



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

עדכון לסעיף 1.3 - השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

1.1 עדכון לסעיף 1.3 - 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 30 ביוני, 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 רוח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 1-6/21	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות שהוכרו במצטבר 2019	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	19	2016	2023	2,105,723	1,522,224	677,513	1,181,204	3,286,927
	מפסידים	2	2019	2021	151,301	108,984	19,590	19,552	170,852
	מרווח אפס	14	2019	2026	195,737	82,752	7,079	3,323,867	3,519,604
סה"כ ישראל		35	2016	2026	2,452,761	1,713,960	704,182	4,524,622	6,977,383
חו"ל	מרוויחים	3	2019	2022	135,629	87,501	8,889	24,994	160,623
	מפסידים	1	2019	2021	32,658	22,166	0	1,010	33,668
	מרווח אפס	3	2020	2023	14,240	624	0	102,412	116,652
סה"כ חו"ל		7	2019	2023	182,526	110,291	8,889	128,416	310,943
סה"כ כללי		42	2016	2026	2,635,287	1,824,251	713,071	4,653,039	7,288,326

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-6/21	שיעור השלמה 2020	שיעור השלמה 2019	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.6.21	סך המחזור לתקופה 1-6/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019
ישראל	מרוויחים	64%	47%	23%	1,999,445	583,501	844,710	373,697
	מפסידים	89%	65%	12%	140,107	42,316	89,395	19,590
	מרווח אפס	6%	4%	4%	164,688	112,985	75,673	7,079
סה"כ ישראל		35%	32%	21%	2,304,240	738,802	1,009,778	400,366
חו"ל	מרוויחים	84%	57%	28%	135,629	48,127	78,612	8,889
	מפסידים	97%	70%	0%	32,658	10,492	22,166	0
	מרווח אפס	12%	1%	0%	14,240	13,616	624	0
סה"כ חו"ל		59%	46%	28%	182,526	72,235	101,402	8,889
סה"כ כללי		36%	32%	21%	2,486,766	811,037	1,111,180	409,255

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-6/21	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות שהוכרו במצטבר 2019	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,057,541	1,496,945	674,748	1,158,906	3,216,447
	מפסידים	153,643	110,442	19,456	19,552	173,194
	מרווח אפס	195,737	82,752	7,079	3,239,825	3,435,562
סה"כ ישראל		2,406,921	1,690,139	701,283	4,418,283	6,825,204
חו"ל	מרוויחים	129,431	84,944	8,889	23,620	153,052
	מפסידים	35,639	23,814	0	1,102	36,741
	מרווח אפס	14,240	624	0	102,412	116,652
סה"כ חו"ל		179,310	109,381	8,889	127,135	306,445
סה"כ כללי		2,586,231	1,799,521	710,172	4,545,418	7,131,649

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר 1-6/21	רווח גולמי מצטבר 2020	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2019	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-6/21	שיעור רווח גולמי 2020	שיעור רווח גולמי 2019
ישראל	מרוויחים	48,182	25,278	2,765	22,298	70,480	2%	2%	0%
	מפסידים	(2,342)	(1,458)	134	0	(2,342)	(1%)	(1%)	0%
	מרווח אפס	0	0	0	84,042	84,042	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		45,840	23,821	2,899	106,339	152,180	2%	2%	0%
חו"ל	מרוויחים	6,197	2,558	0	1,374	7,571	5%	6%	0%
	מפסידים	(2,981)	(1,648)	0	(92)	(3,074)	(9%)	(5%)	0%
	מרווח אפס	0	0	0	0	0	0%	8%	0%
סה"כ חו"ל		3,216	910	0	1,281	4,497	1%	5%	0%
סה"כ כללי		49,056	24,730	2,899	107,621	156,677	2%	2%	0%

* **"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 30 ביוני 2021 ונתונים אודות פרוייקטים אלו בשנים 2020 ו-2019, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-6/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019	רווח גולמי שהוכר 1-6/21	רווח גולמי שהוכר 2020	רווח גולמי שהוכר 2019	הכנסות לקבל ליום 30 ביוני 2021
ישראל	121,723	670,873	1,183,462	25,584	80,871	66,334	63,858
חו"ל	2,774	33,710	172,151	1,865	8,295	10,865	0
סה"כ כללי	124,497	704,583	1,355,613	27,449	89,166	77,199	63,858

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	הכנסות 1-6/21	% מסך ההכנסות 1-6/21	רווח גולמי 1-6/21	% רווח גולמי 1-6/21	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	רווח גולמי 2020	% רווח גולמי 2020	הכנסות 2019	% מסך ההכנסות 2019	רווח גולמי 2019	% רווח גולמי 2019
ישראל	860,525	45%	47,604	6%	1,680,651	32%	101,794	6%	1,583,828	33%	69,233	4%
חו"ל	75,009	4%	4,172	6%	135,112	3%	9,205	7%	181,040	4%	10,865	6%
סה"כ	935,534	49%	51,776	6%	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 30 ביוני, 2021 ונתונים אודות פרוייקטים 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	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 1-6/21	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות שהוכרו במצטבר 2019	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	8	2016	2024	1,209,903	920,672	434,899	910,341	2,120,244
	מפסידים	4	2015	2023	403,083	325,840	191,506	333,615	736,698
	מרווח אפס	8	2014	2025	202,746	154,572	116,725	1,102,310	1,305,056
סה"כ ישראל		20	2014	2025	1,815,732	1,401,084	743,131	2,346,266	4,161,997
חו"ל	מרוויחים	1	2020	2022	23,248	12,050	0	16,835	40,083
סה"כ חו"ל		1	2020	2022	23,248	12,050	0	16,835	40,083
סה"כ כללי		21	2014	2025	1,838,980	1,413,133	743,131	2,363,100	4,202,080

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-6/21	שיעור השלמה 2020	שיעור השלמה 2019	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.6.21	סך המחזור לתקופה 1-6/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019
ישראל	מרוויחים	57%	47%	47%	1,106,162	289,231	485,775	249,500
	מפסידים	55%	44%	26%	330,206	77,243	134,334	79,414
	מרווח אפס	16%	21%	24%	174,172	48,175	37,846	39,740
סה"כ ישראל		44%	41%	34%	1,610,540	414,649	657,955	368,654
חו"ל	מרוויחים	58%	30%	0%	23,248	11,198	12,050	0
סה"כ חו"ל		58%	30%	0%	23,248	11,198	12,050	0
סה"כ כללי		44%	41%	34%	1,633,788	425,847	670,005	368,654

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-6/21	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות שהוכרו במצטבר 2019	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,175,363	903,247	433,010	859,270	2,034,633
	מפסידים	429,266	343,997	198,124	333,615	762,882
	מרווח אפס	202,746	154,572	116,725	1,082,792	1,285,538
סה"כ ישראל		1,807,375	1,401,815	747,860	2,275,677	4,083,053
חו"ל	מרוויחים	22,862	11,881	0	16,555	39,417
סה"כ חו"ל		22,862	11,881	0	16,555	39,417
סה"כ כללי		1,830,237	1,413,696	747,860	2,292,232	4,122,470

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 1-6/21	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2020	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2019	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-6/21	שיעור רווח גולמי 2020	שיעור רווח גולמי 2019
ישראל	מרוויחים	34,540	17,425	1,889	51,070	85,611	4%	4%	0%
	מפסידים	(26,184)	(18,157)	(6,618)	(0)	(26,184)	(2%)	(2%)	(1%)
	מרווח אפס	0	0	0	19,518	19,518	1%	1%	0%
סה"כ ישראל		8,356	(732)	(4,730)	70,588	78,945	2%	2%	(0%)
חו"ל	מרוויחים	386	169	0	280	666	1%	2%	0%
סה"כ חו"ל		386	169	0	280	666	1%	2%	0%
סה"כ כללי		8,742	(563)	(4,730)	70,868	79,610	2%	2%	(0%)

* "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 30 ביוני, 2021 ונתונים אודות פרוייקטים אלו בשנים 2020 ו- 2019, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-6/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019	רווח גולמי שהוכר 1-6/21	רווח גולמי שהוכר 2020	רווח גולמי שהוכר 2019	הכנסות לקבל ליום 30 ביוני 2021
ישראל	91,852	217,670	270,502	10,053	(3,040)	(13,246)	55,110
חו"ל	650	31,381	121,352	411	7,901	(2,899)	0
סה"כ כללי	92,502	249,051	391,854	10,464	4,861	(16,145)	55,110

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):

