

דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 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 30.9.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	17	2021	2027	2,587,067	1,616,070	652,646	1,373,254	3,960,321
	מרווח אפס	32	2023	2029	472,456	115,287	5,224	8,381,309	8,853,765
סה"כ ישראל		49	2021	2029	3,059,523	1,731,357	657,870	9,754,563	12,814,086
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	265,908	207,210	65,605	2,686	268,594
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	265,908	207,210	65,605	2,686	268,594
סה"כ כללי		51	2021	2029	3,325,430	1,938,567	723,475	9,757,249	13,082,680

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.9.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 30.9.25
ישראל	מרוויחים	65%	42%	18%	2,550,320	517,188	963,423	970,995
	מרווח אפס	5%	3%	0%	385,270	5,224	110,064	357,170
סה"כ ישראל		24%	23%	12%	2,935,590	522,412	1,073,487	1,328,165
חו"ל	מרוויחים	99%	81%	25%	265,908	60,494	141,606	58,697
סה"כ חו"ל		99%	81%	25%	265,908	60,494	141,606	58,697
סה"כ כללי		25%	25%	13%	3,201,498	582,906	1,215,093	1,386,862

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,492,853	1,565,052	640,432	1,318,751	3,811,604
	מרווח אפס	472,456	115,288	5,224	8,170,971	8,643,427
סה"כ ישראל		2,965,309	1,680,340	645,656	9,489,722	12,455,031
חו"ל	מרוויחים	248,544	196,940	62,900	2,511	251,054
סה"כ חו"ל		248,544	196,940	62,900	2,511	251,054
סה"כ כללי		3,213,852	1,877,280	708,556	9,492,233	12,706,085

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 30.9.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 30.9.25
ישראל	מרוויחים	94,214	51,017	12,215	54,503	148,717	0%	3%	4%
	מרווח אפס	0	(0)	0	210,338	210,338	0%	2%	2%
סה"כ ישראל		94,214	51,017	12,215	264,841	359,055	0%	3%	3%
חו"ל	מרוויחים	17,364	10,270	2,705	175	17,540	1%	5%	7%
סה"כ חו"ל		17,364	10,270	2,705	175	17,540	1%	5%	7%
סה"כ כללי		111,578	61,288	14,919	265,016	376,595	0%	3%	3%

* "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 נוקף 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 בספטמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2024, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.9.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2025
ישראל	431,964	1,124,580	1,607,008	16,018	45,858	76,079	145,885
חו"ל	(511)	3,259	34,762	(913)	(529)	3,994	0
סה"כ כללי	431,453	1,127,839	1,641,770	15,105	45,329	80,073	145,885

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 30.9.25	% מסך ההכנסות 30.9.25	רווח גולמי 30.9.25	% רווח גולמי 30.9.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	1,760,129	36%	59,212	3%	2,198,067	36%	84,660	4%	2,129,420	39%	88,295	4%
חו"ל	58,186	1%	6,181	11%	144,865	2%	7,037	5%	95,256	2%	6,698	7%
סה"כ	1,818,315	37%	65,393	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 בספטמבר, 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 30.9.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	18	2016	2027	4,695,462	3,292,585	1,839,602	1,643,103	6,338,565
	מפסידים	1	2020	2024	190,408	170,126	133,808	1,923	192,331
	מרווח אפס	14	2023	2028	367,704	86,023	8,637	2,392,973	2,760,677
סה"כ ישראל		33	2016	2028	5,253,574	3,548,733	1,982,047	4,037,999	9,291,573

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.9.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.25	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	74%	52%	32%	4,341,356	1,402,877	1,452,982	987,477
	מפסידים	99%	93%	76%	184,214	20,282	36,317	43,892
	מרווח אפס	13%	7%	4%	399,838	281,680	77,386	8,637
סה"כ ישראל		57%	46%	32%	4,925,408	1,704,839	1,566,685	1,040,006

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	4,485,695	3,174,489	1,797,798	1,553,497	6,039,192
	מפסידים	192,376	162,033	127,653	1,923	194,300
	מרווח אפס	367,704	86,023	8,637	2,351,664	2,719,368
סה"כ ישראל		5,045,775	3,422,544	1,934,087	3,907,084	8,952,860

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 30.9.25	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2024	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 30.9.25	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	209,767	118,096	41,804	89,605	299,373	5%	7%	1%
	מפסידים	(1,969)	8,093	6,155	0	(1,969)	(1%)	5%	1%
	מרווח אפס	0	0	0	41,309	41,309	1%	2%	0%
סה"כ ישראל		207,799	126,189	47,959	130,915	338,713	4%	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 ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26.1 לדוח התקופתי.

