



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 בספטמבר, 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	תחילה תאריך	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 1-9/21	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות שהוכרו במצטבר 2019	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	19	2016	2023	2,272,685	1,419,978	643,275	1,064,189	3,336,874
	מפסידים	1	2019	2021	22,829	18,645	6,434	951	23,780
	מרווח אפס	19	2019	2026	271,920	69,167	7,079	4,366,530	4,638,450
סה"כ ישראל		39	2016	2026	2,567,434	1,507,789	656,788	5,431,670	7,999,104
חו"ל	מרוויחים	4	2019	2022	163,440	88,012	8,889	24,725	188,165
	מרווח אפס	2	2020	2023	14,261	113	0	100,506	114,767
סה"כ חו"ל		6	2019	2023	177,701	88,125	8,889	125,230	302,932
סה"כ כללי		45	2016	2026	2,745,135	1,595,914	665,677	5,556,900	8,302,035

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-9/21	שיעור השלמה 2020	שיעור השלמה 2019	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.21	סך המחזור לתקופה 1-9/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019
ישראל	מרוויחים	68%	44%	23%	2,178,013	852,705	776,703	339,800
	מפסידים	96%	79%	28%	22,198	4,184	12,211	6,434
	מרווח אפס	6%	4%	4%	206,391	202,754	62,088	7,079
סה"כ ישראל		32%	30%	21%	2,406,602	1,059,643	851,002	353,313
חו"ל	מרוויחים	87%	48%	28%	163,440	75,428	79,123	8,889
	מרווח אפס	12%	1%	0%	14,261	14,147	113	0
סה"כ חו"ל		59%	43%	28%	177,701	89,575	79,236	8,889
סה"כ כללי		33%	30%	21%	2,584,303	1,149,218	930,238	362,202

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-9/21	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות שהוכרו במצטבר 2019	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,216,316	1,396,447	640,509	1,041,666	3,257,982
	מפסידים	23,289	18,218	6,300	951	24,240
	מרווח אפס	271,920	69,167	7,079	4,243,074	4,514,995
סה"כ ישראל		2,511,525	1,483,832	653,888	5,285,691	7,797,216
חו"ל	מרוויחים	155,548	85,454	8,889	23,177	178,725
	מרווח אפס	14,261	113	0	95,714	109,975
סה"כ חו"ל		169,809	85,568	8,889	118,891	288,700
סה"כ כללי		2,681,334	1,569,399	662,777	5,404,582	8,085,916

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר 1-9/21	רווח גולמי מצטבר 2020	רווח גולמי מצטבר 2019	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-9/21	שיעור רווח גולמי 2020	שיעור רווח גולמי 2019
ישראל	מרוויחים	56,369	23,531	2,765	22,523	78,892	2%	2%	0%
	מפסידים	(460)	427	134	0	(460)	(2%)	2%	1%
	מרווח אפס	(0)	(0)	0	123,456	123,456	3%	2%	0%
סה"כ ישראל		55,909	23,958	2,899	145,979	201,888	3%	2%	0%
חו"ל	מרוויחים	7,892	2,558	0	1,548	9,440	5%	6%	0%
	מרווח אפס	0	0	0	4,792	4,792	4%	7%	0%
סה"כ חו"ל		7,892	2,558	0	6,339	14,232	5%	6%	0%
סה"כ כללי		63,801	26,515	2,899	152,318	216,119	3%	2%	0%

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

2.2 עדכון לסעיף 1.7.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-9/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019	רווח גולמי שהוכר 1-9/21	רווח גולמי שהוכר 2020	רווח גולמי שהוכר 2019	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2021
ישראל	227,298	829,649	1,230,515	39,004	80,734	66,334	61,221
חו"ל	16,469	55,876	172,151	1,501	6,647	10,865	0
סה"כ כללי	243,767	885,525	1,402,666	40,505	87,381	77,199	61,221

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 1-9/21	מסך ההכנסות 1-9/21	רווח גולמי 1-9/21	% רווח גולמי 1-9/21	הכנסות 2020	מסך ההכנסות 2020	רווח גולמי 2020	% רווח גולמי 2020	הכנסות 2019	מסך ההכנסות 2019	רווח גולמי 2019	% רווח גולמי 2019
ישראל	1,286,941	44%	70,951	6%	1,680,651	32%	101,794	6%	1,583,828	33%	69,233	4%
חו"ל	106,044	4%	6,835	6%	135,112	3%	9,205	7%	181,040	4%	10,865	6%
סה"כ	1,392,985	48%	77,786	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 פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים :

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 1-9/21	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות שהוכרו במצטבר 2019	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	9	2016	2024	1,308,515	920,672	434,899	773,336	2,081,851
	מפסידים	4	2015	2023	438,679	325,840	191,506	303,682	742,360
	מרווח אפס	10	2014	2025	245,404	154,572	116,725	1,218,892	1,464,296
סה"כ ישראל		23	2014	2025	1,992,597	1,401,084	743,131	2,295,910	4,288,507
חו"ל	מרוויחים	1	2020	2022	25,912	12,050	0	13,953	39,865
סה"כ חו"ל		1	2020	2022	25,912	12,050	0	13,953	39,865
סה"כ כללי		24	2014	2025	2,018,510	1,413,133	743,131	2,309,863	4,328,372

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-9/21	שיעור השלמה 2020	שיעור השלמה 2019	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.21	סך המחזור לתקופה 1-9/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019
ישראל	מרוויחים	63%	47%	47%	1,217,358	387,843	485,775	249,500
	מפסידים	59%	44%	26%	380,546	112,839	134,334	79,414
	מרווח אפס	17%	21%	24%	224,591	90,832	37,846	39,740
סה"כ ישראל		46%	41%	34%	1,822,495	591,514	657,955	368,654
חו"ל	מרוויחים	65%	30%	0%	25,912	13,863	12,050	0
סה"כ חו"ל		65%	30%	0%	25,912	13,863	12,050	0
סה"כ כללי		47%	41%	34%	1,848,407	605,377	670,005	368,654

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-9/21	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות שהוכרו במצטבר 2019	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,266,351	903,247	433,010	727,685	1,994,036
	מפסידים	468,926	343,997	198,124	303,682	772,607
	מרווח אפס	245,404	154,572	116,725	1,196,055	1,441,458
סה"כ ישראל		1,980,681	1,401,815	747,860	2,227,421	4,208,102
חו"ל	מרוויחים	25,482	11,881	0	13,721	39,203
סה"כ חו"ל		25,482	11,881	0	13,721	39,203
סה"כ כללי		2,006,163	1,413,696	747,860	2,241,142	4,247,306

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 1-9/21	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2020	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2019	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-9/21	שיעור רווח גולמי 2020	שיעור רווח גולמי 2019
ישראל	מרוויחים	42,163	17,425	1,889	45,651	87,814	4%	4%	0%
ישראל	מפסידים	(30,247)	(18,157)	(6,618)	0	(30,247)	(2%)	(2%)	(1%)
ישראל	מרווח אפס	0	0	0	22,838	22,838	1%	2%	0%
סה"כ ישראל		11,916	(732)	(4,730)	68,489	80,405	2%	2%	(0%)
חו"ל	מרוויחים	430	169	0	232	662	1%	2%	0%
סה"כ חו"ל		430	169	0	232	662	1%	2%	0%
סה"כ כללי		12,346	(563)	(4,730)	68,721	81,067	2%	2%	(0%)

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

2.5 עדכון לסעיף 1.8.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-9/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019	רווח גולמי שהוכר 1-9/21	רווח גולמי שהוכר 2020	רווח גולמי שהוכר 2019	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2021
ישראל	150,530	217,670	270,502	15,629	(3,040)	(13,246)	64,615
חו"ל	(175)	31,381	121,352	661	7,901	(2,899)	0
סה"כ כללי	150,355	249,051	391,854	16,290	4,861	(16,145)	64,615

החברה מעדכנת בקשר לפרויקט הקמת נמל שדה התעופה רמון בתמנע, אשר הסתיים בשנת 2019 ואשר בגינו זקפה החברה הפסד מצטבר של כ- 94 מיליון ₪¹, נכללו הכנסות לקבל ממזמין העבודה, רשות שדות התעופה (להלן: רש"ת), אשר הסתמכו על הסכמות שהגיעה החברה עם נציגי רש"ת. למועד הדוח נודע לחברה כי ההסכמות כאמור לא אושרו ע"י הגורמים הנדרשים ברש"ת ולא ניתן להעריך אם יאושרו על ידם. לאור האמור, החברה נערכת לפעול במישורים הנדרשים על מנת לעמוד על קבלת מלוא זכויותיה בפרויקט, לרבות בדרך של פנייה להליכים משפטיים. להערכת החברה אומדן ההכנסות כפי שנוקף בפרויקט ואשר תואם את אותן הסכמות הינו אומדן מהימן גם בנסיבות הנוכחיות.

יצוין כי למועד זה, החברה מנהלת גם מספר תביעות של קבלני משנה בקשר עם הפרויקט ולהערכתה, ביצעה הפרשה נאותה בגין מכלול התביעות כאמור (ראה גם באור 28 א'5 לדוחות השנתיים ובאור 6ג' לדוחות התקופתיים).

¹ לחברה הפסד חריג בסך מצטבר של כ- 94 מיליון ש"ח משני פרויקטים בנמל התעופה 'רמון' בתמנע, בגינם זקפה החברה הפסד בסך של כ- 22 מיליון ₪ בשנת 2020 וכ- 22 מיליון ₪ בשנת 2019 (יתרת ההפסד בסך של כ- 50 מיליון ₪ 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 1-9/21	% מסך ההכנסות 1-9/21	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	הכנסות 2019	% מסך ההכנסות 2019
סקטור ציבורי *	270,025	36%	462,333	50%	425,782	56%
סקטור פרטי	485,707	64%	456,723	50%	334,726	44%
סה"כ	755,732	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 1-9/21	% מסך ההכנסות 1-9/21	רווח גולמי 1-9/21	% רווח גולמי 1-9/21	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	רווח גולמי 2020	% רווח גולמי 2020	הכנסות 2019	% מסך ההכנסות 2019	רווח גולמי 2019	% רווח גולמי 2019
ישראל	742,044	25%	28,278	4%	875,625	17%	959	0%	639,156	13%	(18,832)	(3%)
חו"ל	13,688	0%	923	7%	43,431	1%	8,070	19%	121,352	3%	(2,899)	(2%)
סה"כ	755,732	26%	29,201	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 בספטמבר, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 1-9/21	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות שהוכרו במצטבר 2019	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	4	2019	2023	582,991	244,379	28,990	515,466	1,098,457
	מפסידים	2	2015	2022	1,133,413	1,041,990	854,176	58,454	1,191,867
	מרווח אפס	6	2019	2024	137,742	32,581	164	1,833,308	1,971,050
סה"כ ישראל		12	2015	2024	1,854,145	1,318,951	883,330	2,407,228	4,261,373

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-9/21	שיעור השלמה 2020	שיעור השלמה 2019	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.21	סך המחזור לתקופה 1-9/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019
ישראל	מרוויחים	53%	23%	7%	554,813	338,611	215,390	28,989
	מפסידים	95%	88%	75%	1,065,986	91,423	187,815	254,595
	מרווח אפס	7%	2%	0%	120,679	105,162	32,417	164
סה"כ ישראל		44%	34%	50%	1,741,478	535,196	435,622	283,748

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-9/21	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות שהוכרו במצטבר 2019	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	575,773	243,851	28,990	507,144	1,082,917
	מפסידים	1,212,171	1,120,748	932,934	58,454	1,270,625
	מרווח אפס	137,742	32,581	164	1,806,570	1,944,312
סה"כ ישראל		1,925,686	1,397,180	962,088	2,372,167	4,297,853

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 1-9/21	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2020	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2019	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-9/21	שיעור רווח גולמי 2020	שיעור רווח גולמי 2019
ישראל	מרוויחים	7,218	529	0	8,322	15,540	1%	1%	0%
	מפסידים	(78,758)	(78,758)	(78,758)	(0)	(78,758)	(7%)	(7%)	(0%)
	מרווח אפס	0	0	0	26,738	26,738	1%	1%	0%
סה"כ ישראל		(71,540)	(78,229)	(78,758)	35,060	(36,480)	(1%)	(1%)	(0%)

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

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

2.9 עדכון לסעיף 1.9.9.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-9/21	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019	רווח גולמי שהוכר 1-9/21	רווח גולמי שהוכר 2020	רווח גולמי שהוכר 2019	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2021
ישראל	116,415	332,531	383,734	8,769	16,159	13,505	50,043
סה"כ כללי	116,415	332,531	383,734	8,769	16,159	13,505	50,043

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 והתממשותן 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 1.21 – מגבלת ופיקוח על פעילות החברה

2.11 עדכון לסעיף 1.21.2 – בהמשך לאמור בסעיף 1.21.2 לדוחות הכספיים השנתיים, החברה מעדכנת כי התקבלה אצלה הודעה מטעם החשב הכללי במדינת ישראל לפיה עליה לטפל בעניינים הדרושים לה בקשר עם מספר צווי בטיחות שהוצאו כנגד החברה בשל אירועי בטיחות באתריה, עד ליום 14 בנובמבר 2021, שאחרת יושעה רישומה של החברה מרשימת הקבלנים המוכרים הרשומים, לתקופה של חצי שנה. בהתאם לאמור, החברה פועלת מול הרגולטורים השונים, לרבות מול רשם הקבלנים, בהתאם לאמצעים החוקיים העומדים לרשותה על מנת להסדיר נושא זה במסגרת המועדים האמורים.

ככל ויושעה רישומה של החברה ממאגר הקבלנים המוכרים כאמור, לא תהיה החברה רשאית במהלך תקופת ההשעיה לגשת למכרזים המפורסמים מטעם משרדי הממשלה בהם נדרש אישור קבלן מוכר. השעיה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להשפיע על יכולתה של החברה לבצע את העבודות הכלולות בצבר העבודות שלה.

עדכון לסעיף 1.23 – הליכים משפטיים

2.12 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

דנה סיבוס בע"מ

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

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 ("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: 01-050013-2021) (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 בספטמבר 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 מיליון 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. 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, ביטולי טיסות וסגירת גבולות, מגבלות 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 במלואן. 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 30.9.2021 הסתכמו סך נכסי החברה בכ – 2,182 מיליון ש"ח וסך ההון המיוחס לבעלים של החברה הסתכם בכ- 624 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח) ליום 30.09.2021. נתוני ההשוואה ליום 31.12.2020 מוצגים על פי דוחות הכספיים המאוחדים (פרופורמה):

סעיף	30.9.2021	31.12.2020 פרופורמה	הסברים
סה"כ נכסים שוטפים	1,823,455	1,581,101	סך הנכסים השוטפים, גדל בתקופת הדוח בכ - 235 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הלקוחות, שנבע מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח. וכן, מגידול בסעיף המזומנים ושווי מזומנים אשר נבע בעיקרו מתקבולים משמעותיים אשר התקבלו בפרויקטי היזום
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים	166,095	152,199	
מלאי מקרקעין	39,759	125,204	מלאי המקרקעין קטן בסך של כ - 85 מיליון ש. הקטון נובע מסיווג פרויקטי יזום בבאר יעקב ואשקלון ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה.
רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים	152,797	129,321	
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	358,651	406,724	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,486,601	1,421,176	סך ההתחייבויות השוטפות בתקופת הדוח גדלו ב כ - 66 מיליון ש. גידול בסכום כולל של כ- 136 מיליון ש"ח נבע בעיקרו מגידול מסעיף הספקים במקביל לגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח וכן מגידול בסעיף מקדמות מלקוחות (בעיקר בתחום בניה ויזום למגורים), מנגד ישנה ירדה הנובעת מפירעונות אשראי לזמן קצר בסכום של כ- 92 מיליון ש.
הלוואות לזמן ארוך	-	55,918	סך ההלוואות לז"א קטנו כתוצאה מפרעון מלוא ההלוואות הנ"ל.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	71,684	52,293	
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	71,684	108,211	
הון	623,821	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 אשר קוזזו בחלקם מדיבידנדים שהוכרזו ושולמו בתקופת הדוח על סך של כ - 60 מיליון ש.

