

# דוחות כספיים

ליום 30 ביוני 2025



# עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי

לשנת 2024



## 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 30 ביוני, 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	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.6.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	16	2019	2027	2,906,982	2,153,742	938,558	1,478,987	4,385,970
	מפסידים	1	2022	2025	85,229	69,951	23,664	7,411	92,640
	מרווח אפס	27	2023	2029	377,971	142,705	5,342	6,386,077	6,764,048
<b>סה"כ ישראל</b>		<b>44</b>	<b>2019</b>	<b>2029</b>	<b>3,370,182</b>	<b>2,366,398</b>	<b>967,565</b>	<b>7,872,476</b>	<b>11,242,658</b>
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	259,060	207,210	65,605	10,370	269,430
<b>סה"כ חו"ל</b>		<b>2</b>	<b>2022</b>	<b>2025</b>	<b>259,060</b>	<b>207,210</b>	<b>65,605</b>	<b>10,370</b>	<b>269,430</b>
<b>סה"כ כללי</b>		<b>46</b>	<b>2019</b>	<b>2029</b>	<b>3,629,242</b>	<b>2,573,609</b>	<b>1,033,170</b>	<b>7,882,845</b>	<b>11,512,088</b>

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.6.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.6.25	סך התקופה 2023	סך התקופה 2024	סך התקופה 30.6.25
ישראל	מרוויחים	66%	50%	23%	2,866,834	716,075	1,215,183	753,241
	מפסידים	92%	76%	29%	81,442	23,664	46,287	15,278
	מרווח אפס	6%	4%	0%	299,562	5,343	137,364	235,267
<b>סה"כ ישראל</b>		<b>30%</b>	<b>29%</b>	<b>16%</b>	<b>3,247,838</b>	<b>745,082</b>	<b>1,398,834</b>	<b>1,003,786</b>
חו"ל	מרוויחים	96%	81%	25%	259,060	60,494	141,606	51,850
<b>סה"כ חו"ל</b>		<b>96%</b>	<b>81%</b>	<b>25%</b>	<b>259,060</b>	<b>60,494</b>	<b>141,606</b>	<b>51,850</b>
<b>סה"כ כללי</b>		<b>32%</b>	<b>30%</b>	<b>16%</b>	<b>3,506,898</b>	<b>805,576</b>	<b>1,540,440</b>	<b>1,055,636</b>

## עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.6.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,794,520	2,084,197	922,806	1,418,902	4,213,422
	מפסידים	88,279	69,158	22,658	7,411	95,690
	מרווח אפס	377,971	142,706	5,342	6,222,848	6,600,819
<b>סה"כ ישראל</b>		<b>3,260,770</b>	<b>2,296,061</b>	<b>950,807</b>	<b>7,649,161</b>	<b>10,909,931</b>
חו"ל	מרוויחים	243,075	196,940	62,900	9,645	252,720
<b>סה"כ חו"ל</b>		<b>243,075</b>	<b>196,940</b>	<b>62,900</b>	<b>9,645</b>	<b>252,720</b>
<b>סה"כ כללי</b>		<b>3,503,845</b>	<b>2,493,001</b>	<b>1,013,707</b>	<b>7,658,806</b>	<b>11,162,651</b>

## רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 30.6.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 30.6.25	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	112,462	69,544	15,752	60,086	172,548	4%	3%	0%
	מפסידים	(3,050)	793	1,006	(0)	(3,050)	(3%)	1%	1%
	מרווח אפס	0	(0)	0	163,229	163,229	2%	2%	0%
<b>סה"כ ישראל</b>		<b>109,412</b>	<b>70,337</b>	<b>16,758</b>	<b>223,315</b>	<b>332,727</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>
חו"ל	מרוויחים	15,985	10,270	2,705	724	16,709	6%	5%	1%
<b>סה"כ חו"ל</b>		<b>15,985</b>	<b>10,270</b>	<b>2,705</b>	<b>724</b>	<b>16,709</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>1%</b>
<b>סה"כ כללי</b>		<b>125,397</b>	<b>80,608</b>	<b>19,463</b>	<b>224,039</b>	<b>349,436</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>

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

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, 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 30 ביוני, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.6.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 30 ביוני 2025
ישראל	200,598	799,233	1,384,338	3,528	31,081	72,084	71,354
חו"ל	(590)	3,259	34,762	(1,771)	(529)	3,994	0
סה"כ כללי	200,008	802,492	1,419,100	1,757	30,552	76,078	71,354