1.5. עדכון לסעיף 1.8.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2024, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.9.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	לקבל ליום 30 בספט' 2025
ישראל	389,536	708,375	771,586	41,195	39,494	32,736	99,678
חו"ל	943	18,053	39,054	3,918	9,434	2,202	0
סה"כ כלי	390,479	726,428	810,640	45,113	48,928	34,938	99,678

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 30.9.25	% מסך ההכנסות 30.9.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023
סקטור ציבורי *	331,710	16%	467,606	20%	580,107	31%
סקטור פרטי	1,763,608	84%	1,825,507	80%	1,270,539	69%
סה"כ	2,095,318	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 30.9.25	% מסך ההכנסות 30.9.25	רווח גולמי 30.9.25	רווח גולמי 30.9.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	רווח גולמי 2024	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% מסך ההכנסות 2023
ישראל	2,094,375	42%	122,806	6%	2,275,060	38%	117,725	5%	33%	89,625	5%
חו"ל	943	0%	3,918	415%	18,053	0%	9,434	52%	1%	2,202	6%
סה"כ	2,095,318	42%	126,724	6%	2,293,113	38%	127,159	6%	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 בספטמבר, 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 רווח	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.9.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	11	2018	2027	973,083	509,099	64,083	927,969	1,901,052
	מפסידים	3	2021	2026	779,742	688,789	482,608	112,876	892,618
	מרווח אפס	9	2020	2032	1,364,590	1,027,188	506,829	5,705,515	7,070,105
סה"כ ישראל		23	2018	2032	3,117,415	2,225,075	1,053,519	6,746,360	9,863,775

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח	שיעור השלמה 30.9.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.25	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	51%	29%	4%	878,024	463,986	445,016	287,147
	מפסידים	87%	81%	60%	709,990	90,954	206,181	224,965
	מרווח אפס	19%	59%	31%	1,233,040	337,402	520,358	390,105
סה"כ ישראל		32%	51%	27%	2,821,054	892,342	1,171,555	902,217

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	937,889	500,031	71,196	899,567	1,837,456
	מפסידים	846,358	727,875	486,048	112,876	959,234
	מרווח אפס	1,364,590	1,027,188	506,828	5,455,477	6,820,066
סה"כ ישראל		3,148,836	2,255,094	1,064,072	6,467,920	9,616,756

רווח גולמי

שיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 30.9.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיווג רווח גולמי 30.9.25	שיווג רווח גולמי 2024	שיווג רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	35,195	9,067	(7,113)	28,402	63,596	3%	1%	1%
	מפסידים	(66,616)	(39,086)	(3,440)	0	(66,616)	(7%)	(5%)	(1%)
	מרווח אפס	0	(1)	1	250,038	250,038	4%	1%	0%
סה"כ ישראל		(31,421)	(30,019)	(10,552)	278,440	247,019	3%	(0%)	0%

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

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

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

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

שיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.9.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2025
ישראל	88,760	163,493	352,966	(7,206)	44,162	64,542	10,564
סה"כ כללי	88,760	163,493	352,966	(7,206)	44,162	64,542	10,564

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.

עדכון לסעיף 1.24 – יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.11. עדכון לסעיף 1.24.5 – יעדים ואסטרטגיה עסקית (ESG) - בהמשך לתהליך שמובילה החברה בשנים האחרונות לשילוב עקרונות אחריות תאגידי בתחומי קיימות סביבתית, אחריות חברתית וממשל תאגידי (ESG), ביום 13.8.2025 אישר דירקטוריון החברה דוח אחריות תאגידי של החברה לשנים 2023-2024. הדוח מתייחס לפעילות החברה בתחומי ה-ESG ומדגיש את מחויבות החברה לשיפור תמידי בתחומים אלה.

