



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

**עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל
בדוח התקופתי לשנת 2020**

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2020

בהתאם לתקנה 39 א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (כפי שפורסם ביום 30.3.2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-050013) (להלן : "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

1. עדכונים לחלק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 עדכון לסעיף 1.3 - השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

ביום 11 באפריל, 2021 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית במסגרתה הוקצו 120,000 מניות רגילות רשומות, בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה ("המניות המוקצות") למשקיעים מוסדיים. המניות המוקצות הינן בעלות זכויות זהות למניות הרגילות הקיימות בהונה של החברה והן הוקצו כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול, משכון או זכות אחרת של צד ג'. המניות המוקצות היוו, לאחר מועד ההקצאה, 0.39% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה (0.37% בדילול מלא). המניות המוקצות הוצעו לפי מחיר של 54.61 ש"ח עבור כל מניה רגילה והתמורה הכוללת הסתכמה בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח.

2. עדכונים לחלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 1.7 - תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים

עדכון לסעיף 1.7.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

2.1 עדכון לסעיף 1.7.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	טווח ביצוע		הכנסות שהוכרו במצטבר			הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
			תאריך התחלה	תאריך סיום	1-3/21	2020	2019		
ישראל	מרוויחים	20	2016	2023	2,176,580	1,862,826	836,352	1,194,012	3,370,592
	מפסידים	2	2019	2021	267,119	243,899	63,109	40,020	307,139
	מרווח אפס	17	2019	2026	203,932	126,215	9,143	2,957,751	3,161,682
סה"כ ישראל		39	2016	2026	2,647,631	2,232,939	908,603	4,191,783	6,839,413
חו"ל	מרוויחים	3	2019	2022	114,680	87,501	8,889	43,731	158,411
	מפסידים	1	2019	2021	29,254	22,166	0	2,544	31,798
	מרווח אפס	3	2020	2022	9,250	624	0	38,319	47,569
סה"כ חו"ל		7	2019	2022	153,184	110,291	8,889	84,594	237,778
סה"כ כללי		46	2016	2026	2,800,815	2,343,230	917,492	4,276,377	7,077,191

סך המחזור לתקופה			מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.21	שיעור השלמה			סטטוס רווח פרויקטים	סיווג מדינה
2019	2020	1-3/21		2019	2020	1-3/21		
519,388	1,026,474	313,755	2,113,977	27%	56%	65%	מרוויחים	ישראל
63,109	180,790	23,220	259,730	22%	80%	87%	מפסידים	
9,143	117,072	77,718	166,355	2%	5%	6%	מרווח אפס	
591,640	1,324,336	414,693	2,540,062	23%	37%	39%		סה"כ ישראל
8,889	78,612	27,179	114,680	28%	57%	72%	מרוויחים	חו"ל
0	22,166	7,089	29,254	0%	70%	92%	מפסידים	
0	624	8,626	9,250	0%	1%	19%	מרווח אפס	
8,889	101,402	42,894	153,184	28%	46%	64%		סה"כ חו"ל
600,529	1,425,738	457,587	2,693,246	23%	38%	40%		סה"כ כללי

עלויות

סה"כ עלויות בפועל + צפויות	עלויות צפויות	עלויות שהוכרו במצטבר			סטטוס רווח פרויקטים	סיווג מדינה
		2019	2020	1-3/21		
3,295,228	1,171,961	832,031	1,827,223	2,123,268	מרוויחים	ישראל
312,949	40,020	66,181	249,735	272,929	מפסידים	
3,100,964	2,897,032	9,143	126,215	203,932	מרווח אפס	
6,709,141	4,109,012	907,355	2,203,174	2,600,129		סה"כ ישראל
149,284	41,234	8,889	84,944	108,050	מרוויחים	חו"ל
33,589	2,687	0	23,814	30,902	מפסידים	
47,569	38,319	0	624	9,250	מרווח אפס	
230,443	82,240	8,889	109,381	148,203		סה"כ חו"ל
6,939,584	4,191,252	916,244	2,312,555	2,748,331		סה"כ כללי

רווח גולמי

שיעור רווח גולמי			סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	יתרת רווח גולמי צפוי	רווח גולמי מצטבר שהוכר			סטטוס רווח פרויקטים	סיווג מדינה
2019	2020	1-3/21			2019	2020	1-3/21		
0%	2%	2%	75,364	22,051	4,320	35,602	53,312	מרוויחים	ישראל
(1%)	(2%)	(2%)	(5,810)	0	(3,072)	(5,837)	(5,810)	מפסידים	
0%	2%	2%	60,718	60,719	0	(0)	(1)	מרווח אפס	
0%	2%	2%	130,272	82,770	1,249	29,766	47,502		סה"כ ישראל
0%	6%	6%	9,127	2,498	0	2,558	6,629	מרוויחים	חו"ל
0%	(5%)	(6%)	(1,791)	(143)	0	(1,648)	(1,648)	מפסידים	
0%	8%	0%	0	0	0	0	0	מרווח אפס	
0%	5%	3%	7,335	2,354	0	910	4,981		סה"כ חו"ל
0%	2%	2%	137,608	85,124	1,249	30,675	52,483		סה"כ כללי

* "פרוייקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרוייקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרוייקטים אלה בדוחות הכספיים.

2.2 עדכון לסעיף 1.7.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרוייקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס 2021 ונתונים אודות פרוייקטים אלו בשנים 2019 ו-2018, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה			רווח גולמי שהוכר			הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2021
	1-3/21	2020	2019	1-3/21	2020	2019	
ישראל	26,337	356,315	992,188	4,183	73,276	67,985	41,484
חו"ל	1,860	33,710	172,151	612	8,295	10,865	0
סה"כ כללי	28,197	390,025	1,164,339	4,795	81,571	78,850	41,484

עדכון לסעיף 1.7.11 - לקוחות

2.3 עדכון לסעיף 1.7.11.5 - להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה, בישראל ובחו"ל (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	1-3/21				2020				2019			
	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי
ישראל	441,030	44%	21,922	5%	1,680,651	32%	101,794	6%	1,583,828	33%	69,233	4%
חו"ל	44,754	4%	4,683	10%	135,112	3%	9,205	7%	181,040	4%	10,865	6%
סה"כ	485,784	48%	26,605	5%	1,815,763	35%	110,999	6%	1,764,868	37%	80,098	5%

עדכון לסעיף 1.8 - תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

עדכון לסעיף 1.8.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

2.4 עדכון לסעיף 1.8.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרוייקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2021 ונתונים אודות פרוייקטים אלו בשנים 2019 ו-2018. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרוייקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	טווח ביצוע		הכנסות שהוכרו במצטבר			הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
			תאריך סיום	תאריך התחלה	2019	2020	1-3/21		
ישראל	מרוויחים	7	2024	2016		312,682	731,676	766,106	1,616,966
	מפסידים	5	2023	2015		316,478	536,734	410,029	1,017,818
	מרווח אפס	6	2023	2014		116,725	156,951	671,313	857,336
סה"כ ישראל		18	2024	2014		745,885	1,425,361	1,847,447	3,492,120
חו"ל	מרוויחים	1	2022	2020		0	12,050	20,047	40,094
סה"כ חו"ל		1	2022	2020		0	12,050	20,047	40,094
סה"כ כללי		19	2024	2014		745,885	1,437,411	1,867,494	3,532,214

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה			מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.21	סך המחזור לתקופה		
		2019	2020	1-3/21		2019	2020	1-3/21
ישראל	מרוויחים	41%	46%	53%	734,147	185,015	418,996	119,186
	מפסידים	31%	52%	60%	534,212	146,653	220,256	71,056
	מרווח אפס	24%	19%	22%	168,502	39,740	40,226	29,072
סה"כ ישראל		33%	41%	47%	1,436,861	371,408	679,478	219,314
חו"ל	מרוויחים	0%	30%	50%	20,047	0	12,050	7,997
סה"כ חו"ל		0%	30%	50%	20,047	0	12,050	7,997
סה"כ כללי		33%	41%	47%	1,456,908	371,408	691,528	227,311

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר			עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
		2019	2020	1-3/21		
ישראל	מרוויחים	311,681	709,957	823,348	720,589	1,543,936
	מפסידים	322,208	558,580	632,438	410,029	1,042,467
	מרווח אפס	116,725	156,951	186,023	660,506	846,529
סה"כ ישראל		750,614	1,425,489	1,641,809	1,791,123	3,432,932
חו"ל	מרוויחים	0	11,881	19,830	19,830	39,660
סה"כ חו"ל		0	11,881	19,830	19,830	39,660
סה"כ כללי		750,614	1,437,370	1,661,639	1,810,953	3,472,592

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר			יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי		
		2019	2020	1-3/21			2019	2020	1-3/21
ישראל	מרוויחים	1,000	21,719	27,513	45,517	73,030	5%	5%	5%
	מפסידים	(5,730)	(21,846)	(24,649)	0	(24,649)	(1%)	(2%)	(2%)
	מרווח אפס	0	0	0	10,807	10,807	0%	1%	1%
סה"כ ישראל		(4,730)	(127)	2,864	56,324	59,188	(0%)	2%	2%
חו"ל	מרוויחים	0	169	217	217	434	0%	1%	1%
סה"כ חו"ל		0	169	217	217	434	0%	1%	1%
סה"כ כללי		(4,730)	41	3,081	56,541	59,622	(0%)	2%	2%

* "פרוייקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרוייקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

2.5 עדכון לסעיף 1.8.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרוייקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2021 ונתונים אודות פרוייקטים אלו בשנים 2019 ו-2018, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה			רווח גולמי שהוכר			הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2021
	2019	2020	1-3/21	2019	2020	1-3/21	
ישראל	267,748	196,147	54,572	5,553	(3,644)	(13,246)	62,318
חו"ל	121,352	31,381	433	45	7,901	(2,899)	0
סה"כ כללי	389,100	227,528	55,005	5,598	4,257	(16,145)	62,318

לחברה הפסד חריג בסך מצטבר של כ- 94 מיליון ש"ח משני פרוייקטים בנמל התעופה 'רמון' בתמנע, בגינם זקפה החברה הפסד בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בשנת 2020 וכ- 22 מיליון ש"ח בשנת 2019 (יתרת ההפסד בסך של כ- 50 מיליון ש"ח נזקפה עד שנת 2017).

עדכון לסעיף 1.8.11 - לקוחות

2.6 עדכון לסעיף 1.8.11.4 - להלן פרטים אודות התפלגות ההכנסות בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום (באלפי ש"ח):

2019		2020		1-3/21		לקוח
מסך % ההכנסות	הכנסות	מסך % ההכנסות	הכנסות	מסך % ההכנסות	הכנסות	
56%	425,782	50%	462,333	42%	118,478	סקטור ציבורי *
44%	334,726	50%	456,723	58%	163,838	סקטור פרטי
100%	760,508	100%	919,056	100%	282,316	סה"כ

* לרבות הכנסות בגין פרוייקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה מכרז המבוצע עבור המדינה.