### 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 30.6.25	% מסך ההכנסות 30.6.25	רווח גולמי 30.6.25	% רווח גולמי 30.6.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	1,204,384	36%	42,602	4%	2,198,067	36%	84,660	4%	2,129,420	39%	88,295	4%
חו"ל	51,260	2%	3,944	8%	144,865	2%	7,037	5%	95,256	2%	6,698	7%
סה"כ	1,255,644	38%	46,546	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 30 ביוני, 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	תחילה תאריך	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.6.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	20	2016	2027	4,549,802	3,562,879	1,990,449	1,884,872	6,434,674
	מרווח אפס	15	2022	2028	354,776	142,812	22,976	1,864,263	2,219,039
סה"כ ישראל		35	2016	2028	4,904,578	3,705,691	2,013,425	3,749,135	8,653,712

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.6.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.6.25	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	71%	56%	33%	4,257,847	986,922	1,572,430	1,046,138
	מרווח אפס	16%	9%	10%	380,162	211,965	119,835	18,049
סה"כ ישראל		57%	47%	32%	4,638,010	1,198,887	1,692,265	1,064,187

### עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.6.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	עלויות סה"כ בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	4,329,058	3,423,328	1,940,220	1,783,166	6,112,224
	מרווח אפס	354,775	142,812	22,976	1,820,036	2,174,811
סה"כ ישראל		4,683,833	3,566,139	1,963,196	3,603,202	8,287,035

### רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר 30.6.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	220,744	139,552	50,229	101,706	322,450	7%	1%
	מרווח אפס	0	(0)	(0)	44,227	44,228	2%	0%
סה"כ ישראל		220,744	139,552	50,229	145,933	366,677	6%	1%

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

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעור מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, 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 30 ביוני, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.6.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	לקבל ליום 30 ביוני 2025
ישראל	193,428	582,795	747,405	(3,636)	28,400	32,736	(88,700)
חו"ל	943	18,053	39,054	4,214	9,434	2,202	0
סה"כ כללי	194,371	600,848	786,459	578	37,834	34,938	(88,700)

### 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 30.6.25	% מסך ההכנסות 30.6.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023
סקטור ציבורי *	224,804	16%	467,606	20%	580,107	31%
סקטור פרטי	1,168,454	84%	1,825,507	80%	1,270,539	69%
סה"כ	1,393,258	100%	2,293,113	100%	1,850,646	100%

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

1.7. עדכון לסעיף 1.8.11.5 - להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה בתחום הפעילות, לפי מדינות (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	הכנסות 30.6.25	% מסך ההכנסות 30.6.25	רווח גולמי 30.6.25	% רווח גולמי 30.6.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	1,392,315	42%	77,555	6%	2,275,060	38%	117,725	5%	1,811,592	33%	89,625	5%
חו"ל	943	0%	4,214	447%	18,053	0%	9,434	52%	39,054	1%	2,202	6%
סה"כ	1,393,258	42%	81,769	6%	2,293,113	38%	127,159	6%	1,850,646	34%	91,827	5%

## עדכון לסעיף 1.9 - תחום ביצוע תשתיות וזכיינות

### עדכון לסעיף 1.9.9 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8. עדכון לסעיף 1.9.9.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 ביוני, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2024. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:  
נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

#### הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.6.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	10	2018	2027	793,379	496,694	63,831	925,235	1,718,615
	מפסידים	3	2021	2026	748,014	688,789	482,608	139,782	887,796
	מרווח אפס	9	2020	2032	1,286,778	1,039,594	507,082	5,612,294	6,899,072
סה"כ ישראל		22	2018	2032	2,828,172	2,225,076	1,053,521	6,677,311	9,505,483

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.6.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.6.25	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	46%	29%	5%	713,063	296,686	432,863	286,894
	מפסידים	84%	81%	60%	687,470	59,226	206,181	224,965
	מרווח אפס	19%	56%	29%	1,083,472	247,185	532,511	390,358
סה"כ ישראל		30%	51%	27%	2,484,005	603,097	1,171,555	902,217

#### עלויות

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.6.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	765,835	487,627	70,945	895,000	1,660,834
	מפסידים	812,244	727,875	486,048	139,782	952,026
	מרווח אפס	1,286,778	1,039,594	507,081	5,363,929	6,650,707
סה"כ ישראל		2,864,857	2,255,096	1,064,073	6,398,710	9,263,568

## רווח גולמי

שיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 30.6.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 30.6.25	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	27,545	9,067	(7,114)	30,236	57,780	3%	3%	1%
	מפסידים	(64,230)	(39,086)	(3,440)	0	(64,230)	(7%)	(5%)	(1%)
	מרווח אפס	0	(1)	1	248,365	248,365	4%	1%	0%
סה"כ ישראל		(36,685)	(30,019)	(10,552)	278,601	241,915	3%	0%	0%

בתקופת הדוח התווסף לצבר העבודות פרויקט הקו הכחול בירושלים. היקף הביצוע בפרויקט הינו כ- 5 מליארד ש"ח והחלו עבודות בפרויקט בשיעור של כ- 1%.

