



ToHa 2 |
תל אביב

א | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים
את העתיד

2025 תוצאות שנתיים

השבועיים בת ים

מצגת זו הוכנה על ידי דניה סיבוס בע"מ כמצגת כללית אודות החברה וחברות הקבוצה ("החברה"). המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך ו/או הזמנה לקבלת הצעות כאמור ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו. מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל והיא אינה מחליפה איסוף וניתוח מידע עצמאיים. המצגת נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה ו/או תפרסם החברה לציבור, ובייחוד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 אשר פורסם ביום 2.3.26 אשר מפורסם בד בבד עם מצגת זו. המידע הכלול במצגת זו אינו שלם וכל האמור בה כפוף לאמור בדיווחים הרלוונטיים של החברה. בנוסף לאמור לעיל, מצגת זו אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי ואין בה כדי להוות תחליף ליעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רישיון על פי דין המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם. במצגת זו כללה החברה תחזיות, תכניות, הערכות ומידע אחר המתייחס לאירועים או לעניינים עתידיים, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התממשות או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, ואשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

אדניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

One-stop Shop

בניה למגורים

התמחות במגדלים
ובמגה פרויקטים בישראל
מבנים בשיטה טרומית
מודולארית

זכיינות ותשתיות

פרוייקטי PPP ומגה
פרוייקטים לאומיים בתשתיות,
בניה ותחבורה
התמחות בגאוטכנולוגיה
וטיפול בתת קרקע

התמחות במבנים עתירי
מערכות אלקטרו מכניות
התמחות בפרוייקטי
דאטה סנטר
מוצרי תעשייה
ומיגון לבניה

