
**עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל
בדוח התקופתי לשנת 2021**

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2021

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 2021 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 2021 (כפי שפורסם ביום 3.3.2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-025771) (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 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

1.1. עדכון לסעיף 1.7.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020. 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	תחילה תאריך	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 1-9/22	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	19	2018	2025	2,101,133	1,387,301	469,103	1,137,029	3,238,162
	מרווח אפס	21	2019	2027	427,646	146,082	47,652	4,886,227	5,313,873
סה"כ ישראל		40	2018	2027	2,528,779	1,533,384	516,756	6,023,257	8,552,035
חו"ל	מרוויחים	2	2020	2023	98,363	35,254	511	39,738	138,101
	מפסידים	1	2020	2022	19,159	13,348	113	391	19,550
	מרווח אפס	1	2022	2023	3,196	0	0	134,151	137,347
סה"כ חו"ל		4	2020	2023	120,718	48,602	624	174,280	294,998
סה"כ כללי		44	2018	2027	2,649,497	1,581,986	517,380	6,197,537	8,847,033

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-9/22	שיעור השלמה 2021	שיעור השלמה 2020	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.22	סך המחזור לתקופה 1-9/22	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020
ישראל	מרוויחים	65%	45%	17%	1,991,042	713,830	918,198	367,113
	מרווח אפס	8%	4%	6%	354,176	281,565	98,430	40,574
סה"כ ישראל		30%	23%	14%	2,345,218	995,395	1,016,628	407,687
חו"ל	מרוויחים	71%	28%	2%	98,363	63,110	34,743	511
	מפסידים	98%	67%	1%	19,159	5,811	13,235	113
	מרווח אפס	2%	0%	0%	3,196	3,196	0	0
סה"כ חו"ל		41%	34%	1%	120,718	72,117	47,978	624
סה"כ כללי		30%	23%	14%	2,465,936	1,067,512	1,064,606	408,311

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-9/22	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,033,000	1,356,419	463,204	1,111,523	3,144,522
	מרווח אפס	427,645	146,083	47,653	4,767,029	5,194,675
סה"כ ישראל		2,460,645	1,502,501	510,857	5,878,552	8,339,197
חו"ל	מרוויחים	94,801	34,125	511	37,894	132,694
	מפסידים	20,705	13,237	113	423	21,128
	מרווח אפס	3,196	0	0	127,283	130,478
סה"כ חו"ל		118,702	47,362	624	165,599	284,300
סה"כ כללי		2,579,347	1,549,863	511,481	6,044,151	8,623,497

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 1-9/22	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2021	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2020	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2020	שיעור רווח גולמי 2021	שיעור רווח גולמי 1-9/22
ישראל	מרוויחים	68,133	30,883	5,899	25,507	93,640	0%	2%	3%
	מרווח אפס	0	(1)	(0)	119,198	119,198	0%	3%	2%
סה"כ ישראל		68,134	30,882	5,899	144,705	212,838	0%	3%	2%
חו"ל	מרוויחים	3,563	1,129	0	1,844	5,407	0%	5%	4%
	מפסידים	(1,546)	111	0	(32)	(1,578)	0%	1%	(8%)
	מרווח אפס	0	0	0	6,869	6,869	0%	0%	5%
סה"כ חו"ל		2,016	1,240	0	8,681	10,698	0%	5%	4%
סה"כ כללי		70,150	32,122	5,899	153,386	223,536	0%	3%	3%

* "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.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26.1 לדוח התקופתי.

1.2. עדכון לסעיף 1.7.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפריקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-9/22	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	רווח גולמי שהוכר 1-9/22	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2020	הכנסות לקבל ליום 30 בספטמבר 2022
ישראל	101,673	640,995	1,272,964	15,684	69,323	95,894	42,594
חו"ל	8,300	91,383	134,488	(1,059)	5,213	9,205	0
סה"כ כללי	109,973	732,378	1,407,452	14,625	74,536	105,099	42,594

עדכון לסעיף 1.7.11 - לקוחות

1.3. 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 1-9/22	% מסך ההכנסות 1-9/22	רווח גולמי 1-9/22	% רווח גולמי 1-9/22	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	רווח גולמי 2020	% רווח גולמי 2020
ישראל	1,097,068	34%	52,934	5%	1,657,623	41%	94,307	6%	1,680,651	32%	101,794	6%
חו"ל	80,417	2%	(282)	(0%)	139,361	3%	6,453	5%	135,112	3%	9,205	7%
סה"כ	1,177,485	36%	52,652	4%	1,796,984	44%	100,760	6%	1,815,763	35%	110,999	6%

עדכון לסעיף 1.8 - תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

עדכון לסעיף 1.8.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.4. עדכון לסעיף 1.8.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:
נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 1-9/22	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	15	2016	2024	1,902,022	1,256,097	712,721	968,154	2,870,176
	מפסידים	3	2015	2023	525,792	415,680	294,551	208,114	733,906
	מרווח אפס	10	2017	2026	261,797	125,698	79,526	1,970,058	2,231,854
סה"כ ישראל		28	2015	2026	2,689,610	1,797,475	1,086,797	3,146,326	5,835,937
סה"כ כללי		28	2015	2026	2,689,610	1,797,475	1,086,797	3,146,326	5,835,937

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-9/22	שיעור השלמה 2021	שיעור השלמה 2020	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.22	סך המחזור לתקופה 1-9/22	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020
ישראל	מרוויחים	66%	56%	38%	1,672,808	645,923	543,378	402,795
	מפסידים	72%	60%	44%	436,598	110,112	121,128	103,045
	מרווח אפס	12%	15%	17%	219,512	136,098	46,173	14,622
סה"כ ישראל		46%	47%	36%	2,328,918	892,133	710,679	520,462
סה"כ כללי		46%	47%	36%	2,328,918	892,133	710,679	520,462

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-9/22	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,816,502	1,211,626	689,036	921,927	2,738,429
	מפסידים	557,837	437,258	307,978	208,114	765,951
	מרווח אפס	261,797	125,698	79,526	1,925,500	2,187,296
סה"כ ישראל		2,636,135	1,774,582	1,076,540	3,055,541	5,691,677
סה"כ כללי		2,636,135	1,774,582	1,076,540	3,055,541	5,691,677

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר 1-9/22	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2020	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-9/22	שיעור רווח גולמי 2021	שיעור רווח גולמי 2020
ישראל	מרוויחים	85,520	44,470	23,685	46,227	131,747	5%	4%	1%
	מפסידים	(32,045)	(21,578)	(13,427)	0	(32,045)	(4%)	(3%)	(1%)
	מרווח אפס	0	0	0	44,558	44,558	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		53,475	22,892	10,258	90,785	144,260	2%	2%	1%
סה"כ כללי		53,475	22,892	10,258	90,785	144,260	2%	2%	1%

* "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.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעור מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26.1 לדוח התקופתי.