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

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 לדוח התקופתי.

1.9. עדכון לסעיף 1.9.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 ביוני, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2024, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.6.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 30 ביוני 2025
ישראל	53,442	163,493	352,966	(3,238)	44,162	64,542	12,358
סה"כ כללי	53,442	163,493	352,966	(3,238)	44,162	64,542	12,358

## עדכון לסעיף 1.17 - מימון

1.10. עדכון לסעיף 1.17.3 - מסגרות אשראי – לעדכון אודות מסגרות אשראי נוספות של החברה, ראה סעיף 8 לדוח הדירקטוריון.

# דוח דירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2025



**א | דניה**

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

## דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 תשתיות וזכיינות – 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 בעיקר ברצועת עזה.

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, ראה 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 30.6.2025 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,679.6 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן המאוחד (באלפי ש"ח) ליום 30.6.2025.

הסברים	31.12.2024	30.6.2025	סעיף
הגידול המתמשך בצבר ההזמנות של החברה הוביל להתרחבות משמעותית בהיקפי הפעילות. התרחבות זו, בשילוב עם גבייה משמעותית שבוצעה בשנה הקודמת, תרמו לירידה ביתרות המזומנים ושווי המזומנים. במקביל, נרשמה עלייה בסעיף הלקוחות בהיקף דומה.	2,331,623	2,258,320	סה"כ נכסים שוטפים
עיקר השינוי בסעיף נבע מהחזר השקעה מחברה כלולה.	50,548	43,081	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.	53,439	54,535	מלאי מקרקעין
העליה בסעיף נבעה בעיקר כתוצאה מהשקעות שוטפות בצידוד.	303,496	323,644	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
עיקר השינוי נבע מירידה ביתרות המקדמות מלקוחות, כתוצאה מעודף גבייה משמעותי שבוצע במהלך השנה הקודמת.	407,483	421,260	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.	1,880,375	1,820,847	סה"כ התחייבויות שוטפות
	91,745	86,704	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
השינוי בהון נבע בעיקרו מגידול ברווח לתקופה אשר קוזז בחלקו מדיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח בסך של כ- 80 מיליון ש"ח.	766,986	772,029	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 30.6.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025	נושא
	6,025,593	1,405,787	1,703,791	2,780,986	3,338,018	הכנסות
	5,772,588	1,345,307	1,643,128	2,658,744	3,213,629	עלויות והוצאות
	253,005	60,480	60,663	122,242	124,389	רווח גולמי
	66,151	16,132	16,844	32,717	33,685	הוצאות הנהלה וכלליות
	(3,242)	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
	190,096	44,348	43,819	89,525	90,704	רווח תפעולי
	33,608	9,590	7,602	19,927	16,636	הכנסות מימון
	(5,808)	(1,365)	(1,292)	(2,960)	(3,120)	הוצאות מימון
הכנסות המימון נטו נבעו בעיקר מהכנסות הפרשי שער ומהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים.	27,800	8,225	6,310	16,967	13,516	הכנסות מימון, נטו
	217,896	52,573	50,129	106,492	104,220	רווח מפעולות אחרי מימון
	5,624	1,791	850	3,376	1,495	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	223,520	54,364	50,979	109,868	105,715	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
	(49,885)	(12,162)	(10,383)	(24,729)	(22,826)	מסים על ההכנסה
	173,635	42,202	40,596	85,139	82,889	רווח לתקופה

