

אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל



דוחות כספיים



ליום 30 בספטמבר 2023

החברה מרכינה ראשה עם הירצחה של תהילה קעטבי ז"ל,
עובדת החברה היקרה שלנו.

תהילה נרצחה בדם קר, בביתה בקיבוץ חולית, במהלך
מתקפת הטרור הנתעבת של החמאס על ישראל, ביום
7.10.2023.

החברה משתתפת באבלן הכבד של משפחות הנרצחים,
מייחלת להחלמת ושיקום הנפגעים, להחזרת החטופים
והנעדרים ולשובם בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

**כוחנו באחדותנו
יחד ננצח**



אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

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 30 בספטמבר, 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 1-9/23	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	22	2018	2027	3,188,055	1,839,603	777,514	2,481,023	5,669,078
	מרווח אפס	18	2021	2027	250,212	42,328	0	4,127,732	4,377,944
סה"כ ישראל		40	2018	2027	3,438,267	1,881,931	777,514	6,608,754	10,047,021
חו"ל	מרוויחים	2	2021	2023	160,148	96,406	18,172	113,161	273,309
חו"ל	מרווח אפס	1	2023	2025	3,188	0	0	106,857	110,045
סה"כ חו"ל		3	2021	2025	163,336	96,406	18,172	220,018	383,354
סה"כ כללי		43	2018	2027	3,601,603	1,978,337	795,686	6,828,773	10,430,376

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-9/23	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.23	סך המחזור לתקופה 1-9/23	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021
ישראל	מרוויחים	56%	34%	18%	2,934,508	1,348,452	1,062,090	529,528
	מרווח אפס	6%	2%	0%	227,636	207,883	42,328	0
סה"כ ישראל		34%	25%	14%	3,162,145	1,556,335	1,104,418	529,528
חו"ל	מרוויחים	59%	39%	19%	160,148	63,742	78,235	18,172
חו"ל	מרווח אפס	3%	0%	0%	3,188	3,188	0	0
סה"כ חו"ל		43%	39%	19%	163,336	66,930	78,235	18,172
סה"כ כללי		35%	25%	14%	3,325,480	1,623,265	1,182,653	547,700

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-9/23	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,083,891	1,798,959	766,215	2,407,471	5,491,363
	מרווח אפס	250,212	42,328	0	4,042,583	4,292,795
סה"כ ישראל		3,334,103	1,841,288	766,215	6,450,054	9,784,157
חו"ל	מרוויחים	150,222	92,025	18,172	108,369	258,591
חו"ל	מרווח אפס	3,188	0	0	101,572	104,760
סה"כ חו"ל		153,410	92,025	18,172	209,941	363,351
סה"כ כללי		3,487,513	1,933,313	784,387	6,659,995	10,147,508

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר 1-9/23	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2022	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2021	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-9/23	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2021
ישראל	מרוויחים	104,164	40,643	11,300	73,551	177,715	3%	3%	0%
	מרווח אפס	0	0	0	85,149	85,149	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		104,164	40,643	11,300	158,700	262,864	3%	2%	0%
חו"ל	מרוויחים	9,926	4,381	0	4,792	14,718	5%	4%	0%
חו"ל	מרווח אפס	0	0	0	5,285	5,285	5%	0%	0%
סה"כ חו"ל		9,926	4,381	0	10,077	20,003	5%	4%	0%
סה"כ כללי		114,090	45,025	11,300	168,777	282,867	3%	2%	0%

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

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.

1.2. עדכון לסעיף 1.7.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפריקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-9/23	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	רווח גולמי שהוכר 1-9/23	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	הכנסות לקבל ליום 30 בספטמבר 2023
ישראל	99,980	427,233	1,128,095	3,399	46,162	86,039	36,896
חו"ל	413	25,075	121,189	1,119	(5,809)	6,453	0
סה"כ כללי	100,393	452,308	1,249,284	4,518	40,353	92,492	36,896

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 1-9/23	% מסך ההכנסות 1-9/23	רווח גולמי 1-9/23	% רווח גולמי 1-9/23	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021
ישראל	1,656,315	40%	66,916	4%	1,531,651	34%	75,505	5%	1,657,623	41%	94,307	6%
חו"ל	67,343	2%	6,664	10%	103,310	2%	(1,427)	(1%)	139,361	3%	6,453	5%
סה"כ	1,723,658	42%	73,580	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 (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 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 פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 1-9/23	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	14	2016	2025	2,433,079	1,568,300	910,149	1,453,818	3,886,897
	מפסידים	3	2017	2024	995,546	833,206	329,698	157,718	1,153,264
	מרווח אפס	15	2022	2026	293,558	37,761	0	2,585,629	2,879,187
סה"כ ישראל		32	2016	2026	3,722,183	2,439,267	1,239,847	4,197,165	7,919,348
חו"ל	מרוויחים	1	2022	2024	27,090	0	0	26,247	53,337
סה"כ חו"ל		1	2022	2024	27,090	0	0	26,247	53,337
סה"כ כללי		33	2016	2026	3,749,273	2,439,267	1,239,847	4,223,412	7,972,685

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-9/23	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.23	סך המחזור לתקופה 1-9/23	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021
ישראל	מרוויחים	63%	43%	39%	2,035,236	864,777	739,841	349,306
	מפסידים	86%	77%	41%	946,175	162,341	277,283	189,990
	מרווח אפס	10%	3%	0%	221,980	255,797	37,761	0
סה"כ ישראל		47%	40%	40%	3,203,391	1,282,915	1,054,885	539,296
חו"ל	מרוויחים	51%	0%	0%	27,090	27,090	0	0
סה"כ חו"ל		51%	0%	0%	27,090	27,090	0	0
סה"כ כללי		47%	40%	40%	3,230,481	1,310,005	1,054,885	539,296

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-9/23	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,325,577	1,516,912	880,128	1,378,246	3,703,823
	מפסידים	1,041,842	851,143	339,685	157,718	1,199,560
	מרווח אפס	293,558	37,761	0	2,524,658	2,818,216
סה"כ ישראל		3,660,977	2,405,817	1,219,813	4,060,621	7,721,598
חו"ל	מרוויחים	25,546	0	0	25,031	50,577
סה"כ חו"ל		25,546	0	0	25,031	50,577
סה"כ כללי		3,686,523	2,405,817	1,219,813	4,085,652	7,772,175

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר 1-9/23	רווח גולמי מצטבר 2022	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2021	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 1-9/23	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2021
ישראל	מרוויחים	107,502	51,388	30,021	75,573	183,075	5%	4%	0%
	מפסידים	(46,296)	(17,938)	(9,987)	0	(46,296)	(4%)	(2%)	(1%)
	מרווח אפס	0	0	0	60,971	60,971	2%	3%	0%
סה"כ ישראל		61,206	33,451	20,034	136,544	197,750	2%	3%	0%
חו"ל	מרוויחים	1,544	0	0	1,216	2,760	5%	0%	0%
סה"כ חו"ל		1,544	0	0	1,216	2,760	5%	0%	0%
סה"כ כללי		62,750	33,451	20,034	137,760	200,510	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 30 בספטמבר, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2021, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-9/23	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	רווח גולמי שהוכר 1-9/23	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	הכנסות לקבל ליום 30 בספטמבר 2023
ישראל	75,658	291,822	520,927	37,011	46,979	29,352	77,738
חו"ל	0	3,431	23,436	0	8,266	947	0
סה"כ כללי	75,658	295,253	544,363	37,011	55,245	30,299	77,738

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 1-9/23	% מסך ההכנסות 1-9/23	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021
סקטור ציבורי *	491,629	35%	395,229	29%	383,295	35%
סקטור פרטי	894,034	65%	954,909	71%	700,364	65%
סה"כ	1,385,663	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 1-9/23	% מסך ההכנסות 1-9/23	רווח גולמי 1-9/23	% רווח גולמי 1-9/23	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021
ישראל	1,358,573	33%	64,767	5%	1,346,707	30%	68,648	5%	1,060,223	26%	32,003	3%
חו"ל	27,090	1%	1,544	6%	3,431	0%	8,266	241%	23,436	1%	947	4%
סה"כ	1,385,663	34%	66,311	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 (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 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 1-9/23	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	6	2018	2025	1,092,296	703,091	316,219	311,241	1,403,537
	מרווח אפס	11	2020	2029	636,720	196,872	32,668	2,046,757	2,683,478
סה"כ ישראל		17	2018	2029	1,729,016	899,963	348,887	2,357,999	4,087,015

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 1-9/23	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.23	סך המחזור לתקופה 1-9/23	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021
ישראל	מרוויחים	78%	48%	24%	1,023,845	389,206	537,838	225,507
	מרווח אפס	24%	10%	3%	537,015	439,848	164,203	31,547
סה"כ ישראל		42%	27%	14%	1,560,860	829,054	702,041	257,054

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 1-9/23	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,051,434	690,254	308,692	302,788	1,354,221
	מרווח אפס	636,720	196,862	32,668	2,005,355	2,642,075
סה"כ ישראל		1,688,154	887,116	341,360	2,308,143	3,996,297

רווח גולמי

שיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 1-9/23	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2021	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיווג רווח גולמי 1-9/23	שיווג רווח גולמי 2022	שיווג רווח גולמי 2021
ישראל	מרוויחים	40,862	12,837	7,527	8,454	49,316	4%	8%	0%
	מרווח אפס	0	10	0	41,402	41,402	2%	1%	0%
סה"כ ישראל		40,862	12,847	7,527	49,856	90,718	2%	4%	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.

1.9. עדכון לסעיף 1.9.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 1-9/23	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	רווח גולמי שהוכר 1-9/23	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	הכנסות לקבל ליום 30 בספטמבר 2023
ישראל	133,497	456,989	674,501	44,367	53,599	15,597	54,399
סה"כ כללי	133,497	456,989	674,501	44,367	53,599	15,597	54,399

עדכון לסעיף 1.24 – יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.10. עדכון לסעיף 1.24.3 -

א. החברה ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה) התאגדו לחברה ייעודית משותפת (להלן: "המציעה"), אשר ניגשה ביום 30 במאי 2023 למכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הרכבת הקלה נצרת חיפה (נופית) (להלן: "הפרויקט" ו-"המכרז", בהתאמה). חלק החברה במציעה הינו 45%. הפרויקט הינו פרויקט לתכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של קו הרכבת הקלה בין נצרת לחיפה, לאורך של כ- 40.5 ק"מ ואשר יכלול 20 תחנות, מבנה דיפו ומרכז בקרה. הפרויקט יכלול מערך הסכמים לכלל אחריות הזכין, לתקופה של כ- 25 שנה. יובהר כי נכון למועד זה, החברה הגישה, באמצעות המציעה, הצעה במכרז בלבד ואין כל וודאות כי היא תהיה הזוכה במכרז.