דוח דירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2025



א | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 נוספים אודות התפתחות המלחמה, השפעותיה והערכותיה של החברה ראו בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח השנתי.

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 העלאת 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 חברה לא 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. חידוש 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 30.9.2025 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,846.4 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן המאוחד (באלפי ש"ח) ליום 30.9.2025.

הסברים	31.12.2024	30.9.2025	סעיף
הגידול המתמשך בצבר ההזמנות של החברה הוביל להתרחבות משמעותית בהיקפי הפעילות. התרחבות זו, בשילוב עם גבייה משמעותית שבוצעה בשנה הקודמת, תרמו לירידה בותרות המזומנים ושווי המזומנים. במקביל, במהלך תקופת הדוח השלימה החברה גייס הון והשקעה בחברה מוחזקת, כמפורט בסעיפים הרלוונטיים בדוח.	2,331,623	2,327,123	סה"כ נכסים שוטפים
במהלך תקופת הדוח, העמידה החברה הלוואה לחברה מוחזקת בסכום של כ- 100 מיליון ש"ח. ההלוואה ניתנה כחלק מההון העצמי הנדרש לפרויקט הקו הכחול בירושלים.	50,548	139,604	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.	53,439	53,473	מלאי מקרקעין
העליה בסעיף נבעה בעיקר כתוצאה מהשקעות שוטפות בציוד.	303,496	326,221	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
עיקר השינוי נבע מירידה בותרות המקדמות מלקוחות, כתוצאה מעודף גבייה משמעותי שבוצע במהלך השנה הקודמת.	407,483	519,298	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.	1,880,375	1,843,616	סה"כ התחייבויות שוטפות
	91,745	85,479	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
בתקופת הדוח, השלימה החברה גייס הון בהנפקת מניות בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח. הגייס בוצע לצורך חיזוק מבנה ההון של החברה, תמיכה בתוכניות ההתרחבות האסטרטגיות וביצוע השקעות נדרשות. כמו כן, השינוי בהון נבע גם מגידול ברווח לתקופה אשר קוּזו בחלקו מדיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח בסך של כ- 120 מיליון ש"ח.	766,986	917,326	הון

5. תוצאות הפעילות

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

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024		לשנה שהסתיימה ביום 30.9.2024		לשנה שהסתיימה ביום 30.9.2025		נושא
	של שלושה חודשים	של שלושה חודשים	של שלושה חודשים	של שלושה חודשים	של שלושה חודשים	של שלושה חודשים	
	6,025,593	1,618,502	1,608,150	4,399,488	4,946,168	4,946,168	הכנסות
	5,772,588	1,551,848	1,537,084	4,210,592	4,750,713	4,750,713	עלויות והוצאות
	253,005	66,654	71,066	188,896	195,455	195,455	רווח גולמי
	66,151	16,926	17,283	49,643	50,968	50,968	הוצאות הנהלה וכלליות
	(3,242)	-	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
	190,096	49,728	53,783	139,253	144,487	144,487	רווח תפעולי
	33,608	6,957	2,788	26,884	19,424	19,424	הכנסות מימון
	(5,808)	(1,584)	(2,150)	(4,544)	(5,270)	(5,270)	הוצאות מימון
הכנסות המימון נטו נבעו בעיקר מהכנסות הפרשי שער ומהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים.	27,800	5,373	638	22,340	14,154	14,154	הכנסות מימון, נטו
	217,896	55,101	54,421	161,593	158,641	158,641	רווח מפעולות אחרי מימון
	5,624	1,663	780	5,039	2,275	2,275	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	223,520	56,764	55,201	166,632	160,916	160,916	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
	(49,885)	(11,546)	(13,317)	(36,275)	(36,143)	(36,143)	מסים על ההכנסה
	173,635	45,218	41,884	130,357	124,773	124,773	רווח לתקופה

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	1,818,316	1,723,071	562,668	601,159	2,342,932	לצד קיטון נקודתי בקצב היקפי הביצוע ברבעון האחרון, נרשמה התרחבות בהיקפי הביצוע לאורך התקופה. להערכת החברה, מגמת הגידול צפויה להימשך, וזאת נוכח הגידול המשמעותי בצבר ההזמנות של החברה.
	רווח גולמי	65,394	71,352	18,844	21,817	91,697	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
בניה שלא למגורים	הכנסות	2,095,318	1,655,498	702,060	618,618	2,293,113	הגידול המשמעותי והמתמשך בצבר ההזמנות של החברה הוביל להתרחבות בהיקפי הפעילות
	רווח גולמי	126,724	81,297	44,955	30,127	127,159	הגידול ברווח הגולמי נבע משיפור בשיעור הרווח ומהגדלת היקפי הביצוע במגזר.
ביצוע תשתיות וזכינות	הכנסות	981,102	1,001,872	324,563	395,672	1,335,048	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	(8,607)	30,015	1,296	14,047	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	51,432	19,047	18,859	3,053	54,500	עיקר הגידול בהכנסות המגזר בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע מהתקדמות בפרויקטים יזמיים בביצוע מחוץ לישראל.
	רווח גולמי	11,944	6,232	5,971	663	9,454	
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	4,946,168	4,399,488	1,608,150	1,618,502	6,025,593	
	רווח גולמי	195,455	188,896	71,066	66,654	253,005	

5.3. ה-EBITDA¹ לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לסך של כ- 229.0 מיליוני ש"ח וכ- 82.8 מיליוני ש"ח לעומת כ- 209.1 מיליון ש"ח וכ- 75.9 מיליוני ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה.

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

6. צבר הזמנות

צבר ההזמנות המאוחד של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומד על סך כ- 20.6 מיליארד ש"ח. להלן פירוט צבר ההזמנות של החברה לפי תחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום יתרת צבר	נתונים ליום כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום יתרת צבר	נתונים ליום כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום יתרת צבר	נתונים ליום כניסות לצבר ההזמנות	סעיף
31.12.2024	31.12.2024	30.9.2024	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2025	
6,118	1,853	6,515	684	9,757	5,369	בניה למגורים
4,054	1,496	4,113	263	4,038	1,534	בניה שלא למגורים
2,010	501	2,481	221	6,746	5,430	ביצוע תשתיות וזכיינות
35	-	43	-	91	97	ייזום וביצוע למגורים
12,217	3,850	13,153	1,167	20,633	12,430	סה"כ

יתרת הצבר כוללת את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים בהיקף של כ- 5 מיליארד ש"ח. לפרטים ראה באור 6' לדוחות הכספיים. לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 1.3 מיליארד ש"ח.

7. נזילות

יתרת המזומנים ליום 30.9.2025 הינה כ- 532.2 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום	נתונים ליום	נתונים ליום	סעיף
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
255.5	(63.4)	(254.4)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
67.6	60.6	(121.2)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(239.5)	(216.3)	(19.7)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
83.6	(219.2)	(395.2)	סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 254.4 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ- 63.4 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- 121.2 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ- 60.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח שימש בעיקר להזרמת ההון העצמי הנדרש לפרויקט הקו הכחול בירושלים, השקעות בצידוד וגידול בנכסי זכות שימוש בתקופת הדוח, ראה פירוט בסעיף 4 לעיל.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 19.7 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 216.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעון הלוואות ומתשלום דיבידנד בסכום של כ- 120 מיליון ש"ח, וכך מגיוס הון על סך של 150 מיליון ש"ח, ראה פירוט מורחב בסעיף 4 לעיל.

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 30.9.2025 אחוז מסך	נתונים ליום 30.9.2025 אלפי ש"ח	סעיף
28%	766,986	32%	917,326	הון
3%	91,745	3%	85,479	התחייבויות לזמן ארוך
69%	1,880,375	65%	1,843,616	התחייבויות לזמן קצר
100%	2,739,106	100%	2,846,421	סה"כ

החברה נערכת למימון ההשקעות הנדרשות עם כניסתה לשלבי הביצוע בפרויקט הקו הכחול (ראה באור 6ד' לדוחות הכספיים), זכיה בפרויקט היכל בית המשפט בעפולה (ראה באור 6ג' לדוחות הכספיים) ובעקבות הגידול בהיקפי הביצוע. לאור זאת, השלימה החברה בתקופת הדוח גיוס הון בסך של 150 מיליון ש"ח, הרחיבה את מסגרות האשראי לזמן קצר להיקף של כ- 200 מיליון ש"ח, ובוחנת נטילת אשראי ייעודי לזמן ארוך 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 בספטמבר 2025 ההון החוזר של החברה הינו כ- 483.5 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 בספטמבר 2025 הינו 1.26, לעומת 1.24 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 לסיימה 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: 12 בנובמבר, 2025

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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
10-17	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 מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2025, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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-0.93% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.43% וכ-1.3%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות נסקר 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 ועל דוחות סקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

חיפה,
12 בנובמבר, 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
728,571	425,867	333,390	מזומנים ושווי מזומנים
205,103	203,413	197,659	פקדונות מוגבלים
1,150	1,237	1,156	בטוחות סחירות
1,105,527	1,444,860	1,485,638	לקוחות ונכסים בגין חוזה
142,424	124,772	123,490	חייבים ויתרות חובה
27,798	20,358	27,662	מלאי אחר
114,534	141,707	147,061	מלאי בניינים למכירה
6,516	5,252	11,067	נכסי מסים שוטפים
2,331,623	2,367,466	2,327,123	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
50,548	46,522	139,604	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
53,439	58,419	53,473	מלאי מקרקעין
19,970	18,047	27,736	נכסי מסים נדחים
280,608	264,604	295,533	רכוש קבוע, נטו
2,918	2,891	2,952	נכסים בלתי מוחשיים
407,483	390,483	519,298	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,739,106	2,757,949	2,846,421	סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רונן גינזבורג
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים: 12 בנובמבר, 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 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
9,657	9,593	903
1,002,707	1,159,591	988,277
257,736	180,866	261,325
13,019	10,056	10,847
327,026	254,736	288,365
270,230	274,094	293,899
1,880,375	1,888,936	1,843,616
6,247	6,633	6,492
78,968	72,678	70,982
6,530	8,814	8,005
91,745	88,125	85,479
1,972,120	1,977,061	1,929,095
31,434	31,379	32,793
477,001	472,721	633,636
(37,117)	(17,992)	(42,060)
4,870	4,870	4,870
290,798	289,910	288,087
766,986	780,888	917,326
2,739,106	2,757,949	2,846,421

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 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
6,025,593	1,618,502	1,608,150	4,399,488	4,946,168	הכנסות
5,772,588	1,551,848	1,537,084	4,210,592	4,750,713	עלויות והוצאות
253,005	66,654	71,066	188,896	195,455	רווח גולמי
66,151	16,926	17,283	49,643	50,968	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,242)	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
190,096	49,728	53,783	139,253	144,487	רווח תפעולי
33,608	6,957	2,788	26,884	19,424	הכנסות מימון
(5,808)	(1,584)	(2,150)	(4,544)	(5,270)	הוצאות מימון
27,800	5,373	638	22,340	14,154	הכנסות מימון, נטו
217,896	55,101	54,421	161,593	158,641	רווח מפעולות אחרי מימון
5,624	1,663	780	5,039	2,275	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
223,520	56,764	55,201	166,632	160,916	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(49,885)	(11,546)	(13,317)	(36,275)	(36,143)	מסים על ההכנסה
173,635	45,218	41,884	130,357	124,773	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
5.52	1.44	1.28	4.15	3.80	רווח בסיסי למניה
5.44	1.43	1.26	4.12	3.76	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 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
173,635	45,218	41,884	130,357	124,773	רווח לתקופה
(9,610)	6,498	(6,475)	9,515	(4,943)	<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)	6,498	(6,475)	9,515	(4,943)	<u>סה"כ רווח כולל אחר לשנה שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
1,490	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
<u>165,515</u>	<u>51,716</u>	<u>35,409</u>	<u>139,872</u>	<u>119,830</u>	<u>סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה</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
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר)					
31,434	477,001	(37,117)	4,870	290,798	766,986
-	-	-	-	124,773	124,773
-	-	(4,943)	-	-	(4,943)
-	-	(4,943)	-	124,773	119,830
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון					
-	-	-	-	(120,000)	(120,000)
1,216	148,484	-	-	-	149,700
143	8,151	-	-	(8,294)	-
-	-	-	-	810	810
32,793	633,636	(42,060)	4,870	288,087	917,326
יתרה ליום 1 בינואר 2025					
רווח לתקופה					
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל לתקופה					
דיבידנד לבעלים					
הנפקת מניות רגילות					
כתבי אופציה ומניות שמומשו					
עלות תשלום מבוסס מניות					
יתרה ליום 30 בספט' 2025					
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר)					
31,292	467,250	(27,507)	4,870	283,305	759,210
-	-	-	-	130,357	130,357
-	-	9,515	-	-	9,515
-	-	9,515	-	130,357	139,872
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון					
-	-	-	-	(120,000)	(120,000)
87	5,471	-	-	(5,558)	-
-	-	-	-	1,806	1,806
31,379	472,721	(17,992)	4,870	289,910	780,888
יתרה ליום 30 בספט' 2024					
רווח לתקופה					
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל לתקופה					
דיבידנד לבעלים					
הנפקת מניות רגילות					
כתבי אופציה למניות שמומשו					
עלות תשלום מבוסס מניות					
יתרה ליום 30 בספט' 2024					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר)					
31,573	484,950	(35,585)	4,870	286,221	772,029
-	-	-	-	41,884	41,884
-	-	(6,475)	-	-	(6,475)
-	-	(6,475)	-	41,884	35,409
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון					
-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
1,216	148,484	-	-	-	149,700
4	202	-	-	(206)	-
-	-	-	-	188	188
32,793	633,636	(42,060)	4,870	288,087	917,326
יתרה ליום 30 בספט' 2025					