לקוח	הכנסות 1-6/21	% מסך ההכנסות 1-6/21	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	הכנסות 2019	% מסך ההכנסות 2019
סקטור ציבורי *	197,590	38%	462,333	50%	425,782	56%
סקטור פרטי	320,759	62%	456,723	50%	334,726	44%
סה"כ	518,349	100%	919,056	100%	760,508	100%

* לרבות הכנסות בגין פרויקטים 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	הכנסות 1-6/21	% מסך ההכנסות 1-6/21	רווח גולמי 1-6/21	% רווח גולמי 1-6/21	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	רווח גולמי 2020	% רווח גולמי 2020	הכנסות 2019	% מסך ההכנסות 2019	רווח גולמי 2019	% רווח גולמי 2019
ישראל	506,501	26%	19,141	4%	875,625	17%	959	0%	639,156	13%	(18,832)	(3%)
חו"ל	11,848	1%	628	5%	43,431	1%	8,070	19%	121,352	3%	(2,899)	(2%)
סה"כ	518,349	27%	19,769	4%	919,056	18%	9,029	1%	760,508	16%	(21,731)	(3%)

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 30 ביוני, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרוייקטים:

הכנסות והתקדמות בפרוייקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 1-6/21	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות שהוכרו במצטבר 2019	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	4	2019	2023	455,223	244,379	28,990	604,912	1,060,135
	מפסידים	4	2015	2021	1,474,661	1,369,321	1,108,381	88,122	1,562,784
	מרווח אפס	5	2019	2024	89,376	32,581	164	1,554,825	1,644,200
סה"כ ישראל		13	2015	2024	2,019,260	1,646,281	1,137,535	2,247,860	4,267,119

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-6/21	שיעור השלמה 2020	שיעור השלמה 2019	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.6.21	סך המחזור לתקופה 1-6/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019
ישראל	מרוויחים	43%	23%	7%	370,745	210,843	215,390	28,989
	מפסידים	94%	88%	72%	1,393,736	105,341	260,940	382,372
	מרווח אפס	5%	2%	0%	83,853	56,794	32,417	164
סה"כ ישראל		47%	39%	53%	1,848,334	372,978	508,747	411,525

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-6/21	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות שהוכרו במצטבר 2019	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	450,731	243,851	28,990	596,506	1,047,237
	מפסידים	1,564,258	1,454,806	1,187,138	88,122	1,652,381
	מרווח אפס	89,376	32,581	164	1,534,557	1,623,933
סה"כ ישראל		2,104,365	1,731,237	1,216,292	2,219,185	4,323,550

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 1-6/21	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2020	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2019	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-6/21	שיעור רווח גולמי 2020	שיעור רווח גולמי 2019
ישראל	מרוויחים	4,491	529	0	8,407	12,898	1%	1%	0%
	מפסידים	(89,597)	(85,485)	(78,758)	0	(89,597)	(6%)	(5%)	(0%)
	מרווח אפס	0	0	0	20,268	20,268	1%	1%	0%
סה"כ ישראל		(85,105)	(84,956)	(78,758)	28,675	(56,431)	(1%)	(1%)	(0%)

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

* "פרוייקטים 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 1.9.2.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרוייקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 ביוני, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו- 2019, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-6/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019	רווח גולמי שהוכר 1-6/21	רווח גולמי שהוכר 2020	רווח גולמי שהוכר 2019	הכנסות לקבל ליום 30 ביוני 2021
ישראל	35,824	259,406	255,957	11,396	22,886	13,505	14,394
סה"כ כללי	35,824	259,406	255,957	11,396	22,886	13,505	14,394

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, עתידים לחול שינויים במתווה המימון כמפורט להלן: (א) חלף הסדר כולל עם הגופים המממנים אשר תואר בדוח התקופתי כאמור אשר כלל, בין היתר, מגבלת ניצול מצטברת של מסגרות האשראי בסך של 1.3 מיליארד ש"ח, החברה פועלת מול הגופים המממנים על מנת שמרבית האשראי יועמד לחברה כמסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות, אשר יגובשו הבנות באשר להיקפן, באופן העתיד ליצור חיסכון בעלויות המימון לחברה. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תהיה תלויה בהסכמות עם אותו מממן, בבטוחות שיועמדו לטובתו, ככל ויועמדו; (ב) בהתאם לעדכון ההבנות, עתיד לחול עדכון גם באופן העמדת הבטוחות, כך שחלף 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.

האמור לעיל בקשר עם מתווה המימון המתגבש והשינויים בו כוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על המידע הקיים בידי החברה במועד דיווח זה, בהתחשב בניסיון העבר של החברה והתקדמות המשא ומתן עם הגופים המממנים והתממשות כפופה להשפעות גורמים שונים, ביניהם, שינויים בעמדת הגופים המממנים, שינויים באפשרויות המימון בשווקים, השלכות משבר הקורונה והמצב הכלכלי וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל יתממש באופן חלקי או מלא וכי מתווה המימון בפועל עשוי להיות שונה באופן מהותי.

עדכון לסעיף 1.23 – הליכים משפטיים

2.11 **בהמשך לאמור בבאור 10'א28 לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין הודעת פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) לחברה, למנכ"ל החברה ולמנהל נוסף בה, בדבר שקילת העמדתם לדין, בכפוף לשימוע, בקשר עם חשד לביצוע עבירות של מתן שוחד למתווך והלבנת הון וכן ביחס למנכ"ל החברה בלבד, בעבירת רישום כוזב במסמכי תאגיד, ולאחר שהתקיימו שימועים בעניין זה במהלך חודש יוני 2020, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 6 ביולי 2021, הודיעה הפרקליטות על סגירת התיק בעניינם של החברה, מנכ"ל החברה והמנהל נוסף בה.**



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

**דוח דירקטוריון
לתקופה שהסתיימה ביום
30 ביוני 2021**

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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, מניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והיא הפכה 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 ההיפרדות של החברה מאפריקה מגורים, בדוח דירקטוריון זה הנתונים ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה שהסתיימה במועד זה הינם לאחר השלמת מהלך ההנפקה וההיפרדות 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 היפרדות 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% ביום 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 ש"ח ורווח ההון שנבע לחברה הסתכם בכ- 81 מיליון 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. בשבועות האחרונים התפרץ גל נוסף של תחלואה בזן דלתא של נגיף קורונה, ועם העלייה במספר המאומתים ובמספר המאושפזים עדיין 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.

בתקופת הדוח, כתוצאה מקצב החיסון המהיר של האוכלוסייה בישראל חלה ירידה משמעותית מתחלואה ובהתאם המגבלות הוסרו כמעט במלואם. לאחר מועד הדוח, בשל התפרצות גל נוסף של תחלואה ועליה במספר החולים והמאושפזים, החלה חזרה הדרגתית של המגבלות בעיקר בתחומי המסחר, תרבות הפנאי והגבלות התקהלות. 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 30.6.2021 הסתכמו סך נכסי החברה בכ - 2,068 מיליון ש"ח וסך ההון המיוחס לבעלים של החברה הסתכם בכ- 633 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח) ליום 30.06.2021. נתוני ההשוואה ליום 31.12.2020 מוצגים על פי דוחות הכספיים המאוחדים (פרופורמה):

סעיף	30.6.2021	31.12.2020 פרופורמה	הסברים
סה"כ נכסים שוטפים	1,754,266	1,581,101	סך הנכסים השוטפים, גדל בתקופת הדוח בכ - 173 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הלקוחות, שנבע מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח וכתוצאה מתקבולים משמעותיים שהתקבלו בסוף שנה קודמת.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים	145,261	152,199	
מלאי מקרקעין	41,061	125,204	מלאי המקרקעין קטן בסך של כ - 84 מיליון ש. הקיטון נובע מסיווג פרויקטי יזום בבאר יעקב ואשקלון למלאי עבודות בביצוע.
רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים	127,692	129,321	
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	314,014	406,724	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,382,596	1,421,176	סך ההתחייבויות השוטפות בתקופת הדוח קטנו כ - 39 מיליון ש. הקיטון נבע בעיקרו מפרענות אשראי לזמן קצר בסכום של כ- 67 מיליון ש אשר קוּזו בחלקו על ידי גידול בסעיף הספקים אשר נבע בעיקר כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות.
הלוואות לזמן ארוך	-	55,918	סך הלוואות לז"א קטנו כתוצאה מפרעון מלוא הלוואות הנ"ל.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	52,935	52,293	
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	52,935	108,211	
הון	632,749	458,438	הגידול בהון החברה בתקופת הדוח נבע מגידול ביחס לדוח הפרופורמה של כ- 174 מיליון ש כתוצאה מהשלמת הליך ההנפקה, וגידול ברווח לתקופה מפעילות נמשכת וקיטון בסך של כ - 30 מיליון ש מדידינג שהוכרז ושולם בתקופת הדוח.