ייזום פעילות נדל"ן
בחו"ל ובישראל

יזמות

בניה לא למגורים

איתנות פיננסית

אמון של הסביבה
הפיננסית בחברה
ובעלים

חוסן ויציבות
בסביבה משתנה

הוכחת ביצוע וקיצור
לוחות זמנים

יכולות הנדסיות
ותפעוליות
מתקדמות

מיצוב מוביל בשוק
הבניה בישראל

חוסן פיננסי

ליום 31 בדצמבר 2025

5.8

מיליארד
ש"ח

שווי
שוק
למועד הדיווח

592

מיליוני
ש"ח

מזומנים
פקדונות
מוגבלים
ובטוחות
סחירות

160

מיליוני
ש"ח

דיבידנד
שהוכרז
לשנת 2025

150

מיליוני
ש"ח

הנפקת
הון בשנת
2025

15.5

מיליוני
ש"ח

הכנסות
מימון, נטו

309

מיליוני
ש"ח

EBITDA

167

מיליוני
ש"ח

רווח נקי
המיוחס
לבעלים
כ- 173 מיליון ש"ח
רווח בניטרול
השפעת נגזרים

6.5

מיליארד
ש"ח

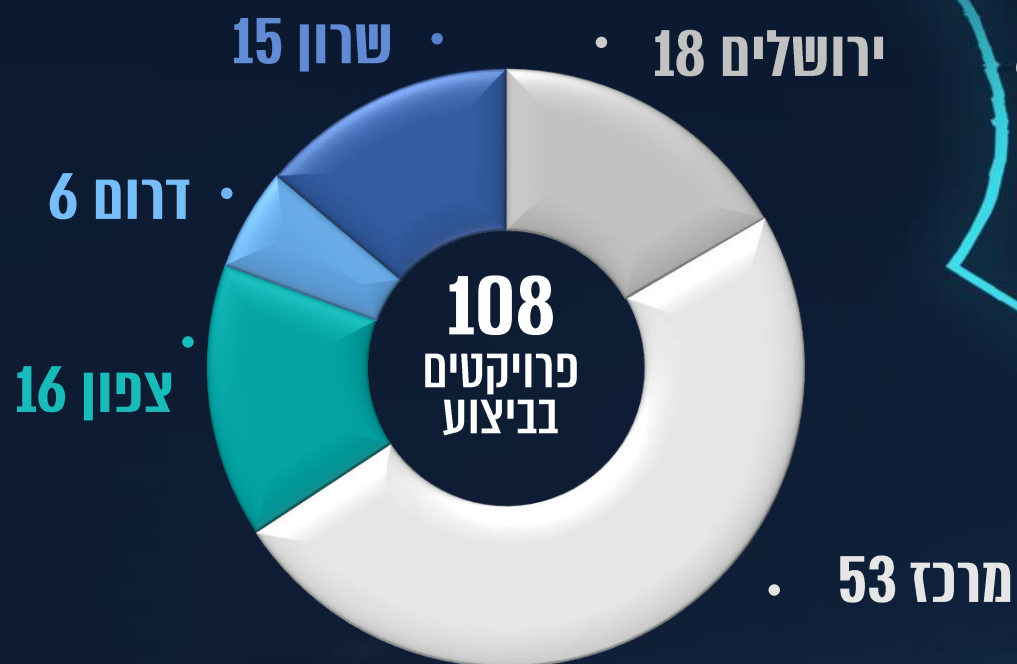
מחזור
לתקופה

22.0

מיליארד
ש"ח

צבר
הזמנות
כניסות לצבר
לאחר תאריך
המאזן - 2.4
מיליארד ש"ח

בונים את הארץ



פרויקטים פעילים בביצוע

108

ערים

43

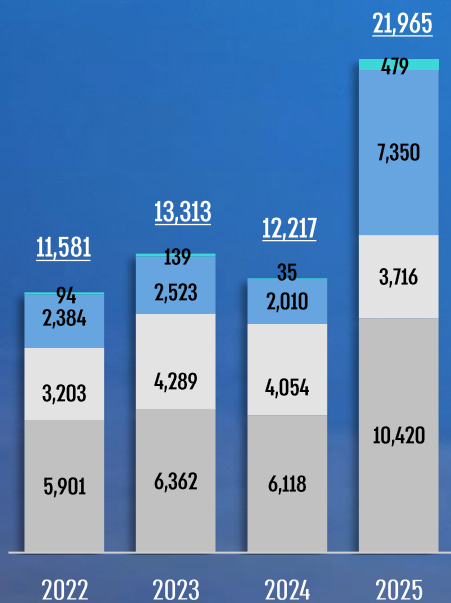
היקף צבר לביצוע

22

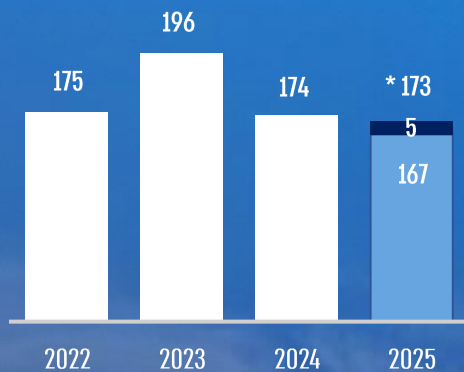
מליארד ש"ח

בצמיחה פיננסית במיליוני ש"ח

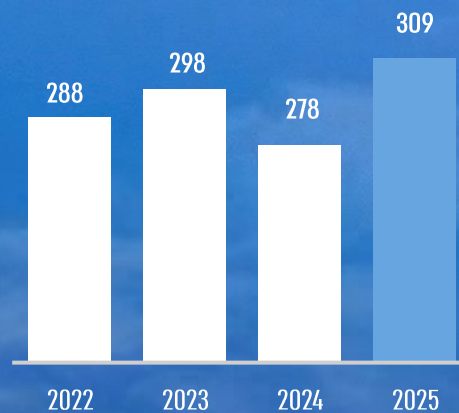
צבר הזמנות



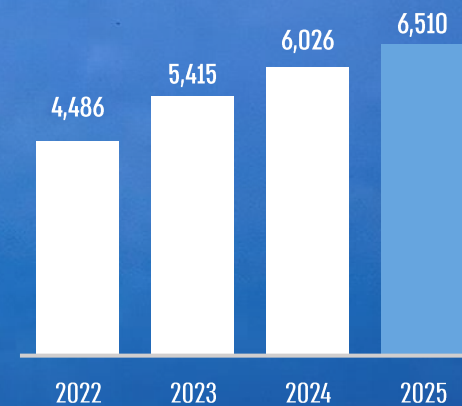
רווח נקי



EBITDA



הכנסות



- ייצום וביצוע למגורים
- ביצוע תשתיות וזכיינות
- בנייה לא למגורים
- בנייה למגורים