יובהר כי למועד דוח זה טרם הוכרזו הזוכים במכרז ואין כל וודאות כי קבוצת המציעה והחברה במסגרתה יוכרזו כזוכות במכרז ואם יזכו, אין כל וודאות באשר ללוחות הזמנים לפרויקט, יכולת המציעה להשלים את הסגירה הפיננסית ותנאיה. לפיכך, האמור הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה כפי שידועות לה למועד זה והתלויות, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטתה.

ב. בהמשך לבאור 2'24 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 6 במרץ 2023, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 21.9.2023 התקבלה אצלה הודעת זכיה במכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים ("הפרויקט" או "המכרז"), אליו ניגשה ביום 9 באוגוסט 2022 ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה) אשר התאגדו לחברה ייעודית משותפת ("הזכין").

חלקה של החברה בזכין הינו 47.5%. בנוסף, עתידה החברה להחזיק ב-75% מהזכויות בקבלן ההקמה בפרויקט. במסגרת הפרויקט, עתיד הזכין לממן, לתכנן, להקים, לתחזק ולהפעיל את קו הרכבת השלישי של הרכבת הקלה בירושלים אשר יחבר בין שכונת רמות בצפון לשכונת גילה בדרום לאורך מסילה של כ-31 ק"מ הכוללת מקטע של מנהור ותחנות תת קרקעיות. הפרויקט יכלול מערך הסכמים לכלל אחריות הזכין, לתקופה של כ- 25 שנה.

על פי הוראות המכרז נדרש המציע-הזוכה להשלים הליך סגירה פיננסית ומערך ההסכמים כאמור.

להערכת החברה, סך היקף הפרויקט (בתקופת ההקמה, מימון, תפעול ותחזוקה) מוערך על ידי החברה במועד זה בסך של כ- 9 מיליארד ש"ח.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט, תכולותיו ומשך הזמן להקמתו כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה נכון למועד דיווח זה. הערכות ותחזיות אלה יכולות שלא להתממש (כולן או חלקן) או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, גם כתוצאה מסיבות ו/או נסיבות שאינן תלויות בחברה ושאינן יכולה לצפותן במועד הדיווח ובכלל זאת עקב, בין היתר, תלות השלמת העסקה בצדדים שלישיים, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית של הפרויקט, שינויים במחירי תשומות ועלויות מימון ושינויים בגורמים חיצוניים נוספים המשפיעים על פעילותו של הזכין.

אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

**דוח דירקטוריון
לתקופה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2023**



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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: 2023-01-024192) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תיוחס 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, 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 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 ופולין.

2. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7.10.23 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חרבות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: **"המלחמה"**). המלחמה מתרחשת בימים אלה הן ברצועת עזה והן בגבול הצפון כנגד התקפות של אויבנו בלבנון ובסוריה. בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ובוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לקרבנם לאזורי הלחימה. בעקבות פרוץ הלחימה, נסגרו אתרי הבניה ברחבי הארץ בימי המלחמה הראשונים, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. החברה פעלה ופועלת כמיטב יכולתה על מנת לקבל את אישורן של הרשויות, המקומיות והאחרות, וזאת על מנת לפתוח את אתרי הבניה שלה, באופן שישמור על בטחון הציבור מחד ומאידך יאפשר לחברה, להפעיל את האתרים ולהמשיך בפעילותה השוטפת.

מטבע הדברים, המלחמה הביאה לצמצום היקף הפעילות של החברה, זאת בין היתר כתוצאה מגיוס משמעותי של חלק מעובדי החברה ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלסטינית, פתיחה חלקית של אתרי הבניה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם והיעדר פעילות או פעילות חלקית של קבלני משנה וספקים של החברה. הצמצום בהיקף הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים, על עלויות הפרויקטים ועל פעילות החברה, טרם ידועות ותלויות במידה רבה במשך הלחימה ובאפשרות להתרחבותה. נכון למועד דוח זה, המדינה טרם גיבשה מתווה הנותן מענה לבעיות שנוצרו בענף הבניה והתשתיות בשל המצב המלחמתי, ולדעת החברה, נראה כי המתווה המתגבש, בשלב זה, אינו נותן מענה מספק לענף.

לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה בענף הבניה, עלולה להיות לכך השפעה לרעה על תוצאותיה העסקיות לרבעון האחרון לשנת 2023 ולרבעונים העוקבים. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה על תוצאות פעילותה, החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על החברה, על הפרויקטים שלה ותוצאותיה הכספיות ובדבר השלכות המתווה המתגבש במדינה לענף הבניה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 332 בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

3. המצב הכספי

ליום 30.9.2023 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,569 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן המאוחד (באלפי ש"ח) ליום 30.9.2023.

