

# דוחות כספיים

---

ליום 31 במרס 2025



# עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי

לשנת 2024



**א | דניה**

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

## עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024

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 2024 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 2024 (כפי שפורסם ביום 4.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-014293) (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, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 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	תחלה תאריך	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 31.3.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	19	2019	2027	3,916,164	3,451,314	1,866,683	1,678,274	5,594,438
	מפסידים	1	2022	2025	80,518	69,951	23,664	12,031	92,550
	מרווח אפס	26	2023	2029	308,863	189,246	6,167	5,875,180	6,184,042
סה"כ ישראל		46	2019	2029	4,305,545	3,710,511	1,896,513	7,565,485	11,871,030
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	235,703	207,210	65,605	29,975	265,678
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	235,703	207,210	65,605	29,975	265,678
סה"כ כללי		48	2019	2029	4,541,248	3,917,722	1,962,118	7,595,460	12,136,708

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.25	סך התקופה 2023	סך התקופה 2024	סך התקופה 31.3.25
ישראל	מרוויחים	70%	62%	35%	3,851,338	1,222,115	1,584,630	464,851
	מפסידים	87%	76%	29%	74,243	23,664	46,287	10,567
	מרווח אפס	5%	5%	0%	239,163	6,167	183,081	119,616
סה"כ ישראל		36%	38%	25%	4,164,744	1,251,946	1,813,998	595,034
חו"ל	מרוויחים	89%	81%	25%	235,703	60,494	141,606	28,492
סה"כ חו"ל		89%	81%	25%	235,703	60,494	141,606	28,492
סה"כ כללי		37%	39%	25%	4,400,447	1,312,440	1,955,604	623,526

## עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,718,469	3,290,278	1,812,459	1,611,091	5,329,560
	מפסידים	80,579	69,158	22,658	12,031	92,611
	מרווח אפס	308,863	189,246	6,167	5,731,356	6,040,219
<b>סה"כ ישראל</b>		<b>4,107,911</b>	<b>3,548,683</b>	<b>1,841,283</b>	<b>7,354,479</b>	<b>11,462,390</b>
חו"ל	מרוויחים	223,208	196,940	62,900	28,343	251,551
<b>סה"כ חו"ל</b>		<b>223,208</b>	<b>196,940</b>	<b>62,900</b>	<b>28,343</b>	<b>251,551</b>
<b>סה"כ כללי</b>		<b>4,331,118</b>	<b>3,745,623</b>	<b>1,904,184</b>	<b>7,382,822</b>	<b>11,713,940</b>

## רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 31.3.25
ישראל	מרוויחים	197,695	161,036	54,224	67,183	264,878	1%	4%	5%
	מפסידים	(61)	793	1,006	(0)	(61)	1%	1%	(0%)
	מרווח אפס	0	(0)	0	143,824	143,824	0%	2%	2%
<b>סה"כ ישראל</b>		<b>197,634</b>	<b>161,829</b>	<b>55,230</b>	<b>211,007</b>	<b>408,641</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
חו"ל	מרוויחים	12,496	10,270	2,705	1,632	14,127	1%	5%	5%
<b>סה"כ חו"ל</b>		<b>12,496</b>	<b>10,270</b>	<b>2,705</b>	<b>1,632</b>	<b>14,127</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>
<b>סה"כ כללי</b>		<b>210,130</b>	<b>172,099</b>	<b>57,935</b>	<b>212,638</b>	<b>422,768</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>

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

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, 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, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 31.3.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2025
ישראל	(220)	384,069	877,474	(10,931)	(21,938)	36,501	27,705
חו"ל	272	3,259	34,762	(163)	(529)	3,994	0
סה"כ כללי	52	387,328	912,236	(11,094)	(22,467)	40,495	27,705

### 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 31.3.25	% מסך ההכנסות 31.3.25	רווח גולמי 31.3.25	% רווח גולמי 31.3.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	594,814	36%	24,876	4%	2,198,067	36%	84,660	4%	2,129,420	39%	88,295	4%
חו"ל	28,764	2%	2,061	7%	144,865	2%	7,037	5%	95,256	2%	6,698	7%
סה"כ	623,578	38%	26,937	4%	2,342,932	39%	91,697	4%	2,224,676	41%	94,993	4%

### 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, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023. 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 31.3.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	23	2016	2027	4,189,785	3,675,907	2,056,341	2,256,092	6,445,878
	מפסידים	1	2021	2025	693,298	655,331	516,468	7,003	700,301
	מרווח אפס	14	2022	2028	248,932	158,992	23,166	1,922,772	2,171,704
סה"כ ישראל		38	2016	2028	5,132,015	4,490,230	2,595,975	4,185,867	9,317,882

סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 31.3.25	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.25	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 31.3.25	סטטוס רווח פרויקטים	סיווג מדינה
1,085,826	1,619,566	513,877	3,985,024	33%	56%	65%	מרוויחים	ישראל
91,868	138,863	37,967	627,301	86%	98%	99%	מפסידים	
18,239	135,826	89,939	264,367	8%	10%	11%	מרווח אפס	
<b>1,195,933</b>	<b>1,894,255</b>	<b>641,783</b>	<b>4,876,691</b>	<b>36%</b>	<b>51%</b>	<b>55%</b>		סה"כ ישראל