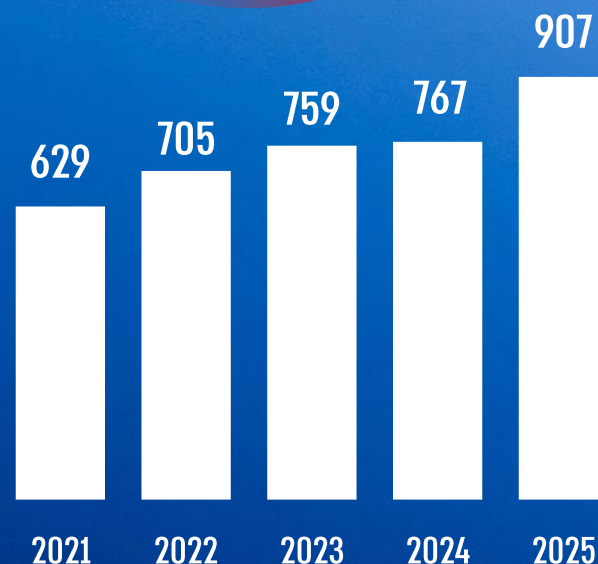
* הרווח המיוחס לבעלי המניות בניהול השפעת נגזרים משובצים
השפעת נגזר משובץ

חלוקת דיבידנד משמעותית ועקבית

דניה ממשיכה בחלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעורים גבוהים

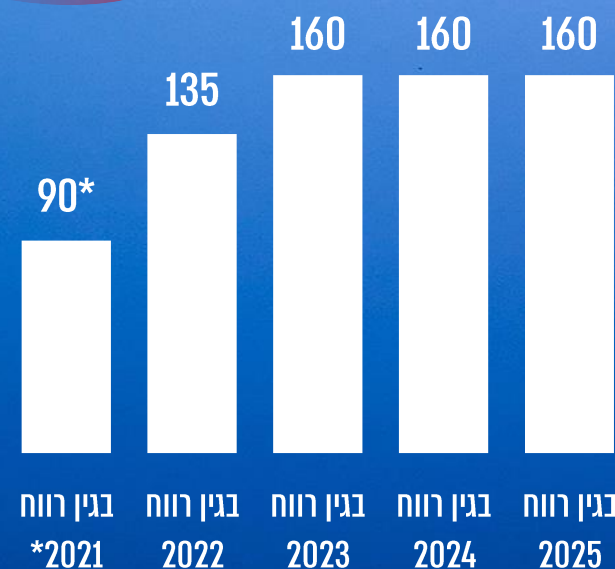
הון עצמי

מיליוני ש"ח



דיבידנד הקבוצה

מיליוני ש"ח



סכום הדיבידנד שחולק
בגין 2021-2025 *

705 מיליון ש"ח

בגין רווח נקי 2021-2025
חולק דיבידנד בשיעור של

85% כ-

לחברה מדיניות לחלוקת דיבידנד, שלא יפחת מ-35% מהרווח השנתי הנקי, בכפוף למבחני החלוקה ולאישור דירקטוריון

רווח נקי

שנה	רווח נקי (מיליוני ש"ח)
2021	132*
2022	175
2023	196
2024	174
2025	167

* הנתונים לשנת 2021 מתייחסים לרווח מפעילות נמשכת וסכום הדיבידנד לא כולל דיבידנד בגין מכירת אפריקה מגורים בסך של 425 מ"ש



ביג
 גלילות

צבר הזמנות מאוחד

לפי מגזרי פעילות

יתרת צבר

2022	2023	2024	2025	
5,901	6,362	6,118	10,420	בניה למגורים
3,203	4,289	4,054	3,716	בניה לא למגורים
2,384	2,523	2,010	7,350	ביצוע תשתיות וזכיינות
94	139	35	479	ייזום וביצוע למגורים
11,581	13,313	12,217	21,965	סה"כ צבר בדוחות הכספיים

לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 2.4 מיליארד ש"ח.



