

**א | דנייה**  
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל



## **דוחות כספיים**



ליום 31 במרס 2023

**דניה | אי**

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

**דניה סיבוס בע"מ**

---

**עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל  
בדוח התקופתי לשנת 2022**

---

## **עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022**

בהתאם לתקנה 39א' 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 2022 ועד סמוך למועד יום 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 2022 (כפי שפורסם ביום 6.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-024192) (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 31 במרס, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו- 2022.

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 1-3/23	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	18	2018	2025	2,407,808	2,027,405	951,623	1,782,094	4,189,902
	מרווח אפס	21	2021	2027	307,085	170,830	15,436	4,551,091	4,858,176
סה"כ ישראל		39	2018	2027	2,714,893	2,198,235	967,059	6,333,185	9,048,078
חו"ל	מרוויחים	1	2021	2023	108,546	91,296	18,172	9,439	117,985
	מרווח אפס	1	2022	2023	9,736	5,111	0	129,354	139,091
סה"כ חו"ל		2	2021	2023	118,282	96,406	18,172	138,793	257,076
סה"כ כללי		41	2018	2027	2,833,175	2,294,641	985,231	6,471,978	9,305,153

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-3/23	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.23	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 1-3/23
ישראל	מרוויחים	57%	49%	24%	2,223,386	614,778	1,075,782	380,401
	מרווח אפס	6%	5%	1%	250,676	15,435	155,395	136,253
סה"כ ישראל		30%	28%	16%	2,474,062	630,213	1,231,177	516,654
חו"ל	מרוויחים	92%	83%	19%	108,546	18,172	73,124	17,250
	מרווח אפס	7%	4%	0%	9,736	0	5,111	4,626
סה"כ חו"ל		46%	39%	19%	118,282	18,172	78,235	21,876
סה"כ כללי		30%	28%	16%	2,592,344	648,385	1,309,412	538,530

## עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-3/23	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,336,805	1,976,784	937,155	1,744,370	4,081,175
	מרווח אפס	307,085	170,831	15,436	4,422,133	4,729,218
<b>סה"כ ישראל</b>		<b>2,643,890</b>	<b>2,147,614</b>	<b>952,591</b>	<b>6,166,504</b>	<b>8,810,394</b>
חו"ל	מרוויחים	103,033	86,914	18,172	8,959	111,992
	מרווח אפס	9,736	5,111	0	129,354	139,091
<b>סה"כ חו"ל</b>		<b>112,769</b>	<b>92,025</b>	<b>18,172</b>	<b>138,314</b>	<b>251,083</b>
<b>סה"כ כללי</b>		<b>2,756,659</b>	<b>2,239,639</b>	<b>970,763</b>	<b>6,304,817</b>	<b>9,061,476</b>

## רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר 1-3/23	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2021	יתרת רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שהוכר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-3/23	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2021
ישראל	מרוויחים	71,003	50,621	14,468	37,724	108,727	3%	3%	0%
	מרווח אפס	(0)	(0)	(0)	128,957	128,957	3%	2%	0%
<b>סה"כ ישראל</b>		<b>71,003</b>	<b>50,621</b>	<b>14,468</b>	<b>166,681</b>	<b>237,684</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>
חו"ל	מרוויחים	5,514	4,381	0	479	5,993	5%	5%	0%
	מרווח אפס	0	0	0	0	0	0%	4%	0%
<b>סה"כ חו"ל</b>		<b>5,514</b>	<b>4,381</b>	<b>0</b>	<b>479</b>	<b>5,993</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>
<b>סה"כ כללי</b>		<b>76,516</b>	<b>55,002</b>	<b>14,468</b>	<b>167,161</b>	<b>243,677</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>

\* "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 מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2021, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-3/23	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	רווח גולמי שהוכר 1-3/23	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2023
ישראל	36,357	300,474	1,027,410	1,997	39,353	83,727	26,615
חו"ל	5,310	25,075	121,189	1,546	(5,809)	6,453	0
סה"כ כללי	41,667	325,549	1,148,599	3,543	33,544	90,180	26,615