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 30.9.2020 פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020 פרופורמה	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	נושא
הכנסות	3,559,303	938,745	1,005,502	2,658,678	2,931,638	
עלויות והוצאות	3,421,559	905,503	954,787	2,561,824	2,790,306	
רווח גולמי	137,744	33,242	50,715	96,854	141,332	
הגידול בסעיף נבע בעיקר מזקיפת הוצאות בגין הקצאת מניות וני"ע המירים שהוענקו למנכ"ל החברה ועובדי החברה	43,521	8,966	12,548	32,272	39,202	הוצאות הנהלה וכלליות
	-	-	326	-	826	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 ₪.	-	-	-	-	(9,810)	הכנסות אחרות, נטו
רווח תפעולי	94,223	24,276	37,841	64,582	111,114	
הכנסות מימון	17,011	2,834	3,495	7,875	9,851	
הוצאות מימון	(17,192)	(892)	(3,812)	(10,781)	(9,151)	
עיקר השינוי נבע מההשפעה השלילית של נגיף הקורונה על סעיף בטוחות סחירות בתקופה המקבילה אשתקד	(181)	1,942	(317)	(2,906)	700	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
רווח מפעולות אחרי מימון	94,041	26,218	37,524	61,676	111,814	
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 פרויקט מהותי שהסתיים.	22,264	4,452	2,464	16,721	141	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	116,305	30,670	39,988	78,397	111,955	
הגידול בסעיף הוצאות המס נבע בעיקרו ממעבר החברה להכנסה חיובית ללא השפעת ההפסד המועבר כפי שהיה בתקופה המקבילה אשתקד	(11,241)	(879)	(9,762)	(4,110)	(25,827)	מסים על ההכנסה
רווח מפעילות נמשכת	105,064	29,791	30,226	74,287	86,128	
הסעיף כולל רווח שנרשם מהשלמת ההיפרדות מאפריקה מגורים. לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים	-	-	-	-	81,121	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
רווח לתקופה	105,064	29,791	30,226	74,287	167,249	

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020 פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020 פרופורמה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 פרופורמה	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	1,392,985	1,361,442	457,451	467,462	1,815,763	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
	רווח גולמי	77,786	85,436	26,010	32,674	110,999	הרווח הגולמי המשמעותי בתקופה בתחום המגורים הצטמצם באופן יחסי לרווח שנרשם בתחום פעילות זה בתקופה המקבילה אשתקד וזאת בשל רווחיות גבוהה במיוחד שנוקפה בתקופה המקבילה בפרוייקטים שהסתיימו
בניה שלא למגורים	הכנסות	755,732	640,728	237,383	245,751	919,056	הגידול במחזוריים נבע מהתקדמות משמעותית בתקופת הדוח של פרויקטים בהיקף משמעותי שנכנסו לצבר ההזמנות בתקופות קודמות ובתקופת הדוח
	רווח גולמי	29,201	(1,931)	9,484	(3,710)	9,029	השינוי בריווחיות נובע מרווח בתקופת הדוח בפרוייקטי הביצוע לעומת הפסדים שנוקפו בפרוייקטים בתקופה המקבילה אשתקד
תשתיות	הכנסות	651,611	605,367	242,809	214,440	768,153	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
	רווח גולמי	15,457	14,030	4,210	5,583	16,687	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	131,310	51,141	67,859	11,092	56,331	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מתחילת הכרה בפרויקט עיר היין באשקלון.
	רווח גולמי	18,888	(681)	11,011	(1,305)	1,029	
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	2,931,638	2,658,678	1,005,502	938,745	3,559,303	
	רווח גולמי	141,332	96,854	50,715	33,242	137,744	

5.3. ה-EBITDA לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו לסך של כ- 144.3 מיליוני ש"ח וכ- 49.0 מיליון ש"ח בהתאמה לעומת כ- 101.9 מיליון ש"ח וכ- 37.4 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 בספטמבר 2021 עומד על סך כ- 11.6 מיליארד ש"ח (כולל חלק החברה בחברות כלולות*).

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

נתונים ליום 31.12.2020 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2020 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2020 יתרת צבר	נתונים ליום 30.9.2020 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2021 יתרת צבר	נתונים ליום 30.9.2021 כניסות לצבר ההזמנות	סעיף
3,926	2,198	4,028	1,866	5,557	2,859	בנייה למגורים
2,086	531	1,940	604	2,310	688	בנייה שלא למגורים
2,610	2,077	1,659	597	2,407	318	תשתיות
81	133	223	-	521	566	ייזום וביצוע למגורים
8,703	4,939	7,851	3,067	10,794	4,431	סה"כ
906	-	794		861	-	חברות כלולות *
9,609	4,939	8,645	3,067	11,655	4,431	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 פרויקט נוסף, בהיקף של 125 מיליוני ש"ח.

7. נזילות

יתרת המזומנים ליום 30.09.2021 הינה כ- 447 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 30.9.2020 פרופורמה	נתונים ליום 30.9.2021	סעיף
137.9	52.0	174.0	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(27.8)	(21.6)	(17.0)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(43.6)	(27.7)	(83.5)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
66.5	2.7	73.6	סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 174.0 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים לפעילות שוטפת בסך של כ- 52.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נבע מעודף תקבולים בתחום הבניה וייזום למגורים (ראה סעיף 4 לעיל).

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 17.0 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 21.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו ממכירת חברת הבת אפריקה מגורים כחלק ממהלך ההנפקה בתמורה לסך של כ- 181 מיליון ₪, כאשר מנגד קיימת ירידה בסכום של כ- 176 מיליון ₪ כתוצאה מגידול בסעיף פיקדונות מוגבלים.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 83.5 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ- 27.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח קיבלה החברה תמורת הנפקה בסכום של כ- 147 מיליון ש"ח, מנגד ביצעה החברה פרעונות הלוואות ואשראי בסכום של כ- 168 מיליון ש"ח.

כמו כן, במהלך התקופת הדוח חילקה החברה דיבידנד בסכום של כ- 60 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 30.9.2021 אלפי ש"ח	נתונים ליום 30.9.2021 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2020 אלפי ש"ח פרופורמה	נתונים ליום 31.12.2020 אחוז מסך
הון	623,821	30%	458,438	24%
התחייבויות לזמן ארוך	-	0%	55,918	3%
התחייבויות לזמן קצר	1,486,601	70%	1,421,176	73%
סה"כ	2,110,422	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 בספטמבר, 2021 ההון החוזר של החברה הינו כ- 337 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 בספטמבר 2021 הינו 1.2, לעומת 1.1 ליום 31 בדצמבר 2020.

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

9. אירועים לאחר תאריך הדיווח

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

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

רון גינזבורג, מנכ"ל

אריאל שפיר, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 9 בנובמבר, 2021



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 ומידיים), 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-8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6% וכ-6%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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 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, את חובות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

9 בנובמבר 2021

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
373,389	346,169	446,950	מזומנים ושווי מזומנים
290,699	374,698	214,674	פקדונות מוגבלים
300,163	265,705	148,475	בטוחות סחירות
1,189,637	1,140,646	776,802	לקוחות ונכסים בגין חוזה
182,396	185,919	135,296	חייבים ויתרות חובה
5,674	8,966	9,462	מלאי אחר
1,083,584	1,034,009	91,796	מלאי בניינים למכירה
30,269	12,678	-	נכסי מסים שוטפים
12,482	4,800	-	הלוואות לחברות מוחזקות
3,468,293	3,373,590	1,823,455	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
32,699	33,093	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
324,970	205,998	166,095	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
1,529,008	1,850,326	39,759	מלאי מקרקעין
331,800	310,835	-	נדל"ן להשקעה
12,638	14,682	7,648	נכסי מסים נדחים
121,409	116,946	142,370	רכוש קבוע
27,923	28,611	2,779	נכסים בלתי מוחשיים
2,380,447	2,560,491	358,651	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
5,848,740	5,934,081	2,182,106	סה"כ נכסים

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים : 9 בנובמבר 2021

דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,246,040	1,326,356	25,861
1,013,818	1,004,063	890,153
197,021	239,314	159,842
10,532	5,352	32,767
413,179	508,810	123,533
77,938	76,993	-
257,127	261,148	254,445
<u>3,215,655</u>	<u>3,422,036</u>	<u>1,486,601</u>
725,510	724,999	-
308,221	242,914	-
81,056	50,757	5,560
210,619	260,657	53,793
13,774	16,481	12,331
<u>1,339,180</u>	<u>1,295,808</u>	<u>71,684</u>
<u>4,554,835</u>	<u>4,717,844</u>	<u>1,558,285</u>
29,779	29,779	31,134
311,275	311,275	456,775
(32,388)	(20,718)	(45,385)
4,870	4,870	4,870
488,267	425,199	176,427
801,803	750,405	623,821
492,102	465,832	-
<u>1,293,905</u>	<u>1,216,237</u>	<u>623,821</u>
<u>5,848,740</u>	<u>5,934,081</u>	<u>2,182,106</u>

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 בספט' * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
3,853,880	990,109	1,005,502	2,832,564	2,931,638	הכנסות
3,683,563	951,068	954,787	2,714,581	2,790,306	עלויות והוצאות
170,317	39,041	50,715	117,983	141,332	רווח גולמי
43,521	8,966	12,548	32,272	39,202	הוצאות הנהלה וכלליות
2,996	722	326	1,836	826	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	-	-	(9,810)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
123,800	29,353	37,841	83,875	111,114	רווח תפעולי
17,011	2,834	3,495	7,875	9,851	הכנסות מימון
(23,679)	(2,182)	(3,812)	(16,354)	(9,151)	הוצאות מימון
(6,668)	652	(317)	(8,479)	700	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
117,132	30,005	37,524	75,396	111,814	רווח מפעולות אחרי מימון
(6,501)	(381)	2,464	(2,112)	141	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
110,631	29,624	39,988	73,284	111,955	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(11,241)	(879)	(9,762)	(4,110)	(25,827)	מסים על ההכנסה
99,390	28,745	30,226	69,174	86,128	רווח מפעילות נמשכת
101,674	20,493	-	42,591	81,121	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
201,064	49,238	30,226	111,765	167,249	רווח לתקופה
					רווח לתקופה מיוחס ל:
156,602	40,727	30,226	93,584	167,249	בעלים של החברה
44,462	8,511	-	18,181	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
201,064	49,238	30,226	111,765	167,249	רווח לתקופה
					רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
3.49	1.01	0.97	2.43	2.77	רווח בסיסי למניה
3.49	1.01	0.94	2.43	2.69	רווח מדולל למניה
					רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)
2.01	0.42	-	0.86	2.61	רווח בסיסי למניה
2.01	0.42	-	0.86	2.53	רווח מדולל למניה

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

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
201,064	49,238	30,226	111,765	167,249	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> הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ					
(6,828)	4,196	(11,333)	4,853	(12,997)	
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס					
(6,828)	4,196	(11,333)	4,853	(12,997)	
<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו</u> <u>לרווח והפסד</u> מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת					
50	-	-	-	-	
<u>194,286</u>	<u>53,434</u>	<u>18,893</u>	<u>116,618</u>	<u>154,252</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה
<u>סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</u>					
149,812	44,890	18,893	98,414	154,252	בעלים של החברה
44,474	8,544	-	18,204	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>194,286</u>	<u>53,434</u>	<u>18,893</u>	<u>116,618</u>	<u>154,252</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה

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 תשעה חודשים שהסתיימה							
ביום 30 בספט' 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							
-	-	-	-	167,249	167,249	-	167,249
רווח לתקופה							
-	-	(12,997)	-	-	(12,997)	-	(12,997)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס סה"כ רווח כולל לתקופה							
-	-	-	-	(485,500)	(485,500)	-	(485,500)
דיבידנד לבעלים							
1,316	145,500	-	-	-	146,816	-	146,816
הנפקת מניות רגילות							
-	-	-	-	-	-	(492,102)	(492,102)
איבוד שליטה בחברה בת							
39	-	-	-	6,411	6,450	-	6,450
עלות תשלום מבוסס מניות							
31,134	456,775	(45,385)	4,870	176,427	623,821	-	623,821
יתרה ליום 30 בספט' 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 תשעה חודשים שהסתיימה							
ביום 30 בספט' 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							
-	-	-	-	93,584	93,584	18,181	111,765
רווח לתקופה							
-	-	4,830	-	-	4,830	23	4,853
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה							
-	-	4,830	-	93,584	98,414	18,204	116,618
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות							
-	-	-	-	-	-	(21,994)	(21,994)
דיבידנד לבעלים עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון מכירת מניות בחברת בת לזכויות שאינן מקנות שליטה							
-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
עסקאות עם בעלים שנזקפו 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	(20,718)	4,870	425,199	750,405	465,832	1,216,237
יתרה ליום 30 בספט' 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 בספט' 2021							
(בלתי מבוקר)							
31,134	456,775	(34,052)	4,870	174,022	632,749	-	632,749
יתרה ליום 1 ביולי 2021							
-	-	-	-	30,226	30,226	-	30,226
רווח לתקופה							
-	-	(11,333)	-	-	(11,333)	-	(11,333)
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס							
-	-	(11,333)	-	30,226	18,893	-	18,893
סה"כ רווח כולל לתקופה							
-	-	-	-	(30,000)	(30,000)	-	(30,000)
דיבידנד לבעלים							
-	-	-	-	2,179	2,179	-	2,179
עלות תשלום מבוסס מניות							
31,134	456,775	(45,385)	4,870	176,427	623,821	-	623,821
יתרה ליום 30 בספט' 2021							
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה							
ביום 30 בספט' 2020							
(בלתי מבוקר)							
29,779	311,275	(24,881)	4,870	384,472	705,515	457,288	1,162,803
יתרה ליום 1 ביולי 2020							
-	-	-	-	40,727	40,727	8,511	49,238
רווח לתקופה							
-	-	4,163	-	-	4,163	33	4,196
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס							
-	-	4,163	-	40,727	44,890	8,544	53,434
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה							
29,779	311,275	(20,718)	4,870	425,199	750,405	465,832	1,216,237
יתרה ליום 30 בספט' 2020							

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

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

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר * 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
201,064	49,238	30,226	111,765	167,249	רווח לתקופה
התאמות:					
52,250	13,964	11,171	40,092	33,150	פחת והפחתות
(1,981)	4	(411)	4	(300)	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(20,438)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	-	2,179	-	6,450	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
(10,823)	(733)	(2,464)	(4,407)	(141)	חלק החברה בהפסדים (רווחים) של חברות כלולות
(345,088)	(82,260)	(175)	(175,883)	(22,398)	עליה (ירידה) בסעיף מלאי מקרקעין
39,701	8,093	9,762	20,113	25,827	מסים על ההכנסה
(33,510)	(8,001)	(2,796)	(21,548)	(5,598)	מסים ששולמו, נטו
49,110	17,321	317	48,770	(700)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
-	-	-	-	(8,422)	שערוך חברה מוחזקת
-	-	-	-	(1,388)	הכנסות אחרות, נטו
-	-	-	-	(81,121)	רווח ממימוש פעילות מופסקת נטו ממס
(69,715)	(2,374)	47,809	18,906	112,608	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
243,798	(40,642)	73,636	110,656	139,942	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
(666)	(524)	(3,262)	(3,957)	(3,787)	מלאי אחר
(176,824)	(65,672)	41,636	(127,587)	(158,477)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
(18,022)	(18,524)	15,215	(20,328)	(7,488)	חייבים ויתרות חובה
(8,427)	16,166	23,681	(26,684)	85,427	ספקים וקבלני משנה
43,189	84,309	19,856	99,940	5,929	זכאים ויתרות זכות
(19,214)	14,965	1,697	(10,154)	(1,684)	הפרשות
(1,824)	655	(45)	832	1,541	הטבות לעובדים
62,010	(9,267)	172,414	22,718	61,403	
(7,705)	(11,641)	220,223	41,624	174,011	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(11,462)	(72,739)	(5,994)	(79,906)	(94,805)	
ניירות ערך סחירים, נטו					
181,612	-	-	-	-	
תמורה ממכירת פעילות מופסקת בניכוי					
מזומנים שנגרעו					
רכישת רכוש קבוע	(15,545)	(10,854)	(4,310)	(1,930)	(15,641)
150	6,586	-	6,476	8,381	
תמורה ממכירת רכוש קבוע	-	(306)	-	(190)	(308)
השקעה בנדל"ן להשקעה	(1,020)	(975)	(360)	(326)	(1,307)
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	(176,420)	(35,849)	(127,348)	(52,795)	33,807
השקעה בפקדון מוגבל, נטו	-	6,025	-	6,002	11,643
פרעון הלוואות שניתנו	-	(3,550)	-	-	(3,648)
מתן הלוואה למוכרי מקרקעין	(17,900)	-	(17,900)	-	-
מתן הלוואה לחברה כלולה	12,482	14,462	-	1,000	16,582
החזר הלוואה מחברה כלולה	9,113	(25,184)	(237)	(12,002)	(46,247)
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	1,271	-	-	(1)	1,361
דיבידנד שהתקבל	-	(39,806)	-	-	(39,806)
רכישת חברת בת	765	4,175	48	749	5,874
ריבית שהתקבלה במזומן					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(16,954)	(158,015)	(156,101)	(132,923)	(124,114)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
-	86,481	-	73,258	250,432	
קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)					
(63,597)	(198,578)	(7,687)	(84,308)	(297,024)	
פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה	(60,000)	(221,994)	(30,000)	-	(221,994)
דיבידנד ששולם	-	199,084	-	-	199,084
מכירת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	146,816	284,832	-	126,719	284,832
תמורה מהנפקת מניות ואג"ח בניכוי הוצאות הנפקה	-	(101,543)	-	-	(101,543)
פרעון אגרות חוב	(1,290)	(46,099)	(309)	(17,214)	(58,788)
ריבית ששולמה במזומן	(104,383)	11,232	(23,190)	96,566	(5,712)
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון	(82,454)	13,415	(61,186)	195,021	49,287
שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים	74,603	(102,976)	2,936	50,457	(82,532)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	373,389	457,731	445,048	306,325	457,731
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(1,042)	(8,586)	(1,034)	(10,613)	(1,810)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	446,950	346,169	446,950	346,169	373,389

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

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 בספטמבר 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 9 בנובמבר 2021.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. תקנים חדשים שטרם אומצו, תיקונים לתקנים ופרשנויות:

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

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות: עלויות תוספתיות; וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים). התיקון ייושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה 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 צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ב. מטבע חוץ והצמדה

מדיד המחירים - לצרכן - עפ"י מדד ידוע %	מדיד המחירים - לצרכן - עפ"י מדד בגין %	מדיד תשומות הבניה %	מדיד תשומות הסלילה %	שער החליפין של הדולר %	שער החליפין של היורו %
שיעורי השינוי:					
בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021	1.89	2.20	4.52	5.44	0.44
בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020	(0.60)	(0.69)	0.17	(0.56)	(0.43)
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021	0.79	0.88	1.09	1.78	(0.95)
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020	0.10	0.10	-	0.48	(0.72)
בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	(0.64)	(0.72)	0.52	0.24	(6.97)
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021	8.57	2.20	4.52	5.44	0.44

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר)							
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
1,392,985	755,732	651,611	131,310	-	-	-	2,931,638
60,172	22,214	3,984	25,585	-	-	-	111,955
422,388	354,230	307,064	155,072	-	-	-	1,238,754
748,799	403,123	223,809	105,607	-	-	-	1,481,338
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר)							
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
1,069,084	640,728	605,367	138,084	1,002,210	-	(622,909)	2,832,564
292,358	-	-	-	-	(292,358)	-	-
1,361,442	640,728	605,367	138,084	1,002,210	(292,358)	(622,909)	2,832,564
68,435	(11,084)	13,167	7,880	52,892	588	(58,594)	73,284
416,372	296,304	348,362	705,521	3,685,775	(1,513)	-	5,450,821
854,469	242,503	201,463	415,858	2,705,512	1,513	-	4,421,318

דניה סיבוס בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 בספט' 2021 (בלתי מבוקר)
1,005,502	-	-	-	67,859	242,809	237,383	457,451	הכנסות מחיצוניים
39,988	-	-	-	10,789	(1,243)	7,970	22,472	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
1,238,754	-	-	-	155,072	307,064	354,230	422,388	נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2021
1,481,338	-	-	-	105,607	223,809	403,123	748,799	התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 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 בספט' 2020 (בלתי מבוקר)
990,109	(203,158)	-	366,821	36,773	214,440	245,751	329,482	הכנסות מחיצוניים
-	-	(67,834)	-	-	-	-	67,834	הכנסות מעבודות בין מגזרים
990,109	(203,158)	(67,834)	366,821	36,773	214,440	245,751	397,316	סך הכנסות במאוחד
29,624	(27,707)	462	26,198	1,492	5,644	(4,290)	27,825	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
5,450,821	-	(1,513)	3,685,775	705,521	348,362	296,304	416,372	נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2020
4,421,318	-	1,513	2,705,512	415,858	201,463	242,503	854,469	התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 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 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
5,352,692	5,450,821	1,238,754	נכסים
496,048	483,260	943,352	נכסי המגזר
5,848,740	5,934,081	2,182,106	נכסים לא מיוחסים
			סך הנכסים במאוחד
			התחייבויות
4,367,683	4,421,318	1,481,338	התחייבויות המגזר
187,152	296,526	76,947	התחייבויות לא מיוחסות
4,554,835	4,717,844	1,558,285	סך ההתחייבויות במאוחד

באור 5 - פעילות מופסקת

א. היפרדות מאפריקה מגורים

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

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

ביום 25 בפברואר 2021 וערב הרישום למסחר, כאמור 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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח
-	-	-	915,267	341,139	1,343,290
-	-	-	856,673	313,432	1,212,559
-	-	-	58,594	27,707	130,731
-	-	-	(16,003)	(7,214)	(29,057)
-	-	-	42,591	20,493	101,674
81,121	-	-	-	-	-
81,121	42,591	-	20,493	101,674	-
רווח מפעילות מופסקת לתקופה					
רווח מאיבוד שליטה					
רווח מיוחס ל:					
81,121	24,387	-	11,949	57,212	
-	18,204	-	8,544	44,462	
81,121	42,591	-	20,493	101,674	
0.80	0.86	-	0.42	8.11	
רווח בסיסי למניה					

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח
-	-	-	-	-
(89,016)	-	(145,033)	(221,339)	
-	-	(95,943)	(36,470)	
-	-	250,147	279,257	
-	(6,237)	9,171	21,448	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון				
סך הכל מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת				

(3) תזרים מזומנים, נטו ממימוש אפריקה מגורים :

תמורה שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים	למועד איבוד השליטה (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
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 הכספי של הקבוצה:

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

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

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 מליון 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 מליון ש"ח (סך של כ- 141 מליון 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 מליון 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 מליון ש"ח.