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	1,255,648	1,121,912	632,070	564,515	2,342,932	הגידול המשמעותי והמתמשך בצבר ההזמנות של החברה הוביל להתרחבות בהיקפי הפעילות
	רווח גולמי	46,550	49,535	19,608	23,383	91,697	השינוי בשיעור רווחיות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקרו כתוצאה מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים.
בניה שלא למגורים	הכנסות	1,393,258	1,036,880	702,787	540,402	2,293,113	החברה הגדילה את היקפי הביצוע ברבעון האחרון בהמשך לגידול בהיקפי הביצוע ברבעונים האחרונים.
	רווח גולמי	81,769	51,170	34,937	23,218	127,159	הגידול ברווח הגולמי נבע משיפור בשיעור הרווח ומהגדלת היקפי הביצוע במגזר.
ביצוע תשתיות וזכינות	הכנסות	656,539	606,200	350,667	288,767	1,335,048	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	(9,903)	15,968	3,495	8,682	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	32,573	15,994	18,267	12,103	54,500	עיקר הגידול בהכנסות המגזר בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע מהתקדמות בפרויקטים יזמיים בביצוע מחוץ לישראל.
	רווח גולמי	5,973	5,569	2,623	5,197	9,454	
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	3,338,018	2,780,986	1,703,791	1,405,787	6,025,593	
	רווח גולמי	124,389	122,242	60,663	60,480	253,005	

5.3. ה-EBITDA<sup>1</sup> לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכמו לסך של כ- 146.2 מיליוני ש"ח וכ- 72.6 מיליוני ש"ח לעומת כ- 133.2 מיליון ש"ח וכ- 65.9 מיליוני ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה.

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

## 6. צבר הזמנות

צבר ההזמנות המאוחד של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025 עומד על סך כ- 19.0 מיליארד ש"ח.

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

נתונים ליום יתרת צבר 31.12.2024	נתונים ליום כניסות לצבר ההזמנות 31.12.2024	נתונים ליום יתרת צבר 30.6.2024	נתונים ליום כניסות לצבר ההזמנות 30.6.2024	נתונים ליום יתרת צבר 30.6.2025	נתונים ליום כניסות לצבר ההזמנות 30.6.2025	סעיף
6,118	1,853	6,515	684	7,883	2,958	בניה למגורים
4,054	1,496	4,113	263	3,749	737	בניה שלא למגורים
2,010	501	2,481	221	6,677	5,123	ביצוע תשתיות וזכיינות
35	-	43	-	257	248	ייזום וביצוע למגורים
12,217	3,850	13,153	1,167	18,567	9,067	סה"כ

יתרת הצבר כוללת לראשונה את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים בהיקף של כ- 5 מיליארד ש"ח. לפרטים ראה באור 7 בדוחות הכספיים.

לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 2.8 מיליארד ש"ח, לרבות זכיה של פרויקט בהיקף של כ- 1.7 מיליארד ש"ח, ראה באור 7 בדוחות הכספיים.

## 7. נזילות

יתרת המזומנים ליום 30.6.2025 הינה כ- 494.3 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2024	נתונים ליום 30.6.2024	נתונים ליום 30.6.2025	סעיף
255.5	(32.7)	(307.0)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
67.6	14.9	(13.8)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(239.5)	(155.1)	(112.2)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
83.6	(172.9)	(433.0)	סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים

### תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 307 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ- 32.7 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- 13.8 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ- 14.9 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- 112.2 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 155.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעון הלוואות ומתשלום דיבידנד בסכום של כ- 80 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 30.6.2025 אחוז מסך	נתונים ליום 30.6.2025 אלפי ש"ח	סעיף
28%	766,986	29%	772,029	הון
3%	91,745	3%	86,704	התחייבויות לזמן ארוך
69%	1,880,375	68%	1,820,847	התחייבויות לזמן קצר
100%	2,739,106	100%	2,679,580	סה"כ

החברה נערכת למימון ההשקעות הנדרשות עם כניסתה לשלבי הביצוע בפרויקט הקו הכחול (ראה באור 6' לדוחות הכספיים), זכיה בפרויקט היכל בית המשפט בעפולה (ראה באור 6' לדוחות הכספיים) ובעקבות הגידול בהיקפי הביצוע. במסגרת ההיערכות, החברה הגיעה להסכמות עם גופים בנקאיים למסגרת אשראי לזמן קצר של כ- 200 מיליון ש"ח וצפויה להרחיב את מסגרות האשראי הקצר ובוחנת נטילת אשראי יעודי לז"א לפרויקטים ספציפיים.

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

נכון ליום 30 ביוני 2025 ההון החוזר של החברה הינו כ- 437.5 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 30 ביוני 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.