5. תוצאות הפעילות

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

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2020 פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2020 פרופורמה	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021	נושא
						הכנסות
ראה סעיף 6.2 להלן	3,559,303	857,961	916,436	1,719,933	1,926,136	
ראה סעיף 6.2 להלן	3,421,559	828,795	868,806	1,656,321	1,835,519	עלויות והוצאות
ראה סעיף 6.2 להלן	137,744	29,166	47,630	63,612	90,617	רווח גולמי
הגידול בסעיף נבע בעיקר מזקיפת הוצאות בגין הקצאת מניות וני"ע המירים שהוענקו למנכ"ל החברה ועובדי החברה	43,521	12,009	13,055	23,306	26,654	הוצאות הנהלה וכלליות
	-	-	500	-	500	הוצאות מכירה ושיווק
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. כמו כן, במהלך הרבעון קיבלה החברה מענק מיוחד אשר נזקף להכנסות אחרות בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח.	-	-	(1,388)	-	(9,810)	הכנסות אחרות, נטו
	94,223	17,157	35,463	40,306	73,273	רווח תפעולי
	17,011	(1,824)	4,896	5,041	6,356	הכנסות מימון
	(17,192)	3,816	(2,938)	(9,889)	(5,339)	הוצאות מימון
עיקר השינוי נבע מההשפעה השלילית של נגיף הקורונה על סעיף בטוחות סחירות בתקופה המקבילה אשתקד	(181)	1,992	1,958	(4,848)	1,017	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	94,041	19,149	37,421	35,458	74,290	רווח מפעילות אחרי מימון
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.	22,264	6,863	(586)	12,269	(2,323)	חלק החברה ברוחי (הפסדי) חברות מוחזקות
	116,305	26,012	36,835	47,727	71,967	רווח מפעילות לפני מסים על ההכנסה
הגידול בסעיף הוצאות המס נבע בעיקרו ממעבר החברה להכנסה חיובית ללא השפעת ההפסד המועבר כפי שהיה בתקופה המקבילה אשתקד	(11,241)	(1,603)	(8,505)	(3,231)	(16,065)	מסים על ההכנסה
	105,064	24,409	28,330	44,496	55,902	רווח מפעילות נמשכת
הסעיף כולל רווח שנרשם מהשלמת ההיפרדות מאפריקה מגורים. לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים	-	-	-	-	81,121	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
	105,064	24,409	28,330	44,496	137,023	רווח לתקופה

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 פרופורמה	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	935,534	893,980	449,750	419,108	1,815,763	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
	רווח גולמי	51,776	52,762	25,171	22,635	110,999	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
בניה שלא למגורים	הכנסות	518,349	394,977	236,033	214,349	919,056	הגידול במחזוריים נבע מהתקדמות משמעותית בתקופת הדוח של פרויקטים בהיקף משמעותי שנכנסו לצבר ההזמנות בתקופות קודמות ובתקופת הדוח
	רווח גולמי	19,717	1,779	11,070	3,831	9,029	השינוי בריווחיות נובע מרווח בתקופת הדוח בפרויקטי הביצוע לעומת הפסדים שנוקפו בפרויקטים בתקופה המקבילה אשתקד
תשתיות	הכנסות	408,802	390,927	180,668	213,079	768,153	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
	רווח גולמי	11,247	8,447	5,195	2,504	16,687	
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	63,451	40,049	49,985	11,426	56,331	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מתחילת הכרה בפרויקט עיר היין באשקלון. כמו כן, לחברה הכנסות נוספות בתחום פעילות זה בסך של כ- 78 מיליון ש"ח (חלק החברה) אשר אינם נכללים בהכנסות תחום הפעילות בטבלה זו.
	רווח גולמי	7,877	624	6,194	196	1,029	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מתחילת הכרה בפרויקט עיר היין באשקלון. כמו כן, ברבעון הראשון זקפה החברה רווח נוסף בסך של כ- 8 מיליון ₪ בסעיף הכנסות אחרות בגין חלקה בפעילות משותפות המוחזקת עם אפריקה מגורים. לפרטים ראה סעיף הכנסות אחרות 5.1 לעיל.
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	1,926,136	1,719,933	916,436	857,962	3,559,303	
	רווח גולמי	90,617	63,612	47,630	29,166	137,744	

5.3. ה-EBIDTA¹ לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 הסתכמו לסך של כ- 95.3 מיליוני ש"ח וכ- 46.8 מיליון ש"ח בהתאמה לעומת כ- 64.5 מיליון ש"ח וכ- 29.2 מיליון ש"ח (עפ"י דוחות הפרופורמה) בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה.

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 30 ביוני 2021 עומד על סך כ- 10.7 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 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2020 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.6.2020 יתרת צבר	נתונים ליום 30.6.2020 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.6.2021 יתרת צבר	נתונים ליום 30.6.2021 כניסות לצבר ההזמנות	סעיף
3,926	2,198	4,332	1,723	4,653	1,548	בנייה למגורים
2,086	531	1,940	604	2,363	531	בנייה שלא למגורים
2,610	2,077	1,659	597	2,248	-	תשתיות
81	133	102	-	585	565	ייזום וביצוע למגורים
8,703	4,939	8,033	2,924	9,849	2,644	סה"כ
906	-	794	-	882	-	חברות כלולות *
9,609	4,939	8,827	2,924	10,731	2,644	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. לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של 1,392 מיליון ש"ח.

7. נזילות

יתרת המזומנים ליום 30.06.2021 הינה כ- 445 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (באלפי ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2020 פרופורמה	נתונים ליום 30.6.2020 פרופורמה	נתונים ליום 30.6.2021	סעיף
137.9	(55.5)	(46.2)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(27.8)	(24.8)	139.1	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(43.6)	18.4	(21.3)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
66.5	(62.0)	71.7	סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 46.2 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים לפעילות שוטפת בסך של כ- 55.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נבע מגידול בסעיף הלקוחות (ראה סעיף 4 לעיל).

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 139.1 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 24.8 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 ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 21.3 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ- 18.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח קיבלה החברה כספי הנפקה בסכום של כ- 147 מיליון ש"ח, מנגד ביצע החברה פרעונות הלוואות ואשראי בסכום של כ- 137 מיליון ש"ח.

8. מקורות מימון

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

סעיף	נתונים ליום 30.6.2021 אלפי ש"ח	נתונים ליום 30.6.2021 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2020 אלפי ש"ח פרופורמה	נתונים ליום 31.12.2020 אחוז מסך
הון	632,749	31%	458,438	24%
התחייבויות לזמן ארוך	(1)	0%	55,918	3%
התחייבויות לזמן קצר	1,382,596	69%	1,421,176	73%
סה"כ	2,015,344	100%	1,935,532	100%

(*) 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 30 ביוני, 2021 ההון החוזר של החברה הינו כ- 372 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 160 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020.

כמו כן, היחס השוטף ליום 30 ביוני 2021 הינו 1.3, 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.

רון גינזבורג, מנכ"ל

אריאל שפיר, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 12 באוגוסט, 2021



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
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
6-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11-20	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 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-10% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6% וכ-4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של ששה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות 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 מבידור, 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 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 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

12 באוגוסט 2021

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
373,389	306,325	445,048	מזומנים ושווי מזומנים
290,699	321,393	88,631	פקדונות מוגבלים
300,163	181,242	145,017	בטוחות סחירות
1,189,637	1,076,366	822,734	לקוחות ונכסים בגין חוזה
182,396	175,744	153,344	חייבים ויתרות חובה
5,674	8,443	6,199	מלאי אחר
1,083,584	1,114,341	93,293	מלאי בניינים למכירה
30,269	15,430	-	נכסי מסים שוטפים
12,482	4,800	-	הלוואות לחברות מוחזקות
3,468,293	3,204,084	1,754,266	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
32,699	33,005	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
324,970	192,506	145,261	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
1,529,008	1,740,848	41,061	מלאי מקרקעין
331,800	310,287	-	נדל"ן להשקעה
12,638	10,991	6,940	נכסי מסים נדחים
121,409	138,163	117,992	רכוש קבוע
27,923	29,071	2,760	נכסים בלתי מוחשיים
2,380,447	2,454,871	314,014	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
5,848,740	5,658,955	2,068,280	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: 12 באוגוסט 2021

דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,246,040	1,126,298	50,074
1,013,818	984,342	867,880
197,021	160,598	137,065
10,532	4,793	24,459
413,179	610,869	50,373
77,938	78,307	-
257,127	251,419	252,745
3,215,655	3,216,626	1,382,596
725,510	603,221	-
308,221	339,588	-
81,056	50,194	5,627
210,619	270,697	34,932
13,774	15,826	12,376
1,339,180	1,279,526	52,935
4,554,835	4,496,152	1,435,531
29,779	29,779	31,134
311,275	311,275	456,775
(32,388)	(24,881)	(34,052)
4,870	4,870	4,870
488,267	384,472	174,022
801,803	705,515	632,749
492,102	457,288	-
1,293,905	1,162,803	632,749
5,848,740	5,658,955	2,068,280

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
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 31 דצמבר * 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
3,853,880	922,482	916,436	1,842,455	1,926,136	הכנסות
3,683,563	885,175	868,806	1,763,513	1,835,519	עלויות והוצאות
170,317	37,307	47,630	78,942	90,617	רווח גולמי
43,521	12,009	13,055	23,306	26,654	הוצאות הנהלה וכלליות
2,996	799	500	1,114	500	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	(1,388)	-	(9,810)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
123,800	24,499	35,463	54,522	73,273	רווח תפעולי
17,011	(1,824)	4,896	5,041	6,356	הכנסות מימון
(23,679)	1,703	(2,938)	(14,172)	(5,339)	הוצאות מימון
(6,668)	(121)	1,958	(9,131)	1,017	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
117,132	24,378	37,421	45,391	74,290	רווח מפעולות אחרי מימון
(6,501)	(360)	(586)	(1,731)	(2,323)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
110,631	24,018	36,835	43,660	71,967	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(11,241)	(1,603)	(8,505)	(3,231)	(16,065)	מסים על ההכנסה
99,390	22,415	28,330	40,429	55,902	רווח מפעילות נמשכת
101,674	21,211	-	22,098	81,121	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
201,064	43,626	28,330	62,527	137,023	רווח לתקופה
					רווח לתקופה מיוחס ל:
156,602	34,291	28,330	52,857	137,023	בעלים של החברה
44,462	9,335	-	9,670	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
201,064	43,626	28,330	62,527	137,023	רווח לתקופה
					רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
3.49	0.79	0.91	1.42	1.80	רווח בסיסי למניה
3.49	0.79	0.88	1.42	1.74	רווח מדולל למניה
					רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)
2.01	0.42	-	0.44	2.61	רווח בסיסי למניה
2.01	0.42	-	0.44	2.53	רווח מדולל למניה

* נתוני ההשוואה לתקופות של ששה ושלושה חודשים, שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 ולשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2020 הוצגו מחדש בשל סיווג לפעילות מופסקת, לפרטים ראה באור 5 לחלק.

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
201,064	43,626	28,330	62,527	137,023	רווח לתקופה
					<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר</u> <u>שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח</u> <u>הכולל הועברו או יועברו לרווח</u> <u>והפסד</u>
(6,828)	(3,385)	(2,689)	657	(1,664)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
					<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר</u> <u>לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה</u> <u>ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח</u> <u>והפסד, נטו ממס</u>
(6,828)	(3,385)	(2,689)	657	(1,664)	<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו</u> <u>לרווח והפסד</u>
50	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
<u>194,286</u>	<u>40,241</u>	<u>25,641</u>	<u>63,184</u>	<u>135,359</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה
					<u>סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</u>
149,812	30,916	25,641	53,524	135,359	בעלים של החברה
44,474	9,325	-	9,660	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>194,286</u>	<u>40,241</u>	<u>25,641</u>	<u>63,184</u>	<u>135,359</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021							
(בלתי מבוקר)							
29,779	311,275	(32,388)	4,870	488,267	801,803	492,102	1,293,905
יתרה ליום 1 בינואר 2021							
-	-	-	-	137,023	137,023	-	137,023
רווח לתקופה							
-	-	(1,664)	-	-	(1,664)	-	(1,664)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס							
-	-	-	-	(455,500)	(455,500)	-	(455,500)
סה"כ רווח כולל לתקופה							
-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלים							
1,316	145,500	-	-	-	146,816	-	146,816
הנפקת מניות רגילות							
-	-	-	-	-	-	(492,102)	(492,102)
איבוד שליטה בחברה בת							
39	-	-	-	4,232	4,271	-	4,271
עלות תשלום מבוסס מניות							
31,134	456,775	(34,052)	4,870	174,022	632,749	-	632,749
יתרה ליום 30 ביוני 2021							
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020							
(בלתי מבוקר)							
29,779	311,275	(25,548)	4,042	531,615	851,163	275,548	1,126,711
יתרה ליום 1 בינואר 2020							
-	-	-	-	52,857	52,857	9,670	62,527
רווח לתקופה							
-	-	667	-	-	667	(10)	657
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס							
-	-	667	-	52,857	53,524	9,660	63,184
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							
-	-	-	(4,333)	-	(4,333)	-	(4,333)
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון מכירת מניות בחברת בת לזכויות שאינן מקנות שליטה							
-	-	-	5,161	-	5,161	194,074	199,235
29,779	311,275	(24,881)	4,870	384,472	705,515	457,288	1,162,803
יתרה ליום 30 ביוני 2020							

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)							
31,014	451,082	(31,363)	4,870	143,481	599,084	-	599,084
-	-	-	-	28,330	28,330	-	28,330
-	-	(2,689)	-	-	(2,689)	-	(2,689)
-	-	(2,689)	-	28,330	25,641	-	25,641
120	5,693	-	-	-	5,813	-	5,813
-	-	-	-	2,211	2,211	-	2,211
31,134	456,775	(34,052)	4,870	174,022	632,749	-	632,749
יתרה ליום 1 באפריל 2021							
רווח לתקופה							
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס סה"כ רווח כולל לתקופה							
הנפקת מניות רגילות עלות תשלום מבוסס מניות							
יתרה ליום 30 ביוני 2021							
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)							
29,779	311,275	(21,506)	9,203	350,181	678,932	447,963	1,126,895
-	-	-	-	34,291	34,291	9,335	43,626
-	-	(3,375)	-	-	(3,375)	(10)	(3,385)
-	-	(3,375)	-	34,291	30,916	9,325	40,241
-	-	-	(4,333)	-	(4,333)	-	(4,333)
29,779	311,275	(24,881)	4,870	384,472	705,515	457,288	1,162,803
יתרה ליום 30 ביוני 2020							
רווח לתקופה							
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה							
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון							
יתרה ליום 30 ביוני 2020							

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

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

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
201,064	43,626	28,330	62,527	137,023	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה
52,250	13,112	11,377	26,128	21,979	התאמות:
(1,981)	-	111	-	111	פחת והפחתות
(20,438)	-	-	-	-	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	2,250	-	4,271	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(10,823)	(2,979)	586	(3,674)	2,323	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
(345,088)	(41,590)	-	(93,623)	(22,223)	חלק החברה בהפסדים (רווחים) של חברות כלולות
39,701	9,240	8,505	12,020	16,065	עליה (ירידה) בסעיף מלאי מקרקעין
(33,510)	(7,143)	(1,309)	(13,547)	(2,804)	מסים על ההכנסה
49,110	11,616	(1,958)	31,449	(1,017)	מסים ששולמו, נטו
-	-	-	-	(8,422)	הוצאות מימון, נטו
-	-	(1,388)	-	(1,388)	שערוך חברה מוחזקת
-	-	-	-	(81,121)	הכנסות אחרות, נטו
(69,715)	25,882	46,504	21,280	64,797	רווח ממימוש פעילות מופסקת נטו ממס
243,798	76,765	86,395	151,298	66,306	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(666)	(3,034)	(434)	(3,433)	(525)	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
(176,824)	(59,973)	(81,680)	(61,915)	(200,113)	מלאי אחר
(18,022)	5,276	(27,298)	(1,804)	(22,703)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
(8,427)	(16,887)	(15,201)	(42,850)	61,746	חייבים ויתרות חובה
43,189	(20,413)	(5,912)	15,631	(13,933)	ספקים וקבלני משנה
(19,214)	(7,258)	752	(25,119)	(3,381)	זכאים ויתרות זכות
(1,824)	(503)	784	177	1,586	הפרשות
62,010	(26,028)	(42,594)	31,985	(111,017)	הטבות לעובדים
(7,705)	(146)	3,910	53,265	(46,220)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) שוטפת

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר * 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
(94,805)	12,185	425	7,167	(5,468)
-	-	-	-	181,612
(15,641)	(4,473)	(2,247)	(8,924)	(11,235)
8,381	24	150	110	150
(308)	(97)	-	(116)	-
(1,307)	(175)	(326)	(649)	(660)
33,807	(6,528)	(47,756)	16,946	(49,072)
11,643	15	-	23	-
(3,648)	(3,550)	-	(3,550)	-
16,582	6,956	-	13,462	12,482
(46,247)	(7,818)	5,621	(13,182)	10,621
1,361	1	-	1	-
(39,806)	(39,806)	-	(39,806)	-
5,874	1,980	654	3,426	717
(124,114)	(41,286)	(43,479)	(25,092)	139,147
תזרימי מזומנים לפעילות מימון				
250,432	6,473	-	13,223	-
(297,024)	(102,011)	(54,620)	(114,270)	(55,910)
(221,994)	(21,994)	(30,000)	(221,994)	(30,000)
199,084	-	-	199,084	-
284,832	-	5,774	158,113	146,816
(101,543)	-	-	(101,543)	-
(58,788)	(11,185)	(367)	(28,885)	(981)
(5,712)	16,882	(71,352)	(85,334)	(81,193)
49,287	(111,835)	(150,565)	(181,606)	(21,268)
(82,532)	(153,266)	(190,134)	(153,433)	71,659
457,731	460,072	635,672	457,731	373,389
(1,810)	(481)	(490)	2,027	-
373,389	306,325	445,048	306,325	445,048

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

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

באור 1 - כללי

דנייה 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 30 ביוני 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 בחברה 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 12 באוגוסט 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 שהתוצאות 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 רטרוספקטיבי 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

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

שיעורי השינוי:

בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	1.44	1.63	3.39	3.60	1.40	(1.76)
בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020	(0.79)	(0.70)	0.17	(1.04)	0.29	0.12
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	1.30	0.80	2.76	1.89	(2.22)	(0.97)
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020	(0.69)	(0.29)	(0.17)	(0.80)	(2.75)	(0.45)
בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	(0.64)	(0.72)	0.52	0.24	(6.97)	1.70

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 חברת הבת 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.

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)							
הכנסות במאוחד	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	מגזרים אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח
מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח
935,534	518,349	408,802	63,451	-	-	-	1,926,136
37,700	14,244	5,227	14,796	-	-	-	71,967
396,732	333,238	325,676	207,106	-	-	-	1,262,752
736,109	375,868	217,666	70,308	-	-	-	1,399,951
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)							
הכנסות מחיצוניים	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	מגזרים אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח
מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח
739,602	394,977	390,927	101,311	635,389	-	(419,751)	1,842,455
224,524	-	-	-	-	(224,524)	-	-
964,126	394,977	390,927	101,311	635,389	(224,524)	(419,751)	1,842,455
40,610	(6,794)	7,523	6,388	26,694	126	(30,887)	43,660
458,060	268,128	360,544	635,586	3,490,073	(1,152)	-	5,211,239
863,878	241,066	194,823	372,847	2,526,976	1,152	-	4,200,742

דניה סיבוס בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מגזרים אחרים אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגזרים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגזרים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגזרים אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
916,436	-	-	-	49,985	180,668	236,033	449,750	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות בין מגזרים
916,436	-	-	-	49,985	180,668	236,033	449,750	סך הכנסות במאוחד
36,837	-	-	-	5,298	3,283	8,231	20,025	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
1,262,752	-	-	-	207,106	325,676	333,238	396,732	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2021
1,399,951	-	-	-	70,308	217,666	375,868	736,109	התחייבויות המגזר ליום 30 ביוני 2021
מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מגזרים אחרים אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגזרים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגזרים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגזרים אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
922,482	(235,891)	-	350,101	43,688	213,079	214,349	337,156	הכנסות מחיצוניים
-	-	(152,097)	-	-	-	-	152,097	הכנסות מעבודות בין מגזרים
922,482	(235,891)	(152,097)	350,101	43,688	213,079	214,349	489,253	סך הכנסות במאוחד
24,019	(28,848)	-	26,843	3,170	2,871	1,448	18,535	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
5,211,239	-	(1,152)	3,490,073	635,586	360,544	268,128	458,060	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2020
4,200,742	-	1,152	2,526,976	372,847	194,823	241,066	863,878	התחייבויות המגזר ליום 30 ביוני 2020
מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מגזרים אחרים אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגזרים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגזרים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגזרים אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)
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

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
5,352,692	5,211,239	1,262,752	נכסים
496,048	447,716	805,528	נכסי המגזר
5,848,740	5,658,955	2,068,280	נכסים לא מיוחסים
			סך הנכסים במאוחז
			התחייבויות
4,367,683	4,200,742	1,399,951	התחייבויות המגזר
187,152	295,410	35,580	התחייבויות לא מיוחסות
4,554,835	4,496,152	1,435,531	סך ההתחייבויות במאוחז

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 בבאור 6' להלן, השלימה החברה עסקה להעברת מלוא אחזקותיה באפריקה מגורים, כך שאפריקה מגורים חדלה להיות חברה בת של החברה ואפריקה ישראל השקעות, חברת האם של החברה, הפכה להיות בעלת השליטה בה במישרין.

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, אשר היוו כ- 40% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים. את יתרת המניות המוחזקות על ידה, אשר היוו 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.

באור 5 - פעילות מופסקת (המשך)

א. היפרדות מאפריקה מגורים (המשך)

(1) להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת בגין אפריקה מגורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
					תוצאות הפעילות המופסקת
1,343,290	316,466	-	574,128	-	הכנסות
1,212,559	287,863	-	543,241	-	הוצאות
130,731	28,603	-	30,887	-	רווח לפני מיסים על הכנסה
(29,057)	(7,392)	-	(8,789)	-	מיסים על הכנסה
101,674	21,211	-	22,098	-	רווח לאחר מיסים על הכנסה לתקופה
-	-	-	-	81,121	רווח מאיבוד שליטה
101,674	21,211	-	22,098	81,121	רווח מפעילות מופסקת לתקופה
					רווח מיוחס ל:
57,212	11,876	-	12,428	81,121	בעלים של החברה
44,462	9,335	-	9,670	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
101,674	22,211	-	22,098	81,121	
8.11	0.42	-	0.44	0.80	רווח בסיסי למניה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(221,339)	24,511	-	56,017	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(36,470)	60,524	-	21,476	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
279,257	(71,113)	-	(92,901)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
21,448	13,922	-	(15,408)	-	סך הכל מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת

(3) תזרים מזומנים, נטו ממימוש אפריקה מגורים :

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

באור 5 - פעילות מופסקת (המשך)

א. היפרדות מאפריקה מגורים (המשך)

(4) להלן השפעת איבוד השליטה באפריקה מגורים על מצבה הכספית 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.

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 למסחר 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 מיליון ש"ח. כתוצאה מהנפקת המניות לציבור, הון המניות של החברה גדל מסך של 28,453,737 מניות רגילות לסך של 30,975,737 מניות רגילות. לענין היפרדות מחברת הבת אפריקה מגורים, כחלק מהליך ההנפקה, ראה באור 5 לעיל.

ב. ביום 11 באפריל, 2021 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית במסגרתה הוקצו 120,000 מניות רגילות ("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.