2.7 עדכון לסעיף 1.8.11.5 - להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה בתחום הפעילות, לפי מדינות (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	1-3/21				2020				2019		
	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי
ישראל	273,886	27%	8,546	3%	875,625	17%	959	0%	639,156	13%	18,832
חו"ל	8,430	1%	93	1%	43,431	1%	8,070	19%	121,352	3%	(2,899)
סה"כ	282,316	28%	8,639	3%	919,056	18%	9,029	1%	760,508	16%	21,731

עדכון לסעיף 1.9 - תחום פעילות קבלנות תשתיות

עדכון לסעיף 1.9.9 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

2.8 עדכון לסעיף 1.9.9.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2019 ו-2018. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	טווח ביצוע		הכנסות שהוכרו במצטבר			הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
			תאריך התחלה	תאריך סיום	1-3/21	2020	2019		
ישראל	מרוויחים	2	2019	2022	138,871	107,035	21,664	70,413	209,283
	מפסידים	4	2015	2021	1,436,740	1,369,321	1,108,381	122,062	1,558,802
	מרווח אפס	7	2019	2024	272,254	169,926	7,490	2,208,914	2,481,168
סה"כ ישראל		13	2015	2024	1,847,864	1,646,281	1,137,535	2,401,389	4,249,253

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה			מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.21	סך המחזור לתקופה		
		1-3/21	2020	2019		1-3/21	2020	2019
ישראל	מרוויחים	66%	51%	10%	111,077	31,836	85,370	21,664
	מפסידים	92%	88%	72%	1,360,817	67,418	260,940	382,372
	מרווח אפס	11%	7%	2%	234,107	102,330	162,437	7,489
סה"כ ישראל		43%	39%	53%	1,706,000	201,584	508,747	411,525

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר			עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
		2019	2020	1-3/21		
ישראל	מרוויחים	207,758	69,628	21,664	106,506	138,130
	מפסידים	1,644,976	122,062	1,187,138	1,454,806	1,522,914
	מרווח אפס	2,454,288	2,182,034	7,490	169,926	272,254
סה"כ ישראל		4,307,023	2,373,725	1,216,292	1,731,237	1,933,298

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר			יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי		
		2019	2020	1-3/21			2019	2020	1-3/21
ישראל	מרוויחים	0	529	741	785	1,525	0%	1%	1%
	מפסידים	(78,758)	(85,485)	(86,174)	0	(86,174)	(0%)	(5%)	(6%)
	מרווח אפס	0	0	0	26,880	26,880	0%	1%	1%
סה"כ ישראל		(78,758)	(84,956)	(85,434)	27,664	(57,769)	(0%)	(1%)	(1%)

בנתונים לעיל נכלל הפסד מצטבר בסך של כ-79 מיליון ש"ח (חלק החברה) בקשר עם פרויקט הקו האדום – קטע מזרחי ופרויקט קרליבך. עיקר ההפסד הינו בשל שינויים משמעותיים מצד המזמין בתכנון הפרויקט ועלויות חריגות בגין העתקת תשתיות, אשר לא פוצו במלואם.

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

2.9 עדכון לסעיף 1.9.9.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2019 ו-2018, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה			רווח גולמי שהוכר			הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2021
	2019	2020	1-3/21	2019	2020	1-3/21	
ישראל	255,957	259,406	26,550	13,505	22,886	6,538	19,797
סה"כ כללי	255,957	259,406	26,550	13,505	22,886	6,538	19,797

עדכון לסעיף 1.17 - מימון

עדכון לסעיף 1.17.2 – הסכמי מימון מהותיים

2.10 עדכון לסעיף 1.17.2.2 - בהמשך לאמור בסעיף 1.17.2.2 לדוח התקופתי בקשר עם מתווה המימון החדש, מעדכנת החברה כי מתווה המימון החדש המתגבש יערך בהתאם לאמות המידה וההתחייבויות הפיננסיות הבסיסיות המתוארות בדוח התקופתי כאמור. עם זאת, בהתאם להסכמות המתגבשות מול הגופים המממנים, נכון למועד הדוח, יחול שינוי במבנה הבטוחות, כך שחלק העמדת בטוחות בדרגה שווה, פרי פאסו, בין כלל הגופים המממנים, תעמיד החברה בטוחות לחלק מהגופים המממנים, באופן פרטני. להערכת החברה, סך הבטוחות שהחברה צפויה להעמיד על פי ההסכמות המתגבשות כאמור, יפחת באופן משמעותי, כך שהיקפן הכולל לא יעלה על 200 מיליון ש"ח ומבלי שידרש להעמיד את מניות אפריקה מגורים כבטוחה, וזאת מבלי שסך מסגרות האשראי החוץ מאזני לערבויות שתועמדה לה על פי מתווה המימון החדש יפחת.



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

**דוח דירקטוריון
לתקופה שהסתיימה ביום
31 במרס 2021**

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2021 (להלן: "תקופת הדוח"), הכל בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 אשר התפרסם ביום 30 במרס 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-050013) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור החברה והסביבה העסקית

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997.

ביום 25 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

עם השלמת הנפקת מניות החברה והרישום למסחר, השלימה החברה עסקה אשר כתוצאה ממנה אפריקה ישראל למגורים בע"מ ("אפריקה מגורים") חדלה מלהיות חברה בת של החברה. לפרטים ר' סעיף 2 להלן. מובהר, כי בעקבות ההפרדות של החברה מאפריקה מגורים, בדוח דירקטוריון זה הנתונים ליום 31/3/2021 ולתקופה שהסתיימה במועד זה הינם לאחר השלמת מהלך ההנפקה וההפרדות מאפריקה מגורים. תיאור עסקיה של החברה, לרבות הנתונים הכספיים והנתונים ההשוואתיים להלן (אלא אם צוין במפורש או משתמע אחרת מתוכן הדברים או הקשרם) נערכו על בסיס פרופורמה, בנטרול נתוני אפריקה מגורים. לפרטים נוספים, ראה באור 3 לדוחות הכספיים פרופורמה המצורפים בחלק ג' לדוח זה.

החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בת בשליטתה (ביחד, "הקבוצה"), בתחומי הפעילות הבאים:

1.1. תחום קבלנות הבניה למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות קבלניות לבניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים. בתחום זה פועלת החברה בישראל, רומניה, פולין וארה"ב (ניו יורק).

1.2. תחום קבלנות בניה שלא למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות בניה שלא למגורים, לרבות ביצוע עבודות בניה של בנייני משרדים, מבני תעשייה, מסחר, מוסדות רפואיים וכיו"ב. בתחום פעילות זה פועלת החברה בישראל וברומניה.

1.3. תחום קבלנות התשתיות – במסגרתו, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע של פרויקטים בתחום התשתיות בעיקר בישראל, לרבות פרויקטים להקמת כבישים, גשרים, בניית מסילות רכבת, מנהרות ותחנות תת קרקעיות.

1.4. תחום ייזום וביצוע למגורים – במסגרתו, עוסקת הקבוצה ברכישת קרקעות לצרכי ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ובשיווק ומכירה של דירות המגורים שנבנו. החברה פועלת בתחום זה בישראל כיום, לבד או ביחד עם שותפים, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" וכן ברומניה.

לפרטים אודות הפרדות החברה מאפריקה מגורים בדרך של מכירת וחלוקת מניות אפריקה מגורים כדיבידנד בעין לבעלי המניות של החברה ערב ההנפקה, ר' באור 39 ב' לדוחות הכספיים.

2. היפרדות מאפריקה מגורים

ביום 31 בדצמבר 2020 החזיקה החברה באפריקה מגורים בשיעור של כ- 56% (לאחר ירידה בשיעור ההחזקה של כ- 18% ב- 20 בינואר 2020). כחלק מהליך ההנפקה החברה השלימה את ההיפרדות מאפריקה מגורים במסגרת ההליכים להלן:

ביום 12 בינואר 2021 מכרה החברה 515,000 מניות אפריקה מגורים שמהווים כ- 4.07% מהחזקותיה בחברת הבת אפריקה מגורים, כך ששיעור ההחזקה החדש עמד על 51.93%, וזאת במספר עסקאות מחוץ לבורסה. העסקאות האמורות בוצעו לפי מחיר למניה של 13,600 אגורות, בתמורה כוללת של כ- 70 מליון ש"ח.

ביום 25 בפברואר 2021 וערב הרישום למסחר, כאמור בסעיף 1 לעיל, השלימה החברה עסקה להעברת מלוא אחזקותיה באפריקה מגורים, כך שאפריקה מגורים חדלה להיות חברה בת של החברה ומוחזקת ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברת האם של החברה.

במסגרת העסקה, חילקה החברה לאפריקה השקעות את יתרת הרווחים הראויים שלה לחלוקה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020, שעמדו על סך של כ-425 מיליון ש"ח, בדרך של חלוקת דיבידנד בעין של 5,087,562 מניות רגילות של אפריקה מגורים, המהוות כ-40% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים. את יתרת המניות המוחזקות על ידה, המהוות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים (כ-1,478,635 מניות רגילות), מכרה החברה לאפריקה השקעות בתמורה לסך של כ- 215 מליון ש"ח לפי מכפלת מחיר הסגירה הממוצע של מניית אפריקה מגורים בבורסה ב- 30 הימים שקדמו להשלמת המכירה.

סך התמורה הכוללת ממכירת המניות של אפריקה מגורים הסתכם בכ – 285 מיליון ₪ ורווח ההון שנבע לחברה הסתכם בכ- 81 מליון ש"ח אשר נזקפו כרווח מפעילות מופסקת בתקופת הדוח.

3. השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילות החברה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. למועד הדוח הושלם פיתוח חיסון, אשר אושר לשימוש במדינות רבות בעולם, לרבות ישראל, והחלו מבצעים לחיסון האוכלוסייה. בישראל, נכון למועד פרסום הדוח, התחסנה מעל מחצית מהאוכלוסייה עם זאת, טרם הושגו שיעורי התחסנות משמעותיים ברחבי העולם אשר יש בהם כדי לשנות את תמונת התחלואה ועדיין לא ניתן להעריך את משכו של המשבר ומלוא השפעתו על המשק ופעילותה של החברה. התפשטות הנגיף בעולם הביאה לנקיטת צעדים חסרי תקדים במדינת ישראל, כמו גם מצד מדינות רבות נוספות בעולם, לרבות המדינות בהן פועלת החברה, שמטרתן בלימת התפשטות הנגיף ועצירת מספר החולים. הצעדים השונים כוללים, בין היתר, צמצום משמעותי של הפעילות העסקית ותרבות הפנאי, בידוד חשודים בהידבקות בנגיף, צמצום תחבורה ציבורית, סגירה כוללת של מערכת החינוך, הנחיה להימנע מלהגיע למקומות עבודה שאינם מוגדרים כמקום עבודה חיוני, ביטולי טיסות וסגירת גבולות, איסור התקהלות ומגבלות נוספות. צעדים אלו הביאו להאטה מהותית של הפעילות העסקית של המשק הישראלי וכן, השפיעו לרעה על הפעילות הכלכלית הגלובלית.