רונן גינזבורג, מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 13 באוגוסט, 2025

# תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 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
10-16	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 דניה סיבוס בע"מ החברה וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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-1.34% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1% וכ-2% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

חיפה,  
13 באוגוסט, 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>נכסים שוטפים</b>
728,571	472,121	295,593	מזומנים ושווי מזומנים
205,103	276,840	197,790	פקדונות מוגבלים
1,150	1,178	1,159	בטוחות סחירות
1,105,527	1,208,119	1,434,810	לקוחות ונכסים בגין חוזה
142,424	129,052	147,066	חייבים ויתרות חובה
27,798	19,954	33,841	מלאי אחר
114,534	128,323	135,945	מלאי בניינים למכירה
6,516	4,975	12,116	נכסי מסים שוטפים
<b>2,331,623</b>	<b>2,240,562</b>	<b>2,258,320</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
50,548	49,382	43,081	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
53,439	56,548	54,535	מלאי מקרקעין
19,970	19,969	26,061	נכסי מסים נדחים
280,608	214,959	294,525	רכוש קבוע, נטו
2,918	2,998	3,058	נכסים בלתי מוחשיים
<b>407,483</b>	<b>343,856</b>	<b>421,260</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>2,739,106</b>	<b>2,584,418</b>	<b>2,679,580</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

\_\_\_\_\_  
אמיה דורון  
סמנכ"ל כספים ובקרה

\_\_\_\_\_  
רון גינזבורג  
מנהל כללי

\_\_\_\_\_  
יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים: 13 באוגוסט, 2025

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

## דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
9,657	10,923	3,214
1,002,707	1,069,890	993,263
257,736	172,988	281,486
13,019	7,856	10,882
327,026	211,179	248,346
270,230	273,593	283,656
<b>1,880,375</b>	<b>1,746,429</b>	<b>1,820,847</b>
6,247	6,185	6,414
78,968	54,414	73,020
6,530	8,667	7,270
<b>91,745</b>	<b>69,266</b>	<b>86,704</b>
<b>1,972,120</b>	<b>1,815,695</b>	<b>1,907,551</b>
31,434	31,335	31,573
477,001	471,359	484,950
(37,117)	(24,490)	(35,585)
4,870	4,870	4,870
290,798	285,649	286,221
<b>766,986</b>	<b>768,723</b>	<b>772,029</b>
<b>2,739,106</b>	<b>2,584,418</b>	<b>2,679,580</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 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
6,025,593	1,405,787	1,703,791	2,780,986	3,338,018	הכנסות
5,772,588	1,345,307	1,643,128	2,658,744	3,213,629	עלויות והוצאות
<b>253,005</b>	<b>60,480</b>	<b>60,663</b>	<b>122,242</b>	<b>124,389</b>	<b>רווח גולמי</b>
66,151	16,132	16,844	32,717	33,685	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,242)	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
<b>190,096</b>	<b>44,348</b>	<b>43,819</b>	<b>89,525</b>	<b>90,704</b>	<b>רווח תפעולי</b>
33,608	9,590	7,602	19,927	16,636	הכנסות מימון
(5,808)	(1,365)	(1,292)	(2,960)	(3,120)	הוצאות מימון
27,800	8,225	6,310	16,967	13,516	הכנסות מימון, נטו
<b>217,896</b>	<b>52,573</b>	<b>50,129</b>	<b>106,492</b>	<b>104,220</b>	<b>רווח מפעולות אחרי מימון</b>
5,624	1,791	850	3,376	1,495	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
<b>223,520</b>	<b>54,364</b>	<b>50,979</b>	<b>109,868</b>	<b>105,715</b>	<b>רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה</b>
(49,885)	(12,162)	(10,383)	(24,729)	(22,826)	מסים על ההכנסה
<b>173,635</b>	<b>42,202</b>	<b>40,596</b>	<b>85,139</b>	<b>82,889</b>	<b>רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>
					<b>רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</b>
5.52	1.35	1.29	2.72	2.63	רווח בסיסי למניה
5.44	1.34	1.29	2.70	2.60	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 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
173,635	42,202	40,596	85,139	82,889	רווח לתקופה
(9,610)	2,529	(11,068)	3,017	1,532	<u>פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u> הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(9,610)	2,529	(11,068)	3,017	1,532	<u>סה"כ רווח כולל אחר לשנה שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</u> <u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u> מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
1,490	-	-	-	-	<u>סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה</u>
<u>165,515</u>	<u>44,731</u>	<u>29,528</u>	<u>88,156</u>	<u>84,421</u>	

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 ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)</b>					
31,434	477,001	(37,117)	4,870	290,798	766,986
-	-	-	-	82,889	82,889
-	-	1,532	-	-	1,532
-	-	1,532	-	82,889	84,421
-	-	-	-	(80,000)	(80,000)
139	7,949	-	-	(8,088)	-
-	-	-	-	622	622
<b>31,573</b>	<b>484,950</b>	<b>(35,585)</b>	<b>4,870</b>	<b>286,221</b>	<b>772,029</b>
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025</b>					
רווח לתקופה					
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל לתקופה					
<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</b>					
דיבידנד לבעלים					
כתבי אופציה ומניות שמומשו					
עלות תשלום מבוסס מניות					
<b>יתרה ליום 30 ביוני 2025</b>					
<b>לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)</b>					
31,292	467,250	(27,507)	4,870	283,305	759,210
-	-	-	-	85,139	85,139
-	-	3,017	-	-	3,017
-	-	3,017	-	85,139	88,156
-	-	-	-	(80,000)	(80,000)
43	4,109	-	-	(4,152)	-
-	-	-	-	1,357	1,357
<b>31,335</b>	<b>471,359</b>	<b>(24,490)</b>	<b>4,870</b>	<b>285,649</b>	<b>768,723</b>
<b>יתרה ליום 30 ביוני 2024</b>					
רווח לתקופה					
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל לתקופה					
<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</b>					
דיבידנד לבעלים					
כתבי אופציה למניות שמומשו					
עלות תשלום מבוסס מניות					
<b>יתרה ליום 30 ביוני 2025</b>					
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)</b>					
31,507	481,169	(24,517)	4,870	289,279	782,308
-	-	-	-	40,596	40,596
-	-	(11,068)	-	-	(11,068)
-	-	(11,068)	-	40,596	29,528
-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
66	3,781	-	-	(3,847)	-
-	-	-	-	193	193
<b>31,573</b>	<b>484,950</b>	<b>(35,585)</b>	<b>4,870</b>	<b>286,221</b>	<b>772,029</b>
<b>יתרה ליום 30 ביוני 2025</b>					
רווח לתקופה					
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל לתקופה					
<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</b>					
דיבידנד לבעלים					
כתבי אופציה למניות שמומשו					
עלות תשלום מבוסס מניות					

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

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)**

סה"כ הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
						<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024</b>
						<b>(בלתי מבוקר)</b>
763,562	283,177	4,870	(27,019)	471,202	31,332	יתרה ליום 1 באפריל 2024
42,202	42,202	-	-	-	-	רווח לתקופה
2,529	-	-	2,529	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
44,731	42,202	-	2,529	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
						<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</b>
(40,000)	(40,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
-	(160)	-	-	157	3	כתבי אופציה למניות שמומשו
430	430	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>768,723</b>	<b>285,649</b>	<b>4,870</b>	<b>(24,490)</b>	<b>471,359</b>	<b>31,335</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2024</b>
						<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)</b>
759,210	283,305	4,870	(27,507)	467,250	31,292	יתרה ליום 1 בינואר 2024
173,635	173,635	-	-	-	-	רווח לשנה
(8,120)	1,490	-	(9,610)	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
165,515	175,125	-	(9,610)	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
						<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</b>
(160,000)	(160,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
-	(9,893)	-	-	9,751	142	כתבי אופציה למניות שמומשו
2,261	2,261	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>766,986</b>	<b>290,798</b>	<b>4,870</b>	<b>(37,117)</b>	<b>477,001</b>	<b>31,434</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 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
173,635	42,202	40,596	85,139	82,889	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח לתקופה
88,128	21,549	28,767	43,705	55,495	<b>התאמות:</b> פחת והפחתות
(608)	(68)	-	(88)	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
2,261	430	193	1,357	622	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
(5,624)	(1,791)	(850)	(3,376)	(1,495)	חלק החברה ברווחים של חברות כלולות ועסקאות משותפות
(84)	-	-	(84)	-	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
49,885	12,162	10,383	24,729	22,826	מסים על ההכנסה
(48,887)	(16,055)	(29,399)	(27,312)	(39,720)	מסים ששולמו, נטו
(27,800)	(8,225)	(6,310)	(16,967)	(13,516)	הכנסות מימון, נטו
(3,242)	-	-	-	-	שערוך השקעה
227,664	50,204	43,380	107,103	107,101	
70,102	(57,648)	(48,783)	(57,481)	(99,904)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b> מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
(7,111)	(2,722)	(1,903)	732	(6,044)	מלאי אחר
(150,830)	(40,437)	(62,913)	(251,078)	(339,475)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
31,491	(4,279)	(43,836)	(7,698)	(5,685)	חייבים ויתרות חובה
77,043	(25,237)	(19,423)	127,917	(8,131)	ספקים וקבלני משנה
7,830	3,394	51,795	44,636	30,926	זכאים ויתרות זכות
(1,186)	641	(8,055)	2,108	13,500	הפרשות
456	546	672	1,103	740	הטבות לעובדים
27,795	(125,742)	(132,446)	(139,761)	(414,073)	
<b>255,459</b>	<b>(75,538)</b>	<b>(89,066)</b>	<b>(32,658)</b>	<b>(306,972)</b>	<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 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
						<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
1,833	481	-	2,660	-		ניירות ערך סחירים, נטו
(65,183)	(8,302)	(11,782)	(16,094)	(40,385)		רכישת רכוש קבוע
685	68	-	88	-		תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,375)	(370)	(488)	(736)	(856)		השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
83,402	3,081	9,523	7,598	7,312		פרעון פקדון מוגבל, נטו
13,910	-	-	-	-		החזר הלוואה מאחרים
(38)	(38)	802	(38)	6,917		השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
3,333	2,333	1,247	2,333	1,247		דיבידנד שהתקבל
31,057	8,073	5,589	19,044	11,970		ריבית שהתקבלה במזומן
<b>67,624</b>	<b>5,326</b>	<b>4,891</b>	<b>14,855</b>	<b>(13,795)</b>		<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
						<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(52,449)	(12,557)	(19,479)	(26,310)	(37,499)		פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
(160,000)	(80,000)	(40,000)	(120,000)	(80,000)		דיבידנד ששולם
(1,195)	(343)	(307)	(671)	(791)		ריבית ששולמה במזומן
(11,702)	(5,009)	(3,765)	(10,434)	(6,436)		שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
<b>(225,346)</b>	<b>(97,909)</b>	<b>(63,551)</b>	<b>(157,415)</b>	<b>(124,726)</b>		<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
97,737	(168,121)	(147,726)	(175,218)	(445,493)		שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
645,019	641,271	438,772	645,019	728,571		מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(14,185)	(1,029)	4,547	2,320	12,515		השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<b>728,571</b>	<b>472,121</b>	<b>295,593</b>	<b>472,121</b>	<b>295,593</b>		<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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

## **באור 1 - כללי**

**א.** דניה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא יוני נתניהו 1 ג' אור יהודה. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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 תשתיות וזכינות 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"). ביום 13 ביוני 2025, נפתח מבצע "עם כלביא" במסגרתו התנהל עימות ישיר בין ישראל לאיראן במשך 12 יום. בתקיפות נהרגו אזרחים ישראלים, מאות נפצעו ונגרם נזק נרחב לרכוש. בתקופת מבצע עם כלביא אתרי החברה עבדו תחת מגבלות פיקוד העורף, בהיקפים נמוכים מקצב הפעילות הרגיל. במקביל המלחמה נמשכת ומתרחשת גם בימים אלה בעיקר ברצועת עזה.

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 שנבעו 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 יתרונות 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 13 באוגוסט 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.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)**

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. 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 %	
4.18	(7.54)	1.32	3.74	2.15	1.57	<b>שיעורי השינוי:</b> בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
0.21	3.64	0.92	0.31	2.10	1.90	בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(1.66)	(9.31)	(0.61)	0.29	1.08	1.28	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
1.03	2.12	0.85	-	1.13	1.61	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(5.36)	0.55	1.84	2.93	3.24	3.43	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 תשתיות וזכיינות.
- ייזום וביצוע למגורים.

מאוחד אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע תשתיות וזכיינות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	
<b>לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)</b>					
					הכנסות במאוחד
3,338,018	32,573	656,539	1,393,258	1,255,648	
105,715	3,790	(12,827)	74,179	40,573	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
2,151,100	225,840	565,143	798,600	561,517	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2025
1,643,407	33,292	221,137	512,882	876,096	התחייבויות המגזר ליום 30 ביוני 2025
<b>לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)</b>					
					הכנסות במאוחד
2,780,986	15,994	606,200	1,036,880	1,121,912	
109,868	3,868	13,523	47,690	44,787	רווח מגזרי לפני מס
1,813,800	176,154	455,340	707,457	474,849	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2024
1,713,526	32,310	319,027	415,799	946,390	התחייבויות המגזר ליום 30 ביוני 2024
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)</b>					
					הכנסות במאוחד
1,703,791	18,267	350,667	702,787	632,070	
50,981	1,267	1,889	31,462	16,363	רווח מגזרי לפני מס
2,151,100	225,840	565,143	798,600	561,517	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2025
1,643,407	33,292	221,137	512,882	876,096	התחייבויות המגזר ליום 30 ביוני 2025
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)</b>					
					הכנסות במאוחד
1,405,787	12,103	288,767	540,402	564,515	
54,364	3,744	8,184	20,800	21,636	רווח מגזרי לפני מס
1,813,800	176,154	455,340	707,457	474,849	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2024
1,713,526	32,310	319,027	415,799	946,390	התחייבויות המגזר ליום 30 ביוני 2024

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

מאחד אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע תשתיות וזכיינות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	
6,025,593	54,500	1,335,048	2,293,113	2,342,932	<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>
223,520	8,122	17,545	114,218	83,635	<b>31 בדצמבר 2024 (מבוקר)</b>
1,837,598	168,026	512,286	631,834	525,452	הכנסות במאחד
1,776,432	33,383	273,800	576,725	892,524	רווח מגזרי לפני מס
					נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2024
					התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2024

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
1,837,598	1,813,800	2,151,100	<b>נכסים</b>
901,508	770,618	528,480	נכסי המגזר
<b>2,739,106</b>	<b>2,584,418</b>	<b>2,679,580</b>	נכסים לא מיוחסים
			<b>סך הנכסים במאחד</b>
1,776,432	1,713,526	1,643,407	<b>התחייבויות</b>
195,688	102,169	264,144	התחייבויות המגזר
<b>1,972,120</b>	<b>1,815,695</b>	<b>1,907,551</b>	התחייבויות לא מיוחסות
			<b>סך ההתחייבויות במאחד</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.
- ג. ביום 18 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש יולי 2025.

## באור 6 - ארועים בתקופת הדוח

- א. בתקופת הדוח הגיעה החברה להסכמות עם חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("המזמיין"), 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 כדין), 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 כדין), 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 ההפעלה והתחזוקה"). בתום תקופת ההפעלה והתחזוקה המתחם יימסר למזמינה.
- להערכת החברה, היקף הפרויקט מוערך במועד זה בסך של כ-500 מיליון ש"ח.
- ד. בהמשך לביאור 23'ד2 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").
- ביום 26 ביוני 2025 ולאחר שהתקיימו מלוא התנאים לכך, ניתן לזכיון צו התחלת עבודה בפרויקט ליום 1.7.25.

### 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.

**באור 6 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)**

ד. (המשך)

**מסגרות המימון ותנאיהן (המשך)**

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 תשאנה 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 הזכיון.
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 מוחזק במלואו על ידי צדדים שלישיים) למתן מלוא שירותי התפעול והתחזוקה בפרויקט.

**שעבודים ובטוחות**

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

**באור 6 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)**

ה. בתקופת הדוח, 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.

ו. בתקופת הדוח, הגיעה החברה להסכמות עם חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("המזמין"), לפיהן 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.

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.

**באור 7 - ארועים לאחר מועד הדוח**

א. ביום 13 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה).

ב. לאחר תקופת הדוח, הגיעה החברה להסכמות עקרוניות עם חברת אאורה השקעות בע"מ ("המזמין"), לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "הסטריפ", הממוקם ברחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך וגרינבוים בנתניה ("הפרויקט"). הפרויקט יכלול שני מתחמים: מתחם צפוני בו יוקמו 6 בנייני מגורים, ובהם כ- 1,079 יחידות דיור, קומת מסחר, קומת תעסוקה וכן חניון משותף תת קרקעי בן 6 קומות וכן מתחם דרומי בו יוקמו 5 בנייני מגורים ובהם כ- 479 יח"ד, קומת מסחר, קומת תעסוקה בחלק מהבניינים וכן חניון משותף תת קרקעי בן 4-5 קומות ובנוסף יוקמו בפרויקט גם שטחי ציבור. התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 1.7 מיליארד 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 להקמת הפרויקט כולו צפויות להימשך כ- 5 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.

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



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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון; למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, **רון גינזבורג**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של דניה סיבוס בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני 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), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

רון גינזבורג  
מנכ"ל

13 באוגוסט, 2025

## 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 השני 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 הרבעוני 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

13 באוגוסט, 2025

# אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל



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