### עלויות

סה"כ עלויות בפועל + צפויות	עלויות צפויות	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.25	סטטוס רווח פרויקטים	סיווג מדינה
6,148,297	2,146,871	1,997,377	3,523,522	4,001,426	מרוויחים	ישראל
722,637	7,003	527,142	690,811	715,634	מפסידים	
2,118,661	1,869,729	23,166	158,992	248,932	מרווח אפס	
<b>8,989,594</b>	<b>4,023,603</b>	<b>2,547,685</b>	<b>4,373,325</b>	<b>4,965,991</b>		סה"כ ישראל

### רווח גולמי

שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 31.3.25	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	יתרת רווח גולמי צפוי	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.25	סטטוס רווח פרויקטים	סיווג מדינה
1%	7%	5%	297,581	109,222	58,964	152,385	188,359	מרוויחים	ישראל
(2%)	(5%)	(3%)	(22,336)	0	(10,674)	(35,480)	(22,336)	מפסידים	
0%	2%	2%	53,043	53,043	(0)	(0)	(0)	מרווח אפס	
<b>1%</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>328,288</b>	<b>162,265</b>	<b>48,290</b>	<b>116,905</b>	<b>166,024</b>		סה"כ ישראל

\* "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 1.8.1 לדוח התקופתי.

1.5. עדכון לסעיף 1.8.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 31.3.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2025
ישראל	48,688	380,805	615,659	(2,284)	49,108	45,899	(134,127)
חו"ל	0	18,053	39,054	0	9,434	2,202	0
סה"כ כללי	48,688	398,858	654,713	(2,284)	58,542	48,101	(134,127)

#### 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 31.3.25	% מסך ההכנסות 31.3.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023
סקטור ציבורי *	96,539	14%	467,606	20%	580,107	31%
סקטור פרטי	593,932	86%	1,825,507	80%	1,270,539	69%
סה"כ	690,471	100%	2,293,113	100%	1,850,646	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 31.3.25	% מסך ההכנסות 31.3.25	רווח גולמי 31.3.25	% מסך ההכנסות 31.3.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% מסך ההכנסות 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% מסך ההכנסות 2023
ישראל	690,471	42%	46,832	7%	2,275,060	38%	117,725	5%	1,811,592	33%	89,625	5%
חו"ל	0	0%	0	0%	18,053	0%	9,434	52%	39,054	1%	2,202	6%
סה"כ	690,471	42%	46,832	7%	2,293,113	38%	127,159	6%	1,850,646	34%	91,827	5%

## עדכון לסעיף 1.9 - תחום ביצוע וזכינות 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, 2025 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 31.3.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	8	2018	2027	608,124	470,036	63,829	785,369	1,393,492
	מפסידים	3	2021	2026	717,853	688,789	482,608	171,246	889,099
	מרווח אפס	10	2020	2029	1,172,811	1,066,250	507,082	896,301	2,069,112
סה"כ ישראל		21	2018	2029	2,498,788	2,225,075	1,053,519	1,852,916	4,351,704

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.25	סך המחזור לתקופה 31.3.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	44%	32%	5%	546,801	138,088	406,207	286,894
	מפסידים	81%	81%	60%	658,827	29,064	206,181	224,965
	מרווח אפס	57%	52%	29%	984,781	106,561	559,167	390,358
סה"כ ישראל		57%	51%	27%	2,190,409	273,713	1,171,555	902,217

#### עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	589,060	460,969	70,943	758,935	1,347,995
	מפסידים	778,908	727,875	486,048	171,246	950,154
	מרווח אפס	1,172,811	1,066,250	507,081	887,294	2,060,104
סה"כ ישראל		2,540,778	2,255,094	1,064,072	1,817,475	4,358,253

## רווח גולמי

שיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיווג רווח גולמי 2024	שיווג רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	19,064	9,067	(7,114)	26,434	45,497	11%	1%
	מפסידים	(61,054)	(39,086)	(3,440)	(0)	(61,054)	(5%)	(1%)
	מרווח אפס	0	(1)	1	9,008	9,008	1%	0%
סה"כ ישראל		(41,991)	(30,020)	(10,553)	35,441	(6,550)	3%	0%

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

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

1.9. עדכון לסעיף 1.9.2.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 31.3.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2025
ישראל	32,159	163,493	352,966	(1,427)	44,162	64,542	18,721
סה"כ כללי	32,159	163,493	352,966	(1,427)	44,162	64,542	18,721

# דוח דירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרס 2025



## דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 ("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 2024 אשר התפרסם ביום 4 במרס 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-014293) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

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

#### 1. תיאור החברה והסביבה העסקית

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997.

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

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

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

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

1.3. תחום ביצוע וזכיינות תשתיות – במסגרתו, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע וכזכיין 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 באוקטובר 2023 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 גם בימים אלה ברצועת עזה ובמספר זירות.

לפרטים אודות השפעות המלחמה והערכותיה של החברה ראו בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח השנתי. נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים אשר יש בהם כדי לשנות את השפעות המלחמה על פעילותה של החברה בהשוואה להשפעתם בשנת 2024 או את הערכות החברה ביחס להשפעתם על פעילותה בעתיד.

## 3. השפעות האינפלציה ועליית הריבית

בשנים האחרונות 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%.

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 ומשכך צופה השפעה חיובית מעליית הריבית). כמו כן, לעלייה בשיעורי האינפלציה כאמור, לרבות ההשפעה האפשרית כתוצאה מהשינוי השלילי בסחר בינלאומי, לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות לאור מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית במרבית חוזי ההתקשרות של החברה. יחד עם זאת, לאור השפעות מלחמת חרבות ברזל, נכון למועד הדוח, הגידול בעלויות לחברה טרם קיבל ביטוי מלא במנגנוני ההצמדה של התמורה החוזית. לפרטים, ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח השנתי של החברה לשנת 2024.

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.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על החברה, על הפרויקטים שלה ותוצאותיה הכספיות וכן, בקשר עם תחזיות האינפלציה, ריבית וצמיחה והשפעתן על החברה 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, המשך עליית האינפלציה והריבית, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

#### 4. המצב הכספי

ליום 31.3.2025 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,716 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן המאוחד (באלפי ש"ח) ליום 31.3.2025.

הסברים	31.12.2024	31.3.2025	סעיף
בשנה הקודמת בוצעה גבייה משמעותית, לפיכך, בתקופת הדוח יתרות המזומנים ושווי המזומנים ירדו בסך של כ-289 מיליון ש"ח. מנגד, חל גידול בסעיף הלקוחות בסך של כ-270 מיליון ש"ח.	2,331,623	2,289,707	סה"כ נכסים שוטפים
עיקר השינוי בסעיף נבע מהחזר השקעה מחברה כלולה.	50,548	45,258	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.	53,439	56,577	מלאי מקרקעין
העלייה בסעיף נבעה בעיקר כתוצאה מהשקעות שוטפות בציוד.	303,496	324,583	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
	407,483	426,418	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.	1,880,375	1,846,213	סה"כ התחייבויות שוטפות
	91,745	87,604	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
השינוי בהון נבע בעיקרו מגידול ברווח לתקופה אשר קוּזו בחלקו מדיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח בסך של כ-40 מיליון ש"ח.	766,986	782,308	הון

#### 5. תוצאות הפעילות

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

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2025	נושא
	6,025,593	1,375,199	1,634,227	הכנסות
	5,772,588	1,313,437	1,570,501	עלויות והוצאות
	253,005	61,762	63,726	רווח גולמי
	66,151	16,585	16,841	הוצאות הנהלה וכלליות
	(3,242)	-	-	הכנסות אחרות, נטו
	190,096	45,177	46,885	רווח תפעולי
	33,608	10,337	7,632	הכנסות מימון
	(5,808)	(1,595)	(426)	הוצאות מימון
הכנסות המימון נטו נבעו בעיקר מהכנסות הפרשי שער ומהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים.	27,800	8,742	7,206	הכנסות מימון, נטו
	217,896	53,919	54,091	רווח מפעולות אחרי מימון
	5,624	1,585	645	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	223,520	55,504	54,736	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
	(49,885)	(12,567)	(12,443)	מסים על ההכנסה
	173,635	42,937	42,293	רווח לתקופה

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	623,578	557,397	2,342,932	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	26,942	26,152	91,697	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
בניה שלא למגורים	הכנסות	690,471	496,478	2,293,113	החברה הגדילה את היקפי הביצוע ברבעון האחרון בהמשך לגידול בהיקפי הביצוע ברבעונים האחרונים.
	רווח גולמי	46,832	27,952	127,159	החברה הגדילה את שיעור הרווח הגולמי במגזר, בין היתר כתוצאה מהסכמות מול מזמיני העבודה על מתווה פיצוי מוסכם בתקופת הביצוע, בזמן מלחמת חרבות ברזל.
ביצוע וזכינות תשתיות	הכנסות	305,872	317,433	1,335,048	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	(13,398)	7,286	24,695	ההפסד הגולמי במגזר נובע בעיקר מהשפעת הגידול בעלויות הפרויקטים, כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל, אשר לא קיבלו בשלב זה פיצוי מתאים.
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	14,306	3,891	54,500	עיקר הגידול בהכנסות המגזר בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע מהתקדמות בפרויקטים יזמיים בביצוע מחוץ לישראל.
	רווח גולמי	3,350	372	9,454	
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	1,634,227	1,375,199	6,025,593	
	רווח גולמי	63,726	61,762	253,005	

5.3. ה-EBITDA<sup>1</sup> לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 הסתכמו לסך של כ-73.6

מיליוני ש"ח לעומת כ-67.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

## 6. צבר הזמנות

צבר ההזמנות המאוחד של החברה נכון ליום 31 במרס 2025 עומד על סך כ- 13.7 מיליארד ש"ח. להלן פירוט צבר ההזמנות של החברה לפי תחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.3.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2025 יתרת צבר *	נתונים ליום 31.3.2025 כניסות לצבר ההזמנות	סעיף
6,118	1,853	6,515	684	7,595	1,971	בניה למגורים
4,054	1,496	4,113	263	4,186	595	בניה שלא למגורים
2,010	501	2,481	221	1,853	17	ביצוע וזכיינות תשתיות
35	-	43	-	27	-	ייזום וביצוע למגורים
<b>12,217</b>	<b>3,850</b>	<b>13,153</b>	<b>1,167</b>	<b>13,661</b>	<b>2,583</b>	<b>סה"כ</b>

\* יתרת הצבר אינה כוללת את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור 7 ב' לדוחות הכספיים. כמו כן, יתרת הצבר אינה כוללת את עבודות ההקמה בפרויקט קרית הממשלה ובית המשפט בעפולה, ראה באור 6 ג' לדוחות הכספיים.

לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 1.3 מיליארד ש"ח.

## 7. נזילות

יתרת המזומנים ליום 31.3.2025 הינה כ- 647 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2024	נתונים ליום 31.3.2024	נתונים ליום 31.3.2025	סעיף
255.5	42.9	(217.9)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
67.6	9.5	(18.7)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(239.5)	(56.2)	(53.2)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
<b>83.6</b>	<b>(3.7)</b>	<b>(289.8)</b>	<b>סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>

### תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 217.9 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 42.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופה, נבעה בעיקרה מהיקפי ביצוע גדולים ברבעונים האחרונים אשר קיבלו ביטוי גדול יותר בשלב זה, במרכיב ההוצאות התזרימיות ביחס למרכיב התקבולים וכן כתוצאה מעודף גביה בתקופה קודמת.

### תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 18.7 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבע בעיקר מהשקעות בציוד ומגידול בנכסי זכות שימוש בתקופת הדוח.

### תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 53.2 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 56.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעון הלוואות 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:

נתונים ליום 31.12.2024 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2024 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.3.2025 אחוז מסך	נתונים ליום 31.3.2025 אלפי ש"ח	סעיף
28%	766,986	29%	782,308	הון
3%	91,745	3%	87,604	התחייבויות לזמן ארוך
69%	1,880,375	68%	1,846,213	התחייבויות לזמן קצר
<b>100%</b>	<b>2,739,106</b>	<b>100%</b>	<b>2,716,125</b>	<b>סה"כ</b>

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

נכון ליום 31 במרס 2025 ההון החוזר של החברה הינו כ- 443.5 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 451.2 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

כמו כן, היחס השוטף ליום 31 במרס 2025 הינו 1.24, בדומה ליום 31 בדצמבר 2024.

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**

עד ליום 5 במרס 2025 היתה בתוקף תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה שאישר דירקטוריון החברה במרס 2024 ואשר הגיעה לסיומה מבלי שנרכשו מניות של החברה בהתאם לה. ביום 3 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דיווח החברה מיום 4 במרס 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-014301. 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.

רונו גינזבורג, מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 18 במאי, 2025

# תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2025  
(בלתי מבוקרים)



**א | דניה**

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

## 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
10-14	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 בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 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 התמציתי לתקופת הביניים חברות בנות שאוחדו ושל פעילויות משותפות, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-1.45% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025 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.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

חיפה,  
18 במאי, 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>נכסים שוטפים</b>
728,571	641,271	438,772	מזומנים ושווי מזומנים
205,103	279,920	207,314	פקדונות מוגבלים
1,150	1,238	1,158	בטוחות סחירות
1,105,527	1,166,617	1,376,284	לקוחות ונכסים בגין חוזה
142,424	121,597	104,495	חייבים ויתרות חובה
27,798	17,232	31,938	מלאי אחר
114,534	111,334	126,066	מלאי בניינים למכירה
6,516	3,975	3,680	נכסי מסים שוטפים
<b>2,331,623</b>	<b>2,343,184</b>	<b>2,289,707</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
50,548	50,398	45,258	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
53,439	58,573	56,577	מלאי מקרקעין
19,970	18,367	25,464	נכסי מסים נדחים
280,608	218,246	296,187	רכוש קבוע, נטו
2,918	2,978	2,932	נכסים בלתי מוחשיים
<b>407,483</b>	<b>348,562</b>	<b>426,418</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>2,739,106</b>	<b>2,691,746</b>	<b>2,716,125</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

אמיר דורון  
סמנכ"ל כספים ובקרה

רונן גינזבורג  
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים: 18 במאי, 2025

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

## דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
9,657	15,936	6,983
1,002,707	1,093,339	1,007,511
257,736	212,298	238,197
13,019	11,696	18,254
327,026	251,628	283,521
270,230	272,670	291,747
<b>1,880,375</b>	<b>1,857,567</b>	<b>1,846,213</b>
6,247	6,081	6,516
78,968	56,416	74,490
6,530	8,120	6,598
<b>91,745</b>	<b>70,617</b>	<b>87,604</b>
<b>1,972,120</b>	<b>1,928,184</b>	<b>1,933,817</b>
31,434	31,332	31,507
477,001	471,202	481,169
(37,117)	(27,019)	(24,517)
4,870	4,870	4,870
290,798	283,177	289,279
<b>766,986</b>	<b>763,562</b>	<b>782,308</b>
<b>2,739,106</b>	<b>2,691,746</b>	<b>2,716,125</b>

### התחייבויות שוטפות

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

### סה"כ התחייבויות שוטפות

### התחייבויות שאינן שוטפות

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

### סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

### סה"כ התחייבויות

### הון

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרן הון מהפרשי תרגום  
קרנות הון אחרות  
יתרת עודפים

### סה"כ הון

### סה"כ התחייבויות והון

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
6,025,593	1,375,199	1,634,227	הכנסות
5,772,588	1,313,437	1,570,501	עלויות והוצאות
<b>253,005</b>	<b>61,762</b>	<b>63,726</b>	<b>רווח גולמי</b>
66,151	16,585	16,841	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,242)	-	-	הכנסות אחרות, נטו
<b>190,096</b>	<b>45,177</b>	<b>46,885</b>	<b>רווח תפעולי</b>
33,608	10,337	7,632	הכנסות מימון
(5,808)	(1,595)	(426)	הוצאות מימון
27,800	8,742	7,206	הכנסות מימון, נטו
<b>217,896</b>	<b>53,919</b>	<b>54,091</b>	<b>רווח מפעולות אחרי מימון</b>
5,624	1,585	645	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
<b>223,520</b>	<b>55,504</b>	<b>54,736</b>	<b>רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה</b>
(49,885)	(12,567)	(12,443)	מסים על ההכנסה
<b>173,635</b>	<b>42,937</b>	<b>42,293</b>	<b>רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>
			<b>רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</b>
5.52	1.37	1.34	רווח בסיסי למניה
5.44	1.35	1.33	רווח מדולל למניה

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

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
173,635	42,937	42,293	רווח לתקופה
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
(9,610)	488	12,600	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(9,610)	488	12,600	סה"כ רווח כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
1,490	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
<u>165,515</u>	<u>43,425</u>	<u>54,893</u>	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

הון מניית 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	
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)</b>						
31,434	477,001	(37,117)	4,870	290,798	766,986	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	-	-	-	42,293	42,293	רווח לתקופה
-	-	12,600	-	-	12,600	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
-	-	12,600	-	42,293	54,893	סה"כ רווח כולל לתקופה
<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</b>						
-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	דיבידנד לבעלים
73	4,168	-	-	(4,241)	-	כתבי אופציה ומניות שמומשו
-	-	-	-	429	429	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>31,507</b>	<b>481,169</b>	<b>(24,517)</b>	<b>4,870</b>	<b>289,279</b>	<b>782,308</b>	<b>יתרה ליום 31 במרס 2025</b>
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)</b>						
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 לתקופה, נטו ממס
-	-	488	-	42,937	43,425	סה"כ רווח כולל לתקופה
<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</b>						
-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	דיבידנד לבעלים
40	3,952	-	-	(3,992)	-	כתבי אופציה למניות שמומשו
-	-	-	-	927	927	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>31,332</b>	<b>471,202</b>	<b>(27,019)</b>	<b>4,870</b>	<b>283,177</b>	<b>763,562</b>	<b>יתרה ליום 31 במרס 2024</b>
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)</b>						
31,292	467,250	(27,507)	4,870	283,305	759,210	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	-	-	-	173,635	173,635	רווח לשנה
-	-	(9,610)	-	1,490	(8,120)	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
-	-	(9,610)	-	175,125	165,515	סה"כ רווח כולל לשנה
<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</b>						
-	-	-	-	2,261	2,261	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	(160,000)	(160,000)	דיבידנד לבעלים
142	9,751	-	-	(9,893)	-	כתבי אופציה למניות שמומשו
<b>31,434</b>	<b>477,001</b>	<b>(37,117)</b>	<b>4,870</b>	<b>290,798</b>	<b>766,986</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>

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

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
173,635	42,937	42,293	רווח לתקופה
			<b>התאמות:</b>
88,128	22,156	26,728	פחת והפחתות
(608)	(20)	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
2,261	927	429	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
(5,624)	(1,585)	(645)	חלק החברה ברווחים של חברות כלולות ועסקאות משותפות
(84)	(84)	4	ירידה (עליה) בסעיף מלאי מקרקעין
49,885	12,567	12,443	מסים על ההכנסה
(48,887)	(11,258)	(10,321)	מסים ששולמו, נטו
(27,800)	(8,742)	(7,206)	הכנסות מימון, נטו
(3,242)	-	-	שערך השקעה
<u>227,664</u>	<u>56,898</u>	<u>63,725</u>	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
70,102	167	(51,121)	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
(7,111)	3,454	(4,141)	מלאי אחר
(150,830)	(210,641)	(276,562)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
31,491	(3,419)	38,151	חייבים ויתרות חובה
77,043	153,154	11,292	ספקים וקבלני משנה
7,830	41,239	(20,873)	זכאים ויתרות זכות
(1,186)	1,467	21,555	הפרשות
456	557	68	הטבות לעובדים
<u>27,795</u>	<u>(14,022)</u>	<u>(281,631)</u>	
<u>255,459</u>	<u>42,876</u>	<u>(217,906)</u>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>			
ניירות ערך סחירים, נטו	1,833	2,179	-
רכישת רכוש קבוע	(65,183)	(7,792)	(28,603)
תמורה מממוש רכוש קבוע	685	20	-
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	(1,375)	(366)	(368)
פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל, נטו	83,402	4,517	(2,211)
החזר הלוואה מאחרים	13,910	-	-
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו	(38)	-	6,115
דיבידנד שהתקבל	3,333	-	-
ריבית שהתקבלה במזומן	31,057	10,971	6,381
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>	<b>67,624</b>	<b>9,529</b>	<b>(18,686)</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>			
פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה	(52,449)	(13,753)	(18,020)
דיבידנד ששולם	(160,000)	(40,000)	(40,000)
ריבית ששולמה במזומן	(1,195)	(328)	(484)
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו	(11,702)	(5,425)	(2,671)
<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>	<b>(225,346)</b>	<b>(59,506)</b>	<b>(61,175)</b>
שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים	97,737	(7,101)	(297,767)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	645,019	645,019	728,571
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(14,185)	3,353	7,968
<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>	<b>728,571</b>	<b>641,271</b>	<b>438,772</b>

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

**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 2025, 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 באוקטובר 2023 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 גם בימים אלה ברצועת עזה ובמספר זירות. השפעות המלחמה התבטאו בגיוס משמעותי של חלק מעובדי החברה ללחימה, 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. מצב הלחימה המתמשך והאווירה העסקית במישור הבינלאומי מאתגרים את יכולת החברה להשיג את השירותים והסחורות בתנאים ערב המלחמה, בין היתר בהקשר של מחירי ומועדי אספקה.

למרות השפעות המצב הבטחוני כאמור, היקפי הביצוע של החברה ממועד פרוץ המלחמה לא הצטמצמו ואף גדלו. עם זאת, בחלק מהפרויקטים, בעיקר בתחום התשתיות, היתה השפעה על קצב הביצוע ובשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים. בנוסף התייקרות התשומות שנבע בעיקר משינוי המבני בהרכב העובדים באתרי הבניה והירידה בתפוקות בעקבות שינוי זה, טרם קיבל ביטוי מלא בקצב עליית המדד.

לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך ו/או תביא עמה ההתפתחויות משמעותיות בחזיתות נוספות, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות של החברה. 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 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 במאי 2025.

**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 הנהלה, 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. 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 %
5.94	1.95	1.95	3.44	1.06	0.29
(0.81)	1.49	0.07	0.31	0.96	0.29
(5.36)	0.55	1.84	2.93	3.24	3.43

**שיעורי שינוי:**

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025  
 בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024  
 בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

**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 וזכינות תשתיות.
- ייזום וביצוע למגורים.

מאוחד אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע וזכינות תשתיות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)</b>					
1,634,227	14,306	305,872	690,471	623,578	הכנסות במאוחד
54,736	2,524	(14,716)	42,718	24,210	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
2,080,811	203,438	541,060	791,933	544,380	נכסי המגזר ליום 31 במרס 2025
1,759,403	33,120	282,729	620,229	823,325	התחייבויות המגזר ליום 31 במרס 2025
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)</b>					
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
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)</b>					
6,025,593	54,500	1,335,048	2,293,113	2,342,932	הכנסות במאוחד
223,520	8,122	17,545	114,218	83,635	רווח מגזרי לפני מס
1,837,598	168,026	512,286	631,834	525,452	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2024
1,776,432	33,383	273,800	576,725	892,524	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2024

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
1,837,598	1,743,320	2,080,811	<b>נכסים</b>
901,508	948,426	635,314	נכסי המגזר
<b>2,739,106</b>	<b>2,691,746</b>	<b>2,716,125</b>	נכסים לא מיוחסים
			<b>סך הנכסים במאוחד</b>
1,776,432	1,784,852	1,759,403	<b>התחייבויות</b>
195,688	143,332	174,414	התחייבויות המגזר
<b>1,972,120</b>	<b>1,928,184</b>	<b>1,933,817</b>	התחייבויות לא מיוחסות
			<b>סך ההתחייבויות במאוחד</b>

**באור 5 - דיבידנד**

- א. ביום 13 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2025.
- ב. ביום 3 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש מאי 2025.

**באור 6 - ארועים בתקופת הדוח**

- א. בתקופת הדוח הגיעה החברה להסכמות עם חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("המזמין"), לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "הסביון" בעיר בית שמש ("הפרויקט"). הפרויקט כולל הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 26 קומות, על גבי קומת קרקע ובה שטחי מסחר, וחמש קומות חניון תת קרקעי, ושני מגדלי מגורים בני 9 קומות, על גבי קומת קרקע ובה שטחי מסחר, ושלוש קומות חניון תת קרקעי, בהם סך של 542 יח"ד, וכן הקמה של שלושה חדרי טרפו חיצוניים.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-547 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 להימשך כ-47 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.
- ב. בתקופת הדוח הגיעה החברה להסכמות עם תאגיד מקבוצת גינדי החזקות ("היזמית") לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור היזמית, בשני מתחמים בהם זכתה היזמית בפרויקט "שדה דב" הממוקם ברובע שדה דב שבתל-אביב, במסגרתו תקים החברה עבור היזמית כ-708 יח"ד (במצטבר) ב-3 מגדלי מגורים ו-5 מבנים מרקמיים, משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת קרקעיים ("הפרויקט").
- התמורה בגין ביצוע כלל העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על סכום כולל של כ-1.1 מיליארד ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. בנוסף לתמורה הנזכרת לעיל, החברה עשויה להיות זכאית לתמורה נוספת המחושבת מהרווח היזמי של היזמית בפרויקט, בשיעור ובתנאים שיקבעו בין הצדדים. העבודות צפויות להימשך כ-5.5 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.
- ג. ביום 30 במרץ 2025 קיבלה החברה הודעת זכיה במכרז BOT למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של פרויקט קריית הממשלה ובית המשפט בעפולה ("המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר פורסם על ידי מדינת ישראל באמצעות החשב הכללי במשרד האוצר ("המזמינה").
- במסגרת הפרויקט, עתידה החברה לממן חלקית, לתכנן, להקים ולתחזק מתחם שיכלול את קריית הממשלה, בית המשפט וחניון תת-קרקעי לכ-200 רכבים, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ("המתחם"). עבודות תכנון והקמת הפרויקט צפויות להימשך כ-36 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה. כמו כן, הפרויקט יכלול מערך הסכמים המסדיר את התקשרות החברה עם המזמינה לתקופה של כ-22 שנים, במהלכה תבצע החברה את עבודות התחזוקה של משרדי הממשלה ובית המשפט והפעלה ותחזוקה של החניון ("תקופת הפעלה והתחזוקה"). בתום תקופת הפעלה והתחזוקה המתחם יימסר למזמינה.
- להערכת החברה, היקף הפרויקט מוערך במועד זה בסך של כ-500 מיליון ש"ח.

**באור 7 - ארועים לאחר מועד הדוח**

- א. ביום 18 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה).
- ב. בהמשך לביאור 2'ד23 לדוחות השנתיים, בדבר זכייתה במכרז PPP למימון, תכנון, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים ("הפרויקט") וחתימה על הסכם הזיכיון עם מדינת ישראל ("המזמינה") בקשר עם הפרויקט ("הסכם הזיכיון"), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 15 לאפריל 2025 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט, במסגרתה התקשרה חברת גיי טריין בע"מ, המוחזקת על ידי החברה ודן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ בחלקים שווים ("הזכיון") עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, המאורגן על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ ("הגורמים המממנים"), בשורה של הסכמים בקשר עם העמדת המימון לפרויקט ("הסכמי המימון").

**מסגרות המימון ותנאיהן**

1. הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות אשראי, בהיקף כולל של כ-5 מיליארד ש"ח, לרבות מסגרות גישור למענק ההקמה שישולם על ידי המדינה, מסגרת לזמן קצר (אשר תיפרע מתוך מימון לזמן ארוך) ומסגרות נלוות נוספות.
2. ההלוואות שילקחו מתוך המסגרת לזמן ארוך תיפרענה במהלך תקופת התפעול והתחזוקה של הפרויקט באמצעות תשלומים תקופתיים.
3. ההלוואות לזמן קצר תישאנה ריבית על בסיס Euribor 3M ועל בסיס ריבית בנק ישראל, ההלוואות לזמן ארוך תישאנה ריבית שקלית צמודה על בסיס אג"ח של מדינת ישראל והכל בתוספת מרווח של בין 1.50% ל- 2.80% לשנה, בהתאם להוראות הסכמי המימון.
4. הלוואות מהמסגרות הנלוות תישאנה ריבית אירו משתנה, או ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח כמפורט בהסכמי המימון.
5. ההון העצמי בפרויקט נאמד בסך של כ-650 מיליון ש"ח, מתוכו חלקה של החברה עומד על סך של כ-325 מיליון ש"ח. החברה תעמיד את חלקה בהון העצמי ממקורותיה העצמיים באמצעות הלוואות בעלים לזכיון.
6. העמדתה של כל הלוואה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים, כמקובל בפרויקטים מעין אלה, ובכלל זה: (א) אי קיומה של הפרה של הסכמי המימון; (ב) נכונות מצגים והצהרות של הזכיון לפי הסכמי המימון במועד; (ג) רישום הבטוחות הנדרשות על פי הסכמי המימון ושמירתן בתוקף; (ד) קיום ביטוחים בתוקף; (ה) קבלת צו התחלת עבודה מהמזמינה על פי הסכם הזיכיון.
7. במסגרת הסכמי המימון נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, כגון ובין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים והתחייבויות, הליכי חדלות פירעון ואי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו.

**הסכמים נוספים**

8. בנוסף התקשר הזכיון בהסכמים נוספים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט, ביניהם, הסכם תכנון והקמה עם קבלן ההקמה של הפרויקט (אשר מוחזק 75% על ידי החברה) לביצוע מלוא עבודות התכנון וההקמה של הפרויקט בהיקף של כ-5 מיליארד ש"ח ("הסכם ההקמה"), הסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן התפעול והתחזוקה של הפרויקט (אשר במוחזק במלואו על ידי צדדים שלישיים) למתן מלוא שירותי התפעול והתחזוקה בפרויקט.
9. במסגרת הסכמות עם המזמינה, והיות שטרם התקיימו מלוא התנאים למתן צו התחלת עבודה בהתאם להסכם הזיכיון, ובכלל זה הסדרת אישור ההתקשרות עם ספק מהותי בפרויקט, ככל שתנאים אלו לא יתקיימו במלואם במהלך תקופה שהוסכמה עם המזמינה, אזי למזמינה תעמוד זכות ביטול להסכם הזיכיון. במקרה של ביטול כאמור תפצה המזמינה את הזכיון בגין עלויות שנגרמו לו בהתאם למנגנון פיצוי שהוסכם בין הצדדים. עוד הוסכם עם המזמינה, כי למרות האמור לעיל, יחל הזכיון בביצוע עבודות תכנון והקמת דיפו מלחה (מתחם תחזוקה, תפעול וחניית קרוונות) וכן עבודות תכנון נוספות שיוסכמו עם המזמינה.

**באור 7 - ארועים לאחר מועד הדוח (המשך)**

ב. (המשך)

**שעבודים ובטוחות**

10. בהתאם להסכמי המימון, לטובת הגורמים המממנים ירשמו שעבודים שונים לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכין ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכין, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.
11. מכוח הסכם ההקמה והתחייבות קבלן ההקמה על פיו, יעמיד הקבלן (באמצעות בעלי מניותיו) לזכין בטוחות שונות, לרבות ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.
12. להבטחת קיום התחייבויות הזכין כלפי המזמינה על פי הסכם הזיכיון יעמיד הזכין ערבויות ביצוע לתקופת ההקמה וכן לתקופת התפעול והתחזוקה וכן ערבויות נוספות כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

ג. לאחר תאריך המאזן אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה את התקשרות החברה עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("אפריקה מגורים" וביחד עם יתר היזמים ("המזמין"), לפיה החברה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "סמל צפון", בתל אביב ("הפרויקט"). הפרויקט ממוקם בצומת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי-בן סרוק בתל אביב, וכולל הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות, הכולל כ- 226 יח"ד, חניון תת קרקעי בן 4 קומות וכן בניין מגורים נוסף בבניה מרקמית, בן 7 קומות, הכולל 31 יח"ד. הפרויקט כולל גם עבודות דיפון, חפירה וביסוס אשר מבוצעות בימים אלה על ידי גאודניה בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של החברה ("עבודות גאודניה").

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, כולל עבודות גאודניה, צפויה לעמוד על כ- 430 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (סך של כ- 394 מיליון ש"ח ללא עבודות הביסוס) כדין ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות בפרויקט (ללא עבודות גאודניה) צפויות להימשך כ- 50 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה. ההתקשרות בהסכם לביצוע העבודות בפרויקט (למעט עבודות גאודניה) מותנית בקבלת אישור האורגנים המוסמכים של אפריקה מגורים על פי דין.

ד. לאחר תאריך המאזן, הגיעה החברה להסכמות עם חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("המזמין"), לפיה החברה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "נופי בן שמן", הממוקם בשכונה הסמוכה למושב בן שמן ("הפרויקט"). הפרויקט כולל הקמת שישה בנייני מגורים בשני מגרשים ובהם כ- 402 יחידות דיור בסך הכל וכן חניון משותף תת קרקעי בן 3 קומות. על מגרש אחד יוקמו שני בנייני מגורים בני 6 ו-23 קומות מעל קומת קרקע, קומת מסחר ושטחי מסחר ועל המגרש השני יוקמו ארבעה בנייני מגורים, שלושה מהם בני 9 קומות ואחד בן 23 קומות מעל קומת קרקע, שטחי תעסוקה וגני ילדים ("הפרויקט").

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 415 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 38 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה ("לוחות הזמנים").

**דוח רבעוני  
בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח  
הכספי ועל הגילוי**



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

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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 31.12.2024 (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 31.12.2024, 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 2025 ("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.

רון גיזנבורג  
מנכ"ל

18 במאי, 2025

**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 2025 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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.

  
אמיר דורון  
סמנכ"ל כספים ובקרה

18 במאי, 2025

# אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל



משרד ראשי | רח' יוני נתניהו 1ג, תד. 800, אור יהודה 6037601

טל' - 03-5383838 | פקס - 03-6340340

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