למועד הדוח, כתוצאה מקצב החיסון המהיר של האוכלוסייה בישראל חלה ירידה משמעותית מתחלואה ובהתאם המגבלות הוסרו כמעט במלואם, לאור האמור לעיל ובשל סיווגן של עבודות שהחברה מבצעת ו/או יוזמת כעבודות חיוניות למשק. הנהלת החברה צופה כי ההשלכות הישירות של המגפה על פעילותה של החברה בישראל אינן מהותיות.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה (בעיקר עקב משבר הקורונה) על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה שלה חברה, הן אינן וודאיות, מתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. ככל שהמשבר הכלכלי בישראל ובעולם ימשיך לאורך זמן ואף יחריף, עלולה להיות הרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של החברה בפועל.

4. המצב הכספי

ליום 31.3.2021 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,181 מיליון ₪ וסך ההון המיוחס לבעלים של החברה הסתכם בכ- 600 מיליון ₪.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח) ליום 31.03.2021. נתוני ההשוואה ליום 31.12.2020 מוצגים על פי דוחות הכספיים המאוחדים (פרופורמה):

סעיף	31.3.2021	31.12.2020 פרופורמה	הסברים
סה"כ נכסים שוטפים	1,782,784	1,581,101	סך הנכסים השוטפים, לרבות סעיף מזומנים ושווי מזומנים, גדל בתקופת הדוח בכ- 200 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מהשלמת ההנפקה ומגידול בסעיף הלקוחות, שנבע מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח וכתוצאה מתקבולים משמעותיים בסוף שנה קודמת. כמו כן כחלק מהליך ההנפקה ומכירת אפריקה מגורים סך התמורה הכוללת שנוקפה לסעיף המזומנים ושווי מזומנים, הסתכמה בכ- 426 מיליון ש"ח (סך המזומנים בהשוואה לנתוני הפרופורמה גדל בכ- 141 מיליון ש"ח כתוצאה מהליך הנפקת המניות שלא נכללו כחלק מאירועי הפרופורמה).
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים	151,466	152,199	
מלאי מקרקעין	119,250	125,204	מלאי המקרקעין קטן בסך של כ- 20 מיליון ₪ הקיטון נובע מסיווג פרוייקט יזום בבאר יעקב למלאי עבודות בביצוע, אשר קוזז בחלקו מגידול במלאי מקרקעין בפרוייקט יזום של החברה באשקלון
רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים	127,244	129,321	
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	397,960	406,724	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,486,216	1,421,176	סך הגידול בהתחייבויות השוטפות הסתכם בכ- 65 מיליון ₪ שנבע מגידול בהיקפי הפעילות בתקופת הדוח
הלוואות לזמן ארוך	42,638	55,918	סך ההלוואות לז"א קטנו כתוצאה מסיווג פרוייקט יזום בבאר יעקב לאשראי לז"ק
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	52,806	52,293	
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	95,444	108,211	
הון	599,084	458,438	הגידול בהון החברה בתקופת הדוח נבע מגידול ביחס לדוח הפרופורמה של כ- 141 מיליון ₪ כתוצאה מהשלמת הליך ההנפקה, וגידול בגובה הרווח לתקופה מפעילות נמשכת אשר קוזז בסך של כ- 30 מיליון ₪ מדיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח.

5. תוצאות הפעילות

5.1. להלן תמצית הדוח על הרווח הכולל (פרופורמה) במאוחד (באלפי ש"ח):

נושא	31.3.2021	31.3.2020 פרופורמה	31.12.2020 פרופורמה	הסברים
הכנסות	1,009,700	861,972	3,559,303	ראה סעיף 6.2 להלן
עלויות והוצאות	966,713	827,526	3,421,559	ראה סעיף 6.2 להלן
רווח גולמי	42,987	34,446	137,744	ראה סעיף 6.2 להלן
הוצאות הנהלה וכלליות	13,599	11,297	43,521	הגידול בסעיף נבע מזקיפת הוצאות בגין מניות וני"ע המירים שהוענקו למנכ"ל החברה ועובדי החברה
הכנסות אחרות, נטו	(8,422)	-	-	בעקבות יציאה מאיחוד של שותפות שהחזיקה החברה ביחד עם אפריקה מגורים, רשמה החברה הכנסות אחרות משערוך השקעה בשותפות כאמור, אשר נותרה מוחזקת בחלקה ע"י החברה
רווח תפעולי	37,810	23,149	94,223	
הכנסות מימון	1,460	6,865	17,011	
הוצאות מימון	(2,401)	(13,705)	(17,192)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(941)	(6,840)	(181)	עיקר השינוי נבע בעיקר מההשפעה השלילית של נגיף הקורונה על סעיף בטוחות סחירות בתקופה המקבילה אשתקד
רווח מפעולות אחרי מימון	36,869	16,310	94,041	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(1,737)	5,406	22,264	בתקופה המקבילה אשתקד זקפה החברה רווח כתוצאה מפעילות ייזום וביצוע למגורים של שותפות עם אפריקה מגורים, בתקופת הדוח נזקף רווח כאמור משערוך בגין פעילות ייזום זו בסעיף הכנסות אחרות. בנוסף כלל סעיף זה בתקופה המקבילה רווח מחברה כלולה אחרת בגין פרוייקט מהותי שהסתיים וזאת לעומת הפסד שנזקף בחברה בתקופת הדוח.
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	35,132	21,716	116,305	
מסים על ההכנסה	(7,560)	(1,628)	(11,241)	
רווח מפעילות נמשכת	27,572	20,088	105,064	
רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)	81,121	-	-	הסעיף כולל רווח שנרשם מהשלמת ההיפרדות מאפריקה מגורים. לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים
רווח לתקופה	108,693	20,088	105,064	

5.2. להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי תחומי פעילות (באלפי ש"ח):

תחום פעילות	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	485,784	474,873	1,815,763
רווח גולמי	26,605	30,127	110,999	בתקופת המקבילה אתשקד רשמה החברה רווח גולמי גבוה יותר ביחס לתקופת הדוח המקבילה אתשקד כתוצאה מפרוייקטים בהיקף משמעותי שהסתיימו או הגיעו לשלב הכרה משמעותי בריווחיות
בניה שלא למגורים	הכנסות	282,316	180,628	919,056
רווח (הפסד) גולמי	8,647	(2,052)	9,029	הגידול במחזורים נבע מהתקדמות משמעותית בתקופת הדוח של פרוייקטים בהיקף משמעותי שנכנסו לצבר ההזמנות בתקופות קודמות ובתקופת הדוח
תשתיות	הכנסות	228,134	177,848	768,153
רווח (הפסד) גולמי	6,052	5,943	16,687	השינוי בריווחיות נובע מרווח בתקופת הדוח בפרוייקטי הביצוע לעומת הפסדים שנזקפו בפרוייקטים בתקופה המקבילה אתשקד
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	13,466	28,623	56,331
רווח (הפסד) גולמי	1,683	428	1,029	בתקופת הדוח, עיקר פעילות החברה בתחום פעילות זה מבוצעת במסגרת פרויקטים משותפים המוצגים בשיטת השווי המאזני. לפיכך, לחברה הכנסות נוספות בתחום פעילות זה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח (חלק החברה) אשר אינם נכללים בהכנסות תחום הפעילות בטבלה זו.
התאמות סה"כ לפי	הכנסות	1,009,700	861,972	3,559,303
התאמות	רווח גולמי	42,987	34,446	137,744

5.3. ה-EBIDTA לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2021 הסתכמה בסך של כ- 48.4 מיליוני ש"ח לעומת כ- 35.3 מיליון ש"ח (עפ"י דוחות הפרופורמה) בתקופה המקבילה אתשקד. הרווח בתקופת הדוח כולל סך של כ- 8.4 מיליון ש"ח שנזקף בסעיף הכנסות אחרות כתוצאה מרווח בתחום הייזום וביצוע. לפרטים ראה סעיף 5.1 לעיל.

¹ EBITDA משמע – רווח לפני ריבית, מיסים, פחת והפחתות. נתון זה הינו נתון מקובל, בין היתר, למדידת היעילות התפעולית של חברות.

6. צבר הזמנות

צבר ההזמנות המאוחד של החברה נכון ליום 31 במרס 2021 עומד על סך כ- 9.6 מיליארד ש"ח (כולל חלק החברה בחברות כלולות*).

להלן פירוט צבר ההזמנות של החברה לפי תחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2020		נתונים ליום 31.3.2020		נתונים ליום 31.3.2021		סעיף
יתרת צבר	כניסות לצבר ההזמנות	יתרת צבר	כניסות לצבר ההזמנות	יתרת צבר	כניסות לצבר ההזמנות	
3,926	2,198	4,275	1,271	4,276	786	בנייה למגורים
2,086	-	1,941	604	1,868	-	בנייה שלא למגורים
2,610	2,077	1,659	597	2,401	-	תשתיות
81	133	113	-	154	85	ייזום וביצוע למגורים
8,703	4,408	7,987	2,472	8,700	870	סה"כ
906	-	794	-	897	-	חברות כלולות *
9,608	4,408	8,781	2,472	9,596	870	סה"כ

* פרויקט התקשוב נכלל בדוחות הכספיים כחברה כלולה ולפיכך, אינו נכלל בצבר החשבונאי

הצבר בתקופת הדוח כולל עבודות בהיקף של כ-903 מיליון ש"ח אשר החברה עתידה לבצע כקבלן הקמה בפרויקט 'הנתיבים המהירים של גוש דן', בהתאם להסכמות בין החברה וחברת 'נתיב לעיר', הזוכה בפרויקט, אשר לפידות מחזיקה ב-25% מהזכויות בה. למועד הדוח, מנהלת החברה משא ומתן עם הקבוצה הזוכה וטרם נחתמו הסכמים מחייבים בקשר עם ביצוע עבודות הקבלנות האמורות.

7. נזילות

יתרת המזומנים ליום 31.03.2021 הינה כ- 636 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (באלפי ש"ח):

נתונים ליום			
פרופורמה			
31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021	
137.9	(29.4)	(50.1)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(27.8)	61.1	182.6	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(43.6)	(7.6)	129.8	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
66.5	24.1	262.3	סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 50.1 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים לפעילות שוטפת בסך של כ- 29.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול נבע מגידול בסעיף הלקוחות כתוצאה מקבלת תקבולים משמעותיים בסוף שנה קודמת.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 182.6 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים מפעילות השקעה בסך של כ- 61.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר תזרימי המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו ממכירת חברת הבת אפריקה מגורים כחלק ממהלך ההנפקה.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 129.8 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח מקורם מתמורת ההנפקה.

8. מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ומתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, לרבות ממקדמות שמתקבלות ממזמינים ומאשראי ספקים, כמפורט להלן^(*).

נתונים ליום 31.12.2020		נתונים ליום 31.3.2021		סעיף
אלפי ש"ח	% מסך המאזן	אלפי ש"ח	% מסך המאזן	
458,438	24%	599,084	28%	הון
55,918	3%	42,638	2%	התחייבויות לזמן ארוך
1,421,176	73%	1,486,216	70%	התחייבויות לזמן קצר
1,935,532	100%	2,127,938	100%	סה"כ

(*) הנתונים ליום 31.12.2020 הינם נתוני פרופורמה (בנטרול תוצאות הפעילות של אפריקה מגורים).

לפרטים אודות התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים, ר' סעיף 1.17 לתיאור עסקי החברה בדוח התקופתי.

נכון ליום 31 במרס, 2021 ההון החוזר של החברה הינו כ- 297 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 160.0 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום ה- 31 בדצמבר, 2020.

כמו כן, היחס השוטף ליום 31 במרס, 2021 הינו 1.2, לעומת 1.1 ליום 31 בדצמבר 2020.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

9. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח, ר' באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

רונן גינזבורג, מנכ"ל

אריאל שפיר, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 18 במאי, 2021



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2021
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד	
1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
2-3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8-9	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10-18	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של דניה סיבוס בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-14% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2021, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-8%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות ובגין הפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

18 במאי 2021

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
373,389	460,072	635,672	נכסים שוטפים
290,699	322,006	96,202	מזומנים ושווי מזומנים
300,163	184,991	91,634	פקדונות מוגבלים
1,189,637	992,991	741,506	בטוחות סחירות
182,396	176,770	124,855	לקוחות ונכסים בגין חוזה
5,674	5,408	5,765	חייבים ויתרות חובה
1,083,584	1,241,151	87,150	מלאי אחר
30,269	14,371	-	מלאי בניינים למכירה
12,482	4,800	-	נכסי מסים שוטפים
3,468,293	3,402,560	1,782,784	הלוואות לחברות מוחזקות
			סה"כ נכסים שוטפים
32,699	33,094	-	נכסים שאינם שוטפים
261,269	136,455	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
63,701	53,821	151,466	הלוואות לחברות מוחזקות
1,529,008	1,661,117	119,250	השקעה בחברות מוחזקות
331,800	309,827	-	מלאי מקרקעין
12,638	11,226	8,104	נדל"ן להשקעה
121,409	139,977	116,367	נכסי מסים נדחים
27,923	29,939	2,773	רכוש קבוע
2,380,447	2,375,456	397,960	נכסים בלתי מוחשיים
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
5,848,740	5,778,016	2,180,744	סה"כ נכסים

אמיר דורון סמנכ"ל כספים ובקרה	רונן גינזבורג מנהל כללי	אריאל שפיר יו"ר הדירקטוריון
---	-----------------------------------	---------------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים : 18 במאי 2021

דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,246,040	1,105,921	120,966
1,013,818	1,012,304	884,925
197,021	151,127	144,272
10,532	3,708	18,820
413,179	680,606	35,237
77,938	64,797	-
-	21,995	30,000
257,127	246,377	251,996
3,215,655	3,286,835	1,486,216
725,510	602,873	-
308,221	428,353	42,638
81,056	44,307	5,710
210,619	272,424	35,504
13,774	16,329	11,592
1,339,180	1,364,286	95,444
4,554,835	4,651,121	1,581,660
29,779	29,779	31,014
311,275	311,275	451,082
(32,388)	(21,506)	(31,363)
4,870	9,203	4,870
488,267	350,181	143,481
801,803	678,932	599,084
492,102	447,963	-
1,293,905	1,126,895	599,084
5,848,740	5,778,016	2,180,744

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים וקבלני משנה
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות מסים שוטפים
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
התחייבויות למוכרי מקרקעין
דיבידנד שהוכרז
הפרשות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות מסים נדחים
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון מהפרשי תרגום
קרנות הון אחרות
יתרת עודפים
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר * 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
3,853,880	919,973	1,009,700
3,683,563	878,338	966,713
170,317	41,635	42,987
43,521	11,297	13,599
2,996	315	-
-	-	(8,422)
123,800	30,023	37,810
17,011	6,865	1,460
(23,679)	(15,875)	(2,401)
(6,668)	(9,010)	(941)
117,132	21,013	36,869
(6,501)	(1,371)	(1,737)
110,631	19,642	35,132
(11,241)	(1,628)	(7,560)
99,390	18,014	27,572
101,674	887	81,121
201,064	18,901	108,693
156,602	18,566	108,693
44,462	335	-
201,064	18,901	108,693
רווח לתקופה		
רווח לתקופה מיוחס ל:		
בעלים של החברה		
זכויות שאינן מקנות שליטה		
רווח לתקופה		
רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)		
3.49	0.63	0.89
3.49	0.63	0.86
רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)		
2.01	0.02	2.62
2.01	0.02	2.53

* נתוני ההשוואה לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 ולשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2020 הוצגו מחדש בשל סיווג לפעילות מופסקת, לפרטים ראה באור 5 להלן.

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
201,064	18,901	108,693

רווח לתקופה

**פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח
הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד**

1,025	4,042	(6,828)
-------	-------	---------

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ

1,025	4,042	(6,828)
-------	-------	---------

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה
ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס

פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד

-	-	50
109,718	22,943	194,286

מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

109,718	22,608	149,812
-	335	44,474
109,718	22,943	194,286

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

		הון המיוחס לבעלים של החברה						
זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)								
1,293,905	492,102	801,803	488,267	4,870	(32,388)	311,275	29,779	יתרה ליום 1 בינואר 2021
108,693	-	108,693	108,693	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,025	-	1,025	-	-	1,025	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
109,718	-	109,718	108,693	-	1,025	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(455,500)	-	(455,500)	(455,500)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
141,003	-	141,003	-	-	-	139,807	1,196	הנפקת מניות רגילות
(492,102)	(492,102)	-	-	-	-	-	-	איבוד שליטה בחברה בת
2,060	-	2,060	2,021	-	-	-	39	עלות תשלום מבוסס מניות
599,084	-	599,084	143,481	4,870	(31,363)	451,082	31,014	יתרה ליום 31 במרס 2021
תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)								
1,126,711	275,548	851,163	531,615	4,042	(25,548)	311,275	29,779	יתרה ליום 1 בינואר 2020
18,901	335	18,566	18,566	-	-	-	-	רווח לתקופה
4,042	-	4,042	-	-	4,042	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
22,943	335	22,608	18,566	-	4,042	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(21,994)	(21,994)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
199,235	194,074	5,161	-	5,161	-	-	-	מכירת מניות בחברת בת לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,126,895	447,963	678,932	350,181	9,203	(21,506)	311,275	29,779	יתרה ליום 31 במרס 2020

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

		הון המיוחס לבעלים של החברה					
זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום							
31 בדצמבר 2020							
(מבוקר)							
יתרה ליום 1 בינואר 2020							
1,126,711	275,548	851,163	531,615	4,042	(25,548)	311,275	29,779
201,064	44,462	156,602	156,602	-	-	-	-
(6,778)	12	(6,790)	50	-	(6,840)	-	-
194,286	44,474	149,812	156,652	-	(6,840)	-	-
(21,994)	(21,994)	-	-	-	-	-	-
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-
(4,333)	-	(4,333)	-	(4,333)	-	-	-
199,235	194,074	5,161	-	5,161	-	-	-
1,293,905	492,102	801,803	488,267	4,870	(32,388)	311,275	29,779
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020							
רווח לשנה							
רווח (הפסד) כולל אחר							
לשנה נטו ממס							
סה"כ רווח (הפסד) כולל							
לשנה							
דיבידנד לזכויות שאינן							
מקנות שליטה בחברות							
מאוחדות							
דיבידנד לבעלים							
עסקאות עם בעלים							
שנזקפו ישירות להון							
מכירת מניות בחברת							
בת לזכויות שאינן							
מקנות שליטה							

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר * 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

201,064 18,901 108,693

התאמות:

פחת והפחתות

הפסד (רווח) הון מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

עלויות בגין תשלום מבוסס מניות

חלק החברה ברווחים של חברות כלולות

עליה (ירידה) בסעיף מלאי מקרקעין

מסים על ההכנסה

מסים ששולמו, נטו

הוצאות מימון, נטו

שערך חברה מוחזקת

רווח מממוש פעילות מופסקת נטו ממס

52,250 13,016 10,602

(1,981) - -

(20,438) - -

- - 2,021

(10,823) (695) 1,737

(345,088) (52,033) 22,223

39,701 2,780 7,560

(33,510) (6,404) (1,495)

49,110 19,833 941

- - (8,422)

- - (81,121)

(69,715) (4,602) 62,739

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע

מלאי אחר

לקוחות ונכסים בגין חוזה

חייבים ויתרות חובה

ספקים וקבלני משנה

זכאים ויתרות זכות

הפרשות

הטבות לעובדים

243,798 74,533 (64,535)

(666) (399) (91)

(176,824) (1,942) (118,433)

(18,022) (7,080) 4,595

(8,427) (25,963) 76,947

43,189 36,044 (8,021)

(19,214) (17,861) (4,133)

(1,824) 680 802

62,010 58,012 (112,869)

(7,705) 53,410 (50,130)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

*לפרטים בדבר תזרימי מזומנים הנובעים מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת ראה באור 5 להלן.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר * 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
(94,805)	(5,018)	(5,893)
-	-	181,612
(15,641)	(4,451)	(8,988)
8,381	86	-
(308)	(19)	-
(1,307)	(474)	(334)
33,807	23,474	(1,316)
11,643	8	-
(3,648)	-	-
16,582	6,506	12,482
(46,247)	(5,364)	5,000
1,361	-	-
(39,806)	-	-
5,874	1,446	63
(124,114)	16,194	182,626
250,432	6,750	-
(297,024)	(12,259)	(1,290)
(221,994)	(200,000)	-
199,084	199,084	-
284,832	158,113	141,042
(101,543)	(101,543)	-
(58,788)	(17,700)	(614)
(5,712)	(102,216)	(9,841)
49,287	(69,771)	129,297
(82,532)	(167)	261,793
457,731	457,731	373,389
(1,810)	2,508	490
373,389	460,072	635,672

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ניירות ערך סחירים, נטו	
תמורה ממכירת פעילות מופסקת בניכוי מזומנים שנגרעו	
רכישת רכוש קבוע	
תמורה ממימוש רכוש קבוע	
השקעה בנדל"ן להשקעה	
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	
השקעה בפקדון מוגבל, נטו	
פרעון הלוואות שניתנו	
מתן הלוואה למוכרי מקרקעין	
החזר הלוואה מחברה כלולה	
השקעה בחברות כלולות, נטו	
דיבידנד שהתקבל	
רכישת חברת בת	
ריבית שהתקבלה במזומן	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)	
פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה	
דיבידנד ששולם	
מכירת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
תמורה מהנפקת מניות ואג"ח בניכוי הוצאות הנפקה	
פרעון אגרות חוב	
ריבית ששולמה במזומן	
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים	
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	

* לפרטים בדבר תזרימי מזומנים הנובעים מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת ראה באור 5 להלן.

באור 1 - כללי

דניה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא יוני נתניהו ג' אור יהודה. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2021, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה הינה חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל") (חלק מהאחזקה של אפריקה ישראל הינו באמצעות חברת אפריקה ישראל סחר וסוכנויות בע"מ). החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה, הינה חברה קבלנית הפועלת בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה, התשתית וייזום וביצוע למגורים. ביום 28 בפברואר 2021 נרשמה החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א והפכה לחברה ציבורית.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 במאי 2021.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור בבאור 3א'.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

למעט המפורט בסעיף א' להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים. להלן תיאור השינויים העיקריים במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה והשפעתם:

א. תקנים חדשים שטרם אומצו, תיקונים לתקנים ופרשנויות:

• תיקון ל- IAS 37, הפרשות התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות: עלויות תוספתיות; וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים). התיקון ייושם באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבותיה בגינם עם אפשרות ליישום מוקדם. בעת יישום התיקון, הישות לא תציג מחדש מספרי השוואה, אלא תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון. להערכת הקבוצה ליישום התיקון לא עשויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ב. מטבע חוץ והצמדה

				מדד המחירים לצרכן - עפ"י	מדד המחירים לצרכן - עפ"י
שער החליפין של היורו	שער החליפין של הדולר	מדד תשומות הסלילה	מדד תשומות הבניה	מדד בגין	מדד ידוע
%	%	%	%	%	%

שיעורי השינוי:

בתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה
ביום 31 במרס 2021
בתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה
ביום 31 במרס 2020
בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2020

(0.76)	3.42	1.68	1.30	0.80	0.10
0.57	3.15	(0.24)	0.35	(0.10)	(0.50)
1.70	(6.97)	0.24	0.52	(0.72)	(0.64)

באור 4 - מגזרי פעילות

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה להלן. ביצועי המגזר נמדדו בהתבסס על רווחי המגזר לפני מסים על ההכנסה.

לתאריך הדו"ח על המצב הכספי, לקבוצה ארבעה מגזרי פעילות בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות:

- עבודות בניה למגורים.
- עבודות בניה לא למגורים.
- עבודות תשתית.
- ייזום וביצוע למגורים.

עד ליום ה 31 בדצמבר 2020, החברה פעלה בחמישה מגזרי בר דיווח אך לאור איבוד השליטה באפריקה מגורים, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה איננו סוקר עוד את תוצאות מגזר הפיתוח מקרקעין (מגורים בישראל) בנפרד ועל כן נתוני המגזר הוצגו בתקופות ההשוואה במסגרת מגזרים אחרים ולא כמגזר נפרד והשפעת החברה המוחזקת אמדס הוצגה בתקופת הדוח במגזר הייזום וביצוע למגורים. לפרטים נוספים בדבר השפעת איבוד השליטה באפריקה מגורים על דוחותיה הכספיים של החברה ראה באור 5 להלן.

מאחד	התאמות למאחד	התאמות	מגזרים אחרים	ייזום וביצוע למגורים	עבודות תשתית	עבודות בניה לא למגורים	עבודות בניה למגורים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)								
1,009,700	-	-	-	13,466	228,134	282,316	485,784	הכנסות במאחד
35,130	-	-	-	9,498	1,944	6,013	17,675	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
1,225,420	-	-	-	211,252	304,601	333,858	375,709	נכסי המגזר ליום 31 במרס 2021
1,432,995	-	-	-	96,351	224,074	334,138	778,432	התחייבויות המגזר ליום 31 במרס 2021
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)								
919,973	(183,860)	-	285,288	57,623	177,848	180,628	402,446	הכנסות מחיצוניים
-	-	(72,427)	-	-	-	-	72,427	הכנסות מעבודות בין מגזרים
919,973	(183,860)	(72,427)	285,288	57,623	177,848	180,628	474,873	סך הכנסות במאחד
19,642	(2,039)	126	(149)	3,218	4,652	(8,242)	22,075	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
5,201,551	-	(1,463)	3,579,086	547,539	365,112	251,508	459,769	נכסי המגזר ליום 31 במרס 2020
4,287,630	-	1,463	2,629,781	353,933	196,166	249,071	857,216	התחייבויות המגזר ליום 31 במרס 2020

דניה סיבוס בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2021

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

מאוחד	התאמות למאוחד	התאמות	מגזרים אחרים	ייזום וביצוע למגזרים	עבודות תשתית	עבודות בניה לא למגזרים	עבודות בניה למגזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,853,880	(914,484)	-	1,478,587	203,619	768,153	919,056	1,398,949	הכנסות מחיצוניים
-	-	(416,814)	-	-	-	-	416,814	הכנסות מעבודות בין מגזרים
3,853,880	(914,484)	(416,814)	1,478,587	203,619	768,153	919,056	1,815,763	סך הכנסות במאוחד
110,631	(130,133)	(463)	124,575	13,831	16,127	(3,759)	90,453	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
5,352,692	-	(3,312)	3,747,298	691,470	271,795	285,407	360,034	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2020
4,367,683	-	3,312	2,719,320	376,840	213,437	240,007	814,767	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2020
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס							
2020	2020	2021						
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)						
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח						
5,352,692	5,201,551	1,225,420						נכסים
496,048	576,465	955,324						נכסי המגזר
5,848,740	5,778,016	2,180,744						נכסים לא מיוחסים
								סך הנכסים במאוחד
								התחייבויות
4,367,683	4,287,630	1,432,995						התחייבויות המגזר
187,152	363,491	148,665						התחייבויות לא מיוחסות
4,554,835	4,651,121	1,581,660						סך ההתחייבויות במאוחד

באור 5 - פעילות מופסקת

א. היפרדות מאפריקה מגורים

ביום 31 בדצמבר 2020 החזיקה החברה באפריקה מגורים בשיעור של כ- 56% (לאחר ירידה בשיעור ההחזקה של כ- 18% ב- 20 בינואר 2020). כחלק מהליך ההנפקה החברה השלימה את ההיפרדות מאפריקה מגורים במסגרת ההליכים להלן:

ביום 12 בינואר 2021 מכרה החברה 515,000 מניות אפריקה מגורים שמהוות כ- 4.07% מהחזקותיה בחברת הבת אפריקה מגורים, כך ששיעור ההחזקה החדש עמד על 51.93%, וזאת במספר עסקאות מחוץ לבורסה. העסקאות האמורות בוצעו לפי מחיר למניה של 13,600 אגורות, בתמורה כוללת של כ- 70 מליון ש"ח.

ביום 25 בפברואר 2021 וערב הרישום למסחר, כאמור בסעיף 6א', השלימה החברה עסקה להעברת מלוא אחזקותיה באפריקה מגורים, כך שאפריקה מגורים חדלה להיות חברה בת של החברה ותוחזק ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברת האם של החברה.

במסגרת העסקה, חילקה החברה לאפריקה השקעות את יתרת הרווחים הראויים שלה לחלוקה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020, שעמדו על סך של כ-425 מיליון ש"ח, בדרך של חלוקת דיבידנד בעין של 5,087,562 מניות רגילות של אפריקה מגורים, המהוות כ-40% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים. את יתרת המניות המוחזקות על ידה, המהוות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים (כ-1,478,635 מניות רגילות), מכרה החברה לאפריקה השקעות בתמורה לסך של כ- 215 מליון ש"ח.

סך הרווח שנבע ממכירת אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים הסתכם בכ- 81 מליון ש"ח אשר נזקף כרווח מפעילות מופסקת בתקופת הדו"ח.

לאור איבוד השליטה באפריקה מגורים בתחילת הרבעון הראשון של שנת 2021, גרעה החברה את נכסיה והתחייבויותיה של אפריקה מגורים מדוחותיה הכספיים החל מיום 1 בינואר 2021.

(1) להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת בגין אפריקה מגורים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2020	2020
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	257,662	1,343,290
-	255,378	1,212,559
-	2,284	130,731
-	(1,397)	(29,057)
-	887	101,674
81,121	-	-
81,121	887	101,674
רווח מיוחס ל:		
בעלים של החברה	552	57,212
זכויות שאינן מקנות שליטה	335	44,462
81,121	887	101,674
רווח בסיסי למניה	0.05	8.11
0.80		

תוצאות הפעילות המופסקת

הכנסות

הוצאות

רווח לפני מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה

הפסד לאחר מיסים על הכנסה לתקופה

רווח מאיבוד שליטה

רווח מפעילות מופסקת לתקופה

רווח מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי למניה

באור 5 - פעילות מופסקת (המשך)

(2) להלן נתוני תזרימי המזומנים המיוחסים לפעילות המופסקת בגין אפריקה מגורים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(221,339)	31,506	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(36,470)	(39,048)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
279,257	(21,788)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
21,448	(29,330)	-	סך הכל מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת

(3) תזרים מזומנים, נטו ממימוש אפריקה מגורים :

למועד איבוד השליטה	
(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	
285,085	תמורה שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים
(103,473)	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים של חברה מאוחדת שמומשה
181,612	

(4) להלן השפעת איבוד השליטה באפריקה מגורים על מצבה הכספי של הקבוצה :

למועד איבוד השליטה	
(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	
103,473	רכוש שוטף
499,964	מזומנים ושווי מזומנים
700,139	לקוחות
388,640	מלאי בניינים למכירה ומקרקעין
1,692,216	נכסים שוטפים אחרים
1,405,578	רכוש בלתי שוטף
741,332	מלאי מקרקעין
2,146,910	נכסים שאינם שוטפים אחרים
3,839,126	סך הכל נכסים
1,491,324	התחייבויות שוטפות
1,230,967	התחייבויות שאינן שוטפות
2,722,291	סך הכל התחייבויות
1,116,835	נכסים והתחייבויות, נטו

* מפאת חוסר מהותיות של תוצאות אפריקה מגורים מיום 1 בינואר ועד למועד איבוד השליטה במהלך חודש פברואר 2021, מועד איבוד השליטה בדוחות הכספיים נקבע ל 1 בינואר 2021.

באור 5 - פעילות מופסקת (המשך)

ב. לאור איבוד השליטה בחברת הבת, אפריקה מגורים, איבדה החברה את השליטה בחברת הבת אמדס (אמדס מוחזקת על ידי אפריקה מגורים והחברה בשיעור של 50% כל אחת). כתוצאה מכך, מדדה החברה את אחזקותיה באמדס במועד שבו אבדה השליטה באפריקה מגורים בהתאם לשיטת השווי ההוגן ורשמה בספריה הכנסות אחרות בסך של כ- 8.4 מיליון ש"ח. ממועד איבוד השליטה מטופלת ההשקעה באמדס לפי שיטת השווי המאזני.