באור 6 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ג. בקשר לפרוייקט הקמת נמל שדה התעופה רמון בתמנע ואשר בגינו זקפה החברה הפסד מצטבר של כ- 94 מיליון ₪, נכללו הכנסות לקבל ממזמין העבודה, רשות שדות התעופה (להלן: רש"ת), אשר הסתמכו על הסכמות שהגיעה החברה עם נציגי רש"ת. למועד הדוח נודע לחברה כי ההסכמות כאמור לא אושרו ע"י הגורמים הנדרשים ברש"ת ולא ניתן להעריך אם יאושרו על ידם. לאור האמור, החברה נערכת לפעול במישורים הנדרשים על מנת לעמוד על קבלת מלוא זכויותיה בפרוייקט, לרבות בדרך של פנייה להליכים משפטיים. להערכת החברה אומדן ההכנסות כפי שנוקף בפרוייקט ואשר תואם את אותן הסכמות הינו אומדן מהימן גם בנסיבות הנוכחיות.
- ביום 18 בפברואר 2021 הגיש קבלן משנה של החברה תביעה כנגד החברה ורשות שדות התעופה ("הרשות") בה נטען כי על החברה והרשות לשפות את קבלן המשנה בגין נזקים שונים שנגרמו לו במסגרת ביצוע עבודות שביצע בפרוייקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע וכן בגין עבודות שביצע בפרוייקט ואשר לטענתו התמורה בגין טרם שולמה לו, בסך של כ-97 מיליון ש"ח. למועד הדוח הוגש כתב הגנה על ידי החברה וכן תביעה שכנגד כנגד הקבלן בסכום של 60 מיליון ₪ וכן הודעת צד ג' כנגד הרשות על מלוא סכום התביעה. 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.
- יצוין כי למועד זה, החברה מנהלת גם מספר תביעות של קבלני משנה בקשר עם הפרוייקט ולהערכתה, ביצעה הפרשה נאותה בגין מכלול התביעות כאמור (ראה גם באור 5'א28 לדוחות השנתיים).
- 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.
- ביום 12 אוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). ביום 5 בספטמבר 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות.
- ה. 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 לדיון, 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.
- ו. ביום 29 במרס 2021, התקשרה החברה עם אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ("אאורה") במזכר הבנות מחייב לפיו תבצע עבור אאורה את פרויקט "אאורה רמת חן" ברמת גן הכולל הקמת 3 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 522 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרוייקט אאורה רמת חן"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרוייקט אאורה רמת חן צפויה לעמוד על סך של כ- 555 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיו), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-5 שנים.
- ז. ביום 12 באפריל, 2021 קיבלה החברה הודעה לפיה הצעה משותפת שהגישה ביחד עם צד שלישי (שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה) ("השותף"), נבחרה כהצעה הזוכה במסגרת הליך בקשה לקבלת הצעות אליה ניגשו הצדדים יחדיו.
- במסגרת הזכייה, נבחרו החברה והשותף לשמש כקבלן ראשי לביצוע של עבודות שלד ועבודות גמר בפרוייקט 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 הפרוייקט הינה כ-40 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה, אשר נמסר ביחד עם הודעת הזכייה.

באור 6 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ח. ביום 24 במאי 2021, התקשרה החברה עם אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ ("אזורים") לביצוע פרויקט פינני 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 כדין), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.
- ט. 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 כדין), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.
- י. ביום 25 ביולי 2021, התקשרה החברה במוזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות בע"מ ("אאורה השקעות") 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 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ-3 שנים ("הפרויקט").
- כמו כן, החברה העניקה אופציה לאאורה השקעות לבצע את שלב ב' של פרויקט בן שמן, להקמת 102 יח"ד, וזאת במחירי ההתקשרות בפרויקט הנוכחי.
- יא. ביום 28 ביולי 2021 התקשרה החברה במוזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות לפיו תבצע החברה את שלב ב' בפרויקט פינני 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 כדין), 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 הדירקטוריון, 916,294 אופציות לעובדים על פי התנאים כמפורט בתכנית התגמול ההוני של החברה. על פי תכנית זו לחברה פול של 1,816,196 אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש לעד 1,816,196 מניות רגילות של החברה, מתוכן ביום 4 באפריל 2021 החברה הקצתה לכ-358 עובדים ו-8 נושאי משרה, ללא תמורה, 916,294 אופציות (לא רשומות) אשר היו במועד 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 תבשלנה ב-4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר שהמחיר הממוצע (כהגדרתו להלן) של מניית החברה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

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 8 - הסדרי תשלומים מבוססי מניות (המשך)

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 הענקת של תוכניות תשלום מבוסס מניות:

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

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

סך ההוצאה שנוקפה כהוצאת שכר במהלך התקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, הסתכמו לסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח וסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. מתוך סך הזקיפה כאמור, סך ההוצאה בגין מנכ"ל החברה הסתכמה בכ- 4.7 מיליון ש"ח וסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באור 9 - ארועים לאחר מועד הדוח

א. ביום 14 באוקטובר 2021 השלימה גאודניה, חברה כלולה של החברה, עסקה אשר כללה רכישה עצמית של 50% ממניותיה שהוחזקו ע"י צד ג' ("השותף") ואשר כתוצאה מהשלמתה, מחזיקה החברה במלוא הון המניות של גאודניה.

תמורת רכישת המניות כאמור כללה סך של 17 מיליון ₪ במזומן וכן העברת ציוד ומכונות מגאודניה לידי השותף, אשר ערכם בספרי גאודניה הינו בסך כולל של כ- 0.8 מיליון ש"ח. כתוצאה מהשלמת העסקה, החברה תאחד את דוחותיה הכספיים של גאודניה החל מהרבעון הרביעי לשנת 2021. למועד הדוח, החברה בוחנת את השפעות האיחוד על דוחותיה הכספיים.

ב. ביום 9 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון 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 בספטמבר 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 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של דניה סיבוס בע"מ (להלן – החברה), ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלשה 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, 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 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 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

9 בנובמבר 2021

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
223,028	228,329	415,822	מזומנים ושווי מזומנים
37,261	57,120	214,674	פקדונות מוגבלים
509,149	600,349	668,030	לקוחות ונכסים בגין חוזה
28,335	29,991	34,334	חייבים חברות מוחזקות
119,655	120,877	121,893	חייבים ויתרות חובה
67,447	70,885	63,528	מלאי בניינים למכירה
15,482	4,800	-	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>1,000,357</u>	<u>1,112,351</u>	<u>1,518,281</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
1,039,968	1,015,321	414,218	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
81,635	77,033	-	מלאי מקרקעין
8,543	9,886	6,848	מסים נדחים
81,031	75,456	85,057	רכוש קבוע
2,759	2,740	2,772	נכסים בלתי מוחשיים
<u>1,213,936</u>	<u>1,180,436</u>	<u>508,895</u>	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
<u>2,214,293</u>	<u>2,292,787</u>	<u>2,027,176</u>	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 : 9 בנובמבר 2021

דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
112,495	152,661	25,861	אשראי מתאגידים בנקאיים
721,862	761,711	801,810	ספקים וקבלני משנה
62,575	91,301	2,846	זכאים חברות מוחזקות
92,443	96,391	128,654	זכאים ויתרות זכות
66,687	51,017	123,532	מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע והתחייבויות בגין חוזה
3,987	-	21,715	זכאים מסים על הכנסה
254,153	258,177	254,235	הפרשות
1,314,202	1,411,258	1,358,653	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
54,552	87,099	-	הלוואות לזמן ארוך
35,351	33,857	34,664	התחייבויות פיננסיות אחרות
8,385	10,168	10,038	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
98,288	131,124	44,702	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,412,490	1,542,382	1,403,355	סה"כ התחייבויות
			הון
29,779	29,779	31,134	הון מניות
311,275	311,275	456,775	פרמיה על מניות
(32,388)	(20,718)	(45,385)	קרן הון מהפרשי תרגום
4,870	4,870	4,870	קרנות הון אחרות
488,267	425,199	176,427	יתרת עודפים
801,803	750,405	623,821	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
2,214,293	2,292,787	2,027,176	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 בספט' * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' * 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
3,146,683	833,915	890,759	2,365,212	2,581,792	הכנסות מעבודות
3,053,296	810,856	854,693	2,302,211	2,475,315	עלויות והוצאות
93,387	23,059	36,066	63,001	106,477	רווח גולמי
28,953	5,746	8,705	21,671	28,813	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	323	-	823	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	-	-	(8,422)	הכנסות אחרות
64,434	17,313	27,038	41,330	85,263	רווח תפעולי
4,758	4,592	1,964	8,857	4,231	הכנסות מימון
(11,652)	(4,276)	(1,430)	(10,938)	(3,859)	הוצאות מימון
(6,894)	316	534	(2,081)	372	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
57,540	17,629	27,572	39,249	85,635	רווח מפעולות אחרי מימון
47,529	11,009	9,857	30,318	20,616	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
105,069	28,638	37,429	69,567	106,251	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(5,679)	130	(7,203)	(370)	(20,123)	מסים על ההכנסה
99,390	28,768	30,226	69,197	86,128	רווח לתקופה מפעילות נמשכת המיוחס לבעלים של החברה
57,212	11,959	-	24,387	81,121	רווח מפעילות לאחר מס של חברה מוחזקת המוצגת כפעילות מופסקת
156,602	40,727	30,226	93,584	167,249	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שלהי ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
156,602	40,727	30,226	93,584	167,249	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר</u> <u>לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו</u> <u>לרווח והפסד</u>
(6,840)	4,163	(11,333)	4,830	(12,997)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(6,840)	4,163	(11,333)	4,830	(12,997)	<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה</u> <u>שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר</u> <u>או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</u> <u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח</u> <u>והפסד</u>
50	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
<u>149,812</u>	<u>44,890</u>	<u>18,893</u>	<u>98,414</u>	<u>154,252</u>	<u>סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים</u> <u>של החברה</u>

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	
167,249	93,584	30,226	40,727	156,602	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
26,490	29,837	9,093	10,823	38,619	התאמות:
-	4	-	4	(1,808)	פחת והפחתות
6,450	-	2,180	-	-	רווח ממכירת רכוש קבוע
(20,616)	(54,705)	(9,857)	(22,968)	(104,741)	עסקאות תשלום מבוסס מניות
(22,223)	(20,696)	-	(19,428)	(25,298)	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות
20,123	370	7,203	(130)	5,679	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
(4,701)	-	(2,128)	500	(1,200)	מסים על ההכנסה
(8,422)	-	-	-	-	מסים ששולמו, נטו
(81,121)	-	-	-	-	שערוך חברה מוחזקת
(372)	2,902	(534)	1,974	6,894	רווח מממוש פעילות מופסקת נטו ממס
82,857	51,296	36,183	11,502	74,747	הוצאות מימון, נטו
56,847	(94,783)	73,300	(44,274)	(79,113)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(158,881)	1,858	57,119	20,796	93,057	מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע
(5,999)	5,708	(4,501)	(10,251)	7,364	לקוחות ונכסים בגין חוזה
(2,237)	2,948	17,433	4,193	12,458	חייבים חברות מוחזקות
79,948	(31,682)	25,265	12,117	(71,532)	חייבים ויתרות חובה
(59,729)	81,323	(5,773)	72,815	52,597	ספקים וקבלני משנה
64,142	17,384	21,352	12,539	(939)	זכאים חברות מוחזקות
107,778	22,256	6,001	4,162	25,694	זכאים ויתרות זכות
82	8,834	1,772	13,315	4,810	מלאי בניינים למכירה
1,653	839	91	786	(894)	הפרשות
83,604	14,685	192,059	86,198	43,502	הטבות לעובדים
166,461	65,981	228,242	97,700	118,249	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
285,085	(12,469)	(9,374)	(2,659)	(1,544)	(12,572)
רכישת רכוש קבוע	(1,020)	(977)	(360)	(330)	(1,307)
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	9,350	(13,076)	-	(2,076)	(14,676)
השקעה והלוואה לחברות מוחזקות	(177,413)	14,038	(126,043)	477	33,814
השקעה בפקדון משועבד, נטו	-	6,396	-	6,396	8,204
תמורה ממימוש רכוש קבוע	1,271	28,006	-	-	29,367
דיבידנד שהתקבל	(17,900)	-	(17,900)	-	-
מתן הלוואה לחברה מוחזקת	12,482	14,462	-	1,000	16,582
החזר הלוואה מחברות מוחזקות	764	1,126	12	19	1,192
ריבית שהתקבלה במזומן	100,150	40,601	(146,950)	3,942	60,604
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה					
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
(99,383)	(33,471)	(7,294)	(23,190)	1,750	(5,000)
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	-	(33,471)	-	-	(33,471)
פרעון הלוואה מחברה מוחזקת, נטו	(1,281)	(7,294)	(304)	(869)	(8,350)
ריבית ששולמה במזומן	(59,726)	(166,787)	(6,397)	(83,666)	(239,553)
פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה	(60,000)	(200,000)	(30,000)	-	(200,000)
דיבידנד ששולם	-	199,084	-	-	199,084
מכירת מניות בחברה בת	146,816	-	-	-	-
תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה	-	13,350	-	13,350	13,350
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים	(73,574)	(196,368)	(59,891)	(69,435)	(273,940)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון					
שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים	193,037	(89,786)	21,401	32,207	(95,087)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	223,028	318,115	394,664	196,122	318,115
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(243)	-	(243)	-	-
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	415,822	228,329	415,822	228,329	223,028

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 בספטמבר 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 ומיידיים) 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 בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי המניות בחברה (0.97 ש"ח למניה). ביום 22 באפריל 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות. ביום 12 אוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). ביום 5 בספטמבר 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות.

באור 4 - הצגה מחדש

בהמשך לאמור בבאור 5 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, בדבר איבוד השליטה באפריקה מגורים בתקופת הדו"ח, הציגה החברה מחדש במידע הכספי הנפרד את תוצאותיה של אפריקה מגורים לתקופות ההשוואה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלו בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה 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-6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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-1,164 אלפי ש"ח וכ-382 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3 למידע כספי פרופורמה.

סומך חייקין
רואי חשבון

9 בנובמבר 2021

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרופורמה	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל	
2,658,678	(796,795)	3,455,473	הכנסות
2,561,824	(644,445)	3,206,269	עלויות והוצאות
96,854	(152,350)	249,204	רווח גולמי
32,272	(20,358)	52,630	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(19,174)	19,174	הוצאות מכירה ושיווק
-	(1,159)	1,159	הוצאות אחרות, נטו
64,582	(111,659)	176,241	רווח תפעולי
7,875	(3,866)	11,741	הכנסות מימון
(10,781)	49,730	(60,511)	הוצאות מימון
(2,906)	45,864	(48,770)	הוצאות מימון, נטו
61,676	(65,795)	127,471	רווח מפעולות אחרי מימון
16,721	12,314	4,407	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
78,397	(53,481)	131,878	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(4,110)	16,003	(20,113)	מסים על ההכנסה
74,287	(37,478)	111,765	רווח לתקופה

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה: 9 בנובמבר 2021

תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל	
938,745	(254,522)	1,193,267	הכנסות
905,503	(200,430)	1,105,933	עלויות והוצאות
33,242	(54,092)	87,334	רווח גולמי
8,966	(6,904)	15,870	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(7,202)	7,202	הוצאות מכירה ושיווק
-	(347)	347	הוצאות אחרות, נטו
24,276	(39,639)	63,915	רווח תפעולי
2,834	(1,531)	4,365	הכנסות מימון
(892)	10,790	(11,682)	הוצאות מימון
1,942	9,259	(7,317)	הוצאות מימון, נטו
26,218	(30,380)	56,598	רווח מפעולות אחרי מימון
4,452	3,719	733	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
30,670	(26,661)	57,331	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(879)	7,214	(8,093)	מסים על ההכנסה
29,791	(19,447)	49,238	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 בספט' 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
105,064	29,791	74,287
רווח לתקופה		
פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד		
(6,840)	4,173	4,830
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ		
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד		
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת		
50	-	-
98,274	33,964	79,117
סה"כ רווח כולל לתקופה		
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:		
בעלים של החברה		
98,274	33,964	79,117
98,274	33,964	79,117
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
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)					
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
74,287	74,287	-	-	-	-
4,830	-	-	4,830	-	-
79,117	74,287	-	4,830	-	-
443,614	114,125	9,153	(20,718)	311,275	29,779
יתרה ליום 30 בספטמבר 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
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 ביולי 2020					
409,650	84,334	9,153	(24,891)	311,275	29,779
29,791	29,791	-	-	-	-
4,173	-	-	4,173	-	-
33,964	29,791	-	4,173	-	-
443,614	114,125	9,153	(20,718)	311,275	29,779
יתרה ליום 30 בספטמבר 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)	-	-
יתרה ליום 1 בינואר 2020 לאחר התאמות רווח לשנה					
רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל לשנה					
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
(4,333)	-	(4,333)	-	-	-
458,438	144,902	4,870	(32,388)	311,275	29,779