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

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
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר)					
31,335	471,359	(24,490)	4,870	285,649	768,723
-	-	-	-	45,218	45,218
-	-	6,498	-	-	6,498
-	-	6,498	-	45,218	51,716
-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
44	1,362	-	-	(1,406)	-
-	-	-	-	449	449
31,379	472,721	(17,992)	4,870	289,910	780,888
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)					
31,292	467,250	(27,507)	4,870	283,305	759,210
-	-	-	-	173,635	173,635
-	-	(9,610)	-	1,490	(8,120)
-	-	(9,610)	-	175,125	165,515
-	-	-	-	(160,000)	(160,000)
142	9,751	-	-	(9,893)	-
-	-	-	-	2,261	2,261
31,434	477,001	(37,117)	4,870	290,798	766,986

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 30 בספט' 2024

(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2024

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון

דיבידנד לבעלים

כתבי אופציה למניות שמומשו

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספט' 2024

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון

דיבידנד לבעלים

כתבי אופציה למניות שמומשו

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	173,635	45,218	41,884	130,357	124,773
התאמות:					
פחת והפחתות	88,128	26,163	29,038	69,868	84,533
רווח הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	(608)	-	-	(88)	-
עלויות בגין תשלום מבוסס מניות	2,261	449	188	1,806	810
חלק החברה ברווחים של חברות כלולות ועסקאות משותפות	(5,624)	(1,663)	(780)	(5,039)	(2,275)
ירידה (עליה) בסעיף מלאי מקרקעין	(84)	-	4	(84)	-
מסים על ההכנסה	49,885	11,546	13,317	36,275	36,143
מסים ששולמו, נטו	(48,887)	(6,139)	(13,900)	(33,450)	(53,620)
הכנסות מימון, נטו	(27,800)	(5,373)	(638)	(22,340)	(14,154)
שערוך השקעה	(3,242)	-	-	-	-
	<u>227,664</u>	<u>70,201</u>	<u>69,113</u>	<u>177,305</u>	<u>176,210</u>
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע	70,102	29,653	26,763	(27,828)	(73,141)
מלאי אחר	(7,111)	(404)	6,180	328	136
לקוחות ונכסים בגין חוזה	(150,830)	(236,192)	(52,852)	(487,270)	(392,327)
חייבים ויתרות חובה	31,491	5,694	21,910	(2,004)	16,225
ספקים וקבלני משנה	77,043	93,553	(5,956)	221,470	(14,087)
זכאים ויתרות זכות הפרשות	7,830	6,029	(23,516)	50,668	7,410
הטבות לעובדים	(1,186)	530	10,226	2,638	23,726
	456	147	735	1,250	1,475
	<u>27,795</u>	<u>(100,990)</u>	<u>(16,510)</u>	<u>(240,748)</u>	<u>(430,583)</u>
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	<u>255,459</u>	<u>(30,789)</u>	<u>52,603</u>	<u>(63,443)</u>	<u>(254,373)</u>