באור 6 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ג. 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 בפרויקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע וכן בגין עבודות שביצע בפרויקט ואשר לטענתו התמורה בגין טרם שולמה לו, בסך של כ-97 מיליון ש"ח. למועד זה טרם הוגשו כתב הגנה ו/או כתבי טענות אחרים שהחברה זכאית להגישם. יחד עם זאת, להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועציה 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 אם במישור היחסים מול הרשות. לפיכך בדוחות כספיים אלו לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.
- ד. ביום 29 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח לבעלי המניות בחברה (0.97 ש"ח למניה). ביום 22 באפריל 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות.
- ה. 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 ("פרויקט אאורה רמת חן"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט אאורה רמת חן צפויה לעמוד על סך של כ-555 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-5 שנים.
- ו. 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 שלד 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 ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה כ-260 מיליון ש"ח). התקופה להקמת הפרויקט הינה כ-40 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה, אשר נמסר ביחד עם הודעת הזכייה.
- ז. ביום 24 במאי 2021, התקשרה החברה עם אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ ("אזורים") לביצוע פרויקט פינוי ובינוי בשני מגרשים בבת ים, הכולל עבודות חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 714 יח"ד, 2 מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת קרקעי משותף בן 4 קומות ושטחי פיתוח ("פרויקט Moment"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט Moment צפויה לעמוד על כ-690 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.
- ח. ביום 10 ביוני 2021, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע פרויקט ברמת גן, הכולל הקמת מגדל משרדים בן 45 קומות מעל 2 קומות מסחר וחניון תת קרקעי קיים, לרבות השלמת עבודות גמר ומערכות בקומות המסחר והחניון ("הפרויקט"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-250 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 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 קבלת אישור הדיקטוריון, 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, מתוכן ביום 4 באפריל 2021 החברה הקצתה לכ- 358 עובדים ו- 8 נושאי משרה, ללא תמורה, 916,294 אופציות (לא רשומות) אשר היוו במעמד ההקצאה כ- 2.87% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה¹ במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באופן שהאופציות שהוענקו לכל ניצע כאמור תבשלה 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 (אשר היוו במועד ההנפקה כ- 0.5% מהון המניות של החברה) לצורך הקצאת יחידות מניה חסומות אשר החברה הקצתה במלואן 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:

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

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 ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021, הסתכמו לסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח וסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. מתוך סך הזקיפה כאמור, סך ההוצאה בגין מנכ"ל החברה הסתכמה בכ- 3.3 מיליון ש"ח וסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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. בהמשך לאמור בבאור 28א'10 לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין הודעת פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) לחברה, למנכ"ל החברה ולמנהל נוסף בה, בדבר שקילת העמדתם לדין, בכפוף לשימוע, בקשר עם חשד לביצוע עבירות של מתן שוחד למתווך והלבנת הון וכן ביחס למנכ"ל החברה בלבד, בעבירת רישום כוזב במסמכי תאגיד, ולאחר שהתקיימו שימועים בעניין זה במהלך חודש יוני 2020, ביום 6 ביולי 2021 הודיעה הפרקליטות על סגירת התיק בעניינם של החברה, מנכ"ל החברה ומנהל נוסף בה.
- ב. ביום 25 ביולי 2021, התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות בע"מ ("אאורה") לפיו תבצע החברה פרויקט בשכונת נופי בן-שמן שבמזרח העיר לוד, הכולל הקמת 8 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 500 יח"ד, מרתפי חנייה וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר ("פרויקט בן שמן"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט בן שמן צפויה לעמוד על כ-400 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), אשר תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ-3 שנים ("הפרויקט"). כמו כן, החברה העניקה אופציה לאאורה לבצע את שלב ב' של פרויקט בן שמן, להקמת 102 יח"ד, וזאת במחירי ההתקשרות בפרויקט הנוכחי.
- ג. ביום 28 ביולי 2021 התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות בע"מ ("אאורה") לפיו תבצע החברה את שלב ב' בפרויקט פינוי ובינוי ברמת השרון, הכולל בין היתר, עבודות הריסה, חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 448 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרויקט רמת השרון"). יצוין כי החברה מבצעת היום את שלב א' בפרויקט רמת השרון. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט רמת השרון צפויה לעמוד על כ-446 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כד"ן), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.
- ד. ביום 12 אוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה).



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים
ליום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

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 ומיידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של דניה סיבוס בע"מ (להלן – החברה), ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

12 באוגוסט 2021

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
223,028	196,122	394,664	מזומנים ושווי מזומנים
37,261	57,514	88,631	פקדונות מוגבלים
509,149	621,145	725,149	לקוחות ונכסים בגין חוזה
28,335	19,740	29,833	חייבים חברות מוחזקות
119,655	125,071	141,072	חייבים ויתרות חובה
67,447	75,048	69,529	מלאי בניינים למכירה
15,482	4,800	-	הלוואות לחברות מוחזקות
1,000,357	1,099,440	1,448,878	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
1,039,968	983,852	397,606	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
81,635	57,605	-	מלאי מקרקעין
8,543	9,162	6,483	מסים נדחים
81,031	85,043	84,775	רכוש קבוע
2,759	2,731	2,750	נכסים בלתי מוחשיים
1,213,936	1,138,393	491,614	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,214,293	2,237,833	1,940,492	סה"כ נכסים

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

תאריך אישור תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים : 12 באוגוסט 2021

דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
112,495	178,919	50,074
721,862	749,595	776,545
62,575	18,486	8,619
92,443	84,843	109,285
66,687	95,291	50,235
3,987	-	15,645
254,153	244,864	252,462
<u>1,314,202</u>	<u>1,371,998</u>	<u>1,262,865</u>
54,552	117,350	-
35,351	33,588	34,932
8,385	9,382	9,946
<u>98,288</u>	<u>160,320</u>	<u>44,878</u>
<u>1,412,490</u>	<u>1,532,318</u>	<u>1,307,743</u>
29,779	29,779	31,134
311,275	311,275	456,775
(32,388)	(24,881)	(34,052)
4,870	4,870	4,870
488,267	384,472	174,022
<u>801,803</u>	<u>705,515</u>	<u>632,749</u>
<u>2,214,293</u>	<u>2,237,833</u>	<u>1,940,492</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
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 31 בדצמבר * 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
3,146,683	783,240	808,346	1,531,297	1,691,033	הכנסות מעבודות
3,053,296	765,276	769,062	1,491,355	1,620,622	עלויות והוצאות
93,387	17,964	39,284	39,942	70,411	רווח גולמי
28,953	8,595	9,897	15,925	20,108	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	500	-	500	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	-	-	(8,422)	הכנסות אחרות
64,434	9,369	28,887	24,017	58,225	רווח תפעולי
4,758	(2,092)	404	4,265	2,267	הכנסות מימון
(11,652)	(2,801)	(408)	(6,662)	(2,429)	הוצאות מימון
(6,894)	(4,893)	(4)	(2,397)	(162)	הוצאות מימון, נטו
57,540	4,476	28,883	21,620	58,063	רווח מפעולות אחרי מימון
47,529	18,250	6,730	19,309	10,759	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
105,069	22,726	35,613	40,929	68,822	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(5,679)	(300)	(7,283)	(500)	(12,920)	מסים על ההכנסה
99,390	22,426	28,330	40,429	55,902	רווח לתקופה מפעילות נמשכת המיוחס לבעלים של החברה
57,212	11,865	-	12,428	81,121	רווח מפעילות לאחר מס של חברה מוחזקת המוצגת כפעילות מופסקת
156,602	34,291	28,330	52,857	137,023	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
156,602	34,291	28,330	52,857	137,023	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)	(3,375)	(2,689)	667	(1,664)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(6,840)	(3,375)	(2,689)	667	(1,664)	<u>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</u>
50	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
149,812	30,916	25,641	53,524	135,359	<u>סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</u>

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
156,602	34,291	28,330	52,857	137,023	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					התאמות:
					פחת והפחתות
38,619	9,556	9,107	19,014	17,397	רווח ממכירת רכוש קבוע
(1,808)	-	-	-	-	עסקאות תשלום מבוסס מניות
-	-	2,250	-	4,271	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות
(104,741)	(30,115)	(6,730)	(31,737)	(10,759)	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
(25,298)	(625)	-	(1,268)	(22,223)	מסים על ההכנסה
5,679	(700)	7,283	(500)	12,920	מסים ששולמו, נטו
(1,200)	700	(895)	500	(2,573)	שערוך חברה מוחזקת
-	-	-	-	(8,422)	רווח מממוש פעילות מופסקת נטו ממס
-	-	-	-	(81,121)	הוצאות מימון, נטו
6,894	3,609	4	928	162	
74,747	16,716	39,349	39,794	46,675	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(79,113)	(3,545)	40,710	(50,509)	(16,452)	מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע
93,057	(37,235)	(92,492)	(18,938)	(216,000)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
7,364	49,185	(696)	15,959	(1,498)	חייבים חברות מוחזקות
12,458	(32,583)	(22,438)	(1,245)	(19,668)	חייבים ויתרות חובה
(71,532)	(23)	(23,200)	(43,799)	54,683	ספקים וקבלני משנה
52,597	10,156	(41,366)	8,508	(53,956)	זכאים חברות מוחזקות
(939)	(15,075)	35,844	4,845	42,789	זכאים ויתרות זכות
25,694	(586)	57,331	18,094	101,777	מלאי בניינים למכירה
4,810	1,378	725	(4,481)	(1,691)	הפרשות
(894)	(332)	736	53	1,561	הטבות לעובדים
43,502	(28,660)	(44,846)	(71,513)	(108,455)	
118,249	(11,944)	(5,497)	(31,719)	(61,780)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

המידע הכספי הנוסף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
-	-	-	-	285,085	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(12,572)	(4,096)	(957)	(7,830)	(9,810)	תמורה ממכירת פעילות מופסקת
(1,307)	(174)	(330)	(647)	(660)	רכישת רכוש קבוע
(14,676)	(3,650)	5,621	(11,000)	10,621	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
33,814	3,154	(48,548)	13,561	(51,370)	השקעה והלוואה לחברות מוחזקות
8,204	-	-	-	-	השקעה בפקדון משועבד, נטו
29,367	28,006	-	28,006	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
16,582	6,956	-	13,462	12,482	דיבידנד שהתקבל
1,192	1,077	723	1,107	751	החזר הלוואה מחברות מוחזקות
60,604	31,273	(43,491)	36,659	247,099	ריבית שהתקבלה במזומן
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(5,000)	(4,500)	(66,352)	(3,000)	(76,193)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(33,471)	(33,471)	-	(33,471)	-	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(8,350)	(5,767)	(415)	(6,425)	(977)	פרעון הלוואה מחברה מוחזקת, נטו
(239,553)	(71,470)	(53,329)	(83,121)	(53,329)	ריבית ששולמה במזומן
(200,000)	-	(30,000)	(200,000)	(30,000)	פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
199,084	-	-	199,084	-	דיבידנד ששולם
-	-	5,774	-	146,816	מכירת מניות בחברה בת
13,350	-	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(273,940)	(115,208)	(144,322)	(126,933)	(13,683)	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים
(95,087)	(95,879)	(193,310)	(121,993)	171,636	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
318,115	292,001	587,974	318,115	223,028	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
223,028	196,122	394,664	196,122	394,664	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הכספי הנוסף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2021 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (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 30 ביוני 2021, בדבר איבוד השליטה באפריקה מגורים בתקופת הדו"ח, הציגה החברה מחדש במידע הכספי הנפרד את תוצאותיה של אפריקה מגורים לתקופות ההשוואה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוחות רואי החשבון המבקרים
2-4	דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה
5	דוחות על הרווח הכולל מאוחד פרופורמה
6-7	דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה
8-13	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה
14-15	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 לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלו בהתאם להוראות תקנה 338 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי, אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6% וכ-5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר חלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ-782 אלפי ש"ח וכ-100 אלפי ש"ח לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות 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 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 הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 338 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3 למידע כספי פרופורמה.

סומך חייקין
רואי חשבון

12 באוגוסט 2021

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרופורמה	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל	
1,719,933	(542,273)	2,262,206	הכנסות
1,656,321	(444,015)	2,100,336	עלויות והוצאות
63,612	(98,258)	161,870	רווח גולמי
23,306	(13,454)	36,760	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(11,972)	11,972	הוצאות מכירה ושיווק
-	(812)	812	הוצאות אחרות, נטו
40,306	(72,020)	112,326	רווח תפעולי
5,041	(2,335)	7,376	הכנסות מימון
(9,889)	38,940	(48,829)	הוצאות מימון
(4,848)	36,605	(41,453)	הוצאות מימון, נטו
35,458	(35,415)	70,873	רווח מפעולות אחרי מימון
12,269	8,595	3,674	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
47,727	(26,820)	74,547	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(3,231)	8,789	(12,020)	מסים על ההכנסה
44,496	(18,031)	62,527	רווח לתקופה

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה : 12 באוגוסט 2021

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל	
857,961	(300,412)	1,158,373	הכנסות
828,795	(246,643)	1,075,438	עלויות והוצאות
29,166	(53,769)	82,935	רווח גולמי
12,009	(6,287)	18,296	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(6,847)	6,847	הוצאות מכירה ושיווק
-	(580)	580	הוצאות אחרות, נטו
17,157	(40,055)	57,212	רווח תפעולי
(1,824)	(968)	(856)	הכנסות מימון
3,816	10,285	(6,469)	הוצאות מימון
1,992	9,317	(7,325)	הוצאות מימון, נטו
19,149	(30,738)	49,887	רווח מפעולות אחרי מימון
6,863	3,884	2,979	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
26,012	(26,854)	52,866	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(1,603)	7,637	(9,240)	מסים על ההכנסה
24,409	(19,217)	43,626	רווח לתקופה

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה (המשך)

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

תמצית דוחות רווח כולל מאוחד פרופורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
105,064	24,409	44,496
רווח לתקופה		
פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד		
(6,840)	(3,385)	657
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ		
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד		
50	-	-
98,274	21,024	45,153
סה"כ רווח כולל לתקופה		
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:		
98,274	21,024	45,153
-	-	-
98,274	21,024	45,153
בעלים של החברה		
זכויות שאינן מקנות שליטה		
סה"כ רווח כולל לתקופה		

תמצית דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
910,619	591,121	3,992	(25,548)	311,275	29,779
5,161	-	5,161	-	-	-
(200,000)	(200,000)	-	-	-	-
(425,200)	(425,200)	-	-	-	-
73,917	73,917	-	-	-	-
364,497	39,838	9,153	(25,548)	311,275	29,779
44,496	44,496	-	-	-	-
657	-	-	657	-	-
45,153	44,496	-	657	-	-
409,650	84,334	9,153	(24,891)	311,275	29,779

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 2020

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
388,626	59,925	9,153	(21,506)	311,275	29,779
24,409	24,409	-	-	-	-
(3,385)	-	-	(3,385)	-	-
21,024	24,409	-	(3,385)	-	-
409,650	84,334	9,153	(24,891)	311,275	29,779

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2020

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2020

תמצית דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה (המשך)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום					
31 בדצמבר 2020					
יתרה ליום 1 בינואר 2020 לפני אירועי הפרופורמה					
910,619	591,121	3,992	(25,548)	311,275	29,779
5,161	-	5,161	-	-	-
(200,000)	(200,000)	-	-	-	-
(425,200)	(425,200)	-	-	-	-
73,917	73,917	-	-	-	-
364,497	39,838	9,153	(25,548)	311,275	29,779
105,064	105,064	-	-	-	-
(6,790)	-	50	(6,840)	-	-
98,274	105,064	50	(6,840)	-	-
(4,333)	-	(4,333)	-	-	-
458,438	144,902	4,870	(32,388)	311,275	29,779
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020					
רווח לשנה					
רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל לשנה					
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרפורמה

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים פרפורמה	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל
44,496	(18,031)	62,527
24,173	(1,955)	26,128
(12,269)	(8,595)	(3,674)
(1,268)	92,355	(93,623)
3,231	(8,789)	12,020
(788)	12,759	(13,547)
(268)	(31,717)	31,449
57,307	36,027	21,280
(37,251)	(188,549)	151,298
(3,433)	-	(3,433)
(34,902)	27,013	(61,915)
(2,156)	(352)	(1,804)
(53,653)	(10,803)	(42,850)
22,662	7,031	15,631
(4,296)	20,823	(25,119)
177	-	177
(112,852)	(144,837)	31,985
(55,545)	(108,810)	53,265

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 ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים פרופורמה	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) בפועל	
2,412	(4,755)	7,167	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(8,363)	561	(8,924)	ניירות ערך סחירים, נטו
110	-	110	רכישת רכוש קבוע
-	116	(116)	תמורה מממוש רכוש קבוע
(649)	-	(649)	השקעה בנדל"ן להשקעה/ השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
17,850	904	16,946	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
-	(23)	23	השקעה בפקדון מוגבל, נטו
-	3,550	(3,550)	פרעון הלוואות שניתנו
13,462	-	13,462	מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
(11,000)	2,182	(13,182)	החזר הלוואה מחברה כלולה
1	-	1	השקעה בחברות כלולות, נטו
(39,806)	-	(39,806)	דיבידנד שהתקבל
1,138	(2,288)	3,426	רכישת חברת בת
(24,845)	247	(25,092)	ריבית שהתקבלה במזומן
			מזומנים נטו שנבעו (שימשו לפעילות) מפעילות השקעה
6,473	(6,750)	13,223	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(18,121)	96,149	(114,270)	קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
-	221,994	(221,994)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	(199,084)	199,084	דיבידנד ששולם
-	(158,113)	158,113	מכירת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	101,543	(101,543)	תמורה מהנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה
(1,017)	27,868	(28,885)	פרעון אגרות חוב
29,000	114,334	(85,334)	ריבית ששולמה במזומן
16,335	197,941	(181,606)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(64,055)	89,378	(153,433)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
488,290	30,559	457,731	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
2,027	-	2,027	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
426,262	119,937	306,325	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
			מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל
--	---	--

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

43,626 (19,217) 24,409

התאמות:

פחת והפחתות

חלק החברה ברווחים של חברות כלולות

עליה בסעיף מלאי מקרקעין

מסים על ההכנסה

מסים ששולמו, נטו

הוצאות מימון, נטו

13,112 (1,056) 12,056
(2,979) (3,884) (6,863)
(41,590) 40,965 (625)
9,240 (7,637) 1,603
(7,143) 7,480 337
11,616 (9,962) 1,654
25,882 6,689 32,571

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

76,765 (84,817) (8,052)
(3,034) - (3,034)
(59,973) 38,938 (21,035)
5,276 (4,464) 812
(16,887) (1,601) (18,488)
(20,413) 6,924 (13,489)
(7,258) 12,296 5,038
(503) - (503)
(26,027) (32,724) (58,751)

(145) (26,035) (26,180)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
12,185	(55,005)	ניירות ערך סחירים, נטו
(4,473)	93	רכישת רכוש קבוע
24	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(97)	97	השקעה בנדל"ן להשקעה/ השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(175)	-	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(6,528)	3,307	השקעה בפקדון מוגבל, נטו
15	(15)	פרעון הלוואות שניתנו
(3,550)	3,550	מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
6,956	-	החזר הלוואה מחברה כלולה
(7,818)	4,168	השקעה בחברות כלולות, נטו
1	-	דיבידנד שהתקבל
(39,806)	-	רכישת חברת בת
1,980	(854)	ריבית שהתקבלה במזומן
(41,286)	(44,659)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון
6,473	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
(102,011)	94,841	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(21,994)	21,994	דיבידנד ששולם
(11,185)	10,825	ריבית ששולמה במזומן
16,882	10,618	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(111,835)	138,278	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(153,266)	67,584	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
460,072	52,356	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(481)	(3)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
306,325	119,937	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
426,262		

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר) נתוני פרופורמה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר) התאמות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר) נתונים בפועל	
105,064	(96,000)	201,064	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח לתקופה
			התאמות:
			פחת והפחתות
48,440	(3,810)	52,250	רווח הון מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(1,981)	-	(1,981)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	20,438	(20,438)	חלק החברה ברווחים של חברות כלולות
(22,264)	(11,441)	(10,823)	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
(27,072)	318,016	(345,088)	מסים על ההכנסה
11,241	(28,460)	39,701	מסים ששולמו, נטו
(3,286)	30,224	(33,510)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
8,689	(40,421)	49,110	
118,831	188,546	(69,715)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(59,770)	(303,568)	243,798	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
(666)	-	(666)	מלאי אחר
91,677	268,501	(176,824)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
7,098	25,120	(18,022)	חייבים ויתרות חובה
(73,503)	(65,076)	(8,427)	ספקים וקבלני משנה
53,705	10,516	43,189	זכאים ויתרות זכות
1,416	20,630	(19,214)	הפרשות
(849)	975	(1,824)	הטבות לעובדים
19,108	(42,902)	62,010	
137,939	145,644	(7,705)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרפורמה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר) נתוני פרפורמה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר) התאמות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר) נתונים בפועל	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(20,134)	74,671	(94,805)	ניירות ערך סחירים, נטו
(14,507)	1,134	(15,641)	רכישת רכוש קבוע
8,381	-	8,381	תמורה ממכירת רכוש קבוע
-	308	(308)	השקעה בנדל"ן להשקעה/ השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(1,307)	-	(1,307)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
23,495	(10,312)	33,807	השקעה בפקדון מוגבל, נטו
11,641	(2)	11,643	פרעון הלוואות שניתנו
-	3,648	(3,648)	מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
16,582	-	16,582	החזר הלוואה מחברה כלולה
(14,676)	31,571	(46,247)	השקעה בחברות כלולות, נטו
1,361	-	1,361	דיבידנד שהתקבל
(39,806)	-	(39,806)	רכישת חברת בת
1,192	(4,682)	5,874	ריבית שהתקבלה במזומן
(27,778)	96,336	(124,114)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו לפעילות) מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
19,813	(230,619)	250,432	קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
(51,663)	245,361	(297,024)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	221,994	(221,994)	דיבידנד ששולם
-	(199,084)	199,084	מכירת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(284,832)	284,832	תמורה מהנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה
-	101,543	(101,543)	פרעון אגרות חוב
(3,884)	54,904	(58,788)	ריבית ששולמה במזומן
(6,088)	(376)	(5,712)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(41,822)	(91,109)	49,287	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
68,339	150,871	(82,532)	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
488,290	30,559	457,731	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(1,810)	-	(1,810)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
554,819	181,430	373,389	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 1 - כללי

דוח הפרופורמה מוצג לאחר שהושלמו הפעולות הנדרשות (להלן: "העסקה") כך שאפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") חדלה להיות חברה בת של דנייה סיבוס (להלן: "החברה") ומלוא אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים (56% מהון המניות) מוחזקות ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברת האם של החברה ועל ידי אחרים. במסגרת העסקה חלקה החברה כדיבדנד 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 ידה (כ-16% מסך המניות של אפריקה מגורים) מכרה 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, השינויים 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 30 ביוני 2021 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך ובכפוף לאמור בתקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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 לתקופות עתידיות.

לאור האמור בביאור 1, הוצג דוח פרופורמה זה על מנת לשקף את תוצאות פעילותה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של החברה לתקופות של ששה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 לתקופות של ששה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 דיבדנד 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 30 ביוני 2021

תוכן העניינים

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

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 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), לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020. המידע הכספי הביניים הנפרד פרופורמה הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה 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, 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 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
12 באוגוסט 2021

תמצית נתונים על רווח והפסד פרפורמה

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרפורמה	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל	
1,531,297	-	1,531,297	הכנסות
1,491,355	-	1,491,355	עלויות והוצאות
39,942	-	39,942	רווח גולמי
15,925	-	15,925	הוצאות הנהלה וכלליות
24,017	-	24,017	רווח תפעולי
4,265	-	4,265	הכנסות מימון
(2,595)	4,067	(6,662)	הוצאות מימון
1,670	4,067	(2,397)	הוצאות מימון, נטו
25,687	4,067	21,620	רווח מפעולות אחרי מימון
19,309	(12,428)	31,737	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
44,996	(8,361)	53,357	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(500)	-	(500)	מסים על ההכנסה
44,496	(8,361)	52,857	רווח לתקופה

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רונן גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים פרפורמה: 12 באוגוסט 2021

תמצית נתונים על רווח והפסד פרופורמה (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל	
783,240	-	783,240	הכנסות
765,276	-	765,276	עלויות והוצאות
17,964	-	17,964	רווח גולמי
8,594	-	8,594	הוצאות הנהלה וכלליות
9,370	-	9,370	רווח תפעולי
(2,092)	-	(2,092)	הכנסות מימון
(718)	2,084	(2,802)	הוצאות מימון
(2,810)	2,084	(4,894)	הוצאות מימון, נטו
6,560	2,084	4,476	רווח מפעולות אחרי מימון
18,149	(11,966)	30,115	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
24,709	(9,882)	34,591	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(300)	-	(300)	מסים על ההכנסה
24,409	(9,882)	34,291	רווח לתקופה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר) נתוני פרופורמה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר) התאמות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר) נתונים בפועל	
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

הבאורים למידע הכספי נפרד פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

דוח הפרופורמה מוצג לאחר שהושלמו הפעולות הנדרשות (להלן: "העסקה") כך שאפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") חדלה להיות חברה בת של דניה סיבוס (להלן: "החברה") ומלוא אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים (56% מהון המניות) מוחזקות ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברת האם של החברה ועל ידי אחרים. במסגרת העסקה חלקה החברה כדיבדנד 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) מכרה 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, השינויים 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 30 ביוני 2021 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך ובכפוף לאמור בתקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

באור 3 - הנחות הפרופורמה

לצורך הנחות הפרופורמה ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 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 השני 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.

12 באוגוסט 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 השני 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.

12 באוגוסט 2021

אמיר דורון, סמנכ"ל כספים ובקרה