באור 6 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 28 בפברואר 2021 נרשמה החברה בבורסה לני"ע בת"א והפכה לחברה ציבורית. באותו מועד הנפיקה החברה 2,522,000 מניות רגילות בתמורה לסך של כ- 146 מיליון ש"ח (סך של כ- 141 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה). במועד ההנפקה והרישום למסחר, חברת האם אפריקה ישראל להשקעות ביצעה הצעת מכר של 3,692,200 מניות רגילות בתמורה לסך של כ- 214 מ' ש"ח. כתוצאה מהנפקת המניות לציבור, הון המניות של החברה גדל מסך של 28,453,737 מ"ר לסך של 30,975,737 מ"ר. לענין מכירת חברת הבת אפריקה מגורים, כחלק מהליך ההנפקה, ראה באור 5 לעיל.

ב. ביום 18 בפברואר 2021 הגיש קבלן משנה של החברה תביעה כנגד החברה ורשות שדות התעופה ("הרשות") בה נטען כי על החברה והרשות לשפות את קבלן המשנה בגין נזקים שונים שנגרמו לו במסגרת ביצוע עבודות שביצע בפרוייקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע וכן בגין עבודות שביצע בפרוייקט ואשר לטענתו התמורה בגין טרם שולמה לו, בסך של כ- 97 מיליון ש"ח. למועד זה החברה לומדת את כתב התביעה, יחד עם זאת להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועצי המשפטיים, יותר סביר מאשר לא, כי החברה לא תידרש לתשומות כלכליות בסכומים שהינם מהותיים על מנת לסלק את התביעה וזאת מעבר לסכומים שיפסקו לטובתה – בין אם במסגרת תביעה שכנגד ו/או הודעת צד ג' ו/או כל הליך מתאים אחר ככל שיינקט, בין אם מישור היחסים מול התובעת ובין במישור היחסים מול הרשות. לפיכך בדוחות כספיים אלו לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.

ג. ביום 29 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח לבעלי המניות הרגילות (0.97 ש"ח למניה). ביום 22 באפריל 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות.

ד. ביום 29 במרס 2021, התקשרה החברה עם אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ("אאורה") במזכר הבנות מחייב לפיו תבצע עבור אאורה את פרויקט "אאורה רמת חן" ברמת גן הכולל הקמת 3 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 522 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרוייקט אאורה רמת חן"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרוייקט אאורה רמת חן תהא כ- 555 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ- 5 שנים.

באור 7 - שווי הוגן

השווי ההוגן של ניירות הערך הסחירים של החברה, נקבע לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן, קרי, מחירים מצוטטים בשווקים פעילים.

באור 8 - הסדרי תשלומים מבוססי מניות

ביום 29 במרס 2021, הקצתה החברה לאחר אישור הדירקטוריון, 916,294 אופציות לעובדים על פי התנאים כמפורט בתכנית התגמול ההוני של החברה. על פי תכנית זו לחברה פול של 1,816,196 אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש לעד 1,816,196 מניות רגילות של החברה, מתוכו התחייבה החברה להקצות לכ-358 עובדים ו-8 נושאי משרה, ללא תמורה, 929,272 אופציות (לא רשומות) המהוות כ-3% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה¹ במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באופן שהאופציות שיוענקו לכל ניצע כאמור תבשלנה ב-4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר שהמחיר הממוצע (כהגדרתו להלן) של מניית החברה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה. האופציות כאמור תהיינה ניתנות למימוש לאחר הבשלתן, באמצעות מנגנון Cashless כמתואר בתכנית התגמול ההוני של החברה ובמשך 6 שנים ממועד הענקתן ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק בחברה או בחברה קשורה לה. במקרה של סיום יחסי עובד-מעביד כאמור, הניצע יוכל לממש את האופציות שבשלו עד למועד סיום העסקתו במשך תקופה שלא תעלה על 180 יום ממועד סיום העסקתו כאמור. האופציות יהיו כפופות להתאמות כמפורט בתכנית התגמול. כמו כן לחברה פול בהיקף השווה לעד 154,879 מניות (0.5% מהון המניות של החברה) לצורך הקצאת יחידות מניה חסומות אשר החברה התחייבה להקצות אותו במלואו למנכ"ל החברה ללא תשלום של תוספת מימוש, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, כמענק הנפקה. לפרטים אודות ההקצאה למנכ"ל ראה באור 36 יז' בדוחות הכספיים השנתיים.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל מונטה קרלו לתמחור אופציות.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקה של תוכניות תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	תוכנית כתבי אופציה למניות	מניות חסומות
16.18	7.86	
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:		
מחיר מניה (במועד ההענקה) (בש"ח)	58	58
מחיר מימוש (בש"ח)	58-64	-
תנודתיות צפויה (ממוצע משוקלל)	33.6%-31.9%	47.9%
משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל)	4.75-6	3
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.8%-6.7%	-
מח"מ תקופת חסימה (בשנים)	-	1.3

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס חברות השוואה הפועלות בענף. משך החיים הצפוי של כתבי האופציה נקבע בהתאם להערכת ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים בהן, בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים. שיעור הריבית חסרת הסיכון נקבע בהתבסס על מטריצת מרווח הוגן שקלית לא צמודה.

סך ההוצאה שנוקפה כהוצאת שכר במהלך התקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021, הסתכמה לסך של כ-2 מיליון ש"ח.

¹ ביחס ל-746,515 אופציות מחיר המימוש של האופציות הינו המחיר שיקבע בהנפקה וביחס ל-182,757 אופציות מחיר המימוש של האופציות הינו המחיר שיקבע בהנפקה בתוספת 10%.

באור 9 - ארועים לאחר מועד הדוח

- א. ביום 11 באפריל, 2021 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית במסגרתה הוקצו 120,000 מניות רגילות רשומות, בנות 1.00 ₪ ע.ג. כל אחת של החברה ("המניות המוקצות") למשקיעים מוסדיים. המניות המוקצות הינן בעלות זכויות זהות למניות הרגילות הקיימות בהונה של החברה והן הוקצו כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול, משכון או זכות אחרת של צד ג'. המניות המוקצות היוו, לאחר מועד ההקצאה, 0.39% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה (0.37% בדילול מלא). המניות המוקצות הוצעו לפי מחיר של 54.61 ₪ עבור כל מניה רגילה והתמורה הכוללת הסתכמה בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח.
- ב. ביום 12 באפריל, 2021 קיבלה החברה הודעה לפיה הצעה משותפת שהגישה ביחד עם צד שלישי (שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה) ("השותף"), נבחרה כהצעה הזוכה במסגרת הליך בקשה לקבלת הצעות אליה ניגשו הצדדים יחדיו. במסגרת הזכייה, נבחרו החברה והשותף לשמש כקבלן ראשי לביצוע של עבודות שלד ועבודות גמר בפרויקט הכולל מגדל משרדים בן 45 קומות, שטחי מסחר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות עבור המזמין (שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה), בתמורה לסך כולל של כ-520 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. התקופה להקמת הפרויקט הינה כ-40 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה, אשר נמסר ביחד עם הודעת הזכייה.



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

ליום 31 במרס 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על תמצית מידע כספי נפרד ביניים
2-3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
4	תמצית נתונים על רווח והפסד ביניים
5	תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים
6-7	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
8	מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של
דניה סיבוס בע"מ

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של דניה סיבוס בע"מ (להלן – החברה), ליום 31 במרס 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי וחלק מחברות מוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות מוחזקות ופעילויות משותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מוחזקות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

18 במאי 2021

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
223,028	292,001	587,974	<u>נכסים שוטפים</u>
37,261	60,668	40,083	מזומנים ושווי מזומנים
509,149	583,909	632,657	פקדונות מוגבלים
28,335	68,925	29,137	לקוחות ונכסים בגין חוזה
119,655	120,274	116,884	חייבים חברות מוחזקות
67,447	75,228	74,809	חייבים ויתרות חובה
15,482	4,800	3,000	מלאי בניינים למכירה
			הלוואות לחברות מוחזקות
<u>1,000,357</u>	<u>1,205,805</u>	<u>1,484,544</u>	סה"כ נכסים שוטפים
24,000	45,886	25,571	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
1,015,968	917,117	399,127	הלוואות לחברות מוחזקות
81,635	56,980	77,763	השקעה בחברות מוחזקות
8,543	9,162	7,752	מלאי מקרקעין
81,031	84,330	81,926	מסים נדחים
2,759	2,929	2,757	רכוש קבוע
<u>1,213,936</u>	<u>1,116,404</u>	<u>594,896</u>	נכסים בלתי מוחשיים
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
<u>2,214,293</u>	<u>2,322,209</u>	<u>2,079,440</u>	סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים : 18 במאי 2021

דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
112,495	150,572	115,966
721,862	749,618	799,745
62,575	8,330	49,985
92,443	100,512	101,116
66,687	98,836	35,237
3,987	-	11,029
-	35,631	-
-	-	30,000
254,153	243,484	251,737
1,314,202	1,386,983	1,394,815
54,552	212,595	41,221
35,351	33,985	35,111
8,385	9,714	9,209
98,288	256,294	85,541
1,412,490	1,643,277	1,480,356
29,779	29,779	31,014
311,275	311,275	451,082
(32,388)	(21,506)	(31,363)
4,870	9,203	4,870
488,267	350,181	143,481
801,803	678,932	599,084
<u>2,214,293</u>	<u>2,322,209</u>	<u>2,079,440</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים וקבלני משנה
זכאים חברות מוחזקות
זכאים ויתרות זכות
מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע והתחייבויות בגין חוזה
זכאים מסים על הכנסה
הלוואות מצדדים קשורים
דיבינדט שהוכרז
הפרשות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות פיננסיות אחרות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון מהפרשי תרגום
קרנות הון אחרות
יתרת עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

תמצית נתונים על רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר * 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
3,146,683	748,057	882,687
3,053,296	726,079	851,560
93,387	21,978	31,127
28,953	7,330	10,211
-	-	(8,422)
64,434	14,648	29,338
4,758	6,357	1,863
(11,652)	(3,861)	(2,021)
(6,894)	2,496	(158)
57,540	17,144	29,180
48,568	1,059	4,029
106,108	18,203	33,209
(5,679)	(200)	(5,637)
100,429	18,003	27,572
56,173	563	81,121
156,602	18,566	108,693

הכנסות מעבודות

עלויות והוצאות

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות

רווח תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח מפעולות אחרי מימון

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה מפעילות נמשכת המיוחס לבעלים של החברה

רווח מפעילות של חברה מוחזקת המוצגת כפעילות מופסקת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

*הוצג מחדש בשל סיווג לפעילות מופסקת, ראה באור 4 להלן.