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 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
						תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
1,833	(797)	-	1,863	-		ניירות ערך סחירים, נטו
(65,183)	(33,892)	(15,652)	(49,986)	(56,037)		רכישת רכוש קבוע
685	-	-	88	-		תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,375)	(245)	(262)	(981)	(1,118)		השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
83,402	73,426	131	81,024	7,443		פרעון פקדון מוגבל, נטו
13,910	-	-	-	-		החזר הלוואה מאחרים
(38)	-	(95,955)	(38)	(89,038)		השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
3,333	1,000	-	3,333	1,247		דיבידנד שהתקבל
31,057	6,261	4,378	25,305	16,348		ריבית שהתקבלה במזומן
67,624	45,753	(107,360)	60,608	(121,155)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
						תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(52,449)	(17,458)	(19,220)	(43,768)	(56,719)		פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
(160,000)	(40,000)	(40,000)	(160,000)	(120,000)		דיבידנד ששולם
-	-	149,700	-	149,700		תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(1,195)	(480)	(1,042)	(1,151)	(1,833)		ריבית ששולמה במזומן
(11,702)	(1,332)	(2,260)	(11,766)	(8,696)		שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(225,346)	(59,270)	87,178	(216,685)	(37,548)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
97,737	(44,306)	32,421	(219,520)	(413,076)		שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
645,019	472,121	295,593	645,019	728,571		מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(14,185)	(1,948)	5,376	368	17,895		השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
728,571	425,867	333,390	425,867	333,390		מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 30 בספטמבר 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 וזכיינות 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, הכריזה מדינת ישראל על מבצע "עם כלביא", במסגרתו התנהל עימות ישיר בין ישראל לאיראן אשר הוביל להכרזת מצב חירום מיוחד בעורף הישראלי, הטלת מגבלות על התקהלות וצמצום פעילות המשק במשך 12 ימים. בתקופת מבצע עם כלביא אתרי החברה עבדו תחת מגבלות פיקוד העורף, בהיקפים נמוכים מקצב הפעילות הרגיל. ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם הפסקת אש עם ארגון הטרור חמאס, אשר הביא לסיום המלחמה העצימה, שחרור החטופים ונסיגה של ישראל לגבולות מוסכמים ברצועת עזה. עם זאת, נכון למועד הדוח טרם ניתן להעריך את מלוא השפעותיה של הפסקת האש על המשק הישראלי ועל פעילות החברה לטווח הארוך.

ההשפעות בתקופת 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 שנבעה בעיקר מהשינוי המבני בהרכב העובדים באתרי הבניה והירידה בתפוקות בעקבות שינוי זה, לא קיבלו ביטוי מלא בקצב עליית המדד.

לאור האמור להערכת החברה, ועל אף הסכם הפסקת האש שנחתם, קיימת אי-ודאות באשר ליציבותו ולעמידתו לאורך זמן, ולכן ככל שהמצב המלחמתי ימשך ו/או יגבר באילו מהחזיתות, 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 12 בנובמבר 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 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

	מדד המחירים לצרכן - עפ"י מדד ידוע %	מדד המחירים לצרכן - עפ"י מדד בגין %	מדד תשומות הבניה %	מדד תשומות הסלילה %	שער החליפין של היורו %	שער החליפין של הדולר %
שיעורי השינוי:						
בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025	2.96	2.64	4.23	1.11	(9.35)	2.22
בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024	3.52	3.43	2.08	1.49	2.29	3.51
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025	0.48	1.36	0.47	(0.20)	(1.96)	(1.88)
בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024	1.59	1.30	1.77	0.56	(1.30)	3.29
בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	3.43	3.24	2.93	1.84	0.55	(5.36)