1.5. עדכון לסעיף 1.8.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפריקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח) :

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-9/22	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	רווח גולמי שהוכר 1-9/22	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2020	הכנסות לקבל ליום 30 בספטמבר 2022
ישראל	90,352	349,544	355,163	15,243	19,369	(14,917)	52,075
חו"ל	3,530	23,436	43,431	8,637	947	8,070	0
סה"כ כללי	93,882	372,980	398,594	23,880	20,316	(6,847)	52,075

עדכון לסעיף 1.8.11 - לקוחות

1.6. 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 1-9/22	% מסך ההכנסות 1-9/22	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020
סקטור ציבורי *	302,611	31%	383,295	35%	462,333	50%
סקטור פרטי	683,404	69%	700,364	65%	456,723	50%
סה"כ	986,015	100%	1,083,659	100%	919,056	100%

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

1.7. 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 1-9/22	% מסך ההכנסות 1-9/22	רווח גולמי 1-9/22	% רווח גולמי 1-9/22	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	רווח גולמי 2020	% רווח גולמי 2020
ישראל	982,485	30%	45,825	5%	1,060,223	26%	32,003	3%	875,625	17%	959	0%
חו"ל	3,530	0%	8,637	245%	23,436	1%	947	4%	43,431	1%	8,070	19%
סה"כ	986,015	30%	54,462	6%	1,083,659	27%	32,950	3%	919,056	18%	9,029	1%

עדכון לסעיף 1.9 - תחום פעילות קבלנות תשתיות

עדכון לסעיף 1.9.9 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8. עדכון לסעיף 1.9.9.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020. 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 1-9/22	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	6	2018	2023	1,360,571	791,363	228,059	610,270	1,970,842
	מרווח אפס	7	2020	2026	260,732	97,867	1,121	1,840,054	2,100,785
סה"כ ישראל		13	2018	2026	1,621,303	889,231	229,180	2,450,324	4,071,627

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-9/22	שיעור השלמה 2021	שיעור השלמה 2020	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.22	סך המחזור לתקופה 1-9/22	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020
ישראל	מרוויחים	69%	45%	21%	1,323,230	569,209	563,307	220,570
	מרווח אפס	12%	6%	0%	206,344	162,864	96,746	1,121
סה"כ ישראל		40%	27%	9%	1,529,574	732,073	660,053	221,691

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-9/22	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,265,385	768,630	225,531	580,318	1,845,704
	מרווח אפס	260,732	97,867	1,121	1,809,388	2,070,120
סה"כ ישראל		1,526,117	866,498	226,652	2,389,706	3,915,823

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר 1-9/22	רווח גולמי מצטבר 2021	רווח גולמי מצטבר 2020	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-9/22	שיעור רווח גולמי 2021	שיעור רווח גולמי 2020
ישראל	מרוויחים	95,186	22,733	2,528	29,952	125,138	6%	4%	0%
	מרווח אפס	(0)	0	0	30,666	30,666	1%	1%	0%
סה"כ ישראל		95,186	22,733	2,528	60,618	155,804	4%	3%	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.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26.1 לדוח התקופתי.

1.9. עדכון לסעיף 1.9.2.9 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-9/22	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	רווח גולמי שהוכר 1-9/22	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2020	הכנסות לקבל ליום 30 בספטמבר 2022
ישראל	86,304	271,502	605,716	(12,716)	391	16,687	43,028
סה"כ כללי	86,304	271,502	605,716	(12,716)	391	16,687	43,028



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

**דוח דירקטוריון
לתקופה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2022**

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 ("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 2021 אשר התפרסם ביום 3 במרס 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-025771) (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.

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 תעשיה, 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.

2. השפעות האינפלציה ועליית הריבית

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 המשיכה הפעילות הכלכלית בעולם להתמתן כתוצאה משילוב משבר האנרגיה באירופה, האינפלציה הגבוהה וההידוק המוניטרי, המלחמה המתמשכת באוקראינה וההאטה בפעילות הכלכלית בסין. בחודשים האחרונים נמשכת המגמה השלילית בשווקים הפיננסיים בארץ ובעולם אשר מושפעת בעיקרה מנתוני האינפלציה ומהציפיות להאטה בצמיחה. בישראל מדד המחירים לצרכן לחודש ספטמבר 2022 השלים עלייה שנתית ב- 12 חודשים האחרונים של כ- 4.6%. כאמור, מגמת עליית המחירים היא גלובלית, כאשר במרבית המדינות מדדי האינפלציה נמצאים ברמה גבוהה משמעותית מיעדי הבנקים המרכזיים. בשל עליית המחירים העולמית החלו בנקים מרכזיים בעולם לנקוט במגמה של העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. החל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את הריבית בישראל במספר פעימות משיעור אפסי, עליו עמדה בשנים האחרונות, לרמתה הנוכחית העומדת על 2.75%.

נכון למועד דוח זה, לאור העובדה כי היקף האשראי של החברה אינו מהותי, להערכת החברה, לעליית הריבית לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות החברה, כמו כן, לעלייה בשיעורי האינפלציה ולהשפעות המלחמה המתוארות כאמור, לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות לאור מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית במרבית חוזי ההתקשרות של החברה.

אף על פי כן, לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק, אשר עשויה לבוא לידי ביטוי בביקושים בתחום הייזום למגורים ובאיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות, ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. להתמשכות הלחימה בין רוסיה לאוקראינה או להתגברות האינפלציה והמשך ההאטה הכלכלית בישראל או בעולם והתעצמותה, עשויה להיות השפעה לרעה על המצב הכלכלי בישראל ובעולם, ולפיכך, עלול לגרום להרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של החברה בפועל, באופן שונה מהערכותיה לעיל.

3. המצב הכספי

ליום 30.9.2022 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,204 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח) ליום 30.9.2022. נתוני ההשוואה ליום 31.12.2021 מוצגים על פי דוחות הכספיים המאוחדים :

סעיף	30.9.2022	31.12.2021	הסברים
סה"כ נכסים שוטפים	1,797,206	1,882,933	ההשפעה נבעה מקיטון במזומנים , שווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות. לפרטים בקשר עם הירידה במזומנים מפעילות שוטפת ראה סעיף 6 להלן.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים	149,281	126,137	הגידול נבע בעיקרו מרכישת זכויות בפרויקט הנתיבים המהירים, לפרטים נוספים ראה ביאור 5(ה) לדוחות הכספיים.
מלאי מקרקעין	65,403	66,390	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים	192,021	179,882	הגידול נבע מרכישת ציוד כבד בתקופת הדוח.
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	406,705	372,409	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,461,571	1,558,012	הקיטון נבע בעיקרו מפירעונות אשראי לזמן קצר בתחום הבניה והייזום למגורים ומעודף תקבולים בשנה קודמת בפרויקטי הייזום של החברה אשר קוּזו בחלקו בתקופת הדוח.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	63,861	67,880	
הון	678,479	629,450	הגידול בנבע בעיקרו מגידול ברווח לתקופה אשר קוּזו בחלקו מדיבדנדים שהוכרזו ושולמו בתקופת הדוח בסך של כ- 90 מיליון ש"ח.

4. תוצאות הפעילות

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

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	נושא
הכנסות	4,060,426	1,005,502	1,149,811	2,931,638	3,251,997	ראה סעיף 5.2 להלן
עלויות והוצאות	3,862,293	954,786	1,075,800	2,790,306	3,043,416	ראה סעיף 5.2 להלן
רווח גולמי	198,133	50,716	74,011	141,332	208,581	ראה סעיף 5.2 להלן
הוצאות הנהלה וכלליות	53,124	12,548	16,862	39,202	46,398	
הוצאות מכירה ושיווק	1,800	326	197	826	415	
הכנסות אחרות, נטו	(20,293)	-	-	(9,810)	-	בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו רווחי שערך חד פעמיים כתוצאה מיציאה מאיחוד של שותפות שהזיקה החברה ביחד עם אפריקה מגורים.
רווח תפעולי	163,502	37,842	56,952	111,114	161,768	
הכנסות מימון	3,358	3,495	6,489	9,851	6,587	
הוצאות מימון	(4,241)	(3,812)	(6,039)	(9,151)	(17,147)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(883)	(317)	450	700	(10,560)	הוצאות המימון נטו בתקופה נבעו בעיקר מהוצאות הפרשי שער ומהפסדים מהשקעה בניירות ערך.
רווח מפעולות אחרי מימון	162,619	37,524	57,402	111,814	151,208	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	8,029	2,464	2,944	141	16,697	הגידול ברווח בתקופה נבע בעיקרו מפעילות הייזום בחברה מוחזקת.
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	170,648	39,988	60,346	111,955	167,905	
מסים על ההכנסה	(38,462)	(9,762)	(14,966)	(25,827)	(41,280)	
רווח מפעילות נמשכת	132,186	30,226	45,380	86,128	126,625	
רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)	81,121	-	-	81,121	-	הסעיף כולל רווח שנרשם בתקופות המקבילות מהשלמת ההיפרדות מאפריקה מגורים. לפרטים ראה באור 4 לדוחות הכספיים השנתיים
רווח לתקופה	213,307	30,226	45,380	167,249	126,625	

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	1,177,485	1,392,985	430,288	457,451	1,796,984	הקיטון בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע הן מהתחלה מאוחרת של מספר פרויקטים והן מביצוע פרויקטי מגורים אשר נזקפו כחלק ממגזר הייזום והביצוע למגורים.
	רווח גולמי	52,651	77,786	17,663	26,010	100,760	אחוז הרווח הגולמי ברבעון קטן ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וזאת בעיקר כתוצאה מגידול בפרויקטים בשלבי ביצוע שטרם הוכר בהם רווח (פרויקטים במרווח אפס). כמו כן, כתוצאה מרווח גבוה יותר שנבע בתקופה המקבילה אשתקד בפרויקטים שבנייתם הסתיימה.
בניה שלא למגורים	הכנסות	986,015	755,732	377,140	237,383	1,083,659	הגידול בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקרו כתוצאה מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים.
	רווח גולמי	54,462	29,201	23,283	9,484	32,950	השינוי בריווחיות בתקופת הדוח נבע בעיקרו משיפור בריווחיות בפרויקטים בביצוע.
תשתיות	הכנסות	818,377	651,611	277,441	242,809	931,555	הגידול במחזוריים נבע בעיקרו מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים וכן כתוצאה מכניסה לאיחוד של פרויקטי חברת גיאודניה, לפרטים נוספים ראה ביאור 14(ב)(1) לדוחות הכספיים השנתיים.
	רווח גולמי	59,738	15,457	21,065	4,210	20,596	השינוי בריווחיות בתקופת הדוח נבע בעיקרו מפרויקט משמעותי אשר נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים.
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	270,120	131,310	64,942	67,859	248,228	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מהתקדמות הביצוע בפרויקט עיר היין באשקלון, שבו נמכרו כלל יח"ד ומפרויקט יוניק טופ בראשל"צ, שבו נותרו למכירה 16 יח"ד.
	רווח גולמי	41,730	18,888	12,000	11,011	43,827	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מהכרה ברווח בפרויקט עיר היין באשקלון.
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	3,251,997	2,931,638	1,149,811	1,005,502	4,060,426	
	רווח גולמי	208,581	141,332	74,011	50,715	198,133	

4.3. ה-EBITDA¹ לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכמו לסך של כ- 211.5 מיליוני ש"ח וכ- 74.6 מיליון ש"ח בהתאמה לעומת כ- 144.3 מיליון ש"ח וכ- 49.0 מיליון ש"ח 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.

5. צבר הזמנות

צבר ההזמנות המאוחד של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2022 עומד על סך כ- 12.7 מיליארד ש"ח (כולל חלק החברה בחברות כלולות*).