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2020	31 במרס 2020	31 במרס 2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
156,602	18,566	108,693
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה		
<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>		
(6,840)	4,042	1,025
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ		
(6,840)	4,042	1,025
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס		
<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>		
50	-	-
149,812	22,608	109,718
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת		
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה		

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
156,602	18,566	108,693
38,619	9,458	8,290
(1,808)	-	-
-	-	2,021
(104,741)	(1,622)	(4,029)
(25,298)	(643)	22,223
5,679	200	5,637
(1,200)	(200)	(1,678)
-	-	(8,422)
-	-	(81,121)
6,894	(2,681)	158
74,747	23,078	51,772
(79,113)	(46,964)	(57,162)
93,057	18,297	(123,508)
7,364	(33,226)	(802)
12,458	31,338	2,770
(71,532)	(43,776)	77,883
52,597	(1,648)	(12,590)
(939)	19,920	6,945
25,694	18,680	-
4,810	(5,859)	(2,416)
(894)	385	825
43,502	(42,853)	(108,055)
118,249	(19,775)	(56,283)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

פחת והפחתות
רווח ממכירת רכוש קבוע
עסקאות תשלום מבוסס מניות
חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות
עליה בסעיף מלאי מקרקעין
מסים על ההכנסה
מסים ששולמו, נטו
שערוך חברה מוחזקת
רווח ממימוש פעילות מופסקת נטו ממס
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע
לקוחות ונכסים בגין חוזה
חייבים חברות מוחזקות
חייבים ויתרות חובה
ספקים וקבלני משנה
זכאים חברות מוחזקות
זכאים ויתרות זכות
מלאי בניינים למכירה
הפרשות
הטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
-	-	285,085
(12,572)	(3,734)	(8,853)
(1,307)	(473)	(330)
(14,676)	(7,350)	5,000
33,814	10,407	(2,822)
8,204	-	-
29,367	-	-
16,582	6,506	12,482
1,192	30	28
60,604	5,386	290,590
(5,000)	1,500	(9,841)
(33,471)	-	-
(8,350)	(658)	(562)
(239,553)	(11,651)	-
(200,000)	(200,000)	-
199,084	199,084	-
-	-	141,042
13,350	-	-
(273,940)	(11,725)	130,639
(95,087)	(26,114)	364,946
318,115	318,115	223,028
223,028	292,001	587,974

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תמורה ממכירת פעילות מופסקת בניכוי מזומנים שנגרעו
רכישת רכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה והלוואה לחברות מוחזקות
השקעה בפקדון משועבד, נטו
תמורה ממימוש רכוש קבוע
דיבידנד שהתקבל
החזר הלוואה מחברות מוחזקות
ריבית שהתקבלה במזומן

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
פרעון הלוואה מחברה מוחזקת, נטו
ריבית ששולמה במזומן
פרעון הלוואות לזמן ארוך, נטו
דיבידנד ששולם
מכירת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2021 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד. יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2020 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה

למעט המפורט בבאור 3א' בדוחות המאוחדים, המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2020.

באור 3 - דיבידנדים שחולקו בתקופת הדוח

ביום 29 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד על בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי המניות הרגילות (0.97 ש"ח למניה). ביום 22 באפריל 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות.

באור 4 - הצגה מחדש

בהמשך לאמור בבאור 5 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2021, בדבר איבוד השליטה באפריקה מגורים בתקופת הדו"ח, הציגה החברה מחדש במידע הכספי הנפרד את תוצאותיה של אפריקה מגורים לתקופת ההשוואה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 על מנת להציג בנפרד את הפעילות המופסקת מאפריקה מגורים מהפעילות הנמשכת.



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 במרס 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוחות רואי החשבון המבקרים
2-3	דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה
4	דוחות על הרווח הכולל מאוחד פרופורמה
5	דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה
6-9	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה
10-11	באורים לדוחות מאוחדים פרופורמה



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של דניה סיבוס בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על הרווח והפסד, הרווח הכולל פרופורמה, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי, אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-35% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות ובגין הפעילויות המשותפות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3 למידע כספי פרופורמה.

סומך חייקין
רואי חשבון

18 במאי 2021

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס			
2020			
אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)			
נתונים פרופורמה	התאמות	נתונים בפועל	
861,972	(241,861)	1,103,833	הכנסות
827,526	(197,372)	1,024,898	עלויות והוצאות
34,446	(44,489)	78,935	רווח גולמי
11,297	(7,167)	18,464	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(5,125)	5,125	הוצאות מכירה ושיווק
-	(232)	232	הוצאות אחרות, נטו
23,149	(31,965)	55,114	רווח תפעולי
6,865	(1,367)	8,232	הכנסות מימון
(13,705)	28,655	(42,360)	הוצאות מימון
(6,840)	27,288	(34,128)	הוצאות מימון, נטו
16,309	(4,677)	20,986	רווח מפעולות אחרי מימון
5,406	4,711	695	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
21,715	34	21,681	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(1,628)	1,152	(2,780)	מסים על ההכנסה
20,087	1,186	18,901	רווח לתקופה

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה: 18 במאי 2021

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020			
אלפי ש"ח			
(מבוקר)			
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה	
4,768,364	(1,209,061)	3,559,303	הכנסות
4,409,787	(988,228)	3,421,559	עלויות והוצאות
358,577	(220,833)	137,744	רווח גולמי
68,987	(25,466)	43,521	הוצאות הנהלה וכלליות
29,251	(29,251)	-	הוצאות מכירה ושיווק
(20,438)	20,438	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,725	(1,725)	-	הוצאות אחרות, נטו
279,052	(184,829)	94,223	רווח תפעולי
17,326	(315)	17,011	הכנסות מימון
(66,436)	49,244	(17,192)	הוצאות מימון
(49,110)	48,929	(181)	הוצאות מימון, נטו
229,942	(135,901)	94,041	רווח מפעולות אחרי מימון
10,823	11,441	22,264	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
240,765	(124,460)	116,305	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(39,701)	28,460	(11,241)	מסים על ההכנסה
201,064	(96,000)	105,064	רווח לתקופה

תמצית דוחות רווח כולל מאוחד פרופורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
105,064	20,087
(6,840)	4,042
50	-
98,274	24,129
98,274	24,129
-	-
98,274	24,129

רווח לתקופה
פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח
והפסד
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ

פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תמצית דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה

הון המיוחס לבעלים של החברה					
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,779	311,275	(25,548)	3,992	591,121	910,619
-	-	-	5,161	-	5,161
-	-	-	-	(200,000)	(200,000)
-	-	-	-	(425,200)	(425,200)
-	-	-	-	73,917	73,917
29,779	311,275	(25,548)	9,153	39,838	364,497
-	-	-	-	20,087	20,087
-	-	4,042	-	-	4,042
-	-	4,042	-	20,087	24,129
29,779	311,275	(21,506)	9,153	59,924	388,625

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 31 במרס 2020

(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2020 לפני אירועי הפרופורמה

מכירת מניות אפריקה מגורים לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלים בעקבות מימוש חלקי של אפריקה מגורים

חלוקת דיבידנד בעין של מניות אפריקה מגורים מכירת יתרת מניות אפריקה מגורים

יתרה ליום 1 בינואר 2020 לאחר התאמות רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרס 2020

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2020

יתרה ליום 1 בינואר 2020 לפני אירועי הפרופורמה

מכירת מניות אפריקה מגורים לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלים בעקבות מימוש חלקי של אפריקה מגורים

חלוקת דיבידנד בעין של מניות אפריקה מגורים מכירת יתרת מניות אפריקה מגורים

יתרה ליום 1 בינואר 2020 לאחר התאמות רווח לשנה

רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון

עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

29,779	311,275	(25,548)	3,992	591,121	910,619
-	-	-	5,161	-	5,161
-	-	-	-	(200,000)	(200,000)
-	-	-	-	(425,200)	(425,200)
-	-	-	-	73,917	73,917
29,779	311,275	(25,548)	9,153	39,838	364,497
-	-	-	-	105,064	105,064
-	-	(6,840)	50	-	(6,790)
-	-	(6,840)	50	105,064	98,274
29,779	311,275	(32,388)	4,870	144,902	458,438
-	-	-	(4,333)	-	(4,333)

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2020		
אלפי ש"ח		
(בלתי מבוקר)		
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה
18,901	1,186	20,087
13,016	(899)	12,117
(695)	(4,711)	(5,406)
(52,033)	51,390	(643)
2,780	(1,152)	1,628
(6,404)	5,279	(1,125)
19,833	(21,755)	(1,922)
(4,602)	29,338	24,736
74,533	(103,732)	(29,199)
(399)	-	(399)
(1,942)	(11,925)	(13,867)
(7,080)	4,112	(2,968)
(25,963)	(9,202)	(35,165)
36,044	107	36,151
(17,861)	8,527	(9,334)
680	-	680
58,012	(112,113)	(54,101)
53,410	(82,775)	(29,365)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות:

פחת והפחתות
חלק החברה ברווחים של חברות כלולות
עליה בסעיף מלאי מקרקעין
מסים על ההכנסה
מסים ששולמו, נטו
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
מלאי אחר
לקוחות ונכסים בגין חוזה
חייבים ויתרות חובה
ספקים וקבלני משנה
זכאים ויתרות זכות
הפרשות
הטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2020		
אלפי ש"ח		
(בלתי מבוקר)		
נתונים במועל	התאמות	נתוני פרופורמה
(5,018)	50,250	45,232
(4,451)	468	(3,983)
86	-	86
(19)	19	-
(474)	-	(474)
23,474	(2,403)	21,071
8	(8)	-
6,506	-	6,506
(5,364)	(1,986)	(7,350)
1,446	(1,434)	12
16,194	44,906	61,100
6,750	(6,750)	-
(12,259)	1,308	(10,951)
(200,000)	200,000	-
199,084	(199,084)	-
158,113	(158,113)	-
(101,543)	101,543	-
(17,700)	17,043	(657)
(102,216)	103,716	1,500
(69,771)	59,663	(10,108)
(167)	21,794	21,627
457,731	30,559	488,290
2,508	3	2,511
460,072	52,356	512,428

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ניירות ערך סחירים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה/ השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה בפקדון מוגבל, נטו
פרעון הלוואות שניתנו
החזר הלוואה מחברה כלולה
השקעה בחברות כלולות, נטו
ריבית שהתקבלה במזומן
מזומנים נטו שנבעו (שימשו לפעילות) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
פרעון הלוואות לזמן ארוך
דיבידנד ששולם
רכישה עצמית של מניות חברת הבת
תמורה מהנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה במזומן
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020		
אלפי ש"ח		
(מבוקר)		
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה
201,064	(96,000)	105,064
52,250	(3,810)	48,440
(1,981)	-	(1,981)
(20,438)	20,438	-
(10,823)	(11,441)	(22,264)
(345,088)	318,016	(27,072)
39,701	(28,460)	11,241
(33,510)	30,224	(3,286)
49,110	(40,421)	8,689
(69,715)	188,546	118,831
243,798	(303,568)	(59,770)
(666)	-	(666)
(176,824)	268,501	91,677
(18,022)	25,120	7,098
(8,427)	(65,076)	(73,503)
43,189	10,516	53,705
(19,214)	20,630	1,416
(1,824)	975	(849)
62,010	(42,902)	19,108
(7,705)	145,644	137,939

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות:

פחת והפחתות

רווח הון מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

חלק החברה ברווחים של חברות כלולות

עליה בסעיף מלאי מקרקעין

מסים על ההכנסה

מסים ששולמו, נטו

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע

מלאי אחר

לקוחות ונכסים בגין חוזה

חייבים ויתרות חובה

ספקים וקבלני משנה

זכאים ויתרות זכות

הפרשות

הטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020		
אלפי ש"ח		
(מבוקר)		
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה
(94,805)	74,671	(20,134)
(15,641)	1,134	(14,507)
8,381	-	8,381
(308)	308	-
(1,307)	-	(1,307)
33,807	(10,312)	23,495
11,643	(2)	11,641
(3,648)	3,648	-
16,582	-	16,582
(46,247)	31,571	(14,676)
1,361	-	1,361
(39,806)	-	(39,806)
5,874	(4,682)	1,192
(124,114)	96,336	(27,778)
250,432	(230,619)	19,813
(297,024)	245,361	(51,663)
(221,994)	221,994	-
199,084	(199,084)	-
284,832	(284,832)	-
(101,543)	101,543	-
(58,788)	54,904	(3,884)
(5,712)	(376)	(6,088)
49,287	(91,109)	(41,822)
(82,532)	150,871	68,339
457,731	30,559	488,290
(1,810)	-	(1,810)
373,389	181,430	554,819

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ניירות ערך סחירים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה/ השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה בפקדון מוגבל, נטו
פרעון הלוואות שניתנו
מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
החזר הלוואה מחברה כלולה
השקעה בחברות כלולות, נטו
דיבידנד שהתקבל
רכישת חברת בת
ריבית שהתקבלה במזומן

מזומנים נטו שנבעו (שימשו לפעילות) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
פרעון הלוואות לזמן ארוך
דיבידנד ששולם
רכישה עצמית של מניות חברת הבת
תמורה מהנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה במזומן
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 1 - כללי

דוח הפרופורמה מוצג בכפוף להשלמת הפעולות הנדרשות (להלן: "העסקה") כך שבסופן אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") תחדל להיות חברה בת של דניה סיבוס (להלן: "החברה") ומלוא אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים (56% מהון המניות) יוחזקו ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברה האם של החברה ועל ידי אחרים. במסגרת העסקה תחלק החברה כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות מניות רגילות של אפריקה מגורים (כ-40% מסך המניות של אפריקה מגורים), עד למלוא יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020. את יתרת המניות המוחזקות על ידי (כ-16% מסך המניות של אפריקה מגורים) תמכור החברה לאפריקה השקעות ולאחרים בתמורה המשקפת את שווי המניות של אפריקה מגורים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסך של כ-285 מיליון ש"ח, כל הפעולות המתוארות לעיל הושלמו בתקופת הדוח. ביום 25 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. עם השלמת הנפקת מניות החברה והרישום למסחר, השלימה החברה עסקה אשר כתוצאה ממנה אפריקה ישראל למגורים בע"מ ("אפריקה מגורים") חדלה מלהיות חברה בת של החברה, העסקה קיבלה את אישור רשויות המס לרולינג שהוגשו בתקופת הדוח, למידע נוסף ראה ביאור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2020.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה אלה נערכו על מנת לשקף את תוצאות פעילותה של החברה, שינויים בהון ואת תזרימי המזומנים ללא ההשפעה הנובעת מעצם החזקתה של החברה באפריקה מגורים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2021 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך ובכפוף לאמור בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

באור 3 - הנחות הפרופורמה

דוחות פרופורמה מעצם טבעם מבוססים על הנחות, הערכות ואומדנים כמפורט להלן ועל כן אין לראות בנתוני הפרופורמה המוצגים בדוחות פרופורמה אלו כי הם בהכרח משקפים את תוצאות פעילותה העתידית של החברה. בהתאם לכך התאמות והתייעלויות עתידיות לא קיבלו ביטוי בדוחות כספיים פרופורמה אלו. דוחות כספיים פרופורמה אלו נועדו לשמש את משתמשי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כמספרי השוואה לפרופורמה לתקופות עתידיות.

לאור האמור בביאור 1, הוצג דוח פרופורמה זה על מנת לשקף את תוצאות פעילותה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לאמור בביאור 2 ובכפוף להנחות הפרופורמה להלן:

דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה ודוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה, דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה ודוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, הוצגו על מנת לשקף את תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של החברה לו הושלמה עסקת המכירה ו/או חלוקת דיבידנד בעין של מניות אפריקה מגורים, ביום 1 בינואר 2020. לפיכך נוטרלו השפעות תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים הנובעים מהאחזקה במניות אפריקה מגורים.

באור 3 - הנחות הפרופורמה (המשך)

- א. הנחות המתייחסות לדוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה, דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה ודוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה:
1. התאמת הוצאות המימון הנובעות מההלוואה אשר נלקחה לצורך רכישת השליטה באפריקה מגורים בנטרול הכנסות המימון שנבעו ממתן ההלוואה לחברת האם.
 2. הרווח נטו שנוצר לחברה בגין יתרת המניות שנמכרו, לא נכלל בדוח רווח והפסד בהיותו בעל אופי חד-פעמי.
 3. מחזורי החברה גדלו בגובה העסקאות הבינחברתיות שבוצעו בין החברה לאפריקה מגורים.
 4. התאמת תזרימי המזומנים אשר שימשו לפירעון קרן ההלוואה אשר נלקחה לצורך רכישת השליטה בחברת אפריקה מגורים והריבית בגינה.
- ב. שותפות המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה ואפריקה מגורים ואשר אוחדה בדוחות המאוחדים של החברה, הוצגה בדוחות הפרופורמה החל מיום 1 בינואר 2020 לפי שיטת השווי המאזני.



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד פרופורמה

ליום 31 במרס 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוחות רואי החשבון המבקרים
2-3	תמצית נתונים על רווח והפסד פרופורמה
4	מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד פרופורמה

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של
דניה סיבוס בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים הנפרד פרופורמה לפי תקנה 338 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד פרופורמה המובא לפי תקנה 338 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של דניה סיבוס בע"מ (להלן – החברה), לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020. המידע הכספי הביניים הנפרד פרופורמה הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי וחלק מחברות מוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות מוחזקות ופעילויות משותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מוחזקות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומימוש של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 338' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, וזאת על בסיס הנחות המפורטות בביאור 3 למידע הכספי הביניים הנפרד פרופורמה.

סומך חייקין
רואי חשבון

18 במאי 2021

תמצית נתונים על רווח והפסד פרופורמה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס			
2020			
אלפי ש"ח			
(בלתי מבוקר)			
נתוני פרופורמה	התאמות	נתונים בפועל	
748,057	-	748,057	הכנסות
726,079	-	726,079	עלויות והוצאות
21,978	-	21,978	רווח גולמי
7,330	-	7,330	הוצאות הנהלה וכלליות
14,648	-	14,648	רווח תפעולי
6,357	-	6,357	הכנסות מימון
(1,778)	2,083	(3,861)	הוצאות מימון
4,579	2,083	2,496	הוצאות מימון, נטו
19,227	2,083	17,144	רווח מפעולות אחרי מימון
1,160	(462)	1,622	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
20,387	1,621	18,766	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(200)	-	(200)	מסים על ההכנסה
20,187	1,621	18,566	רווח לתקופה

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים פרופורמה: 18 במאי 2021

תמצית נתונים על רווח והפסד פרופורמה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020			
אלפי ש"ח			
(מבוקר)			
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה	
3,146,683	-	3,146,683	הכנסות
3,053,296	-	3,053,296	עלויות והוצאות
93,387	-	93,387	רווח גולמי
28,953	-	28,953	הוצאות הנהלה וכלליות
64,434	-	64,434	רווח תפעולי
4,758	-	4,758	הכנסות מימון
(5,977)	5,675	(11,652)	הוצאות מימון
(1,219)	5,675	(6,894)	הוצאות מימון, נטו
63,215	5,675	57,540	רווח מפעולות אחרי מימון
47,528	(57,213)	104,741	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
110,743	(51,538)	162,281	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(5,679)	-	(5,679)	מסים על ההכנסה
105,064	(51,538)	156,602	רווח לתקופה

באור 1 - כללי

דוח הפרופורמה מוצג בכפוף להשלמת הפעולות הנדרשות (להלן: "העסקה") כך שבסופן אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") תחדל להיות חברה בת של דניה סיבוס (להלן: "החברה") ומלוא אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים (56% מהון המניות) יוחזקו ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברה האם של החברה ועל ידי אחרים. במסגרת העסקה תחלק החברה כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות מניות רגילות של אפריקה מגורים (כ-40% מסך המניות של אפריקה מגורים), עד למלוא יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020. את יתרת המניות המוחזקות על ידי (כ-16% מסך המניות של אפריקה מגורים) תמכור החברה לאפריקה השקעות ולאחרים בתמורה המשקפת את שווי המניות של אפריקה מגורים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסך של כ-285 מיליון ש"ח, כל הפעולות המתוארות לעיל הושלמו בתקופת הדוח. ביום 25 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. עם השלמת הנפקת מניות החברה והרישום למסחר, השלימה החברה עסקה אשר כתוצאה ממנה אפריקה ישראל למגורים בע"מ ("אפריקה מגורים") חדלה מלהיות חברה בת של החברה, העסקה קיבלה את אישור רשויות המס לרולינג שהוגשו בתקופת הדוח, למידע נוסף ראה ביאור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2020.

הדוחות הכספיים הנפרדים פרופורמה אלה נערכו על מנת לשקף את תוצאות פעילותה של החברה, שינויים בהון ואת תזרימי המזומנים ללא ההשפעה הנובעת מעצם החזקתה של החברה באפריקה מגורים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2021 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך ובכפוף לאמור בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

באור 3 - הנחות הפרופורמה

לצורך הנחות הפרופורמה ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 במרס 2021.



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(ד)(1)
ולפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, רונן גינזבורג, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של דניה סיבוס בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2021 ("הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד ולדירקטוריון של התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

18 במאי 2021

רונן גינזבורג, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אמיר דורון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של של דניה סיבוס בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2021 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד ולדירקטוריון של התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

18 במאי 2021

אמיר דורון, סמנכ"ל כספים ובקרה