### 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 1-3/23	% מסך ההכנסות 1-3/23	רווח גולמי 1-3/23	% רווח גולמי 1-3/23	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021
ישראל	553,011	41%	22,376	4%	1,531,651	34%	75,505	5%	1,657,623	41%	94,307	6%
חו"ל	27,186	2%	2,678	10%	103,310	2%	(1,427)	(1%)	139,361	3%	6,453	5%
סה"כ	580,197	43%	25,054	4%	1,634,961	36%	74,078	5%	1,796,984	44%	100,760	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 (וטרים הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2021. 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 1-3/23	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	17	2016	2025	2,434,891	2,112,242	1,265,886	1,500,134	3,935,024
	מפסידים	2	2017	2023	456,231	408,606	259,478	116,795	573,026
	מרווח אפס	10	2022	2026	88,465	41,345	0	1,661,045	1,749,510
סה"כ ישראל		29	2016	2026	2,979,587	2,562,193	1,525,364	3,277,974	6,257,561
סה"כ כללי		30	2016	2026	2,984,097	2,562,193	1,525,364	3,314,460	6,298,557

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-3/23	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	מקדמות שהתקבלו ליום 31.3.23	סך המחזור לתקופה 1-3/23	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021
ישראל	מרוויחים	62%	55%	43%	2,139,016	322,649	925,607	505,971
	מפסידים	80%	71%	48%	439,743	47,625	149,128	119,770
	מרווח אפס	5%	3%	0%	57,597	47,119	41,345	0
סה"כ ישראל		48%	44%	44%	2,636,356	417,393	1,116,080	625,741
סה"כ כללי		47%	44%	44%	2,640,865	421,903	1,116,080	625,741

### עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-3/23	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,348,365	2,035,499	1,224,407	1,448,827	3,797,191
	מפסידים	477,792	430,300	269,465	116,795	594,587
	מרווח אפס	88,465	41,345	0	1,618,521	1,706,986
סה"כ ישראל		2,914,622	2,507,144	1,493,872	3,184,143	6,098,764
סה"כ כללי		2,919,131	2,507,144	1,493,872	3,220,629	6,139,760

### רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר 1-3/23	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-3/23	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2021
ישראל	מרוויחים	86,526	76,743	41,478	51,307	137,833	4%	1%
	מפסידים	(21,561)	(21,694)	(9,987)	0	(21,561)	(4%)	(1%)
	מרווח אפס	0	0	0	42,524	42,524	2%	3%
סה"כ ישראל		64,965	55,049	31,491	93,831	3%	3%	0%
סה"כ כללי		64,965	55,049	31,491	93,831	3%	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 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 מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2021, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-3/23	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	רווח גולמי שהוכר 1-3/23	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2023
ישראל	11,508	230,627	434,482	11,615	39,281	20,694	92,499
חו"ל	0	3,431	23,436	0	8,266	947	0
סה"כ כללי	11,508	234,058	457,918	11,615	47,547	21,641	92,499

### 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 1-3/23	% מסך ההכנסות 1-3/23	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021
סקטור ציבורי *	169,992	39%	395,229	29%	383,295	35%
סקטור פרטי	263,419	61%	954,909	71%	700,364	65%
סה"כ	433,411	100%	1,350,138	100%	1,083,659	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 1-3/23	% מסך ההכנסות 1-3/23	רווח גולמי 1-3/23	% רווח גולמי 1-3/23	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021
ישראל	428,901	32%	21,533	5%	1,346,707	30%	68,648	5%	1,060,223	26%	32,003	3%
חו"ל	4,510	0%	0	0%	3,431	0%	8,266	241%	23,436	1%	947	4%
סה"כ	433,411	32%	21,533	5%	1,350,138	30%	76,914	6%	1,083,659	27%	32,950	3%

### 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 (וטרים הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2021. 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 1-3/23	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	7	2018	2024	1,753,625	1,574,836	855,047	433,330	2,186,955
	מרווח אפס	10	2020	2026	328,340	218,478	34,184	1,970,124	2,298,463
סה"כ ישראל		17	2018	2026	2,081,965	1,793,314	889,231	2,403,454	4,485,419

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-3/23	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.23	סך המחזור לתקופה 1-3/23	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021
ישראל	מרוויחים	80%	68%	42%	1,675,109	178,788	870,757	626,991
	מרווח אפס	14%	11%	3%	263,560	109,862	184,293	33,062
סה"כ ישראל		46%	41%	27%	1,938,669	288,650	1,055,050	660,053

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-3/23	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,634,448	1,478,941	832,314	417,437	2,051,886
	מרווח אפס	328,340	218,468	34,184	1,918,862	2,247,201
סה"כ ישראל		1,962,788	1,697,409	866,498	2,336,299	4,299,087

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר 1-3/23	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-3/23	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2021
ישראל	מרוויחים	119,177	95,896	22,733	135,070	6%	11%	1%
	מרווח אפס	0	10	0	51,262	2%	1%	0%
סה"כ ישראל		119,177	95,906	22,733	186,332	4%	7%	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 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 1.9.9.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2023	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 1-3/23	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 1-3/23	סיווג מדינה
44,455	391	(14,252)	(484)	271,502	103,980	8,537	ישראל
44,455	391	(14,252)	(484)	271,502	103,980	8,537	סה"כ כללי

**דניה | אי**

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

**דניה סיבוס בע"מ**

---

**דוח דירקטוריון  
לתקופה שהסתיימה ביום  
31 במרס 2023**

---

## דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 ("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 2022 אשר התפרסם ביום 6 במרס 2023 (מספר אסמכתא: 024192-01-2023) (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 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.

## **2. השפעות האינפלציה ועליית הריבית**

במהלך הרבעון הרביעי 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.

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 4.5%.

נכון למועד דוח זה, לאור העובדה כי היקף האשראי של החברה אינו מהותי, להערכת החברה, לעליית הריבית לא צפויה השפעה מהותית לרעה על תוצאות החברה (לחברה עודפי מזומנים ומכך צופה השפעה חיובית של עליית הריבית), כמו כן, לעלייה בשיעורי האינפלציה 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 שלה חברה, הן אינן וודאיות, מתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. למגמות הכלכליות הנוכחיות, ביניהן, המשך עליית האינפלציה והריבית ולהתמשכות הלחימה בין רוסיה לאוקראינה, 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 31.3.2023 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,432 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן המאוחד (באלפי ש"ח) ליום 31.3.2023.

הסברים	31.12.2022	31.3.2023	סעיף
סך הנכסים השוטפים, גדל בתקופת הדוח בכ- 150 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הלקוחות, שנבע מהיקף תקבלים גבוה ברבעון האחרון של שנת 2022 וכתוצאה מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח.	1,904,307	2,064,577	סה"כ נכסים שוטפים
הקיטון נבע בעיקרו מהחזר השקעה על סך של כ- 30 מיליון ש"ח שהתקבל מחברה כלולה	115,325	86,103	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
	70,664	74,159	מלאי מקרקעין
	207,274	207,086	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
	393,263	367,348	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
סך ההתחייבויות השוטפות, גדל בתקופת הדוח בכ- 100 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הספקים, סך של כ- 200 מיליון ש"ח, שנבע מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח ומהיקף תשלומים משמעותי לספקים בתום השנה הקודמת. הגידול קוּוֹז בחלקו כתוצאה מקיטון בסעיף מקדמות בנכוי הכנסות שהוכרו, בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, שנבע בעיקרו מהתקדמות משמעותית בפרויקטים בביצוע	1,529,074	1,641,628	סה"כ התחייבויות שוטפות
	63,597	64,241	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול נבע בעיקרו מגידול ברווח לתקופה אשר קוּוֹז בחלקו מדיבדנד שהוכרו בתקופת הדוח בסך של כ- 40 מיליון ש"ח.	704,899	726,056	הון

#### 4. תוצאות הפעילות

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

נושא	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	הסברים
הכנסות	1,334,941	1,033,517	4,486,210	ראה סעיף 4.2 להלן.
עלויות והוצאות	1,261,648	967,681	4,207,328	ראה סעיף 4.2 להלן.
<b>רווח גולמי</b>	<b>73,293</b>	<b>65,836</b>	<b>278,882</b>	ראה סעיף 4.2 להלן.
הוצאות הנהלה וכלליות	15,178	14,371	60,197	ללא שינוי מהותי ביחס למחזורי הפעילות
הוצאות מכירה ושיווק	-	189	456	
<b>רווח תפעולי</b>	<b>58,115</b>	<b>51,276</b>	<b>218,229</b>	
הכנסות מימון	8,499	535	7,626	
הוצאות מימון	(2,311)	(5,229)	(16,871)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	6,188	(4,694)	(9,245)	הכנסות המימון נטו בתקופה נבעו בעיקר מהכנסות הפרשי שער ומהכנסות ריבית מפקודנות בבנקים, לעומת הפסדים מהשקעה בניירות ערך שנזקפו בתקופה המקבילה אשתקד
<b>רווח מפעולות אחרי מימון</b>	<b>64,303</b>	<b>46,582</b>	<b>208,984</b>	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	277	6,448	20,416	הקיטון ברווח בתקופה נבע בעיקרו מפעילות היזום בחברה מוחזקת.
<b>רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה</b>	<b>64,580</b>	<b>53,030</b>	<b>229,400</b>	
מסים על ההכנסה	(14,509)	(12,942)	(54,090)	
<b>רווח לתקופה</b>	<b>50,071</b>	<b>40,088</b>	<b>175,310</b>	

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	580,198	370,244	1,634,961	הגידול בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו פועל יוצא של הגידול בצבר המגזר.
	רווח גולמי	25,056	19,040	74,081	אחוז הרווח הגולמי השנה קטן ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וזאת בעיקר כתוצאה מגידול בפרויקטים בשלבי ביצוע שטרם הוכר בהם רווח
בניה שלא למגורים	הכנסות	433,411	286,265	1,350,138	הגידול בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקרו כתוצאה מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים, ומגידול בפעילות בהיקף העבודות האלקטרומכניות.
	רווח גולמי	21,533	13,544	76,914	השינוי בריווחיות בתקופת הדוח נבע בעיקרו משיפור ברווחיות בפרויקטים בביצוע.
תשתיות	הכנסות	297,187	248,750	1,159,030	הגידול בהכנסות נבע בעיקרו מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים
	רווח גולמי	22,787	14,874	77,838	השינוי בריווחיות בתקופת הדוח נבע בעיקרו מפרויקט משמעותי אשר נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים.
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	24,145	128,258	342,081	הקטון בתקופת הדוח נבע בעיקרו משלבי ביצוע מתקדמים של פרויקט עיר היין באשקלון לעומת היקף פעילות משמעותי בתקופה המקבילה אשתקד. בפרויקטים יזמיים משותפים בראשלי"צ ובבאר יעקב נותרו למכירה 11 יח"ד ו- 2 יח"ד, בהתאמה. בפרויקטים יזמיים ברומניה טיישווארה I ו- II נותרו 46 יח"ד ו- 109 יח"ד, בהתאמה.
	רווח גולמי	3,917	18,378	50,049	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	1,334,941	1,033,517	4,486,210	
	רווח גולמי	73,293	65,836	278,882	

4.3. ה-EBITDA<sup>1</sup> לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 הסתכמו לסך של כ-78.5

מיליוני ש"ח לעומת כ-66.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

<sup>1</sup> 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 31 במרס 2023 עומד על סך כ- 12.3 מיליארד ש"ח. להלן פירוט צבר ההזמנות של החברה לפי תחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2022 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2022 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2022 יתרת צבר	נתונים ליום 31.3.2022 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2023 יתרת צבר	נתונים ליום 31.3.2023 כניסות לצבר ההזמנות	סעיף
5,901	1,935	5,470	444	6,472	983	בנייה למגורים
3,203	1,837	2,729	744	3,314	371	בנייה שלא למגורים
2,384	969	2,510	322	2,403	308	תשתיות
94	-	299	-	71	-	ייזום וביצוע למגורים
<b>11,581</b>	<b>4,741</b>	<b>11,008</b>	<b>1,510</b>	<b>12,261</b>	<b>1,662</b>	<b>סה"כ</b>

לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 600 מיליוני ש"ח.

## 6. נזילות

יתרת המזומנים ליום 31.3.2023 הינה כ- 528 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2022	נתונים ליום 31.3.2022	נתונים ליום 31.3.2023	סעיף
155.6	30.6	5.7	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
78.2	8.9	93.1	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(142.7)	(57.8)	(35.3)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
<b>91.2</b>	<b>(18.2)</b>	<b>63.5</b>	<b>סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>

### תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 5.7 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 30.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 93.1 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ- 8.9 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- 107 מיליון ש"ח, מנגד בוצעה השקעה ברכוש קבוע בסכום של כ- 11 מיליון ש"ח.

## תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 35.3 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 57.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר תזרים המזומנים ששימוש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעון אשראי בסכום של כ- 12 מיליון ש"ח בפרויקט יזום וביצוע למגורים ומתשלום דיבידנד בסכום של כ- 35 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:

נתונים ליום 31.12.2022 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2022 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.3.2023 אחוז מסך	נתונים ליום 31.3.2023 אלפי ש"ח	סעיף
31%	704,899	30%	726,056	הון
3%	63,597	3%	64,241	התחייבויות לזמן ארוך
67%	1,529,074	68%	1,641,628	התחייבויות לזמן קצר
<b>100%</b>	<b>2,297,570</b>	<b>100%</b>	<b>2,431,925</b>	<b>סה"כ</b>

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

נכון ליום 31 במרס 2023 ההון החוזר של החברה הינו כ- 422.9 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 375.2 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

כמו כן, היחס השוטף ליום 31 במרס 2023 הינו 1.26, לעומת 1.25 ליום 31 בדצמבר 2022.

**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.

**9. תכניות רכישה עצמית**

ביום 22 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דיווח החברה מאותו מועד, מס' אסמכתא : 2023-01-030099. נכון למועד הדו"ח, לא נרכשו מניות של החברה בהתאם לתוכנית האמורה.

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

---

רון גינזבורג, מנכ"ל

---

אריאל שפיר, יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 14 במאי, 2023

**דניה | אי**

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

**דניה סיבוס בע"מ**

---

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**  
**ליום 31 במרס 2023**  
**(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	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
7-8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
9-13	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות ובגין הפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

14 במאי 2023

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>נכסים שוטפים</b>
464,957	355,578	528,482	מזומנים ושווי מזומנים
243,499	313,235	250,398	פקדונות מוגבלים
84,338	101,193	8,706	בטוחות סחירות
893,666	832,600	1,051,465	לקוחות ונכסים בגין חוזה
117,919	119,552	116,433	חייבים ויתרות חובה
32,229	33,472	25,097	מלאי אחר
65,451	86,937	82,676	מלאי בניינים למכירה
2,248	1,666	1,320	נכסי מסים שוטפים
<b>1,904,307</b>	<b>1,844,233</b>	<b>2,064,577</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
115,325	123,160	86,103	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
70,664	66,483	74,159	מלאי מקרקעין
3,625	11,288	2,861	נכסי מסים נדחים
200,881	177,554	201,310	רכוש קבוע
2,768	2,834	2,915	נכסים בלתי מוחשיים
<b>393,263</b>	<b>381,319</b>	<b>367,348</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>2,297,570</b>	<b>2,225,552</b>	<b>2,431,925</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

אמיר דורון  
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג  
מנהל כללי

אריאל שפיר  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים : 14 במאי 2023

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

**דניה סיבוס בערבון מוגבל**

31 בדצמבר 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
13,552	3,926	21,536
844,972	907,005	1,047,195
175,687	148,681	196,390
42,878	27,551	6,832
178,984	165,966	100,720
273,001	263,827	268,955
<b>1,529,074</b>	<b>1,516,956</b>	<b>1,641,628</b>
5,470	6,925	7,559
49,442	48,325	47,583
8,685	10,845	9,099
63,597	66,095	64,241
<b>1,592,671</b>	<b>1,583,051</b>	<b>1,705,869</b>
31,173	31,134	31,212
460,668	456,775	462,595
(40,715)	(56,395)	(30,912)
4,870	4,870	4,870
248,903	206,117	258,291
<b>704,899</b>	<b>642,501</b>	<b>726,056</b>
<b>2,297,570</b>	<b>2,225,552</b>	<b>2,431,925</b>

**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**

**סה"כ התחייבויות והון**



תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
4,486,210	1,033,517	1,334,941	הכנסות
4,207,328	967,681	1,261,648	עלויות והוצאות
<b>278,882</b>	<b>65,836</b>	<b>73,293</b>	<b>רווח גולמי</b>
60,197	14,371	15,178	הוצאות הנהלה וכלליות
456	189	-	הוצאות מכירה ושיווק
<b>218,229</b>	<b>51,276</b>	<b>58,115</b>	<b>רווח תפעולי</b>
7,626	535	8,499	הכנסות מימון
(16,871)	(5,229)	(2,311)	הוצאות מימון
(9,245)	(4,694)	6,188	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<b>208,984</b>	<b>46,582</b>	<b>64,303</b>	<b>רווח מפעולות אחרי מימון</b>
20,416	6,448	277	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<b>229,400</b>	<b>53,030</b>	<b>64,580</b>	<b>רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה</b>
(54,090)	(12,942)	(14,509)	מסים על ההכנסה
<b>175,310</b>	<b>40,088</b>	<b>50,071</b>	<b>רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>
			<b>רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</b>
5.62	1.29	1.61	רווח בסיסי למניה
5.57	1.28	1.59	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 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
175,310	40,088	50,071	רווח לתקופה
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
16,496	816	9,803	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
16,496	816	9,803	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
1,383	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
<u>193,189</u>	<u>40,904</u>	<u>59,874</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סה"כ הון 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	
						<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</u>
						<u>ביום 31 במרס 2023</u>
						<u>(בלתי מבוקר)</u>
704,899	248,903	4,870	(40,715)	460,668	31,173	יתרה ליום 1 בינואר 2023
50,071	50,071	-	-	-	-	רווח לתקופה
9,803	-	-	9,803	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה נטו ממס
59,874	50,071	-	9,803	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(40,000)	(40,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
-	(1,966)	-	-	1,927	39	כתבי אופציה למניות שמומשו
1,283	1,283	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>726,056</u>	<u>258,291</u>	<u>4,870</u>	<u>(30,912)</u>	<u>462,595</u>	<u>31,212</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס 2023</u>
						<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</u>
						<u>ביום 31 במרס 2022</u>
						<u>(בלתי מבוקר)</u>
629,450	193,882	4,870	(57,211)	456,775	31,134	יתרה ליום 1 בינואר 2022
40,088	40,088	-	-	-	-	רווח לשנה
816	-	-	816	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
40,904	40,088	-	816	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(30,000)	(30,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
2,147	2,147	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>642,501</u>	<u>206,117</u>	<u>4,870</u>	<u>(56,395)</u>	<u>456,775</u>	<u>31,134</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס 2022</u>
						<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>
						<u>31 בדצמבר 2022 (מבוקר)</u>
629,450	193,882	4,870	(57,211)	456,775	31,134	יתרה ליום 1 בינואר 2022
175,310	175,310	-	-	-	-	רווח לשנה
17,879	1,383	-	16,496	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה נטו ממס
193,189	176,693	-	16,496	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
						<u>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</u>
7,260	7,260	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(125,000)	(125,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
-	(3,932)	-	-	3,893	39	כתבי אופציה למניות שמומשו
<u>704,899</u>	<u>248,903</u>	<u>4,870</u>	<u>(40,715)</u>	<u>460,668</u>	<u>31,173</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
175,310	40,088	50,071	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח לתקופה
			<b>התאמות:</b>
69,496	15,262	20,376	פחת והפחתות
(139)	-	556	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
7,260	2,147	1,283	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
(20,416)	(6,448)	(277)	חלק החברה בהפסדים (רווחים) של חברות כלולות ועסקאות משותפות
218	(25)	(367)	עליה (ירידה) בסעיף מלאי מקרקעין
54,090	12,942	14,509	מסים על ההכנסה
(23,179)	(8,589)	(46,659)	מסים ששולמו, נטו
9,245	4,694	(6,188)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
271,885	60,071	33,304	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
28,199	(5,493)	(91,532)	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
(6,878)	(8,121)	7,132	מלאי אחר
(92,823)	(32,565)	(157,566)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
6,886	1,373	271	חייבים ויתרות חובה
(51,614)	15,911	201,978	ספקים וקבלני משנה
(377)	7,473	15,729	זכאים ויתרות זכות
523	(8,640)	(4,037)	הפרשות
(162)	615	414	הטבות לעובדים
(116,246)	(29,447)	(27,611)	
<b>155,639</b>	<b>30,624</b>	<b>5,693</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>			
ניירות ערך סחירים, נטו	23,872	4,662	77,208
רכישת רכוש קבוע	(64,098)	(19,091)	(11,375)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	139	-	4
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	(1,335)	(367)	(488)
פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל, נטו	88,114	14,152	(6,900)
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	27,653	9,584	29,698
דיבידנד שהתקבל	3,190	-	-
ריבית שהתקבלה במזומן	711	-	4,979
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>	<b>78,246</b>	<b>8,940</b>	<b>93,126</b>
<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>			
פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה	(39,754)	(8,694)	(11,868)
דיבידנד ששולם	(90,000)	(30,000)	(35,000)
ריבית ששולמה במזומן	(931)	(91)	(384)
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו	(8,855)	(18,480)	7,980
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>	<b>(139,540)</b>	<b>(57,265)</b>	<b>(39,272)</b>
שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים	94,345	(17,701)	59,547
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	373,798	373,798	464,957
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(3,186)	(519)	3,978
<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>	<b>464,957</b>	<b>355,578</b>	<b>528,482</b>

**באור 1 - כללי**

דנייה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא יוני נתניהו ג'1 אור יהודה. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2023, 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 2022 (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 במאי 2023.

**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 12, מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת**

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במיסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקוזזים.

כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקוזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.

התיקון יושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. עבור מיסים נדחים הנובעים מחכירות והתחייבויות לפירוק ושיקום, התיקון ייושם על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים של מספרי ההשוואה המוקדמים ביותר המוצגים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור.

ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**ב. מטבע חוץ והצמדה**

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

**שיעורי השינוי:**

4.77	2.73	0.57	1.26	1.19	1.08	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023
0.11	2.12	2.39	2.30	1.47	1.18	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022
(0.97)	13.89	4.71	4.77	5.26	5.28	בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

**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
1,334,941	24,145	297,187	433,411	580,198
64,580	3,688	20,486	19,208	21,198
1,601,968	193,124	364,881	523,220	520,743
1,620,737	27,918	377,115	395,297	820,407

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום  
31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)**

הכנסות במאוחד  
 רווח (הפסד) מגזרי לפני מס  
 נכסי המגזר ליום 31 במרס 2023  
 התחייבויות המגזר ליום 31 במרס 2023

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
1,033,517	128,258	248,750	286,265	370,244
53,030	23,884	10,422	7,180	11,544
1,401,958	195,796	363,995	472,379	369,788
1,518,917	42,851	352,837	340,765	782,464

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום  
31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)**

הכנסות במאוחד  
 רווח (הפסד) מגזרי לפני מס  
 נכסי המגזר ליום 31 במרס 2022  
 התחייבויות המגזר ליום 31 במרס 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
4,486,210	342,081	1,159,030	1,350,138	1,634,961
229,400	63,901	60,745	60,757	43,997
1,438,807	159,841	364,955	441,114	472,897
1,472,941	24,722	370,747	354,289	723,183

**לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2022 (מבוקר)**

הכנסות במאוחד  
 רווח (הפסד) מגזרי לפני מס  
 נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2022  
 התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2022



**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	
1,601,968	1,401,958	1,438,807	<b>נכסים</b>
829,957	823,594	858,763	נכסי המגזר
<b>2,431,925</b>	<b>2,225,552</b>	<b>2,297,570</b>	נכסים לא מיוחסים
			<b>סך הנכסים במאוחד</b>
			<b>התחייבויות</b>
1,620,737	1,518,917	1,472,941	התחייבויות המגזר
85,132	64,134	119,730	התחייבויות לא מיוחסות
<b>1,705,869</b>	<b>1,583,051</b>	<b>1,592,671</b>	<b>סך ההתחייבויות במאוחד</b>

**באור 5 - דיבידנד**

- א. ביום 14 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 35 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.12 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2023.
- ב. ביום 5 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש אפריל 2023.
- ג. ביום 14 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה).

**באור 6 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח**

- א. ביום 5 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ- 27 אלף כתבי אופציה, ללא תמורה, ל-3 ניצעים שהינם עובדי החברה. שווי ההקצאה הינו בסכום שאינו מהותי.
- ב. בהמשך לבאור 24ד' (1) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 28.02.2023, הוגשה תביעה כנגד נתיב לעיר בפרויקט הנתיבים המהירים (להלן: "הזכיון") ונתבעים נוספים יחדיו, בסכום של כ- 79 מליון ש"ח. התובעים טוענים לנזקים שנגרמו כתוצאה מפעולות והשקעת משאבים שביצעו על בסיס מזכר ההבנות שנחתם ולאחריו הודיע הזכיון לתובע כי מדינת ישראל, מזמינת הפרויקט, מסרבת לאשר את התובע כקבלן משנה של הזכיון בפרויקט. להערכת הזכיון, סיכוי שהתביעה תידחה, גבוה מהסיכוי שהתביעה תתקבל.
- ג. ביום 22 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מליון ש"ח. הרכישה במידה ותבוצע, תתבצע מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים על פי שיקול דעתה של החברה ובהתאם להזדמנות בשוק. עד למועד הדוח לא בוצעה רכישה עצמית של מניות החברה.
- ד. בהמשך לבאור 24ד' (3) לדוחות הכספיים השנתיים, החברה קיבלה הודעת אי זכייה בפרויקט מבנה ג'ני 3 בירושלים.

## באור 6 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ה. ביום 9 למרץ 2023, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברת קרסו נדל"ן בע"מ ("קרסו") לשמש כקבלן ראשי ושלד, בפרויקט "פינוי בינוי" בדרך חברון (שכונת תלפיות) בירושלים הכולל, בין היתר, עבודות הריסה, חפירה ודיפון ("הפרויקט"). הפרויקט כולל הקמת 437 יח"ד ב- 4 מגדלי מגורים, בשטח עילי כולל של כ- 63,000 מ"ר, הקמת מתקני ציבור ומסחר בשטח נוסף של כ- 3,500 מ"ר, וכמו כן, הקמת חניון תת קרקעי לפרויקט בשטח של כ- 27,000 מ"ר.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-438 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 52 חודשים מצו התחלת עבודה, הצפוי להינתן בחודש ספטמבר 2023.

## 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

א. בהמשך לבאור 24ב'3 לדוחות הכספיים השנתיים, נחתם בין החברה לבין חברת שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ ("סולל בונה") וחברה קשורה נוספת (אשר מהווה ביחד עם סולל בונה את: "הרוכשת") לבין קדמת הנגב תקשוב – שותפות כללית, המשמשת כקבלן ההקמה של הפרויקט לביצוע עבודות התכנון וההקמה בפרויקט קריית התקשוב של צה"ל בנגב ("הפרויקט" ו"השותפות", בהתאמה), הסכם לפיו תמכור החברה לרוכשת את מלוא זכויותיה (50%) בשותפות ("ההסכם"), בתמורה לסך של 7.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ככל שנדרש על פי דין, אשר ישולמו לאחר אישור הפעלה מלאה של הפרויקט.

במסגרת ההסכם, התחייבה הרוכשת לפרוע את הלוואות הבעלים בסך של כ- 21.4 מיליון ש"ח שהעמידה החברה לשותפות, ב- 20 תשלומים חודשיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע בסמוך לאחר מועד הסגירה (בגין התקופה שחלפה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד הסגירה). ההלוואה נושאת ריבית שמשולמת באופן שוטף. בנוסף, הרוכשת תעמיד את ערבות הביצוע שהועמדה על ידי החברה לזכיון הפרויקט, בכובעה כשותפה בשותפות, והערבות כאמור תוחזר לחברה.

השלמת העסקה כפופה לתנאים מתלים, ביניהם, אישור הממונה על התחרות (ככל שנדרש), אישור הגופים המממנים של הפרויקט ואישור המזמינה בפרויקט. השלמת העסקה ככל ותאושר, צפויה עד תום הרבעון השני לשנת 2023.

ב. ביום 10 במאי 2023 הגיעה החברה להסכמות עם תאגידים מקבוצת גינדי החזקות ("היזמיות") לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור היזמיות, בפרויקט "גינדי רמת אפעל" בשכונת רמת אפעל, הממוקמת במזרח רמת גן במסגרתו תקים החברה במספר חלקים פרויקט הכולל (במצטבר) כ- 470 יח"ד, 4 מבני משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת קרקעיים ("הפרויקט").

התמורה בגין ביצוע כלל העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על סכום כולל של כ- 600 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות בכל אחד מחלקי הפרויקט צפויות להימשך כ- 3 שנים ממועד צו התחלת עבודה.

כמו כן, החברה הגיעה להסכמות עם היזמיות, לפיהן להבטחת עמידתה של החברה בהסכמות המפורטות לעיל ועד לחתימת הסכמים מפורטים בין החברה לבין היזמיות, תעמיד החברה לטובת היזמיות, ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 10 מיליון ש"ח.

**דניא | אי**

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

**דניא סיבוס בע"מ**

---

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

---

ההנהלה, בפיקוח 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. רוני 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. רוני 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 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 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, 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (להלן: "הדוח השנתי 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 השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון; למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**

אני, **רון גיזנבורג**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של דניה סיבוס בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("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 של דניה סיבוס בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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.