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

נתונים ליום 31.12.2021 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2021 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2021 יתרת צבר	נתונים ליום 30.9.2021 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2022 יתרת צבר	נתונים ליום 30.9.2022 כניסות לצבר ההזמנות	סעיף
5,323	2,974	5,557	2,859	6,198	1,819	בנייה למגורים
2,043	674	2,310	688	3,146	1,528	בנייה שלא למגורים
2,430	578	2,407	318	2,450	705	תשתיות
425	569	521	566	166	-	ייזום וביצוע למגורים
10,221	4,796	10,794	4,431	11,960	4,052	סה"כ
837	-	861	-	699	-	חברות כלולות *
11,058	4,796	11,655	4,431	12,659	4,052	סה"כ

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

לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 737 מיליוני ש"ח.

6. נזילות

יתרת המזומנים, לרבות פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות, ליום 30.9.2022 הינה כ- 624 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (באלפי ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2021	נתונים ליום 30.9.2021	נתונים ליום 30.9.2022	סעיף
203.7	174.0	(5.4)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(72.5)	(17.0)	119.3	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(130.8)	(83.5)	(130.2)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
0.4	73.6	(16.4)	סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 5.4 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 174.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הקיטון בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מעודף תקבולים בתחום הבניה וייזום למגורים בתקופה המקבילה אשתקד, ומתחילת ביצוע של פרויקטים משמעותיים.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 119.3 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 17.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים מפעילות השקעה במהלך התקופה נבע בעיקרו מהחזר השקעה מחברה כלולה וממימוש נטו של בטוחות סחירות ופקדונות מוגבלים בסך כולל של כ- 156 מיליון ש"ח, אשר קוזז בחלקו מהשקעה ברכוש קבוע שבוצעה בסכום של כ- 43 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקרו ממכירת חברת הבת אפריקה מגורים כחלק ממהלך ההנפקה בתמורה לסך של כ- 181 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 130.2 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 83.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעון אשראי בסכום של כ- 38 מיליון ש"ח בפרויקט ייזום וביצוע למגורים ומחלוקת דיבידנד בסכום של כ- 90 מיליון ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקרו מתמורת הנפקה בסכום של כ- 147 מיליון ש"ח.

7. מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ומתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, לרבות ממקדמות שמתקבלות ממזמינים ומאשראי ספקים, כמפורט להלן:

סעיף	נתונים ליום 30.9.2022 אלפי ש"ח	נתונים ליום 30.9.2022 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2021 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2021 אחוז מסך
הון	678,479	31%	629,450	28%
התחייבויות לזמן ארוך	63,861	3%	67,880	3%
התחייבויות לזמן קצר	1,461,571	66%	1,558,012	69%
סה"כ	2,203,911	100%	2,255,342	100%

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 ההון החוזר של החברה הינו כ- 335.6 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 324.9 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021.

כמו כן, היחס השוטף ליום 30 בספטמבר 2022 הינו 1.24, לעומת 1.21 ליום 31 בדצמבר 2021.

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

8. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח, ר' באור 8 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: 14 בנובמבר, 2022



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022
(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
11-18	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-5% וכ-4% 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 העסקאות 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

סומך חייקין
רואי חשבון

14 בנובמבר 2022

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2021 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
373,798	446,950	357,442	מזומנים ושווי מזומנים
327,282	214,674	181,725	פקדונות מוגבלים
107,841	148,475	84,839	בטוחות סחירות
800,074	776,802	941,418	לקוחות ונכסים בגין חוזה
119,730	135,296	129,683	חייבים ויתרות חובה
25,351	9,462	34,905	מלאי אחר
125,738	91,796	64,942	מלאי בניינים למכירה
3,119	-	2,252	נכסי מסים שוטפים
1,882,933	1,823,455	1,797,206	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
126,137	166,095	149,281	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
66,390	39,759	65,403	מלאי מקרקעין
10,067	7,648	6,980	נכסי מסים נדחים
167,006	142,370	182,284	רכוש קבוע
2,809	2,779	2,757	נכסים בלתי מוחשיים
372,409	358,651	406,705	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,255,342	2,182,106	2,203,911	סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רונן גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים : 14 בנובמבר 2022

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

דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2021 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
22,406	25,861	12,053
892,722	890,153	857,858
137,700	159,842	153,244
22,578	32,767	40,532
210,139	123,533	110,954
272,467	254,445	286,930
1,558,012	1,486,601	1,461,571
7,374	5,560	6,988
50,276	53,793	44,529
10,230	12,331	12,344
67,880	71,684	63,861
1,625,892	1,558,285	1,525,432
31,134	31,134	31,134
456,775	456,775	456,775
(57,211)	(45,385)	(50,356)
4,870	4,870	4,870
193,882	176,427	236,056
629,450	623,821	678,479
629,450	623,821	678,479
2,255,342	2,182,106	2,203,911

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות מסים נדחים
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

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

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (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' 2022 (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' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
4,060,426	1,005,502	1,149,811	2,931,638	3,251,997	הכנסות
3,862,293	954,787	1,075,800	2,790,306	3,043,416	עלויות והוצאות
198,133	50,715	74,011	141,332	208,581	רווח גולמי
53,124	12,548	16,862	39,202	46,398	הוצאות הנהלה וכלליות
1,800	326	197	826	415	הוצאות מכירה ושיווק
(20,293)	-	-	(9,810)	-	הכנסות אחרות, נטו
163,502	37,841	56,952	111,114	161,768	רווח תפעולי
3,358	3,495	6,489	9,851	6,587	הכנסות מימון
(4,241)	(3,812)	(6,039)	(9,151)	(17,147)	הוצאות מימון
(883)	(317)	450	700	(10,560)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
162,619	37,524	57,402	111,814	151,208	רווח מפעולות אחרי מימון
8,029	2,464	2,944	141	16,697	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
170,648	39,988	60,346	111,955	167,905	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(38,462)	(9,762)	(14,966)	(25,827)	(41,280)	מסים על ההכנסה
132,186	30,226	45,380	86,128	126,625	רווח מפעילות נמשכת
81,121	-	-	81,121	-	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
213,307	30,226	45,380	167,249	126,625	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
4.25	0.97	1.46	2.78	4.07	רווח בסיסי למניה
4.19	0.94	1.44	2.69	4.02	רווח מדולל למניה
					רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)
2.61	-	-	2.62	-	רווח בסיסי למניה
2.57	-	-	2.53	-	רווח מדולל למניה

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

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (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' 2022 (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' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
213,307	30,226	45,380	167,249	126,625	רווח לתקופה
					<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר</u> <u>של אחר שהוכרו לראשונה ברווח</u> <u>הכולל הועברו או יועברו לרווח</u> <u>והפסד</u>
(24,822)	(11,333)	(4,749)	(12,997)	6,855	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(24,822)	(11,333)	(4,749)	(12,997)	6,855	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה של אחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
					<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
(763)	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
187,722	18,893	40,631	154,252	133,480	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2022							
(בלתי מבוקר)							
31,134	456,775	(57,211)	4,870	193,882	629,450	-	629,450
-	-	-	-	126,625	126,625	-	126,625
-	-	6,855	-	-	6,855	-	6,855
-	-	6,855	-	126,625	133,480	-	133,480
-	-	-	-	(90,000)	(90,000)	-	(90,000)
-	-	-	-	5,549	5,549	-	5,549
31,134	456,775	(50,356)	4,870	236,056	678,479	-	678,479
יתרה ליום 1 בינואר 2022							
רווח לתקופה							
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס סה"כ רווח כולל לתקופה							
דיבידנד לבעלים							
עלות תשלום מבוסס מניות							
יתרה ליום 30 בספט' 2022							
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
-	-	-	-	167,249	167,249	-	167,249
-	-	(12,997)	-	-	(12,997)	-	(12,997)
-	-	(12,997)	-	167,249	154,252	-	154,252
-	-	-	-	(485,500)	(485,500)	-	(485,500)
1,316	145,500	-	-	-	146,816	-	146,816
-	-	-	-	-	-	(492,102)	(492,102)
39	-	-	-	6,411	6,450	-	6,450
31,134	456,775	(45,385)	4,870	176,427	623,821	-	623,821
יתרה ליום 30 בספט' 2021							
הנפקת מניות רגילות							
איבוד שליטה בחברה בת							
עלות תשלום מבוסס מניות							

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' 2022 (בלתי מבוקר)							
31,134	456,775	(45,607)	4,870	218,967	666,139	-	666,139
-	-	-	-	45,380	45,380	-	45,380
-	-	(4,749)	-	-	(4,749)	-	(4,749)
-	-	(4,749)	-	45,380	40,631	-	40,631
-	-	-	-	(30,000)	(30,000)	-	(30,000)
-	-	-	-	1,709	1,709	-	1,709
31,134	456,775	(50,356)	4,870	236,056	678,479	-	678,479
יתרה ליום 1 ביולי 2022							
רווח לתקופה							
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס סה"כ רווח כולל לתקופה							
דיבידנד לבעלים עלות תשלום מבוסס מניות							
יתרה ליום 30 בספט' 2022							
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
-	-	-	-	30,226	30,226	-	30,226
-	-	(11,333)	-	-	(11,333)	-	(11,333)
-	-	(11,333)	-	30,226	18,893	-	18,893
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(30,000)	(30,000)	-	(30,000)
-	-	-	-	2,179	2,179	-	2,179
31,134	456,775	(45,385)	4,870	176,427	623,821	-	623,821
יתרה ליום 1 ביולי 2021							
רווח לתקופה							
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה							
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות							
דיבידנד לבעלים עלות תשלום מבוסס מניות							
יתרה ליום 30 בספט' 2021							

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 2021 (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 2021	29,779	311,275	(32,388)	4,870	488,267	801,803	492,102	1,293,905
רווח לשנה	-	-	-	-	213,307	213,307	-	213,307
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה נטו ממס	-	-	(24,823)	-	(763)	(25,586)	-	(25,586)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	(24,823)	-	212,544	187,721	-	187,721
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון								
עלות תשלום מבוסס מניות	39	-	-	-	8,571	8,610	-	8,610
דיבידנד לבעלים	-	-	-	-	(515,500)	(515,500)	-	(515,500)
הנפקת מניות רגילות	1,316	145,500	-	-	-	146,816	-	146,816
איבוד שליטה בחברה בת	-	-	-	-	-	-	(492,102)	(492,102)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	31,134	456,775	(57,211)	4,870	193,882	629,450	-	629,450

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2022 (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 31 בדצמבר 2021 (מבוקר) אלפי ש"ח	
126,625	167,249	45,380	30,226	213,307	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה
49,803	33,150	17,610	11,171	54,854	התאמות:
(88)	(300)	(88)	(411)	(3,800)	פחת והפחתות
5,549	6,450	1,709	2,179	8,610	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(16,697)	(141)	(2,944)	(2,464)	(8,029)	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
67	(22,398)	67	(175)	(51,142)	חלק החברה בהפסדים (רווחים) של חברות כלולות
41,280	25,827	14,966	9,762	38,462	עליה (ירידה) בסעיף מלאי מקרקעין
(18,762)	(5,598)	(496)	(2,796)	(26,794)	מסים על ההכנסה
10,560	(700)	(450)	317	883	מסים ששולמו, נטו
-	(8,422)	-	-	(18,905)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
-	(1,388)	-	-	(1,388)	שערוך חברה מוחזקת
-	(81,121)	-	-	(81,121)	הכנסות אחרות, נטו
198,337	112,608	75,754	47,809	124,937	רווח ממימוש פעילות מופסקת נטו ממס
(38,534)	139,942	(14,006)	73,636	190,897	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(9,554)	(3,787)	(425)	(3,262)	(19,676)	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
(140,832)	(158,477)	(37,916)	41,636	(144,914)	מלאי אחר
(8,937)	(7,488)	(5,948)	15,215	8,325	לקוחות ונכסים בגין חוזה
(38,544)	85,427	(67,473)	23,681	72,425	חייבים ויתרות חובה
16,074	5,929	(3,041)	19,856	(41,706)	ספקים וקבלני משנה
14,463	(1,684)	12,938	1,697	14,981	זכאים ויתרות זכות
2,114	1,541	473	(45)	(1,583)	הפרשות
(203,750)	61,403	(115,398)	172,414	78,749	הטבות לעובדים
(5,413)	174,011	(39,644)	220,223	203,686	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (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' 2022 (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' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
22,721	(5,994)	292	(11,462)	17,786	ניירות ערך סחירים, נטו
181,612	-	-	181,612	-	תמורה ממכירת פעילות מופסקת בניכוי מזומנים שנגרעו
(24,419)	(4,310)	(15,664)	(15,545)	(42,820)	רכישת רכוש קבוע
1,680	-	88	150	88	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(1,394)	(360)	(360)	(1,020)	(973)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(286,974)	(127,348)	34,366	(176,420)	147,599	פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל, נטו
-	(17,900)	-	(17,900)	-	מתן הלוואה לחברה כלולה
12,482	-	-	12,482	-	החזר הלוואה מחברה כלולה
9,837	(237)	(4,316)	9,113	(6,966)	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
2,301	-	1,500	1,271	2,462	דיבידנד שהתקבל
8,234	-	-	-	-	רכישת חברת בת
1,457	48	2,096	765	2,104	ריבית שהתקבלה במזומן
(72,463)	(156,101)	18,002	(16,954)	119,280	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
(77,347)	(7,687)	(8,936)	(63,597)	(27,218)	פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
(90,000)	(30,000)	(30,000)	(60,000)	(90,000)	דיבידנד ששולם
146,816	-	-	146,816	-	תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(2,561)	(309)	(1,590)	(1,290)	(1,792)	ריבית ששולמה במזומן
(107,012)	(23,190)	630	(104,383)	(10,600)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(130,104)	(61,186)	(39,896)	(82,454)	(129,610)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
1,119	2,936	(61,538)	74,603	(15,743)	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
373,389	445,048	421,698	373,389	373,798	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(710)	(1,034)	(2,718)	(1,042)	(613)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
373,798	446,950	357,442	446,950	357,442	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באור 1 - כללי

דנייה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא יוני נתניהו ג' אור יהודה. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2022, 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"), אשר נשלטת ע"י חברת לפידות קפיטל בע"מ. החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה, הינה חברה קבלנית הפועלת בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה, התשתית וייזום וביצוע למגורים.

ביום 1 במרס 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 2021 (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 14 בנובמבר 2022.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור בבאור 3א'.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, 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 יושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבותיה בגינם.
ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו:

• תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.
התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.
התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא ייושם יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.
החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

ג. מטבע חוץ והצמדה

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

שיעורי השינוי:

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2022	4.28	4.39	4.93	5.75	13.89	(0.97)
בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021	1.89	2.20	4.52	5.44	0.44	8.57
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2022	1.04	1.23	0.55	0.56	1.23	(4.14)
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2021	0.79	0.88	1.09	1.78	(0.95)	(3.58)
בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	2.44	2.83	5.56	7.21	(3.27)	(10.76)

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.

מאוחד אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח
3,251,997	270,120	818,377	986,015	1,177,485
167,905	52,314	45,583	39,885	30,123
1,472,350	108,542	359,694	553,732	450,382
1,431,512	31,907	358,719	338,875	702,011

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר)**

הכנסות במאוחד
 רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
 נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2022
 התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 2022

מאוחד אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח
2,931,638	131,310	651,611	755,732	1,392,985
111,955	25,585	3,984	22,214	60,172
1,238,754	155,072	307,064	354,230	422,388
1,481,338	105,607	223,809	403,123	748,799

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר)**

הכנסות במאוחד
 רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
 נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2021
 התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 2021

מאוחד אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח
1,149,811	64,942	277,441	377,140	430,288
60,346	12,195	16,899	19,850	11,402
1,472,350	108,542	359,694	553,732	450,382
1,431,512	31,907	358,719	338,875	702,011

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר)**

הכנסות במאוחד
 רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
 נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2022
 התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 2022

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

מאוחד אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח
1,005,502	67,859	242,809	237,383	457,451
39,988	10,789	(1,243)	7,970	22,472
1,238,754	155,072	307,064	354,230	422,388
1,481,338	105,607	223,809	403,123	748,799

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר)**

הכנסות במאוחד
רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2021
התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 2021

מאוחד אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח
4,060,426	248,228	931,555	1,083,659	1,796,984
170,648	58,631	16,578	20,544	74,895
1,422,151	225,939	385,718	413,412	397,082
1,587,295	91,136	373,706	340,885	781,568

**לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2021 (מבוקר)**

הכנסות במאוחד
רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2021
התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2021

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 בספט' 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,422,151	1,238,754	1,472,350
833,191	943,352	731,561
2,255,342	2,182,106	2,203,911
1,587,295	1,481,338	1,431,512
38,597	76,947	93,920
1,625,892	1,558,285	1,525,432

נכסים

נכסי המגזר
נכסים לא מיוחסים

סך הנכסים במאוחד

התחייבויות

התחייבויות המגזר
התחייבויות לא מיוחסות

סך ההתחייבויות במאוחד

באור 5 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. ביום 10 בינואר, 2022 התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") על בחירת הצעתה של החברה, אשר במסגרתה משמשת לפידות קפיטל, כקבלן משנה מהותי מטעמה של החברה (להלן: "הצעת הקבוצה"), כאחת משתי הצעות הזוכות במכרז לתכנון, הציידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתיה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (להלן: "המכרז" ו-"המציעות הזוכות" בהתאמה).
- בהתאם לתנאי המכרז, הוקצתה לחברה חבילת קידוחים אשר כוללת 35 קידוחי מים לעומקים עמוקים ורדודים ברחבי מדינת ישראל (להלן: "חבילת הקידוחים") שתבוצע על פני תקופה של עד 4.5 שנים, הכל בהתאם לתנאי המכרז ולאבני הדרך הקבועות בו.
- להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים עומד על כ-300 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.
- בהתאם להסכמות בין החברה ללפידות, העבודות נשוא המכרז יבוצעו על ידי החברה באמצעות לפידות, כקבלן משנה מהותי, בעבור התמורה שתתקבל ממקורות בניכוי שיעור מסוים שיוותר בידי החברה. ההתקשרויות בין החברה ללפידות כאמור, אושרו כעסקאות בעל עניין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.
- ב. ביום 14 במרס 2022 קיבלה החברה הודעה לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע פרויקט תוהא 2 בתל אביב. החברה תשמש כקבלן ראשי ושלד (ללא עבודות חפירה ודיפון) לביצוע מבנה משרדים בן כ-77 קומות בשטח עילי של כ-143,000 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח של כ-50,000 מ"ר, בצומת הרחובות יגאל אלון ותוצרת הארץ בתל אביב, הידוע כ- TOHA 2 ("הפרויקט"), עבור חברת גב ים לקרקעות בע"מ ואמות השקעות בע"מ.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-530 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ-51 חודשים מצו התחלת עבודה, וצפויות להסתיים בסוף חודש אוגוסט 2026.
- ג. ביום 17 במאי 2022 חתמה החברה על הסכם מחייב עם חברת גינדי ישראל ייזום ופיתוח בע"מ (להלן: "גינדי"), לפיו תבצע החברה עבור גינדי פרויקט מגורים בקרית מלאכי, הכולל הקמת 17 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 816 יח"ד (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). ביצוע הפרויקט יחולק לשני שלבים. כאשר, שלב א' כולל הקמת 7 בנייני מגורים הכוללים 336 יח"ד ב-3 מגרשים ושלב ב' כולל הקמת 10 בניינים הכוללים 480 יח"ד ב-4 מגרשים (להלן: "שלב ב'"). הקמת שלב ב' בפרויקט כפופה למספר תנאים מתלים, אשר הושלמו בתקופת הדוח.
- התמורה בגין ביצוע שלבים א' וב' בפרויקט צפויה לעמוד על כ-490 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרויקט צפויות להימשך 27 חודשים ממועד צו התחלת עבודה ביחס לכל מגרש.
- כמו כן, העניקה החברה לגינדי אופציה להגדלת הפרויקט ב-2 בניינים נוספים בני 84 יח"ד כל אחד, הכוללים הקמת מרתפים וחניונים תת קרקעיים (להלן: "שני המגדלים"), וכן אופציה נוספת להגדלת הפרויקט בעוד 250 יח"ד במגרשים נוספים. תנאי למימוש האופציות הנ"ל הינו כי הצדדים יסכימו על תמורת הביצוע, אשר תתומחר על בסיס תמחור שלבים א' וב' של הפרויקט. ככל והצדדים לא יגיעו להסכמה ביחס למחיר הביצוע של שני המגדלים, גינדי תהא רשאית לבטל גם את ההתקשרות ביחס להקמת שלב ב' של הפרויקט.

באור 5 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ד. בהמשך לבאור 15'29 ב'29 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר לפרויקט הנתיבים המהירים, פרויקט זכיית לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, בין היתר, של חניוני חנה וסע במחלפים מבוא איילון ושפיים, וכן מערך היסעים לתחנות שונות מהם לגוש דן, רשת נתיבי אגרה מהירים באורך של כ-75 ק"מ לאורך תוואי כביש 20 וכביש 2, מערכות אגרה וגבייה וכבישים שונים שיתחברו לחניונים, על פני תקופת זיכיון של כ-14 שנים (כולל תקופת הקמה של 3-4 שנים), ביום 23 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את רכישת מלוא זכויות לפידות (25%) בזכיון ובקבלן ההקמה של הפרויקט (EPC), בתמורה לסך של 9 מיליון ש"ח בגין החזר ההוצאות והתחשבנות נוספת. נכון למועד זה ולאחר השלמת העסקה כאמור, שיעור האחזקה של החברה בחברת הפרויקט (הזכיון) הינו 25% ובקבלן ההקמה (EPC) הינו 50%. בהתאם להסכמות עם השותפים בפרויקט, החברה אינה מחזיקה בזכויות בקבלן התפעול של הפרויקט.
- ביום 29 בספטמבר 2022 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט ובמסגרתה התקשר הזכיון בפרויקט, חברת נתיב לעיר בע"מ, בה מחזיקה החברה ב-25%, הזכיון בפרויקט עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים, המארגן על ידי בנק מזרחי טפחות ובנק לאומי וכולל גם את הבנק הבינלאומי ("המלווים" ו-"הסגירה הפיננסית") בהסכמי המימון לפרויקט ("הסכמי המימון"), שעיקריהם מפורטים להלן וכן בהסכמים נוספים הדרושים לצורך הפרויקט, לרבות הסכם עם קבלן ההקמה והסכם התפעול והתחזוקה. להלן עיקרי הסכמי המימון:
1. הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות אשראי, בהיקף כולל של כ-2.3 מיליארד ש"ח, לרבות מסגרת לזמן קצר (אשר תומר בהמשך למסגרת לזמן ארוך), מסגרת גישור להעמדת ההון העצמי ומסגרות נלוות נוספות.
 2. ההלוואות שתילקחנה מתוך המסגרת לזמן ארוך תיפרענה בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית), במהלך תקופת התפעול, מתוך מקורות הפרויקט, כאשר תשלום הפירעון האחרון יבוצע 6 חודשים לפני תום תקופת הזיכיון.
 3. ההלוואות לזמן קצר תישאנה ריבית Euribor וההלוואות לזמן ארוך תישאנה ריבית Euroswap, והכל בתוספת מרווח של בין 2% ל-2.5%, בהתאם להוראות הסכם המימון. הלוואות מהמסגרות הנלוות תישאנה ריבית אירו משתנה, או ריבית פריים, או ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח כמפורט בהסכמי המימון.
 4. בנוסף כחלק מהסכמי המימון, הזכיון התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת מימון לפרויקט בהיקף של כ-0.3 מיליארד ש"ח אשר ישמש לגישור על ההון העצמי שנדרשים בעלי המניות בזכיון להעמיד לזכיון (חלקה של דניה כ-80 מיליון ש"ח). הזכיון התחייב לפרוע את החוב כאמור במלואו בתום שנתיים עד ארבע שנים ממועד ההפעלה המלאה.
 5. העמדתה של כל הלוואה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מקדימים, כמקובל בפרויקטים מעין אלה, ובכלל זה: (א) אי קיומה של הפרה של הסכמי המימון; (ב) נכונות מצגים והצהרות של הזכיון לפי הסכמי המימון באותו המועד; (ג) רישום הבטוחות הנדרשות על פי הסכמי המימון ושמירתן בתוקף; (ד) קיום ביטוחים בתוקף.
 6. שעבודים ובטוחות: להבטחת קיום התחייבויות הזכיון על פי הסכמי המימון והתחייבויות בעלי המניות בזכיון, תינתנה בטוחות שונות וכן יירשמו לטובת המלווים שעבודים שונים, לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכיון, כמקובל בפרויקטים מסוג זה, ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכיון.
 7. כמו כן, כבטוחה למימון ההלוואה שתילקח כגישור בגין ההון העצמי, התחייבו בעלי המניות בזכיון, בין היתר, להעמיד ערבות פיננסית או להפקיד פיקדון משועבד, בהתאם להוראות הסכם המימון לגישור על ההון העצמי.
 8. במסגרת הסכמי המימון נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, כגון ובין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים והתחייבויות, הליכי חדלות פירעון ואי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו.

ביום 31 באוקטובר 2022 קיבל הזכיון צו התחלת עבודה (NTP) לביצוע הפרויקט.

באור 5 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ה. ביום 9 ביוני 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה ביחד עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "**אלקטרה**") בהסכם עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה (להלן: "**אפריקה מגורים**" ו"**היזם**") לפיו יבצעו החברה ואלקטרה במסגרת מיזם משותף את עבודות הקבלנות בפרויקט DUO "סמל דרום" בתל אביב (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**").
- הפרויקט מצוי במתחם הרחובות ארלוזורוב-אבן גבירול-בן סרוק בתל אביב וכולל הקמה של שני מגדלי מגורים בני 54 קומות כל אחד, בשטח מגורים כולל של כ-100,000 מ"ר ובסה"כ 668 יח"ד (לשני המגדלים יחד), 5 קומות חניון תת קרקעיות בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ומבנה ציבור.
- התמורה בגין הפרויקט צפויה לעמוד על כ-888 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (להלן: "**התמורה**"), מתוכם, חלקה של החברה צפוי לעמוד על מחצית הסכום. התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לחברה ואלקטרה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרויקט צפויות להימשך כ-52 חודשים ממועד צו התחלת עבודה עד לקבלת טופס 4 וגמר פיתוח, כמו כן למיזם המשותף יינתנו 5 חודשים נוספים למסירת החלקים הציבוריים בפרויקט והדירות והכל בתוספת 3 חודשי גרייס. התמורה דלעיל אינה כוללת תשלום בגין עבודות האלומיניום, מעליות ודרגנועים ועבודות גמר עבור מבנה הציבור בפרויקט, אשר יבוצעו על ידי קבלנים ממונים, תחת אחריות ופיקוח המיזם המשותף, ואשר תמורתם תשולם לקבלנים הממונים כאמור ישירות על ידי היזם.
- ו. בחודש יוני 2022 הומצאו למשרדי החברה כתבי תביעה ובקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשו כנגד החברה ושתי חברות נוספות שאינן קשורות לחברה (להלן: "**המשיבות**") בבית המשפט המחוזי מרכז בלוד, בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "**הבקשה לאישור**"), בטענות המתבססות על קיומם של ליקויים לכאורה בחיפוי מבנים בפרויקט של המשיבות שנמסר לפני כ-20 שנה.
- סכום הנזק כפי שהוערך על ידי התובע הייצוגי לכלל חברי הקבוצה (כלפי כלל המשיבות) הינו סך של כ-250 מיליון ש"ח.
- הנהלת החברה ויועציה המשפטיים סבורים כי הסיכוי שתאושר הבקשה, ולאחריה תתקבל התביעה הייצוגית והחברה תחויב בסכומים בקנה מידה דומה לסכום הנקוב בתביעה, הוא נמוך מ-50%.
- ז. ביום 6 ביולי 2022, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע מבנה משרדים באזור מרכז הארץ עבור משרד ממשלתי (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-365 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ-3 שנים מצו התחלת עבודה.
- ח. החברה ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה) התאגדו לחברה ייעודית משותפת (להלן: "**המציעה**"), אשר ניגשה ביום 9 באוגוסט 2022 למכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "**הפרויקט**" ו-"**המכרז**", בהתאמה). חלק החברה במציעה הינו 47.5%. בנוסף, עתידה להחברה להחזיק ב-75% מקבלן ההקמה של הפרויקט.
- במסגרת הפרויקט הקבוצה הזוכה בפרויקט תבצע הקמה של קו הרכבת השלישי של הרכבת הקלה בירושלים אשר יחבר בין שכונת רמות בצפון לשכונת גילה בדרום לאורך מסילה של כ-31 ק"מ אשר כוללת מקטע של מנהור ותחנות תת קרקעיות. הפרויקט כולל מערך הסכמים לכלל אחריות הזכייין, לתקופה של כ-25 שנה. יובהר כי למועד זה הגישה החברה באמצעות המציעה הצעה במכרז בלבד ואין כל וודאות כי היא תהיה הזוכה בפרויקט.
- ט. בהמשך לבאור 8'א29 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם תביעה של קבלן משנה כנגד החברה ונגד אסותא אשדוד בע"מ, הושגה פשרה בין הצדדים, התביעה נסגרה ואין לה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות.

באור 6 - דיבידנד

ביום 2 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש מרס 2022.
ביום 19 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש יוני 2022.
ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש אוגוסט 2022.

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 - ארועים לאחר מועד הדוח

ביום 14 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 35 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.12 ש"ח למניה).



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רונן גינזבורג, מנהל כללי;
2. אמיר דורון, סמנכ"ל כספים ובקרה;
3. עו"ד שרון קצורין, סמנכ"לית משפט ורגולציה;
4. רן פרידמן, סמנכ"ל בניה;
5. מיקי פז, סמנכ"ל תשתיות;
6. רונן כהן, סמנכ"ל תכנון והנדסה;
7. דודי שרקא, סמנכ"ל תפעול;
8. אדר אברהם, סמנכ"לית משאבי אנוש;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר 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, בקורות ונהלים שתוכנו 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 30.6.2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח 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.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, **רון גינזבורג**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של דניה סיבוס בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2022 ("**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 ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) 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.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, **אמיר דורון**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דניה סיבוס בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2022 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) 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.