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	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר)					
4,946,168	51,432	981,102	2,095,318	1,818,316	הכנסות במאוחד
160,916	7,814	(14,092)	111,214	55,980	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
2,374,829	229,594	713,302	917,062	514,871	נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2025
1,682,311	26,955	228,694	581,386	845,276	התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 2025
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר)					
4,399,488	19,047	1,001,872	1,655,498	1,723,071	הכנסות במאוחד
166,632	4,305	25,202	73,868	63,257	רווח מגזרי לפני מס
2,133,245	192,180	612,325	787,443	541,297	נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2024
1,860,337	28,814	310,096	559,067	962,360	התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 2024
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר)					
1,608,150	18,859	324,563	702,060	562,668	הכנסות במאוחד
55,201	4,024	(1,265)	37,035	15,407	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
2,374,829	229,594	713,302	917,062	514,871	נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2025
1,682,311	26,955	228,694	581,386	845,276	התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 2025
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר)					
1,618,502	3,053	395,672	618,618	601,159	הכנסות במאוחד
56,764	437	11,679	26,178	18,470	רווח מגזרי לפני מס
2,133,245	192,180	612,325	787,443	541,297	נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2024
1,860,337	28,814	310,096	559,067	962,360	התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 2024

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

מאחד אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע תשתיות וזכינות 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	לשנה שהסתיימה ביום
223,520	8,122	17,545	114,218	83,635	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
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 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 בספט' 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
1,837,598	2,133,245	2,374,829	נכסים
901,508	624,704	471,592	נכסי המגזר
2,739,106	2,757,949	2,846,421	נכסים לא מיוחסים
			סך הנכסים במאחד
1,776,432	1,860,337	1,682,311	התחייבויות
195,688	116,724	246,784	התחייבויות המגזר
1,972,120	1,977,061	1,929,095	התחייבויות לא מיוחסות
			סך ההתחייבויות במאחד

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.
- ד. ביום 13 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש אוקטובר 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. לתאריך הדוח העמידה החברה כ- 95 מיליון ש"ח מתוך הסכום הכולל אותו התחייבה החברה להעמיד.
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.

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").

באור 6 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

- ה. (המשך)
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.
- 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.
- ז.
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.
- ח.
בתקופת הדוח, הגיעה החברה להסכמות עקרוניות עם חברת אאורה השקעות בע"מ ("המזמין"), לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "הסטרפי", הממוקם ברחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך וגרינבוים בנתניה ("הפרויקט").
- ט.
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.
- י.
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.
- יא.
בתקופת הדוח חברת פורמה פרויקטים בע"מ שהינה בבעלותה המלאה של החברה ("פורמה"), חתמה עם תאגיד שהינו בבעלות מלאה של חברת מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "המזמין"), על הסכם ביצוע פרויקט, במסגרתו תשמש פורמה כקבלן ראשי להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה ("הפרויקט"). הפרויקט, בשטח כולל של כ-95,000 מ"ר, הכוללים בין היתר כ-470 יח"ד, לובאים קומתיים, שטחי מסחר, בריכת שחיה, חדרי כושר, מלונית ומחלקה סיעודית. בנוסף, יכלול הפרויקט 3 מפלסים תת-קרקעיים הכוללים חניון, אולם מופעים, חללים טכניים ומשרדים.
- יב.
התמורה הכוללת בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-550 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לפורמה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. צו תחילת עבודות נקבע ליום 1 באוקטובר 2025 והעבודות עתידות להימשך כ-3 שנים.
- יג.
בתקופת הדוח השלימה החברה הקצאה פרטית של 1,216,546 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "המניות המוקצות"), למשקיעים מוסדיים בתמורה לסך של 150 מיליון ש"ח (סך של 149.7 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה) לפי מחיר של 123.3 ש"ח למניה. המניות המוקצות מהוות, לאחר הקצאתן, 3.71% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה (3.68% בדילול מלא).

באור 7 - ארועים לאחר מועד הדוח

א. ביום 12 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.22 ש"ח למניה).

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 בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2025 (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 השלישי 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, 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 גינזבורג
מנכ"ל

12 בנובמבר, 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 השלישי 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), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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

12 בנובמבר, 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