בנייה
למגורים



ייזום
וביצוע
למגורים



4 תחומי
פעילות
עיקריים

א|דניה
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל



ביצוע
תשתיות
וזכיינות



בנייה לא
למגורים



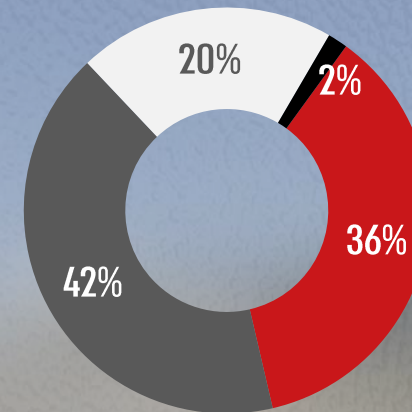
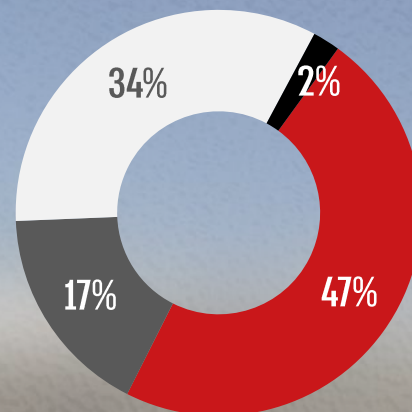
גינדי
Upper House

מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

בניה למגורים א לא למגורים א ביצוע תשתיות וזכיינות א ייזום וביצוע מגורים

צור ל- 31.12.25
22.0 מיליארד ש"ח

הכנסות 2025
כ- 6.5 מיליארד ש"ח

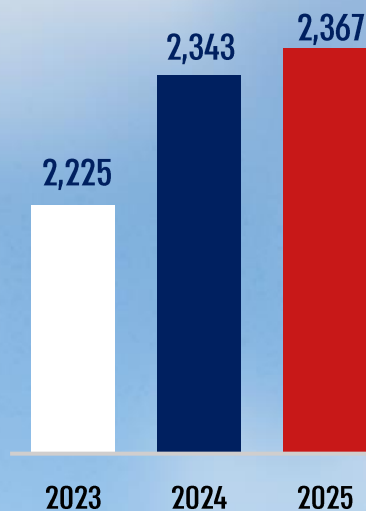


● בנייה למגורים ● בנייה לא למגורים ● ביצוע תשתיות וזכיינות ● ייזום וביצוע למגורים

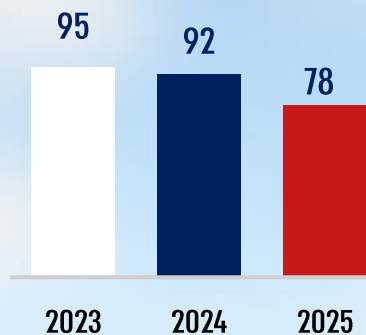
מגדל אחדות רמת גן



הכנסות



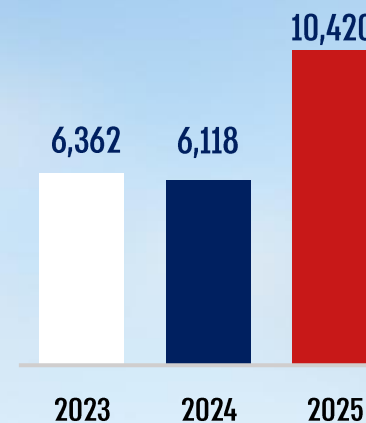
רווח גולמי



בנייה למגורים

צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מש"ח

צבר





DUO | סמל דרום *

היקף כספי מוערך 504 מ"ח

שיעור גמר 58%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2027

* חלק החברה



סמל צפון
| תל אביב

היקף כספי מוערך 402 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2030



אאורה - הסטרי
| נתניה

היקף כספי מוערך 1,707 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2031



אאורה | רמת חן

היקף כספי מוערך 636 מ"ח

שיעור גמר 62%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2027



שער דרום,
ירושלים | רמלי לוי

היקף כספי מוערך 495 מ"ח

שיעור גמר 17%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2028



גינדי
שדה דב

היקף כספי מוערך 1,091 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2032

פרויקטים
בולטים
| בנייה למגורים



אזורים | בן שמן

היקף כספי מוערך 415 מ"ח

שיעור גמר 4%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2028



אורה רמת השרון | שלב ב

היקף כספי מוערך 507 מ"ח

שיעור גמר 33%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2027



הסביון | בית שמש

היקף כספי מוערך 547 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2029



בת ים MOMENT | השבטים

היקף כספי מוערך 824 מ"ח

שיעור גמר 90%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2026



גינדי רמת אפעל

היקף כספי מוערך 600 מ"ח

שיעור גמר 32%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2028



קרסו ירושלים | פינתי בינוי

היקף כספי מוערך 474 מ"ח

שיעור גמר 3%

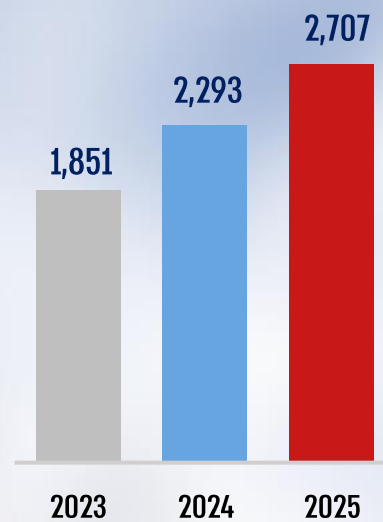
מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2029