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרופורמה	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
74,287	(37,478)	111,765
רווח לתקופה		
התאמות:		
37,327	(2,765)	40,092
4	-	4
(16,721)	(12,314)	(4,407)
(21,481)	154,402	(175,883)
4,110	(16,003)	20,113
(1,323)	20,225	(21,548)
11,078	(37,692)	48,770
87,281	68,375	18,906
פחת והפחתות		
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים		
חלק החברה ברווחים של חברות כלולות		
עליה בסעיף מלאי מקרקעין		
מסים על ההכנסה		
מסים ששולמו, נטו		
הוצאות מימון, נטו		
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
(70,889)	(181,545)	110,656
(3,957)	-	(3,957)
(33,990)	93,597	(127,587)
(1,086)	19,242	(20,328)
(33,439)	(6,755)	(26,684)
101,427	1,487	99,940
5,436	15,590	(10,154)
1,175	343	832
(35,323)	(58,041)	22,718
51,958	10,334	41,624
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת		

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה (המשך)

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(2,856)	69,883	(72,739)	ניירות ערך סחירים, נטו
(10,072)	782	(10,854)	רכישת רכוש קבוע
6,586	-	6,586	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	306	(306)	השקעה בנדל"ן להשקעה/ השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(975)	-	(975)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
16,919	52,768	(35,849)	השקעה בפקדון מוגבל, נטו
6,047	22	6,025	פרעון הלוואות שניתנו
-	3,550	(3,550)	מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
14,462	-	14,462	החזר הלוואה מחברה כלולה
(13,076)	12,108	(25,184)	השקעה בחברות כלולות, נטו
(39,806)	-	(39,806)	רכישת חברת בת
1,170	(3,005)	4,175	ריבית שהתקבלה במזומן
(21,601)	136,414	(158,015)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

19,812	(66,669)	86,481	קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
(36,787)	161,791	(198,578)	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
(848)	45,251	(46,099)	ריבית ששולמה במזומן
(1,250)	(12,482)	11,232	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(19,073)	(32,488)	13,415	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
11,284	114,260	(102,976)	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
488,290	30,559	457,731	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(8,586)	-	(8,586)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
490,988	144,819	346,169	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל	
29,791	(19,447)	49,238	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לתקופה
			התאמות:
13,154	(810)	13,964	פחת והפחתות
4	-	4	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(4,452)	(3,719)	(733)	חלק החברה ברווחים של חברות כלולות
(20,213)	62,047	(82,260)	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
879	(7,214)	8,093	מסים על ההכנסה
(535)	7,466	(8,001)	מסים ששולמו, נטו
11,346	(5,975)	17,321	הוצאות מימון, נטו
29,974	32,348	(2,374)	
(33,638)	7,004	(40,642)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(524)	-	(524)	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
912	66,584	(65,672)	מלאי אחר
1,070	19,594	(18,524)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
20,214	4,048	16,166	חייבים ויתרות חובה
78,765	(5,544)	84,309	ספקים וקבלני משנה
9,732	(5,233)	14,965	זכאים ויתרות זכות
998	343	655	הפרשות
77,529	86,796	(9,267)	הטבות לעובדים
107,503	119,144	(11,641)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה (המשך)

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(5,268)	74,638	(79,906)	ניירות ערך סחירים, נטו
(1,709)	221	(1,930)	רכישת רכוש קבוע
6,476	-	6,476	תמורה מממוש רכוש קבוע
-	190	(190)	השקעה בנדל"ן להשקעה/ השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(326)	-	(326)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(931)	51,864	(52,795)	השקעה בפקדון מוגבל, נטו
6,047	45	6,002	פרעון הלוואות שניתנו
1,000	-	1,000	החזר הלוואה מחברה כלולה
(2,076)	9,926	(12,002)	השקעה בחברות כלולות, נטו
(1)	-	(1)	דיבידנד שהתקבל
32	(717)	749	ריבית שהתקבלה במזומן
3,244	136,167	(132,923)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

13,339	(59,919)	73,258	קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
(18,666)	65,642	(84,308)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	(126,719)	126,719	תמורה מהנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה
169	17,383	(17,214)	ריבית ששולמה במזומן
(30,250)	(126,816)	96,566	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(35,408)	(230,429)	195,021	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
75,339	24,882	50,457	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
426,262	119,937	306,325	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(10,613)	-	(10,613)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
490,988	144,819	346,169	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לתקופה
			התאמות:
			פחת והפחתות
48,440	(3,810)	52,250	רווח הון מממושך 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 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	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(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
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
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, חברה 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 באור 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 בספטמבר 2021 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך ובכפוף לאמור בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 בבאור 1, הוצג דוח פרופורמה זה על מנת לשקף את תוצאות פעילותה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לאמור בבאור 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021

תוכן העניינים

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

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

לכבוד
בעלי המניות של
דניה סיבוס בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים 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 תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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
9 בנובמבר 2021

תמצית נתונים על רווח והפסד פרפורמה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרפורמה	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל	
2,365,212	-	2,365,212	הכנסות
2,302,211	-	2,302,211	עלויות והוצאות
63,001	-	63,001	רווח גולמי
21,671	-	21,671	הוצאות הנהלה וכלליות
41,330	-	41,330	רווח תפעולי
8,857	-	8,857	הכנסות מימון
(6,458)	4,480	(10,938)	הוצאות מימון
2,399	4,480	(2,081)	הוצאות מימון, נטו
43,729	4,480	39,249	רווח מפעולות אחרי מימון
30,928	(23,777)	54,705	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
74,657	(19,297)	93,954	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(370)	-	(370)	מסים על ההכנסה
74,287	(19,297)	93,584	רווח לתקופה

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים פרפורמה: 9 נובמבר 2021

תמצית נתונים על רווח והפסד פרופורמה (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתוני פרופורמה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) התאמות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) נתונים בפועל	
833,915	-	833,915	הכנסות
810,856	-	810,856	עלויות והוצאות
23,059	-	23,059	רווח גולמי
5,746	-	5,746	הוצאות הנהלה וכלליות
17,313	-	17,313	רווח תפעולי
4,592	-	4,592	הכנסות מימון
(3,863)	413	(4,276)	הוצאות מימון
729	413	316	הוצאות מימון, נטו
18,042	413	17,629	רווח מפעולות אחרי מימון
11,619	(11,349)	22,968	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
29,661	(10,936)	40,597	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
130	-	130	מסים על ההכנסה
29,791	(10,936)	40,727	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 דנייה סיבוס (להלן: "החברה") ומלוא אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים (56% מהון המניות) מוחזקות ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברה 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 בספטמבר 2021 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך ובכפוף לאמור בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.

באור 3 - הנחות הפרופורמה

לצורך הנחות הפרופורמה ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2021.



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

רון גינזבורג, מנהל כללי

אמיר דורון, סמנכ"ל כספים ובקרה

עו"ד שרון קצורין, סמנכ"לית משפט ורגולציה

רן פרידמן, סמנכ"ל בניה

מיקי פז, סמנכ"ל תשתיות

רון כהן, סמנכ"ל תכנון והנדסה

דודי שרקא, סמנכ"ל תפעול

אדר אברהם, סמנכ"לית משאבי אנוש

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית; עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

אני, **רון גיזנבורג**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2021 (להלן: "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, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

אני, **אמיר דורון**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2021 (להלן: "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 ש אליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין: וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.