סעיף	30.9.2023	31.12.2022	הסברים
סה"כ נכסים שוטפים	2,233,054	1,904,307	סך הנכסים השוטפים, גדל בתקופת הדוח בכ- 329 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הלקוחות, שנבע מהיקף תקבלים גבוה ברבעון האחרון של שנת 2022 וכתוצאה מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	63,334	115,325	הקיטון נבע בעיקרו מהחזר השקעה על סך של כ- 46 מיליון ש"ח שהתקבל מחברה כלולה.
מלאי מקרקעין	59,076	70,664	
רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים	213,817	207,274	
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	336,227	393,263	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,751,830	1,529,074	סך ההתחייבויות השוטפות, גדל בתקופת הדוח בכ- 223 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הספקים, בסך של כ- 246 מיליון ש"ח, שנבע מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח ומהיקף תשלומים משמעותי לספקים בתום השנה הקודמת. הגידול קוּוּז בחלקו כתוצאה מקיטון בסעיף מקדמות בניכוי הכנסות שהוכרו, בסך של כ- 32 מיליון ש"ח, שנבע בעיקרו מהתקדמות משמעותית בפרויקטים בביצוע.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	55,509	63,597	
הון	761,942	704,899	הגידול נבע בעיקרו מגידול ברווח לתקופה אשר קוּוּז בחלקו מדיבדנד שהוכרו בתקופת הדוח בסך של כ- 120 מיליון ש"ח.

4. תוצאות הפעילות

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

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	נושא
	ראה סעיף 4.2 להלן.	1,149,811	1,416,184	3,251,997	4,123,055	הכנסות
	ראה סעיף 4.2 להלן.	4,486,210	1,075,800	1,343,288	3,905,613	עלויות והוצאות
	ראה סעיף 4.2 להלן.	278,882	74,011	72,896	217,442	רווח גולמי
	60,197	16,862	15,629	46,398	46,571	הוצאות הנהלה וכלליות
	456	197	-	415	-	הוצאות מכירה ושיווק
ההכנסות האחרות נטו בתקופה נובעות ממכירת זכויות החברה בשותפות הכלולה. הכנסות אלה מהוות את חלקה של החברה ברווח הפרויקטלי בשותפות.	-	-	-	-	(6,580)	הכנסות אחרות, נטו
	218,229	56,952	57,267	161,768	177,451	רווח תפעולי
	7,626	6,489	10,976	6,587	27,291	הכנסות מימון
	(16,871)	(6,039)	(3,100)	(17,147)	(7,265)	הוצאות מימון
הכנסות המימון נטו בתקופה נבעו בעיקר מהכנסות הפרשי שער ומהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים, לעומת הפסדים מהשקעה בניירות ערך שנוקפו בתקופה המקבילה אשתקד.	(9,245)	450	7,876	(10,560)	20,026	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	208,984	57,402	65,143	151,208	197,477	רווח מפעולות אחרי מימון
הקיטון ברווח בתקופה נבע בעיקרו מפעילות הייזום בחברה מוחזקת.	20,416	2,944	607	16,697	4,981	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
	229,400	60,346	65,750	167,905	202,458	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
	(54,090)	(14,966)	(15,382)	(41,280)	(47,354)	מסים על ההכנסה
	175,310	45,380	50,368	126,625	155,104	רווח לתקופה

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	1,723,658	1,177,485	583,399	430,288	1,634,961	הגידול בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו פועל יוצא של הגידול בצבר המגזר.
	רווח גולמי	73,580	52,651	24,699	17,663	74,081	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
בניה שלא למגורים	הכנסות	1,385,663	986,015	502,024	377,140	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	66,311	54,462	21,589	23,283	76,914	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
תשתיות	הכנסות	962,551	818,377	328,332	277,441	1,159,030	הגידול בהכנסות נבע בעיקרו מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים.
	רווח גולמי	72,383	59,738	26,367	21,065	77,838	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	51,183	270,120	2,429	64,942	342,081	הקטון בהכנסות הפעילות היזמית בישראל בתקופת הדוח נבע בעיקרו משלבי ביצוע מתקדמים מהפרויקטים היזמיים בישראל לרבות עיר היין באשקלון שהניב הכנסות משמעותיות בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח החברה טרם זקפה הכנסות מהפרויקטים היזמיים בביצוע בחו"ל. בפרויקטים יזמיים משותפים בראשלי"צ ובבאר יעקב נותרו למכירה 9 יח"ד ו- 2 יח"ד, בהתאמה. בפרויקטים יזמיים ברומניה טימשווארה I ו-H, ובפולין נותרו 25 יח"ד, 85 יח"ד ו- 28 יח"ד, בהתאמה.
	רווח גולמי	5,168	41,730	241	12,000	50,049	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	4,123,055	3,251,997	1,416,184	1,149,811	4,486,210	
	רווח גולמי	217,442	208,581	72,896	74,011	278,882	

4.3. ה- EBITDA¹ לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 הסתכמו לסך של כ- 241.0 מיליוני ש"ח ו כ- 79.5 מיליוני ש"ח לעומת כ- 211.5 מיליון ש"ח וכ- 74.6 מיליוני 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 2023 עומד על סך כ- 13.5 מיליארד ש"ח. להלן פירוט צבר ההזמנות של החברה לפי תחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

סעיף	נתונים ליום 30.9.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2023 יתרת צבר	נתונים ליום 30.9.2022 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2022 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2022 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2022 יתרת צבר
בניה למגורים	2,332	6,829	1,819	6,198	1,935	5,901
בניה שלא למגורים	1,946	4,223	1,528	3,146	1,837	3,203
תשתיות	850	2,358	705	2,450	969	2,384
ייזום וביצוע למגורים	88	133	-	166	-	94
סה"כ	5,216	13,543	4,052	11,960	4,741	11,581

לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 568 מיליוני ש"ח. הצבר בתקופת הדוח אינו כולל את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. לפרטים נוספים ראה באור 6יב' לדוחות הכספיים.

6. נזילות

יתרת המזומנים ליום 30.9.2023 הינה כ- 714 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

סעיף	נתונים ליום 30.9.2023	נתונים ליום 30.9.2022	נתונים ליום 31.12.2022
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	56.6	(5.4)	155.6
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	108.0	119.3	78.2
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	(182.5)	(130.2)	(142.7)
סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים	(18.0)	(16.4)	91.2

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 56.4 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 108 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ- 119.3 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- 137 מיליון ש"ח, מנגד בוצעה השקעה ברכוש קבוע בסכום של כ- 30 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 182.4 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 130.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר תזרים המזומנים ששימוש לפעילות מימון בתקופת הדוח שימש לפרעון אשראי בסכום של כ- 37 מיליון ש"ח בפרויקט ייזום וביצוע למגורים ולתשלום דיבינדנד בסכום של כ- 155 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 30.9.2023 אלפי ש"ח	נתונים ליום 30.9.2023 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2022 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2022 אחוז מסך
הון	761,942	30%	704,899	31%
התחייבויות לזמן ארוך	55,509	2%	63,597	3%
התחייבויות לזמן קצר	1,751,830	68%	1,529,074	67%
סה"כ	2,569,281	100%	2,297,570	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 2023 ההון החוזר של החברה הינו כ- 481.2 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 30 בספטמבר 2023 הינו 1.27, לעומת 1.25 ליום 31 בדצמבר 2022.

חלק ב' - 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.

רונן גינזבורג
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 12 בנובמבר, 2023



אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8-9	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10-16	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 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2% וכ-2%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ-7,612 אלפי ₪ ליום 30 בספטמבר 2023 וחלקה של הקבוצה בהפסדיה הינו כ-1,045 אלפי ₪ וכ-350 אלפי ₪ לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות נסקר 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 בפסקה 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

12 בנובמבר 2023

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
464,957	357,442	447,004	מזומנים ושווי מזומנים
243,499	181,725	262,720	פקדונות מוגבלים
84,338	84,839	4,376	בטוחות סחירות
893,666	941,418	1,243,700	לקוחות ונכסים בגין חוזה
117,919	129,683	125,995	חייבים ויתרות חובה
32,229	34,905	23,274	מלאי אחר
65,451	64,942	123,250	מלאי בניינים למכירה
2,248	2,252	2,735	נכסי מסים שוטפים
1,904,307	1,797,206	2,233,054	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
115,325	149,281	63,334	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
70,664	65,403	59,076	מלאי מקרקעין
3,625	6,980	11,890	נכסי מסים נדחים
200,881	182,284	199,097	רכוש קבוע
2,768	2,757	2,830	נכסים בלתי מוחשיים
393,263	406,705	336,227	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,297,570	2,203,911	2,569,281	סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רונן גינזבורג
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים: 12 בנובמבר, 2023

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

דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
13,552	12,053	24,942
844,972	857,858	1,090,094
175,687	153,244	187,875
42,878	40,532	27,518
178,984	110,954	147,324
273,001	286,930	274,077
1,529,074	1,461,571	1,751,830
5,470	6,988	6,208
49,442	44,529	43,798
8,685	12,344	5,503
63,597	63,861	55,509
1,592,671	1,525,432	1,807,339
31,173	31,134	31,291
460,668	456,775	467,250
(40,715)	(50,356)	(22,303)
4,870	4,870	4,870
248,903	236,056	280,834
704,899	678,479	761,942
2,297,570	2,203,911	2,569,281

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 30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023 (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' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
4,486,210	1,149,811	1,416,184	3,251,997	4,123,055	הכנסות
4,207,328	1,075,800	1,343,288	3,043,416	3,905,613	עלויות והוצאות
278,882	74,011	72,896	208,581	217,442	רווח גולמי
60,197	16,862	15,629	46,398	46,571	הוצאות הנהלה וכלליות
456	197	-	415	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	-	-	(6,580)	הכנסות אחרות, נטו
218,229	56,952	57,267	161,768	177,451	רווח תפעולי
7,626	6,489	10,976	6,587	27,291	הכנסות מימון
(16,871)	(6,039)	(3,100)	(17,147)	(7,265)	הוצאות מימון
(9,245)	450	7,876	(10,560)	20,026	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
208,984	57,402	65,143	151,208	197,477	רווח מפעולות אחרי מימון
20,416	2,944	607	16,697	4,981	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
229,400	60,346	65,750	167,905	202,458	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(54,090)	(14,966)	(15,382)	(41,280)	(47,354)	מסים על ההכנסה
175,310	45,380	50,368	126,625	155,104	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
5.62	1.46	1.61	4.07	4.96	רווח בסיסי למניה
5.57	1.44	1.60	4.02	4.91	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 דצמבר 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023 (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' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
175,310	45,380	50,368	126,625	155,104	רווח לתקופה
					<u>פריטי רווח כולל אחר שלאחר</u> <u>שהוכרו לראשונה ברווח הכולל</u> <u>הועברו או יועברו לרווח והפסד</u> הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
16,496	(4,749)	1,717	6,855	18,412	
16,496	(4,749)	1,717	6,855	18,412	<u>סה"כ רווח כולל אחר לתקופה</u> <u>שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח</u> <u>הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד,</u> <u>נטו ממס</u>
					<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו</u> <u>לרווח והפסד</u> מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
1,383	-	-	-	-	
193,189	40,631	52,085	133,480	173,516	<u>סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס</u> <u>לבעלים של החברה</u>

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 מהפשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה					
ביום 30 בספט' 2023					
(בלתי מבוקר)					
31,173	460,668	(40,715)	4,870	248,903	704,899
יתרה ליום 1 בינואר 2023					
-	-	-	-	155,104	155,104
רווח לתקופה					
-	-	18,412	-	-	18,412
רווח כולל אחר לתקופה נטו ממס					
-	-	18,412	-	155,104	173,516
סה"כ רווח כולל לתקופה					
עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון					
-	-	-	-	(120,000)	(120,000)
דיבידנד לבעלים					
118	6,582	-	-	(6,700)	-
כתבי אופציה ומניות שמומשו					
-	-	-	-	3,527	3,527
עלות תשלום מבוסס מניות					
31,291	467,250	(22,303)	4,870	280,834	761,942
יתרה ליום 30 בספט' 2023					
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה					
ביום 30 בספט' 2022					
(בלתי מבוקר)					
31,134	456,775	(57,211)	4,870	193,882	629,450
יתרה ליום 1 בינואר 2022					
-	-	-	-	126,625	126,625
רווח לשנה					
-	-	6,855	-	-	6,855
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
-	-	6,855	-	126,625	133,480
סה"כ רווח כולל לתקופה					
עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון					
-	-	-	-	(90,000)	(90,000)
דיבידנד לבעלים					
-	-	-	-	5,549	5,549
עלות תשלום מבוסס מניות					
31,134	456,775	(50,356)	4,870	236,056	678,479
יתרה ליום 30 בספט' 2022					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה					
ביום 30 בספט' 2023					
(בלתי מבוקר)					
31,266	465,201	(24,020)	4,870	271,601	748,918
יתרה ליום 1 ביולי 2023					
-	-	-	-	50,368	50,368
רווח לתקופה					
-	-	1,717	-	-	1,717
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
-	-	1,717	-	50,368	52,085
סה"כ רווח כולל לתקופה					
עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון					
-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
דיבידנד לבעלים					
25	2,049	-	-	(2,074)	-
כתבי אופציה למניות שמומשו					
-	-	-	-	939	939
עלות תשלום מבוסס מניות					
31,291	467,250	(22,303)	4,870	280,834	761,942
יתרה ליום 30 בספט' 2023					

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 מהפרישי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים 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
יתרה ליום 1 ביולי 2022					
-	-	-	-	45,380	45,380
רווח לתקופה					
-	-	(4,749)	-	-	(4,749)
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
-	-	(4,749)	-	45,380	40,631
סה"כ רווח כולל לתקופה					
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון					
-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
דיבידנד לבעלים					
-	-	-	-	1,709	1,709
עלות תשלום מבוסס מניות					
31,134	456,775	(50,356)	4,870	236,056	678,479
יתרה ליום 30 בספט' 2022					
לשנה שהסתיימה ביום					
31 בדצמבר 2022 (מבוקר)					
31,134	456,775	(57,211)	4,870	193,882	629,450
יתרה ליום 1 בינואר 2022					
-	-	-	-	175,310	175,310
רווח לשנה					
-	-	16,496	-	1,383	17,879
רווח כולל אחר לשנה נטו ממס					
-	-	16,496	-	176,693	193,189
סה"כ רווח כולל לשנה					
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון					
-	-	-	-	7,260	7,260
עלות תשלום מבוסס מניות					
-	-	-	-	(125,000)	(125,000)
39	3,893	-	-	(3,932)	-
דיבידנד לבעלים					
31,173	460,668	(40,715)	4,870	248,903	704,899
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022					

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' 2023 (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' 2023 (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
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
155,104	126,625	50,368	45,380	175,310
התאמות:				
63,629	49,803	22,275	17,610	69,496
(51)	(88)	(560)	(88)	(139)
3,527	5,549	939	1,709	7,260
(4,981)	(16,697)	(607)	(2,944)	(20,416)
(237)	67	130	67	218
47,354	41,280	15,382	14,966	54,090
(70,963)	(18,762)	(11,686)	(496)	(23,179)
(20,026)	10,560	(7,876)	(450)	9,245
(6,580)	-	-	-	-
166,776	198,337	68,365	75,754	271,885
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
(70,183)	(38,534)	(4,357)	(14,006)	28,199
8,956	(9,554)	1,666	(425)	(6,878)
(346,777)	(140,832)	(116,725)	(37,916)	(92,823)
4,137	(8,937)	6,054	(5,948)	6,886
244,657	(38,544)	(12,474)	(67,473)	(51,614)
51,604	16,074	36,702	(3,041)	(377)
576	14,463	1,377	12,938	523
(3,182)	2,114	(4,072)	473	(162)
(110,212)	(203,750)	(91,829)	(115,398)	(116,246)
56,564	(5,413)	(23,464)	(39,644)	155,639
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)

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' 2023 (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' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
23,872	292	1,843	17,786	85,568
(64,098)	(15,664)	(8,959)	(42,820)	(29,891)
139	88	-	88	51
(1,335)	(360)	(372)	(973)	(1,112)
88,114	34,366	(7,373)	147,599	(19,113)
-	-	5,350	-	5,350
27,653	(4,316)	9,207	(6,966)	44,769
3,190	1,500	-	2,462	877
711	2,096	10,182	2,104	21,477
78,246	18,002	9,878	119,280	107,976
(39,754)	(8,936)	(12,749)	(27,218)	(36,926)
(90,000)	(30,000)	(40,000)	(90,000)	(155,000)
(931)	(1,590)	(2,677)	(1,792)	(3,369)
(8,855)	630	(3,252)	(10,600)	11,088
(139,540)	(39,896)	(58,678)	(129,610)	(184,207)
94,345	(61,538)	(72,264)	(15,743)	(19,667)
373,798	421,698	525,980	373,798	464,957
(3,186)	(2,718)	(6,712)	(613)	1,714
464,957	357,442	447,004	357,442	447,004

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ניירות ערך סחירים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל, נטו
פרעון הלוואות שניתנו
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
דיבינד שנתקבל
ריבית שהתקבלה במזומן
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
דיבינד ששולם
ריבית ששולמה במזומן
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באור 1 - כללי

א. דניה סיבוס בע"מ (להלן: "**החברה**") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא יוני נתניהו 1 ג' אור יהודה. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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.

ב. מלחמת "חברות ברזל"

ביום 7.10.23 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חברות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "**המלחמה**"). המלחמה מתרחשת בימים אלה הן ברצועת עזה והן בגבול הצפון כנגד התקפות של אויבנו בלבנון ובסוריה. בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ובוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה. בעקבות פרוץ הלחימה, נסגרו אתרי הבניה ברחבי הארץ בימי המלחמה הראשונים, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. החברה פעלה ופועלת כמיטב יכולתה על מנת לקבל את אישורן של הרשויות, המקומיות והאחרות, וזאת על מנת לפתוח את אתרי הבניה שלה, באופן שישמור על בטחון הציבור מחד ומאידך יאפשר לחברה, להפעיל את האתרים ולהמשיך בפעילותה השוטפת.

מטבע הדברים, המלחמה הביאה לצמצום היקף הפעילות של החברה, זאת בין היתר כתוצאה מגיוס משמעותי של חלק מעובדי החברה ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלסטינית, פתיחה חלקית של אתרי הבניה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם והיעדר פעילות או פעילות חלקית של קבלני משנה וספקים של החברה. הצמצום בהיקף הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים, על עלויות הפרויקטים ועל פעילות החברה, טרם ידועות ותלויות במידה רבה במשך הלחימה ובאפשרות להתרחבותה. נכון למועד דוח זה, המדינה טרם גיבשה מתווה הנותן מענה לבעיות שנוצרו בענף הבניה והתשתיות בשל המצב המלחמתי, ולדעת החברה, נראה כי המתווה שגובש, בשלב זה, אינו נותן מענה מספק לענף.

לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה אחר לתמיכה בענף הבניה, עלולה להיות לכך השפעה לרעה על תוצאותיה העסקיות לרבעון האחרון לשנת 2023 ולרבעונים העוקבים. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה על תוצאות פעילותה, החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

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 12 בנובמבר 2023.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

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 ומקוזים.

כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקוזים, 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:
8.00	8.67	0.78	1.73	2.87	3.24	בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023
(0.97)	13.89	5.75	4.93	4.39	4.28	בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2022
0.86	3.35	-	(0.08)	0.67	0.76	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023
(4.14)	1.23	0.56	0.55	1.23	1.04	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2022
6.62	13.15	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
4,123,055	51,183	962,551	1,385,663	1,723,658
202,458	3,350	66,098	69,541	63,469
1,818,754	177,067	405,870	634,130	601,687
1,703,397	26,305	337,374	488,315	851,403

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספט' 2023 (בלתי מבוקר)**

הכנסות במאוחד
רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2023
התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 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
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
1,416,184	2,429	328,332	502,024	583,399
65,750	(2,046)	25,050	20,439	22,307
1,818,754	177,067	405,870	634,130	601,687
1,703,397	26,305	337,374	488,315	851,403

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספט' 2023 (בלתי מבוקר)**

הכנסות במאוחד
רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2023
התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 2023

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
-------------------	-------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום

30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר)

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

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
-------------------	-------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

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

הכנסות במאוחד

רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2022

התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2022

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 בספט' 2022 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 בספט' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
---	---	---

1,438,807	1,472,350	1,818,754
858,763	731,561	750,527
2,297,570	2,203,911	2,569,281

נכסים

נכסי המגזר

נכסים לא מיוחסים

סך הנכסים במאוחד

התחייבויות

התחייבויות המגזר

התחייבויות לא מיוחסות

סך ההתחייבויות במאוחד

1,472,941	1,431,512	1,703,397
119,730	93,920	103,942
1,592,671	1,525,432	1,807,339

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). הדיבידנד שולם במלואו בחודש יוני 2023.
- ד. ביום 8 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ספטמבר 2023.
- ה. ביום 12 בנובמבר 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. 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.
- ג. 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, סיכויי שהתביעה תידחה, גבוה מהסיכוי שהתביעה תתקבל.
- ד. בהמשך לבאור 24ד' (3) לדוחות הכספיים השנתיים, החברה קיבלה הודעת אי זכייה בפרויקט מבנה ג'ני 3 בירושלים.
- 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 כד"ן), 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.
- ו. 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").

באור 6 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ו. (המשך)
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, ולצורך הבטחת 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.
- ז. ביום 17 במאי 2023, קיבלה החברה הודעה כי נבחרה כהצעה הזוכה, לביצוע פרויקט במתחם ה- 1000, בראשון לציון ("הפרויקט") עבור בסר הנדסה ופיתוח בע"מ ומזמינים נוספים ("המזמינים"). הפרויקט כולל הקמת 2 מגדלי משרדים בני 24 קומות בשטח של כ- 38,000 מ"ר כל מגדל; מבנה מסחרי בן 4 קומות בשטח של כ- 3,000 מ"ר, וחניון תת קרקעי בן 5 קומות בשטח של כ- 42,000 מ"ר. הפרויקט כולל את הקמת האמור, לרבות עבודות שלד, עבודות גמר ומערכות בפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 475 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למשרדים ומסחר לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 3 שנים מצו להתחלת העבודה עד למסירת הפרויקט.
- ח. ביום 1 ביוני 2023 קיבלה החברה הודעה מאת רכבת ישראל בע"מ, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה במכרז לתכנון וביצוע פרויקט הקמת מסילה רביעית במקטע איילון שבתל-אביב ("הפרויקט" ו"המכרז").
הפרויקט כולל הקמתה של מסילה נוספת במקטע איילון באורך של כ- 4.65 ק"מ לצד שלוש המסילות הקיימות, שתחילתה תהא צפונית לתחנת הרכבת תל-אביב סבידור וסיומה יהא דרומית לתחנת הרכבת תל-אביב ההגנה.
התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, צפויה לעמוד על כ- 490 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), תהא צמודה לסל מדדים כפי שנקבע במסמכי המכרז, ותשולם לחברה בהתאם לאבני הדרך הקבועות במסמכים הנ"ל. העבודות צפויות להימשך כ- 71 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה.
- ט. בהמשך לבאור 5'א'24 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לכתב תביעה כנגד החברה וכנגד רשות שדות התעופה, על סך של כ- 27 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח הושג הסכם פשרה בין הצדדים, אשר אינו השפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה.
- י. בהמשך לבאור 24'ב' לדוחות הכספיים השנתיים, נחתם בתקופת הדוח, 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 ("התמורה העתידית"), 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.
ביום 22 ביוני, 2023 הושלמה העסקה, לאחר שהתמלאו התנאים המתלים להשלמתה. התמורה העתידית המהוונת למועד העסקה הינה על סך 6.6 מיליון ש"ח, שנבעה מחלקה של החברה ברווח הפרויקטלי בשותפות הכלולה, נזקף לסעיף הכנסות אחרות.

באור 6 - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

יא. בהמשך לבאור 8'24 א' לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לכתב תביעה ובקשה לאישור תובענה כייצוגית, על קיומם של ליקויים לכאורה בחיפוי מבנים בפרויקט שנמסר לפני כ- 20 שנה, ביום 7.8.2023 אישר בית המשפט את הסתלקות המבקשות מהתביעה והבקשה ובהתאם ניתן פסק דין המורה על מחיקת הנ"ל.

יב. בהמשך לבאור 2'24 ד' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2022 החברה מעדכנת שביום 21.9.2023 התקבלה אצלה הודעת זכיה במכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים ("הפרויקט" או "המכרז"), אליו ניגשה ביום 9 באוגוסט 2022 ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה) אשר התאגדו לחברה ייעודית משותפת ("הזכיין").

חלקה של החברה בזכיין הינו 47.5%. בנוסף, עתידה החברה להחזיק ב-75% מהזכויות בקבלן ההקמה בפרויקט.

במסגרת הפרויקט, עתיד הזכיין לממן, לתכנן, להקים, לתחזק ולהפעיל את קו הרכבת השלישי של הרכבת הקלה בירושלים אשר יחבר בין שכונת רמות בצפון לשכונת גילה בדרום לאורך מסילה של כ-31 ק"מ הכוללת מקטע של מנהור ותחנות תת קרקעיות. הפרויקט יכלול מערך הסכמים לכלל אחריות הזכיין, לתקופה של כ- 25 שנה. על פי הוראות המכרז נדרש המציע-הזוכה להשלים הליך סגירה פיננסית ומערך ההסכמים כאמור. להערכת החברה, סך היקף הפרויקט (בתקופת ההקמה, מימון, תפעול ותחזוקה) מוערך על ידי החברה במועד זה בסך של כ- 9 מיליארד ש"ח.

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

לפרטים בדבר מלחמת "חרבות ברזל", ראה באור 1ב' לעיל.

אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

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 30.6.2023 (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 מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

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 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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.

רון גינזבורג
מנכ"ל

12 בנובמבר, 2023

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 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 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.

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

12 בנובמבר, 2023



משרד ראשי: רח' יוני נתניהו 1 ג'
ת.ד. 800 אור יהודה 6037601
טל. 03-5383838, פקס. 03-6340340
info@denya-group.com
www.denya-group.com