פרויקטים
בולטים המשך
בנייה למגורים

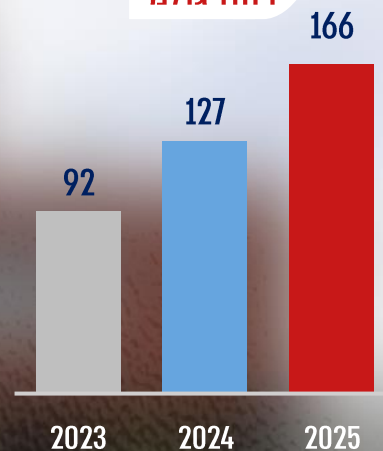
אסותא
באר שבע



הכנסות



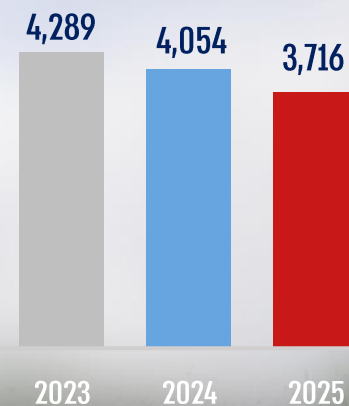
רווח גולמי



בנייה לא
למגורים

צבר הזמנות
הכנסות ורווחיות
מש"ח

צבר





משרד המשפטים

היקף כספי מוערך 661 מ"ח

שיעור גמר 95%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2026



ToHa 2

היקף כספי מוערך 672 מ"ח

שיעור גמר 89%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



קריית הממשלה המחוזית

היקף כספי מוערך 594 מ"ח

שיעור גמר 94%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2026



מגדלי הים התיכון

היקף כספי מוערך 550 מ"ח

שיעור גמר 1%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2028



עד 120

היקף כספי מוערך 496 מ"ח

שיעור גמר 11%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2028



מתחם ה-1000

היקף כספי מוערך 499 מ"ח

שיעור גמר 56%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2027



* LandMark

היקף כספי מוערך 421 מ"ח

שיעור גמר 87%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2027

* חלק החברה

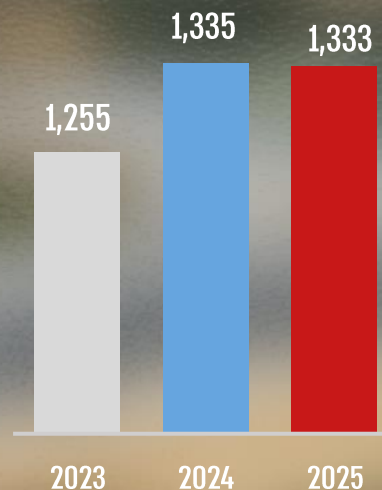
פרויקטים בולטים

בנייה לא למגורים

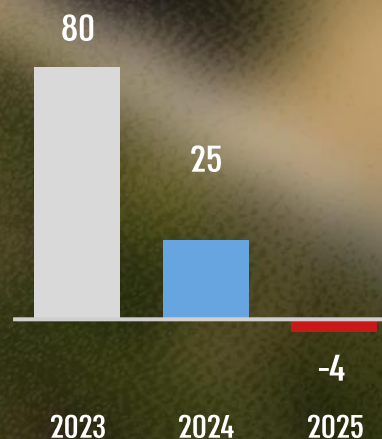


מחלף וינגייט
 קטע 4א

הכנסות



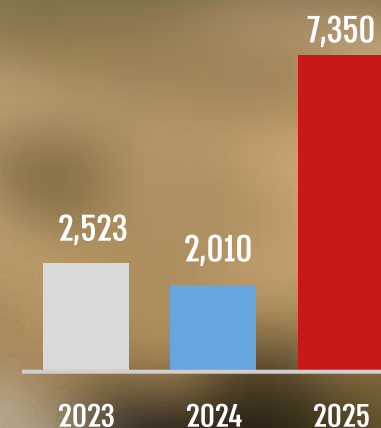
רווח גולמי



ביצוע תשתיות וזכיינות

צבר הזמנות הכנסות ורווחיות מ"ח

צבר



ביצוע תשתיות וזכיינות



**קרית הממשלה
ובית המשפט | עפולה**

100% החזקה בזכיון
ובקבלן ההקמה

30/3/25 הכרזה על הזכיה

6/5/25 צו לתחילת עבודות



**רכבת קלה י-ם
קו כחול**

4,981 מש"ח היקף ביצוע מוערך

2% שיעור גמר

רבעון 3, 2032 מועד השלמה צפוי

50% החזקה בזכיון

75% החזקה בקבלן



נתיבי היוכל

15% החזקה
אפקטיבית בזכיון

100% החזקה במפעיל

עד 2031 תקופת
הזיכיון



**נתיבים מהירים
חניון שפיים / כביש 541**

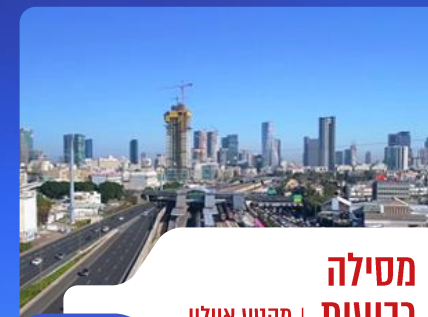
1,107 מש"ח היקף ביצוע מוערך

95% שיעור גמר

רבעון 2, 2026 מועד השלמה צפוי

25% החזקה בזכיון

50% החזקה בקבלן



**מסילה
רביעית | מקטע איילון**

550 מש"ח היקף ביצוע
מוערך

39% שיעור גמר

רבעון 4, 2032 מועד השלמה
צפוי



טימישווארה
רומניה

ייזום וביצוע למגורים

פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו למועד הדוח	מלאי למועד הדוח
Denya Spring View C	וורשה	פולין	100%	26	24	2
Denya Spring View D	וורשה	פולין	100%	25	3	22
Denya Spring View E	וורשה	פולין	100%	26	0	26
Denya Spring View F	וורשה	פולין	100%	25	0	25
Denya Forest Bloc D	טימישווארה	רומניה	100%	117	115	2
Denya Forest Bloc G	טימישווארה	רומניה	100%	117	11	106
Denya Forest Bloc E	טימישווארה	רומניה	100%	103	0	103
Denya Forest Bloc F	טימישווארה	רומניה	100%	113	0	113
Denya Home	בוקרשט	רומניה	100%	928	0	928
Denya Lake	בוקרשט	רומניה	100%	87	26	61
סה"כ						1,388

פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו למועד הדוח	מלאי למועד הדוח
יוניק טופ	ראשון לציון	ישראל	50%	377	374	3
יוניק אורבן	באר יעקב	ישראל	50%	98	97	1
Denya Forest Bloc I	טימישווארה	רומניה	100%	116	114	2
Denya Forest Bloc H	טימישווארה	רומניה	100%	116	115	1
סה"כ						7



Denya Corbeanca

שטח בשכונת קורביאנקא בגודל של 223 א' מ"ר, לבניית כ-350 יח"ד צמודות קרקע

מיקום: בוקרשט | עלות הקרקע: 14 משר"ח
היקף הפרויקט: 350 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע
התקבל אישור תב"ע

מלאי מקרקעין



Denya Home

בניית כ-928 יח"ד ב-49 בניינים בסמוך לביה"ס האמריקאי בשכונת פיפרה

מיקום: בוקרשט | עלות הקרקע: 25 משר"ח
היקף הפרויקט: 928 יח"ד
בבנייה

פרויקט בהקמה



Denya Lake

שטח בשכונת פיפרה, לבניית 87 יח"ד צמודות קרקע

מיקום: בוקרשט | עלות הקרקע: 21 משר"ח
היקף הפרויקט: 87 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע
בבנייה

פרויקט בהקמה



Denya Spring View

שטח בכפר סוזמין הממוקם דרומית לוורשה, לבניית כ-148 יח"ד צמודות קרקע

מיקום: ורשה | עלות הקרקע: 11 משר"ח
היקף הפרויקט: 148 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה

פרויקטים בולטים

ייזום וביצוע למגורים



Denya Forest Bloc F

בניין 7 מתוך 7, בן 12 קומות ו-113 יח"ד הבניה החלה במהלך 2025 ותסתיים ב-2028

מיקום: טימישווארה | עלות הקרקע: 3 משר"ח
היקף הפרויקט: 113 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה



Denya Forest Bloc E

בניין 6 מתוך 7, בן 12 קומות ו-103 יח"ד הבניה החלה במהלך 2025 ותסתיים ב-2027

מיקום: טימישווארה | עלות הקרקע: 3 משר"ח
היקף הפרויקט: 103 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה



Denya Forest Bloc G

בניין 5 מתוך 7, בן 12 קומות ו-117 יח"ד הבניה החלה במהלך 2024 ותסתיים ב-2026

מיקום: טימישווארה | עלות הקרקע: 4 משר"ח
היקף הפרויקט: 117 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה



Denya Forest Bloc D

בניין 4 מתוך 7, בן 12 קומות ו-117 יח"ד הבניה החלה במהלך 2024 והסתיימה ב-2025

מיקום: טימישווארה | עלות הקרקע: 4 משר"ח
היקף הפרויקט: 117 יח"ד | בבנייה

פרויקט בהקמה

חוזקות יזמיות

- מימון קרקע מהון עצמי
- ללא חוב פרויקטלי
- אין חשיפה לעליית ריבית

באלפי ש"ח 31.12.2025

מאזן התחייבויות והון

31.12.2024	31.12.2025	
2,739,106	3,270,935	סך המאזן
2,331,623	2,490,625	סה"כ נכסים שוטפים
1,880,375	2,007,824	סה"כ התחייבויות שוטפות
766,986	907,176	הון



מנועי צמיחה והזדמנויות לאחר המלחמה

גידול בביקוש למגורים
בטווח הבינוני-ארוך

האצה בתוכניות ממשלתיות
והשקעות ציבוריות

עלייה בצרכי שיקום ותשתיות

מעבר לבניה
מתועשת וטכנולוגית

ביקוש למגה
פרויקטים מורכבים

השקעות ממשלתיות בתשתיות
תחבורה, אנרגיה ומיגון

תוכנית הקמת המכשול הביטחוני

חוק המטרו להקמת הרכבת
התחתית בתל אביב

מכרזי תת"ל 65

פרויקטי ייזום

צפי למכרזי תשתיות ו-BOT בהיקף של מיליארדי שקלים:

נתיבים 5 | כביש 6 | פרויקטי בינוי בירושלים | פרויקט הכליאה במגדו

פרויקטים לשיקום עזה

מבנים למערכת הבטחון

צומת אחוזה וציר הנופש

דניה חברת הביצוע גדולה בישראל נערכת לצמיחה מואצת

השילוב בין צרכי שיקום לאומיים
והשקעות ציבוריות,
לצד חוסן פיננסי משמעותי,
צפוי לייצר לחברה הזדמנות
לגידול במחזורי הפעילות
ושיפור בשיעורי הרווחיות

איתנות פיננסית

ניסיון הנדסי ויכולות
ביצוע בתת קרקע

ניסיון הנדסי
בפרויקטי מנהור

נסיון מוכח
במגה פרויקטים

הרחבת פעילות התעשייה

שיפור שרשרת הערך באמצעות
יצירת ערוצים ישירים לנגישות
לייצור בטון ואספלט

הרחבת פעילות המערכות
ותשתיות תומכות

חדשנות

הערכות החברה בדבר הזדמנויות לגידול במחזורי הפעילות ושיפור בשיעורי הרווחיות הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק לניירות ערך ואין כל וודאות כי יתממש, שכן הוא תלוי בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות התממשות גורמי סיכון במפורט בדוח השנתי.

חדשנות בטוחה

מערכת בטיחות ייחודית

מייצרת תמונת מצב בזמן אמת של סביבת הבטיחות בחברה

שילוב טכנולוגיות AI ומערכות מתקדמות

מערכת פורטל ספקים

תאפשר לספקים לקבל ולהעביר מידע "בזמן אמת" ולשפר את הממשק בין החברה לספקיה

Roadmap

בטיחות, תהליכי ניתוח מידע ותחקור

אבטחת מידע וסייבר

AI באתרי החברה

הנגשת מידע ארגוני Data Driven

ESG ממשל תאגידי אכיפה וציות

תפיסת האחריות התאגידית

נושאים מהותיים

תהליך זיהוי וניתוח הנושאים המהותיים

במסגרת תפיסת האחריות התאגידית פרסמה דניה את דוח ה-ESG הראשון שלה, בו זוהו ונדונו נושאים מהותיים בעלי חשיבות גבוהה לחברה ולמחזיקי העניין, לרבות בטיחות בעבודה, רווחת העובדים, ניהול סביבתי וממשל תקין. הדוח מספק סקירה שקופה של תהליכי מדידה, יעדים והתקדמות בתחומי ה-ESG המרכזיים שמעצבים את אסטרטגיית החברה.

בקבוצת דניה האחריות התאגידית מהווה חלק אינטגרלי מהאסטרטגיה העסקית, בדגש על בטיחות, ממשל תאגידי, שמירה על ערכי קיימות, תרומה לקהילה וניהול משאבי אנוש כחלק בלתי נפרד מהובלת ענף הבינייה והתשתיות. החברה מחויבת לשיפור מתמיד של ביצועים סביבתיים, חברתיים ותאגידיים, תוך שימור ערכי יושרה, שקיפות ומצוינות לאורך כל שרשרת הערך.



השבועים
בת ים



תודה רבה

אדנייה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל