

דוחות כספיים

ליום 31 במרס 2024



עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023



עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023

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 2023 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 2023 (כפי שפורסם ביום 7.3.2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-023202) (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, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 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 31.3.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	24	2018	2027	3,972,849	3,522,316	1,682,491	2,331,688	6,304,537
	מפסידים	1	2021	2024	43,483	39,873	19,996	7,673	51,156
	מרווח אפס	15	2021	2028	173,848	116,301	19,284	4,010,528	4,184,376
סה"כ ישראל		40	2018	2028	4,190,179	3,678,490	1,721,770	6,349,890	10,540,069
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	97,478	65,605	5,111	164,905	262,383
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	97,478	65,605	5,111	164,905	262,383
סה"כ כללי		42	2018	2028	4,287,657	3,744,095	1,726,881	6,514,794	10,802,452

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.24	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	63%	56%	28%	3,896,574	450,532	1,839,826	974,674
	מפסידים	85%	78%	41%	42,278	3,610	19,877	14,827
	מרווח אפס	4%	3%	2%	165,284	57,546	97,017	19,284
סה"כ ישראל		40%	37%	24%	4,104,136	511,688	1,956,720	1,008,785
חו"ל	מרוויחים	37%	25%	4%	97,478	31,874	60,494	5,111
סה"כ חו"ל		37%	25%	4%	97,478	31,874	60,494	5,111
סה"כ כללי		40%	37%	23%	4,201,614	543,562	2,017,214	1,013,896

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,832,171	3,407,468	1,647,899	2,262,175	6,094,345
	מפסידים	44,318	39,326	19,404	7,673	51,992
	מרווח אפס	173,848	116,301	19,284	3,919,724	4,093,572
סה"כ ישראל		4,050,337	3,563,096	1,686,587	6,189,572	10,239,909
חו"ל	מרוויחים	92,685	62,900	5,111	156,843	249,528
סה"כ חו"ל		92,685	62,900	5,111	156,843	249,528
סה"כ כללי		4,143,022	3,625,996	1,691,698	6,346,415	10,489,437

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 31.3.24	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2023	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 31.3.24	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	140,678	114,848	34,592	69,513	210,191	3%	3%	0%
	מפסידים	(836)	547	591	0	(836)	(2%)	1%	1%
	מרווח אפס	0	0	0	90,804	90,804	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		139,842	115,395	35,183	160,317	300,160	3%	3%	0%
חו"ל	מרוויחים	4,793	2,705	0	8,062	12,855	5%	5%	0%
סה"כ חו"ל		4,793	2,705	0	8,062	12,855	5%	5%	0%
סה"כ כללי		144,635	118,099	35,183	168,379	313,014	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, מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, 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, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו- 2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח) :

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 31.3.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2024
ישראל	12,096	172,700	522,866	267	8,083	50,235	24,863
חו"ל	1,739	34,762	98,199	(648)	3,994	(1,427)	0
סה"כ כללי	13,835	207,462	621,065	(381)	12,077	48,808	24,863

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 31.3.24	% מסך ההכנסות 31.3.24	רווח גולמי 31.3.24	% רווח גולמי 31.3.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022
ישראל	523,784	38%	24,711	5%	2,129,420	39%	88,295	4%	1,531,651	34%	75,505	5%
חו"ל	33,613	2%	1,441	4%	95,256	2%	6,698	7%	103,310	2%	(1,427)	(1%)
סה"כ	557,397	41%	26,152	5%	2,224,676	41%	94,993	4%	1,634,961	36%	74,078	5%

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 31 במרס, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 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 31.3.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	18	2016	2026	2,619,372	2,381,354	1,471,299	1,256,762	3,876,134
	מפסידים	3	2017	2024	1,099,827	1,062,483	833,206	78,067	1,177,894
	מרווח אפס	17	2022	2027	526,129	349,623	37,608	2,774,285	3,300,415
סה"כ ישראל		38	2016	2027	4,245,328	3,793,461	2,342,112	4,109,115	8,354,443
חו"ל	מרוויחים	1	2022	2024	48,836	39,054	0	4,247	53,083
סה"כ חו"ל		1	2022	2024	48,836	39,054	0	4,247	53,083
סה"כ כללי		39	2016	2027	4,294,164	3,832,515	2,342,112	4,113,362	8,407,526

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.24	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	68%	62%	41%	2,470,783	238,015	1,045,197	640,014
	מפסידים	93%	90%	77%	1,077,417	37,344	229,278	277,283
	מרווח אפס	16%	12%	3%	455,288	176,504	312,017	37,607
סה"כ ישראל		51%	47%	40%	4,003,489	451,863	1,586,492	954,904
חו"ל	מרוויחים	92%	74%	0%	48,836	9,782	39,054	0
סה"כ חו"ל		92%	74%	0%	48,836	9,782	39,054	0
סה"כ כללי		51%	47%	40%	4,052,325	461,645	1,625,546	954,904

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,485,014	2,275,163	1,423,825	1,188,656	3,673,670
	מפסידים	1,159,984	1,111,318	851,143	78,067	1,238,052
	מרווח אפס	526,130	349,623	37,608	2,724,872	3,251,002
סה"כ ישראל		4,171,128	3,736,104	2,312,576	3,991,596	8,162,723
חו"ל	מרוויחים	46,097	36,852	0	4,008	50,106
סה"כ חו"ל		46,097	36,852	0	4,008	50,106
סה"כ כללי		4,217,225	3,772,956	2,312,576	3,995,604	8,212,829

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.24	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 31.3.24	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	134,358	106,191	47,474	68,106	202,464	5%	5%	1%
	מפסידים	(60,157)	(48,834)	(17,938)	(0)	(60,157)	(4%)	(4%)	(1%)
	מרווח אפס	(0)	(0)	0	49,413	49,413	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		74,200	57,356	29,536	117,519	191,720	2%	2%	0%
חו"ל	מרוויחים	2,739	2,202	0	238	2,977	6%	6%	0%
סה"כ חו"ל		2,739	2,202	0	238	2,977	6%	6%	0%
סה"כ כללי		76,939	59,559	29,536	117,758	194,697	2%	2%	0%

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

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, מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, 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, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 31.3.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2024
ישראל	34,833	225,100	391,803	10,573	49,795	52,491	65,885
חו"ל	0	0	3,431	0	0	8,266	0
סה"כ כללי	34,833	225,100	395,234	10,573	49,795	60,757	65,885

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 31.3.24	% מסך ההכנסות 31.3.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022
סקטור ציבורי *	111,722	23%	580,107	31%	395,229	29%
סקטור פרטי	384,756	77%	1,270,539	69%	954,909	71%
סה"כ	496,478	100%	1,850,646	100%	1,350,138	100%

* רבות 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 31.3.24	% מסך ההכנסות 31.3.24	רווח גולמי 31.3.24	% רווח גולמי 31.3.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022
ישראל	486,696	35%	27,415	6%	1,811,592	33%	89,625	5%	1,346,707	30%	68,648	5%
חו"ל	9,782	1%	537	5%	39,054	1%	2,202	6%	3,431	0%	8,266	241%
סה"כ	496,478	36%	27,952	6%	1,850,646	34%	91,827	5%	1,350,138	30%	76,914	6%

עדכון לסעיף 1.9 - תחום ביצוע וזכיינות 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 31 במרס, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו- 2023. 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 31.3.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	6	2018	2025	1,529,506	1,446,253	1,195,956	349,170	1,878,676
	מפסידים	3	2020	2025	888,203	694,837	193,762	574,483	1,462,687
	מרווח אפס	12	2022	2029	120,234	95,070	3,110	1,557,775	1,678,009
סה"כ ישראל		21	2018	2029	2,537,943	2,236,160	1,392,827	2,481,428	5,019,372

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.24	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	81%	72%	62%	1,455,932	83,254	493,963	633,500
	מפסידים	61%	50%	14%	718,316	193,366	501,076	162,130
	מרווח אפס	7%	6%	1%	161,091	25,164	91,961	3,109
סה"כ ישראל		51%	45%	37%	2,335,339	301,784	1,087,000	798,739

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,398,682	1,328,949	1,107,385	334,545	1,733,228
	מפסידים	912,409	700,332	193,752	574,483	1,486,892
	מרווח אפס	120,234	95,070	3,110	1,514,565	1,634,799
סה"כ ישראל		2,431,325	2,124,351	1,304,247	2,423,593	4,854,919

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.24	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 31.3.24	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	130,824	117,304	88,570	14,624	145,448	8%	13%	4%
	מפסידים	(24,206)	(5,494)	10	0	(24,206)	(2%)	(0%)	0%
	מרווח אפס	0	0	0	43,211	43,211	3%	3%	0%
סה"כ ישראל		106,618	111,809	88,580	57,835	164,453	3%	6%	2%

* "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, מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, 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 31 במרס, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו- 2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 31.3.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2024
ישראל	15,649	168,183	360,291	12,478	35,940	(7,499)	39,515
סה"כ כללי	15,649	168,183	360,291	12,478	35,940	(7,499)	39,515

דוח דירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 ("תקופת הדוח"), הכל בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר התפרסם ביום 7 במרס 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-023202) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור החברה והסביבה העסקית

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997.

ביום 25 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה, מניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והיא הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בת בשליטתה (ביחד, "הקבוצה"), בתחומי הפעילות הבאים:

1.1. תחום קבלנות הבניה למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות קבלניות לבניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים. בתחום זה פועלת החברה בישראל, רומניה, פולין וארה"ב (ניו יורק).

1.2. תחום קבלנות בניה שלא למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות בניה שלא למגורים, לרבות ביצוע עבודות בניה של בנייני משרדים, מבני תעשיה, מסחר, מוסדות רפואיים וכיו"ב. בתחום פעילות זה פועלת החברה בישראל וברומניה.

1.3. תחום ביצוע וזכיינות תשתיות – במסגרתו, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע וכזכייין בפרויקטי PPP של פרויקטים בתחום התשתיות בעיקר בישראל, לרבות פרויקטי 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. 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. כמו כן, 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, בתקופת הלחימה הראשונית, נסגרו אתרי הבניה ברחבי הארץ, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. החברה פעלה כמיטב יכולתה על מנת לקבל את אישורן של הרשויות, המקומיות והאחרות, ופתחה את אתרי הבניה שלה, באופן שישמור על בטחון הציבור מחד ומאידך יאפשר לחברה, להפעיל את האתרים ולהמשיך בפעילותה השוטפת.

חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה היה גיוס משמעותי של חלק מעובדי החברה ללחימה (כאשר במהלך מרץ ואפריל 2024, חלק משמעותי מעובדי החברה שגויסו כאמור, שבו לעבודתם). השלכות נוספות היו, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבניה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים של החברה. ככלל, השפעת המצב הבטחוני כאמור על היקף הביצוע הכולל של החברה ממועד פרוץ המלחמה, אינה משמעותית. בחציון האחרון (רבעון רביעי לשנת 2023 ורבעון ראשון לשנת 2024), היקף ההכנסות קטן בכ-5% ביחס לחציון שלפניו יחד עם זאת, בחלק מהפרויקטים, הצמצום בהיקף הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים בעיקר בתחום התשתיות, נבחנים על ציר הזמן כתלות במצב המלחמתי ובהשלכותיו על המשק. נכון למועד הדוח, החברה פועלת אל מול מזמיני עבודה בפרויקטים השונים לצורך התאמת לוחות הזמנים ועדכון עלויות הפרויקט, ככל ונדרש.

כמו כן, מתווה התמיכה והפיצויים שגובש ע"י המדינה, אינו נותן מענה מספק לענף. המחסור הכללי בעובדים מחייב התאמות של החברה לאירועים ולהחלטות הממשלה, בעיקר בהקשר של הגדלת ההעסקה בפועל של עובדים זרים, כל עוד יימשך איסור העסקת עובדי הרשות הפלשתינאית. בהקשר זה, החברה, באמצעות תאגיד עובדים זרים בשליטתה, מעסיקה נכון למועד הדוח כ-550 עובדים זרים לעומת כ-380 עובדים בסוף השנה הקודמת ומגמת הגידול צפויה להימשך בתקופה הקרובה.

לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה בענף הבניה ופתרון למחסור בעובדי הבניה, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות. 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 המצטברת הצפויה 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 32א 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. השפעות האינפלציה ועליית הריבית

החל משנת 2022 החלה עליית מחירים גלובלית, שהביאה לעלייה במדדי האינפלציה לרמה גבוהה מיעדי הבנקים המרכזיים. בשל כך, החלו בנקים מרכזיים בעולם לנקוט במגמה של העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. בישראל, העלה הבנק המרכזי את הריבית במספר פעימות, לרמתה הנוכחית העומדת על 4.5% (זאת לאחר הפחתה של 0.25% בחודש ינואר 2024).

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 ושמך צופה השפעה חיובית מעליית הריבית). כמו כן, לעלייה בשיעורי האינפלציה כאמור, לרבות ההשפעה האפשרית כתוצאה מהשינוי השלילי בסחר בין ישראל לטורקיה, לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות לאור מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית במרבית חוזי ההתקשרות של החברה.

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

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. למגמות הכלכליות הנוכחיות, ביניהן, המשך עליית האינפלציה והריבית והשפעת הסחר עם טורקיה, עשויות להיות השפעות לרעה על המצב הכלכלי בישראל ובעולם, ולפיכך, מצב זה עלול לגרום להרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של החברה בפועל, באופן שונה מהערכותיה לעיל.

4. המצב הכספי

ליום 31.3.2024 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,691.7 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן המאוחד (באלפי ש"ח) ליום 31.3.2024.

סעיף	31.3.2024	31.12.2023	הסברים
סה"כ נכסים שוטפים	2,343,184	2,130,832	סך הנכסים השוטפים, גדל בתקופת הדוח בכ- 212 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הלקוחות, הגידול בסעיף נבע מהיקף תקבולים גבוה ברבעון האחרון של שנת 2023 וכתוצאה מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	50,398	56,320	
מלאי מקרקעין	58,573	61,477	
רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים	239,591	238,378	
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	348,562	356,175	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,857,567	1,655,456	סך ההתחייבויות השוטפות, גדל בתקופת הדוח בכ- 202 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הספקים, הגידול בסעיף נבע מהיקף תשלומים משמעותי בתום שנה קודמת וכתוצאה מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	70,617	72,341	
הון	763,562	759,210	השינוי בהון נבע בעיקרו מגידול ברווח לתקופה אשר קוזז בחלקו מדיבדנד שהוכרז בתקופת הדוח בסך של כ- 40 מיליון ש"ח.

5. תוצאות הפעילות

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

נושא	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	הסברים
הכנסות	1,375,199	1,334,941	5,415,466	ראה סעיף 4.2 להלן.
עלויות והוצאות	1,313,437	1,261,648	5,136,229	ראה סעיף 4.2 להלן.
רווח גולמי	61,762	73,293	279,237	ראה סעיף 4.2 להלן.
הוצאות הנהלה וכלליות	16,585	15,178	63,521	
הוצאות מכירה ושיווק	-	-	-	
הכנסות אחרות, נטו	-	-	(6,580)	ההכנסות האחרות נטו בשנה קודמת נובעות ממכירת זכויות החברה בשותפות הכלולה. הכנסות אלה מהוות את חלקה של החברה ברווח הפרויקטלי בשותפות.
רווח תפעולי	45,177	58,115	222,296	
הכנסות מימון	10,337	8,499	35,472	
הוצאות מימון	(1,595)	(2,311)	(9,176)	
הכנסות הוצאות מימון, נטו	8,742	6,188	26,296	הכנסות המימון נטו נבעו בעיקר מהכנסות הפרשי שער ומהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
רווח מפעולות אחרי מימון	53,919	64,303	248,592	
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	1,585	277	6,471	
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	55,504	64,580	255,063	
מסים על ההכנסה	(12,567)	(14,509)	(59,012)	
רווח לתקופה	42,937	50,071	196,051	

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	557,397	580,198	2,224,702	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	26,152	25,056	95,018	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
בניה שלא למגורים	הכנסות	496,478	433,411	1,850,620	הגידול בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקרו כתוצאה מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים.
	רווח גולמי	27,952	21,533	91,802	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
ביצוע וזכיינות תשתיות	הכנסות	317,433	297,187	1,255,183	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	7,286	22,787	79,916	שיעור הרווח הגולמי הגבוה במגזר בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקרו מזיקפה משמעותית בפרויקט שהסתיים. כמו כן, השפעת מלחמת חרבות ברזל על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים במגזר קיבלה ביטוי בתוצאות הפעילות ברבעון הנוכחי, למידע נוסף ראה סעיף 2 לדוח.
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	3,891	24,145	84,961	בתקופת הדוח הסתיימו הפרויקטים היזמיים בישראל ועיקר הכנסות המגזר נבעו מפרויקטים יזמיים בביצוע בחו"ל. הקיטון בהכנסות הפעילות היזמית בישראל בתקופת הדוח נבע בעיקרו משלבי ביצוע מתקדמים מהפרויקטים היזמיים בישראל לרבות עיר היין באשקלון שהניב הכנסות משמעותיות בתקופה המקבילה אשתקד.
	רווח גולמי	372	3,917	12,501	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	1,375,199	1,334,941	5,415,466	
	רווח גולמי	61,762	73,293	279,237	

5.3. ה-¹ EBITDA לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 הסתכמו לסך של כ- 67.3 מיליוני ש"ח לעומת כ- 78.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

¹ EBITDA משמע – רווח לפני ריבית, מיסים, פחת והפחתות. נתון זה הינו נתון מקובל, בין היתר, למדידת היעילות התפעולית של חברות.

6. צבר הזמנות

צבר ההזמנות המאוחד של החברה נכון ליום 31 במרס 2024 עומד על סך כ- 13.2 מיליארד ש"ח. להלן פירוט צבר ההזמנות של החברה לפי תחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

סעיף	נתונים ליום 31.3.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.3.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2023 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2023 יתרת צבר
בניה למגורים	684	6,515	983	6,472	2,333	6,362
בניה שלא למגורים	263	4,113	371	3,314	2,320	4,289
ביצוע וזכיינות תשתיות	221	* 2,481	308	2,403	1,203	2,523
ייזום וביצוע למגורים	-	43	-	71	128	139
סה"כ	1,167	13,153	1,662	12,261	5,983	13,313

* יתרת הצבר אינה כוללת את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור 24'ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 528 מיליוני ש"ח.

7. נזילות

יתרת המזומנים ליום 31.3.2024 הינה כ- 922 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

סעיף	נתונים ליום 31.3.2024	נתונים ליום 31.3.2023	נתונים ליום 31.12.2023
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	42.9	5.7	269.6
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	9.5	93.1	96.4
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	(56.2)	(35.3)	(185.9)
סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים	(3.7)	63.5	180.1

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 42.9 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 9.5 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ- 93.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופה קודמת נבע בעיקרו ממימוש נטו של בטוחות סחירות ופקדונות מוגבלים.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 56.2 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 35.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר תזרים המזומנים ששימוש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעון אשראי בסכום של כ- 14 מיליון ש"ח בפרויקט ייזום וביצוע למגורים ומתשלום דיבידנד בסכום של כ- 40 מיליון ש"ח,

8. מקורות מימון

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

סעיף	נתונים ליום 31.3.2024 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.3.2024 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2023 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2023 אחוז מסך
הון	763,562	28%	759,210	31%
התחייבויות לזמן ארוך	70,617	3%	72,341	3%
התחייבויות לזמן קצר	1,857,567	69%	1,655,456	67%
סה"כ	2,691,746	100%	2,487,007	100%

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

נכון ליום 31 במרס 2024 ההון החוזר של החברה הינו כ- 485.6 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 475.4 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

כמו כן, היחס השוטף ליום 31 במרס 2024 הינו 1.26, לעומת 1.29 ליום 31 בדצמבר 2023.

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

9. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח, ר' באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

10. תכניות רכישה עצמית

ביום 6 במרס 2024 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 : 2024-01-023226. 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 במאי, 2024

תמצית דוחות כספיים
ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2024
(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

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות

של דניה סיבוס בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דנה סיבוס בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים 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 ומיידיים), 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, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות והפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות הסקירה רואי החשבון האחרים.

המידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך נסקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוח שלו עליהם מיום 14 במאי 2023, כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

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 נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
645,019	528,482	641,271	מזומנים ושווי מזומנים
284,437	250,398	279,920	פקדונות מוגבלים
3,061	8,706	1,238	בטוחות סחירות
955,382	1,051,465	1,166,617	לקוחות ונכסים בגין חוזה
111,627	116,433	121,597	חייבים ויתרות חובה
20,686	25,097	17,232	מלאי אחר
106,448	82,676	111,334	מלאי בניינים למכירה
4,172	1,320	3,975	נכסי מסים שוטפים
2,130,832	2,064,577	2,343,184	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
56,320	86,103	50,398	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
61,477	74,159	58,573	מלאי מקרקעין
13,823	2,861	18,367	נכסי מסים נדחים
221,589	201,310	218,246	רכוש קבוע, נטו
2,966	2,915	2,978	נכסים בלתי מוחשיים
356,175	367,348	348,562	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,487,007	2,431,925	2,691,746	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 במאי 2024

דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
21,479	21,536	15,936
935,585	1,047,195	1,093,339
172,036	196,390	212,298
5,620	6,832	11,696
249,534	100,720	251,628
271,202	268,955	272,670
1,655,456	1,641,628	1,857,567
6,077	7,559	6,081
58,700	47,583	56,416
7,564	9,099	8,120
72,341	64,241	70,617
1,727,797	1,705,869	1,928,184
31,292	31,212	31,332
467,250	462,595	471,202
(27,507)	(30,912)	(27,019)
4,870	4,870	4,870
283,305	258,291	283,177
759,210	726,056	763,562
2,487,007	2,431,925	2,691,746

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 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
5,415,466	1,334,941	1,375,199	הכנסות
5,136,229	1,261,648	1,313,437	עלויות והוצאות
279,237	73,293	61,762	רווח גולמי
63,521	15,178	16,585	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,580)	-	-	הכנסות אחרות, נטו
222,296	58,115	45,177	רווח תפעולי
35,472	8,499	10,337	הכנסות מימון
(9,176)	(2,311)	(1,595)	הוצאות מימון
26,296	6,188	8,742	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
248,592	64,303	53,919	רווח מפעולות אחרי מימון
6,471	277	1,585	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
255,063	64,580	55,504	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(59,012)	(14,509)	(12,567)	מסים על ההכנסה
196,051	50,071	42,937	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
6.27	1.61	1.37	רווח בסיסי למניה
6.21	1.59	1.35	רווח מדולל למניה

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
רווח לתקופה	196,051	50,071	42,937
<u>פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>			
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	13,208	9,803	488
<u>סה"כ רווח כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</u>			
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	343	-	-
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת	209,602	59,874	43,425
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה			

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה					
ביום 31 במרס 2024					
(בלתי מבוקר)					
31,292	467,250	(27,507)	4,870	283,305	759,210
יתרה ליום 1 בינואר 2024					
-	-	-	-	42,937	42,937
רווח לתקופה					
-	-	488	-	-	488
רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס					
-	-	488	-	42,937	43,425
סה"כ רווח כולל לתקופה					
עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון					
-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
דיבידנד לבעלים					
40	3,952	-	-	(3,992)	-
כתבי אופציה ומניות שמומשו					
-	-	-	-	927	927
עלות תשלום מבוסס מניות					
31,332	471,202	(27,019)	4,870	283,177	763,562
יתרה ליום 31 במרס 2024					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה					
ביום 31 במרס 2023					
(בלתי מבוקר)					
31,173	460,668	(40,715)	4,870	248,903	704,899
יתרה ליום 1 בינואר 2023					
-	-	-	-	50,071	50,071
רווח לשנה					
-	-	9,803	-	-	9,803
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
-	-	9,803	-	50,071	59,874
סה"כ רווח כולל לתקופה					
עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון					
-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
דיבידנד לבעלים					
39	1,927	-	-	(1,966)	-
כתבי אופציה למניות שמומשו					
-	-	-	-	1,283	1,283
עלות תשלום מבוסס מניות					
31,212	462,595	(30,912)	4,870	258,291	726,056
יתרה ליום 31 במרס 2023					
לשנה שהסתיימה ביום					
31 בדצמבר 2023 (מבוקר)					
31,173	460,668	(40,715)	4,870	248,903	704,899
יתרה ליום 1 בינואר 2023					
-	-	-	-	196,051	196,051
רווח לשנה					
-	-	13,208	-	343	13,551
רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס					
-	-	13,208	-	196,394	209,602
סה"כ רווח כולל לשנה					
עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון					
-	-	-	-	4,709	4,709
עלות תשלום מבוסס מניות					
-	-	-	-	(160,000)	(160,000)
דיבידנד לבעלים					
119	6,582	-	-	(6,701)	-
כתבי אופציה למניות שמומשו					
31,292	467,250	(27,507)	4,870	283,305	759,210
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023					

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
--	--	--

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

196,051	50,071	42,937	רווח לתקופה
			התאמות:
			פחת והפחתות
75,753	20,376	22,156	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(52)	556	(20)	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
4,709	1,283	927	חלק החברה ברווחים של חברות כלולות ועסקאות משותפות
(6,471)	(277)	(1,585)	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
(2,729)	(367)	(84)	מסים על ההכנסה
59,012	14,509	12,567	מסים ששולמו, נטו
(107,380)	(46,659)	(11,258)	הכנסות מימון, נטו
(26,296)	(6,188)	(8,742)	שערוך השקעה
(6,820)	-	-	
185,777	33,304	56,898	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

43,250	(91,532)	167	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
11,544	7,132	3,454	מלאי אחר
(61,595)	(157,566)	(210,641)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
(17,823)	271	(3,419)	חייבים ויתרות חובה
92,082	201,978	153,154	ספקים וקבלני משנה
19,966	15,729	41,239	זכאים ויתרות זכות
(2,524)	(4,037)	1,467	הפרשות
(1,121)	414	557	הטבות לעובדים
83,779	(27,611)	(14,022)	
269,556	5,693	42,876	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
--	--	--

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

87,801	77,208	2,179	ניירות ערך סחירים, נטו
(38,710)	(11,375)	(7,792)	רכישת רכוש קבוע
52	4	20	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,602)	(488)	(366)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(40,937)	(6,900)	4,517	פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל, נטו
7,490	-	-	החזר הלוואה מחברה כלולה
44,672	29,698	-	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
4,446	-	-	דיבינדנד שהתקבל
33,200	4,979	10,971	ריבית שהתקבלה במזומן
96,412	93,126	9,529	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(39,216)	(11,868)	(13,753)	פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
(155,000)	(35,000)	(40,000)	דיבינדנד ששולם
(2,113)	(384)	(328)	ריבית ששולמה במזומן
7,802	7,980	(5,425)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(188,527)	(39,272)	(59,506)	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

177,441	59,547	(7,101)	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
464,957	464,957	645,019	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,621	3,978	3,353	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
645,019	528,482	641,271	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 1 - כללי

א. דנייה 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 31 במרס 2024, 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, ביצוע וזכיינות תשתיות וייזום וביצוע למגורים. ביום 1 במרס 2021 נרשמה החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א והפכה לחברה ציבורית.

ב. 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. כמו כן, 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, בתקופת הלחימה הראשונית, נסגרו אתרי הבניה ברחבי הארץ, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. החברה פעלה כמיטב יכולתה על מנת לקבל את אישורן של הרשויות, המקומיות והאחרות, ופתחה את אתרי הבניה שלה, באופן שישמור על בטחון הציבור מחד ומאידך יאפשר לחברה, להפעיל את האתרים ולהמשיך בפעילותה השוטפת.

חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה היה גיוס משמעותי של חלק מעובדי החברה ללחימה (כאשר במהלך מרץ ואפריל 2024, חלק משמעותי מעובדי החברה שגויסו כאמור, שבו לעבודתם). השלכות נוספות היו, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבניה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים של החברה. ככלל, השפעת המצב הבטחוני כאמור על היקף הביצוע הכולל של החברה ממועד פרוץ המלחמה, אינה משמעותית. בחציון האחרון (רבעון רביעי לשנת 2023 ורבעון ראשון לשנת 2024), היקף ההכנסות קטן בכ-5% ביחס לחציון שלפניו יחד עם זאת, בחלק מהפרויקטים, הצמצום בהיקף הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים בעיקר בתחום התשתיות, נבחנים על ציר הזמן כתלות במצב המלחמתי ובהשלכותיו על המשק.

כמו כן, מתווה התמיכה והפיצויים שגובש ע"י המדינה, אינו נותן מענה מספק לענף. המחסור הכללי בעובדים מחייב התאמות של החברה לאירועים ולהחלטות הממשלה, בעיקר בהקשר של הגדלת ההעסקה בפועל של עובדים זרים, כל עוד יימשך איסור העסקת עובדי הרשות הפלשתינאית. בהקשר זה, החברה, באמצעות תאגיד עובדים זרים בשליטתה, מעסיקה נכון למועד הדוח כ-550 עובדים זרים לעומת כ-380 עובדים בסוף השנה הקודמת ומגמת הגידול צפויה להימשך בתקופה הקרובה. לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה בענף הבניה ופתרון למחסור בעובדי הבניה, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות. 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 המצטברת הצפויה 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 במאי 2024.

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 תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

• תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

• תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדדה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. מטבע חוץ והצמדה

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

שיעורי השינוי:

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024	0.29	0.96	0.31	0.07	1.49	(0.81)
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023	1.08	1.19	1.26	0.57	2.73	4.77
בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	3.35	2.96	1.96	0.57	3.07	6.89

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.
- ביצוע וזכיינות תשתיות.
- ייזום וביצוע למגורים.

מאוחד	ייזום וביצוע למגורים	ביצוע וזכיינות תשתיות	עבודות בניה לא למגורים	עבודות בניה למגורים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)

1,375,199	3,891	317,433	496,478	557,397	הכנסות במאוחד
55,504	124	5,339	26,890	23,151	רווח מגזרי לפני מס
1,743,320	155,461	455,041	688,835	443,983	נכסי המגזר ליום 31 במרס 2024
1,784,852	25,321	378,174	444,746	936,611	התחייבויות המגזר ליום 31 במרס 2024

מאוחד	ייזום וביצוע למגורים	ביצוע וזכיינות תשתיות	עבודות בניה לא למגורים	עבודות בניה למגורים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

1,334,941	24,145	297,187	433,411	580,198	הכנסות במאוחד
64,580	3,688	20,486	19,208	21,198	רווח מגזרי לפני מס
1,601,968	193,124	364,881	523,220	520,743	נכסי המגזר ליום 31 במרס 2023
1,620,737	27,918	377,115	395,297	820,407	התחייבויות המגזר ליום 31 במרס 2023

מאוחד	ייזום וביצוע למגורים	ביצוע וזכיינות תשתיות	עבודות בניה לא למגורים	עבודות בניה למגורים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

5,415,466	84,961	1,255,183	1,850,646	2,224,676	הכנסות במאוחד
255,063	12,151	70,603	88,879	83,430	רווח מגזרי לפני מס
1,521,958	149,740	383,666	579,877	408,675	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2023
1,626,888	42,391	340,361	394,927	849,209	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2023

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
1,521,958	1,601,968	1,743,320	נכסים
965,049	829,957	948,426	נכסי המגזר
2,487,007	2,431,925	2,691,746	נכסים לא מיוחסים
			סך הנכסים במאוחד
			התחייבויות
1,626,888	1,620,737	1,784,852	התחייבויות המגזר
100,909	85,132	143,332	התחייבויות לא מיוחסות
1,727,797	1,705,869	1,928,184	סך ההתחייבויות במאוחד

באור 5 - דיבידנד

- א. ביום 12 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2024.
- ב. ביום 6 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש מאי 2024.
- ג. ביום 12 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה).

באור 6 - ארועים בתקופת הדוח

ביום 21 למרץ 2024, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברות פרטיות מקבוצת רמי לוי: רמי לוי שיווק השקמה בע"מ ושב.ח שער ירושלים בע"מ (להלן יחד: "רמי לוי נדל"ן"), לשמש כקבלן ראשי בפרויקט בדרך חברון פינת אשר וינר בירושלים (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט, בשטח כולל של כ-85,000 מ"ר, כולל הקמת חניון תת קרקעי בן 7 קומות, 3 קומות הכוללות בין היתר שטחי מסחר וגני ילדים, מעון יום ובית כנסת, 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד הכוללים בסה"כ 298 יח"ד ומגדל משרדים בן 20 קומות.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-465 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להתחיל בחודש מאי 2024 ולהימשך כ-47 חודשים.

באור 7 - ארועים לאחר מועד הדוח

בהמשך לבאור 24'ד2 בקשר לפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים ("פרויקט הקו הכחול"), החברה מעדכנת, כי התקבל אישורה העקרוני של ועדת המכרזים בפרויקט הקו הכחול ליציאת החברה הזרה הנוספת מהחזקותיה בזכיון ולשינוי בהרכב ההחזקות הזכיון, כך שלאחר יציאת החברה הזרה הנוספת חלקה של החברה ושל דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ בזכיון, יהוו 50% כל אחת.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

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. 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, 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, 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2023, היא אפקטיבית.

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 2024 ("**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), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, 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.

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 2024 ("**הדוחות**") או "**הדוחות לתקופת הביניים**";

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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), 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 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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



משרד ראשי:

רח' יוני נתניהו 1, ת.ד. 800, אור יהודה 6037601

טל': 03-5383838, פקס: 03-6340340

Info@denya-group.com | www.denya-group.com

א | דנייה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל