

א | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר 2024



עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023



עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 ועד סמוך למועד יום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (כפי שפורסם ביום 7.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-023202) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

1. עדכונים לחלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 1.7 - תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים

עדכון לסעיף 1.7.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.1. עדכון לסעיף 1.7.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2022. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.9.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	21	2018	2027	3,957,613	2,633,400	961,727	2,196,307	6,153,920
	מרווח אפס	23	2022	2028	182,480	16,302	0	4,579,131	4,761,610
סה"כ ישראל		44	2018	2028	4,140,092	2,649,702	961,727	6,775,438	10,915,530
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	175,232	65,605	5,111	90,207	265,439
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	175,232	65,605	5,111	90,207	265,439
סה"כ כללי		46	2018	2028	4,315,324	2,715,307	966,837	6,865,645	11,180,969

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.9.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.24	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	64%	44%	17%	3,871,964	1,324,215	1,671,673	695,721
	מרווח אפס	4%	1%	0%	133,399	166,179	16,302	0
סה"כ ישראל		38%	30%	15%	4,005,362	1,490,394	1,687,975	695,721
חו"ל	מרוויחים	66%	25%	4%	175,232	109,626	60,494	5,111
סה"כ חו"ל		66%	25%	4%	175,232	109,626	60,494	5,111
סה"כ כללי		39%	30%	15%	4,180,594	1,600,020	1,748,469	700,832

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,804,146	2,562,920	953,703	2,111,242	5,915,388
	מרווח אפס	182,480	16,302	0	4,470,272	4,652,752
סה"כ ישראל		3,986,626	2,579,222	953,703	6,581,514	10,568,140
חו"ל	מרוויחים	166,802	62,900	5,111	85,891	252,693
סה"כ חו"ל		166,802	62,900	5,111	85,891	252,693
סה"כ כללי		4,153,428	2,642,122	958,814	6,667,404	10,820,833

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 30.9.24	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2023	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 30.9.24
ישראל	מרוויחים	153,466	70,480	8,023	85,065	238,532	0%	3%	4%
	מרווח אפס	(0)	0	0	108,859	108,859	0%	2%	2%
סה"כ ישראל		153,466	70,480	8,023	193,924	347,390	0%	2%	3%
חו"ל	מרוויחים	8,429	2,705	0	4,316	12,746	0%	5%	5%
סה"כ חו"ל		8,429	2,705	0	4,316	12,746	0%	5%	5%
סה"כ כללי		161,896	73,185	8,023	198,240	360,136	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, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 30.9.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2024
ישראל	121,815	441,445	835,930	(15,389)	25,837	68,732	66,165
חו"ל	1,236	34,762	98,199	(2,030)	3,994	(1,427)	0
סה"כ כללי	123,051	476,207	934,129	(17,419)	29,831	67,305	66,165

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 30.9.24	% מסך ההכנסות 30.9.24	רווח גולמי 30.9.24	% רווח גולמי 30.9.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022
ישראל	1,612,209	37%	67,598	4%	2,129,420	39%	88,295	4%	1,531,651	34%	75,505	5%
חו"ל	110,862	3%	3,694	3%	95,256	2%	6,698	7%	103,310	2%	(1,427)	(1%)
סה"כ	1,723,071	39%	71,292	4%	2,224,676	41%	94,993	4%	1,634,961	36%	74,078	5%

עדכון לסעיף 1.8 - תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

עדכון לסעיף 1.8.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.4. עדכון לסעיף 1.8.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2022. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:
נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.9.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	22	2016	2026	3,504,127	2,418,292	1,382,170	2,137,994	5,642,121
	מפסידים	1	2021	2024	611,752	516,468	424,600	25,490	637,242
	מרווח אפס	12	2022	2028	318,625	57,376	4,928	1,968,612	2,287,237
סה"כ ישראל		35	2016	2028	4,434,505	2,992,135	1,811,697	4,132,095	8,566,600
חו"ל	מרוויחים	1	2022	2024	56,161	39,054	0	567	56,729
סה"כ חו"ל		1	2022	2024	56,161	39,054	0	567	56,729
סה"כ כללי		36	2016	2028	4,490,666	3,031,189	1,811,697	4,132,662	8,623,329

סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 30.9.24	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.24	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 30.9.24	סטטוס רווח פרויקטים	סיווג מדינה
588,838	1,173,610	1,085,837	3,347,661	30%	45%	62%	מרוויחים	ישראל
128,155	91,868	95,284	577,348	83%	86%	96%	מפסידים	
4,928	52,449	261,250	300,992	17%	4%	14%	מרווח אפס	
721,921	1,317,927	1,442,371	4,226,001	35%	41%	52%		סה"כ ישראל
0	39,054	17,107	56,161	0%	74%	99%	מרוויחים	חו"ל
0	39,054	17,107	56,161	0%	74%	99%		סה"כ חו"ל
721,921	1,356,981	1,459,478	4,282,162	35%	41%	52%		סה"כ כללי

עלויות

סה"כ עלויות בפועל + צפויות	עלויות צפויות	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.24	סטטוס רווח פרויקטים	סיווג מדינה
5,384,534	2,053,924	1,337,467	2,324,013	3,330,610	מרוויחים	ישראל
672,723	25,490	420,844	527,142	647,233	מפסידים	
2,246,126	1,927,500	4,928	57,376	318,626	מרווח אפס	
8,303,383	4,006,914	1,763,239	2,908,530	4,296,469		סה"כ ישראל
44,993	450	0	36,852	44,543	מרוויחים	חו"ל
44,993	450	0	36,852	44,543		סה"כ חו"ל
8,348,376	4,007,364	1,763,239	2,945,382	4,341,012		סה"כ כללי

רווח גולמי

שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 30.9.24	סה"כ רווח גולמי מצטבר + צפוי	יתרת רווח גולמי צפוי	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 30.9.24	סטטוס רווח פרויקטים	סיווג מדינה
0%	4%	5%	257,587	84,070	44,702	94,279	173,517	מרוויחים	ישראל
1%	(2%)	(6%)	(35,481)	0	3,756	(10,674)	(35,481)	מפסידים	
0%	2%	2%	41,111	41,111	0	(0)	(1)	מרווח אפס	
0%	3%	3%	263,217	125,181	48,459	83,605	138,036		סה"כ ישראל
0%	6%	21%	11,736	117	0	2,202	11,618	מרוויחים	חו"ל
0%	6%	21%	11,736	117	0	2,202	11,618		סה"כ חו"ל
0%	3%	3%	274,953	125,299	48,459	85,807	149,654		סה"כ כללי

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

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.8.1 לדוח התקופתי.

1.5. עדכון לסעיף 1.8.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 30.9.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	לקבל ליום 30 בספט' 2024
ישראל	196,020	493,665	624,786	17,449	40,118	43,556	45,004
חו"ל	0	0	3,431	0	0	8,266	0
סה"כ כללי	196,020	493,665	628,217	17,449	40,118	51,822	45,004

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 30.9.24	% מסך ההכנסות 30.9.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022
סקטור ציבורי *	360,376	22%	580,107	31%	395,229	29%
סקטור פרטי	1,295,122	78%	1,270,539	69%	954,909	71%
סה"כ	1,655,498	100%	1,850,646	100%	1,350,138	100%

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

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

סיווג מדינה	הכנסות 30.9.24	% מסך ההכנסות 30.9.24	רווח גולמי 30.9.24	% רווח גולמי 30.9.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022
ישראל	1,638,391	37%	71,882	4%	1,811,592	33%	89,625	5%	1,346,707	30%	68,648	5%
חו"ל	17,107	0%	9,415	55%	39,054	1%	2,202	6%	3,431	0%	8,266	241%
סה"כ	1,655,498	38%	81,297	5%	1,850,646	34%	91,827	5%	1,350,138	30%	76,914	6%

עדכון לסעיף 1.9 - תחום ביצוע וזכינות תשתיות

עדכון לסעיף 1.9.9 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8. עדכון לסעיף 1.9.9.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2022. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:
נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.9.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	5	2018	2026	1,158,094	880,973	816,573	572,597	1,730,691
	מפסידים	4	2018	2025	687,550	537,967	280,010	201,981	889,531
	מרווח אפס	12	2020	2029	1,035,406	547,435	119,420	1,356,514	2,391,920
סה"כ ישראל		21	2018	2029	2,881,050	1,966,376	1,216,003	2,131,092	5,012,142

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.9.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.24	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	67%	50%	50%	1,063,498	277,121	338,901	434,069
	מפסידים	77%	65%	35%	600,604	149,582	225,695	175,809
	מרווח אפס	43%	26%	11%	843,372	487,971	428,016	105,895
סה"כ ישראל		57%	42%	34%	2,507,473	914,674	992,612	715,773

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,028,385	780,922	734,558	553,557	1,581,942
	מפסידים	717,615	541,808	278,793	201,981	919,596
	מרווח אפס	1,035,408	547,434	119,420	1,332,888	2,368,295
סה"כ ישראל		2,781,408	1,870,165	1,132,771	2,088,425	4,869,833

רווח גולמי

שיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 30.9.24	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיווג רווח גולמי 30.9.24	שיווג רווח גולמי 2023	שיווג רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	129,709	100,051	82,015	19,040	148,749	9%	10%	5%
	מפסידים	(30,066)	(3,841)	1,216	0	(30,066)	(3%)	(4%)	0%
	מרווח אפס	(2)	1	0	23,627	23,625	1%	2%	0%
סה"כ ישראל		99,642	96,212	83,231	42,666	142,308	3%	4%	2%

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

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

1.9. עדכון לסעיף 1.9.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 30.9.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2024
ישראל	87,198	262,571	443,257	26,585	46,005	(2,150)	12,611
סה"כ כללי	87,198	262,571	443,257	26,585	46,005	(2,150)	12,611

**דוח דירקטוריון
לתקופה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2024**



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 ("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 2023 אשר התפרסם ביום 7 במרס 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-023202) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

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

1. תיאור החברה והסביבה העסקית

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997.

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

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

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

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

1.3. תחום ביצוע וזכיינות תשתיות – במסגרתו, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע וכזכיין בפרויקטי PPP של פרויקטים בתחום התשתיות בעיקר בישראל, לרבות פרויקטי כבישים, גשרים, בניית מסילות רכבת, מנהרות ותחנות תת קרקעיות.

1.4. תחום ייזום וביצוע למגורים – במסגרתו, עוסקת הקבוצה ברכישת קרקעות לצרכי ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ובשיווק ומכירה של דירות המגורים שנבנו. החברה פועלת בתחום זה בישראל כיום, לבד או ביחד עם שותפים, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" וכן ברומניה ובפולין.

ביום 7.10.23 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חרבות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "המלחמה"). המלחמה מתרחשת בימים אלה הן ברצועת עזה והן בלבנון שבגבול הצפון, כנגד התקפות של אויבנו ממספר זירות. בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ובוצע גיוס מילואים נרחב. כמו כן, פונו ישובים רבים, הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה.

בנוסף, חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה היה גיוס משמעותי של חלק מעובדי החברה ללחימה. השלכות נוספות היו, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבנייה 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.

בפרויקט הקו הכחול, הצורך בהסדרה של מערך הסכמות עם גופים בינלאומיים מושפעת מאוד מהמלחמה. הנהלת הפרויקט ניהלה מגעים עם ספק הקרונות שהוצג במסגרת המכרז, שלא הבשילו. במקביל פועלת בכל האפיקים העומדים לרשותה, בתאום עם המזמין, להסדרת התנאים המסחריים והמשפטיים הנדרשים עם ספק קרונות חלופי ועם יתר הגופים הבינלאומיים הנדרשים לפרויקט וזאת כאמור בתנאי המלחמה שמעוררים מטבע הדברים, קשיים. נסיבות אלה, כמו גם נסיבות הקשורות להסדרת התחייבות המזמינה, וככל הנראה יובילו לדחייה מוסכמת בלוחות הזמנים הצפויים לסגירה הפיננסית ובהתאם לדחייה בתחילת העבודות בפרויקט.

למרות השפעות המצב הבטחוני כאמור, היקפי הביצוע של החברה ממועד פרוץ המלחמה לא הצטמצמו ואף גדלו ברבעון האחרון. עם זאת, בחלק מהפרויקטים, היתה השפעה על קצב הביצוע ובשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים, בעיקר בתחום התשתיות. החברה בוחנת את השלכות כאמור על ציר הזמן כתלות במצב המלחמתי והשפעותיו על החברה ועל המשק. במקביל, החברה פעלה ופועלת אל מול מזמיני עבודה בפרויקטים השונים לצורך התאמת לוחות הזמנים ועדכון עלויות הפרויקט, ככל ונדרש. במגזר הפרטי החברה הגיעה בחלק מהפרויקטים להסכמות על מתווה פיצוי מוסכם. במגזר הציבורי גופים ממשלתיים שונים, פועלים להצגת מתווה ראשוני ו/או הסדרות רלוונטיות אחרות, שניתן להסתמך עליהם באופן חלקי ושעל בסיסם יתכן ותוכל החברה להגיע להסכמות רחבות יותר בהמשך.

מתווה התמיכה והפיצויים שגובש ע"י המדינה בתחילת המלחמה, לא נתן מענה מספק לענף. המחסור הכללי בעובדים מחייב התאמות של החברה לאירועים ולהחלטות הממשלה, בעיקר בהקשר של הגדלת ההעסקה בפועל של עובדים זרים, כל עוד יימשך איסור העסקת עובדי הרשות הפלשתינאית. בהקשר זה, החברה, באמצעות תאגיד עובדים זרים בשליטתה, מעסיקה נכון למועד הדוח כ- 700 עובדים זרים לעומת כ- 380 עובדים בסוף השנה הקודמת. החברה פועלת לשמר את היקף העובדים הזרים הנדרש על ידה לצורך ביצוע העבודות בהיקפים הנדרשים וצפויה אף להגדיל את היקף העובדים הזרים המועסקים על ידה ככל ויידרש. השינוי המבני בהרכב העובדים באתרי החברה משפיע על העלויות, התפוקה וקצב הביצוע, אשר בשלב זה לא קיבלו ביטוי מלא בקצב עליית המדד. על כן, הפיצוי לחברה מכוח מנגנוני ההצמדה של התמורה החוזית בהסכמי הביצוע טרם מפצים אותה באופן מלא על השינוי בעלויות הביצוע. החברה מצפה, כי לאורך זמן אופן המדידה יתאים את עצמו לקצב ההתייקרויות בפועל. להערכת ולהבנת החברה, גם לגישת הלשכה

המרכזית לסטטיסטיקה, נדרש לבצע עדכון חריג שנובע מהשפעות אלה. בשלב זה, אין ביכולת החברה להעריך מתי יבוצע עדכון כאמור ואם בכלל.

לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך ו/או תביא עמה ההתפתחויות משמעותיות בחזיתות נוספות, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות של החברה. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה כאמור.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על החברה, על הפרויקטים שלה ותוצאותיה הכספיות ובדבר השלכות המתווה המתגבש במדינה לענף הבניה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

3. השפעות האינפלציה ועליית הריבית

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

נכון למועד דוח זה, לאור העובדה כי היקף האשראי של החברה אינו מהותי, להערכת החברה, לעליית הריבית לא צפויה השפעה מהותית לרעה על תוצאות החברה (לחברה עודפי מזומנים ומשכך צופה השפעה חיובית מעליית הריבית). כמו כן, לעלייה בשיעורי האינפלציה כאמור, לרבות ההשפעה האפשרית כתוצאה מהשינוי השלילי בסחר בין ישראל לטורקיה, לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות לאור מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית במרבית חווי 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 לעיל.

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

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

4. המצב הכספי

ליום 30.9.2024 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,757.9 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן המאוחד (באלפי ש"ח) ליום 30.9.2024.

הסברים	31.12.2023	30.9.2024	סעיף
סך הנכסים השוטפים, גדל בתקופת הדוח בכ- 225 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הלקוחות, הגידול בסעיף נבע מהיקף תקבולים גבוה ברבעון האחרון של שנת 2023 וכתוצאה מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח.	2,130,832	2,367,466	סה"כ נכסים שוטפים
	56,320	46,522	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
	61,477	58,419	מלאי מקרקעין
בתקופת הדוח הגיעה חברת בת של החברה להסכם מול מנהל מקרקעי ישראל להשלמת רכישת קרקע במפעל בבאר שבע, בסכום של כ-23 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרה חברת הבת של החברה בהסכם המאפשר ייצור במיקום נוסף במפעל בקיסריה, ובעקבות כך, בהתאם לתקן IFRS16, נרשם גידול בסעיף רכוש הקבוע.	238,378	285,542	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
	356,175	390,483	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
סך ההתחייבויות השוטפות, גדל בתקופת הדוח בכ- 234 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הספקים, הגידול בסעיף נבע מהיקף תשלומים משמעותי בתום שנה קודמת וכתוצאה מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח.	1,655,456	1,888,936	סה"כ התחייבויות שוטפות
	72,341	88,125	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
השינוי בהון נבע בעיקרו מגידול ברווח לתקופה אשר קוּזו בחלקו מדיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח בסך של כ- 120 מיליון ש"ח.	759,210	780,888	הון

5. תוצאות הפעילות

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

נושא	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	הסברים
הכנסות	4,399,488	4,123,055	1,618,502	1,416,184	5,415,466	ראה סעיף 5.2 להלן.
עלויות והוצאות	4,210,592	3,905,613	1,551,848	1,343,288	5,136,229	ראה סעיף 5.2 להלן.
רווח גולמי	188,896	217,442	66,654	72,896	279,237	ראה סעיף 5.2 להלן.
הוצאות הנהלה וכלליות	49,643	46,571	16,926	15,629	63,521	
הכנסות אחרות, נטו	-	(6,580)	-	-	(6,580)	ההכנסות האחרות נטו בשנה קודמת נובעות מהכנסה חד פעמית ממכירת זכויות החברה בשותפות הכלולה. הכנסות אלה מהוות את חלקה של החברה ברווח הפרוייקטלי בשותפות.
רווח תפעולי	139,253	177,451	49,728	57,267	222,296	
הכנסות מימון	26,884	27,291	6,957	10,976	35,472	
הוצאות מימון	(4,544)	(7,265)	(1,584)	(3,100)	(9,176)	
הכנסות מימון, נטו	22,340	20,026	5,373	7,876	26,296	הכנסות המימון נטו נבעו בעיקר מהכנסות הפרשי שער ומהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים.
רווח מפעולות אחרי מימון	161,593	197,477	55,101	65,143	248,592	
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	5,039	4,981	1,663	607	6,471	
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	166,632	202,458	56,764	65,750	255,063	
מסים על ההכנסה	(36,275)	(47,354)	(11,546)	(15,382)	(59,012)	
רווח לתקופה	130,357	155,104	45,218	50,368	196,051	

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	1,723,071	1,723,658	601,159	583,399	2,224,702	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	71,352	73,580	21,817	24,699	95,018	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
בניה שלא למגורים	הכנסות	1,655,498	1,385,663	618,618	502,024	1,850,620	הגידול בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקרו כתוצאה מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים.
	רווח גולמי	81,297	66,311	30,127	21,589	91,802	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
ביצוע וזכינות תשתיות	הכנסות	1,001,872	962,551	395,672	328,332	1,255,183	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	30,015	72,383	14,047	26,367	79,916	שיעור הרווח הגולמי הגבוה במגזר בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מזקיפה משמעותית בפרויקט שהושלם. בנוסף, השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים במגזר, באה לידי ביטוי בתוצאות הפעילות ברבעון הנוכחי. למידע אודות מתווה ההסכמות מול הגופים הממשלתיים, ראה סעיף 2 לדו"ח.
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	19,047	51,183	3,053	2,429	84,961	בשנת 2023 הסתיימו הפרויקטים היזמיים בישראל, ועיקר הכנסות המגזר בתקופת הדוח נבעו מפרויקטים יזמיים בביצוע מחוץ לישראל.
	רווח גולמי	6,232	5,168	663	241	12,501	עיקר הרווח נבע מפרויקט שנמכר במלואו וניתן היה להכיר במלוא הרווח בגינו בתקופת הדוח.
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	4,399,488	4,123,055	1,618,502	1,416,184	5,415,466	
	רווח גולמי	188,896	217,442	66,654	72,896	279,237	

5.3. ה-EBITDA לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לסך של כ- 209.1 מיליוני ש"ח וכ- 75.9 מיליוני ש"ח לעומת כ- 241.0 מיליון ש"ח וכ- 79.5 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 2024 עומד על סך כ- 13.2 מיליארד ש"ח. להלן פירוט צבר ההזמנות של החברה לפי תחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2023 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2023 יתרת צבר	נתונים ליום 30.9.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 30.9.2024 כניסות לצבר ההזמנות	סעיף
6,362	2,333	6,829	2,332	6,866	1,852	בניה למגורים
4,289	2,320	4,223	1,946	4,133	1,083	בניה שלא למגורים
2,523	1,203	2,358	850	*2,131	397	ביצוע וזכיינות תשתיות
139	128	133	88	35	-	ייזום וביצוע למגורים
13,313	5,983	13,543	5,216	13,165	3,331	סה"כ

* יתרת הצבר אינה כוללת את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור 24'2 לדוחות הכספיים השנתיים.

לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 140 מיליוני ש"ח.

7. נזילות

יתרת המזומנים ליום 30.9.2024 הינה כ- 631 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2023	נתונים ליום 30.9.2023	נתונים ליום 30.9.2024	סעיף
269.6	56.6	(63.4)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
96.4	108.0	60.6	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(185.9)	(182.5)	(216.3)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
180.1	(18.0)	(219.2)	סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 63.4 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 56.6 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.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 60.6 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ- 108 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבע בעיקר ממימוש נטו של פיקדונות מוגבלים. מנגד, חברת בת של החברה השלימה רכישת קרקע למפעל בבאר שבע. למידע נוסף, ראו סעיף 4 לדוח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 216.3 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 182.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מתשלום דיבידנד בסכום של כ- 160 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 31.12.2023 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2023 אלפי ש"ח	נתונים ליום 30.9.2024 אחוז מסך	נתונים ליום 30.9.2024 אלפי ש"ח	סעיף
31%	759,210	28%	780,888	הון
3%	72,341	3%	88,125	התחייבויות לזמן ארוך
67%	1,655,456	68%	1,888,936	התחייבויות לזמן קצר
100%	2,487,007	100%	2,757,949	סה"כ

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ההון החוזר של החברה הינו כ- 478.5 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 475.4 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. כמו כן, היחס השוטף ליום 30 בספטמבר 2024 הינו 1.25, לעומת 1.29 ליום 31 בדצמבר 2023.

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

9. אירועים לאחר תאריך הדיווח

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

10. תכניות רכישה עצמית

ביום 6 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דיווח החברה מאותו מועד, מס' אסמכתא : 2024-01-023226. נכון למועד הדו"ח, לא נרכשו מניות של החברה בהתאם לתוכנית האמורה.

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

רון גינזבורג, מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג, יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 13 נובמבר, 2024

תמצית דוחות כספיים
ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2024
(בלתי מבוקרים)



תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
2-3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
6-7	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 בספטמבר, 2024, 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 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 ומיידים), 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 עסקאות משותפות, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-1.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2.4% וכ-2.5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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.

המידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 12 בנובמבר, 2023 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 ומיידים), התש"ל-1970.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
645,019	447,004	425,867	מזומנים ושווי מזומנים
284,437	262,720	203,413	פקדונות מוגבלים
3,061	4,376	1,237	בטוחות סחירות
955,382	1,243,700	1,444,860	לקוחות ונכסים בגין חוזה
111,627	125,995	124,772	חייבים ויתרות חובה
20,686	23,274	20,358	מלאי אחר
106,448	123,250	141,707	מלאי בניינים למכירה
4,172	2,735	5,252	נכסי מסים שוטפים
2,130,832	2,233,054	2,367,466	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
56,320	63,334	46,522	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
61,477	59,076	58,419	מלאי מקרקעין
13,823	11,890	18,047	נכסי מסים נדחים
221,589	199,097	264,604	רכוש קבוע, נטו
2,966	2,830	2,891	נכסים בלתי מוחשיים
356,175	336,227	390,483	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,487,007	2,569,281	2,757,949	סה"כ נכסים

אמיר דרון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים: 13 בנובמבר, 2024

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

דניה סיבוס בערבון מוגבל

31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
21,479	24,942	9,593
935,585	1,090,094	1,159,591
172,036	187,875	180,866
5,620	27,518	10,056
249,534	147,324	254,736
<u>271,202</u>	<u>274,077</u>	<u>274,094</u>
<u>1,655,456</u>	<u>1,751,830</u>	<u>1,888,936</u>
6,077	6,208	6,633
58,700	43,798	72,678
<u>7,564</u>	<u>5,503</u>	<u>8,814</u>
<u>72,341</u>	<u>55,509</u>	<u>88,125</u>
<u>1,727,797</u>	<u>1,807,339</u>	<u>1,977,061</u>
31,292	31,291	31,379
467,250	467,250	472,721
(27,507)	(22,303)	(17,992)
4,870	4,870	4,870
<u>283,305</u>	<u>280,834</u>	<u>289,910</u>
<u>759,210</u>	<u>761,942</u>	<u>780,888</u>
<u>2,487,007</u>	<u>2,569,281</u>	<u>2,757,949</u>

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023 (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' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	5,415,466	1,416,184	1,618,502	4,123,055	הכנסות
	5,136,229	1,343,288	1,551,848	3,905,613	עלויות והוצאות
	279,237	72,896	66,654	217,442	רווח גולמי
	63,521	15,629	16,926	46,571	הוצאות הנהלה וכלליות
	(6,580)	-	-	(6,580)	הכנסות אחרות, נטו
	222,296	57,267	49,728	177,451	רווח תפעולי
	35,472	10,976	6,957	27,291	הכנסות מימון
	(9,176)	(3,100)	(1,584)	(7,265)	הוצאות מימון
	26,296	7,876	5,373	20,026	הכנסות מימון, נטו
	248,592	65,143	55,101	197,477	רווח מפעולות אחרי מימון
	6,471	607	1,663	4,981	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	255,063	65,750	56,764	202,458	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
	(59,012)	(15,382)	(11,546)	(47,354)	מסים על ההכנסה
	196,051	50,368	45,218	155,104	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
	6.27	1.61	1.44	4.96	רווח בסיסי למניה
	6.21	1.60	1.43	4.91	רווח מדולל למניה

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

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023 (בלתי 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' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	196,051	50,368	45,218	155,104	רווח לתקופה
					<u>פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
	13,208	1,717	6,498	18,412	9,515
					הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
	13,208	1,717	6,498	18,412	9,515
					סה"כ רווח כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
					<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
	343	-	-	-	-
	209,602	52,085	51,716	173,516	139,872
					מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון מניית אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרו הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
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
יתרה ליום 1 בינואר 2024					
רווח לתקופה					
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל לתקופה					
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
דיבידנד לבעלים					
87	5,471	-	-	(5,558)	(120,000)
-	-	-	-	1,806	1,806
31,379	472,721	(17,992)	4,870	289,910	780,888
יתרה ליום 30 בספט' 2024					
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023 (בלתי מבוקר)					
31,173	460,668	(40,715)	4,870	248,903	704,899
-	-	-	-	155,104	155,104
-	-	18,412	-	-	18,412
-	-	18,412	-	155,104	173,516
יתרה ליום 1 בינואר 2023					
רווח לתקופה					
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל לתקופה					
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
דיבידנד לבעלים					
118	6,582	-	-	(6,700)	(120,000)
-	-	-	-	3,527	3,527
31,291	467,250	(22,303)	4,870	280,834	761,942
יתרה ליום 30 בספט' 2023					
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
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					
44	1,362	-	-	(1,406)	(40,000)
-	-	-	-	449	449
31,379	472,721	(17,992)	4,870	289,910	780,888
יתרה ליום 30 בספט' 2024					

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה					
ביום 30 בספט' 2023					
(בלתי מבוקר)					
31,266	465,201	(24,020)	4,870	271,601	748,918
-	-	-	-	50,368	50,368
-	-	1,717	-	-	1,717
-	-	1,717	-	50,368	52,085
-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
25	2,049	-	-	(2,074)	-
-	-	-	-	939	939
31,291	467,250	(22,303)	4,870	280,834	761,942
יתרה ליום 1 ביולי 2023					
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' 2023					
לשנה שהסתיימה ביום					
31 בדצמבר 2023 (מבוקר)					
31,173	460,668	(40,715)	4,870	248,903	704,899
-	-	-	-	196,051	196,051
-	-	13,208	-	343	13,551
-	-	13,208	-	196,394	209,602
-	-	-	-	4,709	4,709
-	-	-	-	(160,000)	(160,000)
119	6,582	-	-	(6,701)	-
31,292	467,250	(27,507)	4,870	283,305	759,210
יתרה ליום 1 בינואר 2023					
רווח לשנה					
רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל לשנה					
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
עלות תשלום מבוסס מניות					
דיבידנד לבעלים					
כתבי אופציה למניות שמומשו					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023					

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 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023 (בלתי 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' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	196,051	50,368	45,218	155,104	130,357
התאמות:					
פחת והפחתות	75,753	22,275	26,163	63,629	69,868
רווח הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	(52)	(560)	-	(51)	(88)
עלויות בגין תשלום מבוסס מניות	4,709	939	449	3,527	1,806
חלק החברה ברווחים של חברות כלולות ועסקאות משותפות	(6,471)	(607)	(1,663)	(4,981)	(5,039)
ירידה (עליה) בסעיף מלאי מקרקעין	(2,729)	130	-	(237)	(84)
מסים על ההכנסה	59,012	15,382	11,546	47,354	36,275
מסים ששולמו, נטו	(107,380)	(11,686)	(6,139)	(70,963)	(33,450)
הכנסות מימון, נטו	(26,296)	(7,876)	(5,373)	(20,026)	(22,340)
שערך השקעה	(6,820)	-	-	(6,580)	-
	<u>185,777</u>	<u>68,365</u>	<u>70,201</u>	<u>166,776</u>	<u>177,305</u>
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע	43,250	(4,357)	29,653	(70,183)	(27,828)
מלאי אחר	11,544	1,666	(404)	8,956	328
לקוחות ונכסים בגין חוזה	(61,595)	(116,725)	(236,192)	(346,777)	(487,270)
חייבים ויתרות חובה	(17,823)	6,054	5,694	4,137	(2,004)
ספקים וקבלני משנה	92,082	(12,474)	93,553	244,657	221,470
זכאים ויתרות זכות הפרשות	19,966	36,702	6,029	51,604	50,668
הטבות לעובדים	(2,524)	1,377	530	576	2,638
	(1,121)	(4,072)	147	(3,182)	1,250
	<u>83,779</u>	<u>(91,829)</u>	<u>(100,990)</u>	<u>(110,212)</u>	<u>(240,748)</u>
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	<u>269,556</u>	<u>(23,464)</u>	<u>(30,789)</u>	<u>56,564</u>	<u>(63,443)</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 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023 (בלתי 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' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
ניירות ערך סחירים, נטו	87,801	1,843	(797)	85,568	1,863
רכישת רכוש קבוע	(38,710)	(8,959)	(33,892)	(29,891)	(49,986)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	52	-	-	51	88
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	(1,602)	(372)	(245)	(1,112)	(981)
פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל, נטו	(40,937)	(7,373)	73,426	(19,113)	81,024
החזר הלוואה מחברה כלולה	7,490	5,350	-	5,350	-
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו	44,672	9,207	-	44,769	(38)
דיבינד שהתקבל	4,446	-	1,000	877	3,333
ריבית שהתקבלה במזומן	33,200	10,182	6,261	21,477	25,305
	96,412	9,878	45,753	107,976	60,608
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה					
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה	(39,216)	(12,749)	(17,458)	(36,926)	(43,768)
דיבינד ששולם	(155,000)	(40,000)	(40,000)	(155,000)	(160,000)
ריבית ששולמה במזומן	(2,113)	(2,677)	(480)	(3,369)	(1,151)
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו	7,802	(3,252)	(1,332)	11,088	(11,766)
	(188,527)	(58,678)	(59,270)	(184,207)	(216,685)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון					
שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים	177,441	(72,264)	(44,306)	(19,667)	(219,520)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	464,957	525,980	472,121	464,957	645,019
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	2,621	(6,712)	(1,948)	1,714	368
	645,019	447,004	425,867	447,004	425,867
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 2024, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה הינה חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל"), אשר נשלטת ע"י חברת לפידות קפיטל בע"מ. החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה, הינה חברה קבלנית הפועלת בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה, ביצוע וזכיינות תשתיות וייזום וביצוע למגורים. ביום 1 במרס 2021 נרשמה החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א והפכה לחברה ציבורית.

ב. מלחמת "חברות ברזל"

ביום 7.10.23 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חברות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "המלחמה"). המלחמה מתרחשת בימים אלה הן ברצועת עזה והן בלבנון שבגבול הצפון, כנגד התקפות של אויבנו ממספר זירות. בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ובוצע גיוס מילואים נרחב. כמו כן, פונו ישובים רבים, הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה.

בנוסף, חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה היה גיוס משמעותי של חלק מעובדי החברה ללחימה. השלכות נוספות היו, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבנייה 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.

בפרויקט הקו הכחול, הצורך בהסדרה של מערך הסכמות עם גופים בינלאומיים מושפעת מאוד מהמלחמה. הנהלת הפרויקט ניהלה מגעים עם ספק הקרונות שהוצג במסגרת המכרז, שלא הבשילו. במקביל פועלת בכל האפיקים העומדים לרשותה, בתאום עם המזמין, להסדרת התנאים המסחריים והמשפטיים הנדרשים עם ספק קרונות חלופי ועם יתר הגופים הבינלאומיים הנדרשים לפרויקט וזאת כאמור בתנאי המלחמה שמעוררים מטבע הדברים, קשיים. נסיבות אלה, כמו גם נסיבות הקשורות להסדרת התחייבות המזמינה, ככל הנראה יובילו לדחייה מוסכמת בלוחות הזמנים הצפויים לסגירה הפיננסית ובהתאם לדחייה בתחילת העבודות בפרויקט.

למרות השפעות המצב הבטחוני כאמור, היקפי הביצוע של החברה ממועד פרוץ המלחמה לא הצטמצמו ואף גדלו ברבעון האחרון. עם זאת, בחלק מהפרויקטים, היתה השפעה על קצב הביצוע ובשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים, בעיקר בתחום התשתיות. החברה בוחנת את ההשלכות כאמור על ציר הזמן כתלות במצב המלחמתי והשפעותיו על החברה ועל המשק. במקביל, החברה פעלה ופועלת אל מול מזמיני עבודה בפרויקטים השונים לצורך התאמת לוחות הזמנים ועדכון עלויות הפרויקט, ככל ונדרש. במגזר הפרטי החברה הגיעה בחלק מהפרויקטים להסכמות על מתווה פיצוי מוסכם. במגזר הציבורי גופים ממשלתיים שונים, פועלים להצגת מתווה ראשוני ו/או הסדרות רלוונטיות אחרות, שניתן להסתמך עליהם באופן חלקי ושעל בסיסם יתכן ותוכל החברה להגיע להסכמות רחבות יותר בהמשך.

מתווה התמיכה והפיצויים שגובש ע"י המדינה בתחילת המלחמה, לא נתן מענה מספק לענף. המחסור הכללי בעובדים מחייב התאמות של החברה לאירועים ולהחלטות הממשלה, בעיקר בהקשר של הגדלת ההעסקה בפועל של עובדים זרים, כל עוד יימשך איסור העסקת עובדי הרשות הפלשתינאית. בהקשר זה, החברה, באמצעות תאגיד עובדים זרים בשליטתה, מעסיקה נכון למועד הדוח כ- 700 עובדים זרים לעומת כ- 380 עובדים בסוף השנה הקודמת. החברה פועלת לשמר את היקף העובדים הזרים הנדרש על ידה לצורך ביצוע העבודות בהיקפים הנדרשים וצפויה אף להגדיל את היקף העובדים הזרים המועסקים על ידה ככל ויידרש. השינוי המבני בהרכב העובדים באתרי החברה משפיע על העלויות, התפוקה וקצב הביצוע, אשר בשלב זה לא קיבלו ביטוי מלא בקצב עליית המדד. על כן, הפיצוי לחברה מכוח מנגנוני ההצמדה של התמורה החוזית בהסכמי הביצוע טרם מפצים אותה באופן מלא על השינוי בעלויות הביצוע. החברה מצפה, כי לאורך זמן אופן המדידה יתאים את עצמו לקצב ההתייקרויות בפועל. להערכת ולהבנת החברה, גם לגישת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נדרש לבצע עדכון חריג שנובע מהשפעות אלה. בשלב זה, אין ביכולת החברה להעריך מתי יבוצע עדכון כאמור ואם בכלל.

באור 1 – כללי (המשך)

ב. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך ו/או תביא עמה ההתפתחויות משמעותיות בחזיתות נוספות, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות של החברה. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה כאמור.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (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 בנובמבר 2024.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור בבאור 3א'.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

למעט המפורט בסעיף א' להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים. להלן תיאור השינויים העיקריים במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה והשפעתם:

א. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

• תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

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

התיקון העוקב קבע כי:

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים: (המשך)

• תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים (המשך)

- התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב המרה הינו הוני.
- התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.
- לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

• תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

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

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

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

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מטבע חוץ והצמדה

שער החליפין של היורו %	שער החליפין של הדולר %	מדד תשומות הסליה %	מדד תשומות הבניה %	מדד המחירים לצרכן - עפ"י מדד בגין %	מדד המחירים לצרכן - עפ"י מדד ידוע %	
						שיעורי השינוי:
3.51	2.29	1.49	2.08	3.43	3.52	בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024
8.00	8.67	0.78	1.73	2.87	3.24	בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023
3.29	(1.30)	0.56	1.77	1.30	1.59	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024
0.86	3.35	-	(0.08)	0.67	0.76	בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2023
6.89	3.07	0.57	1.96	2.96	3.35	בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

באור 4 - מגזרי פעילות

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה להלן. ביצועי המגזר נמדדו בהתבסס על רווחי המגזר לפני מסים על ההכנסה.

לתאריך הדו"ח על המצב הכספי, לקבוצה ארבעה מגזרי פעילות בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות:

- עבודות בניה למגורים.
- עבודות בניה לא למגורים.
- ביצוע וזכינות תשתיות.
- ייזום וביצוע למגורים.

מאוחד אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע וזכינות תשתיות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

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

4,123,055	51,183	962,551	1,385,663	1,723,658	הכנסות במאוחד
202,458	3,350	66,098	69,541	63,469	רווח מגזרי לפני מס
1,818,754	177,067	405,870	634,130	601,687	נכסי המגזר ליום 30 בספט' 2023
1,703,397	26,305	337,374	488,315	851,403	התחייבויות המגזר ליום 30 בספט' 2023

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

**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

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

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

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

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

**לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2023 (מבוקר)**

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

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ליים 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליים 30 בספט' 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ליים 30 בספט' 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים
1,521,958	1,818,754	2,133,245	נכסי המגזר
965,049	750,527	624,704	נכסים לא מיוחסים
2,487,007	2,569,281	2,757,949	סך הנכסים במאוחד
			התחייבויות
1,626,888	1,703,397	1,860,337	התחייבויות המגזר
100,909	103,942	116,724	התחייבויות לא מיוחסות
1,727,797	1,807,339	1,977,061	סך ההתחייבויות במאוחד

באור 5 - דיבידנד

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

באור 6 - ארועים בתקופת הדוח

- א. ביום 21 למרץ 2024, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברות פרטיות מקבוצת רמי לוי: רמי לוי שיווק השקמה בע"מ ושב.ח שער ירושלים בע"מ (להלן יחד: "רמי לוי נדל"ן"), לשמש כקבלן ראשי בפרויקט בדרך חברון פינת אשר וינר בירושלים (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט, בשטח כולל של כ-85,000 מ"ר, כולל הקמת חניון תת קרקעי בן 7 קומות, 3 קומות הכוללות בין היתר שטחי מסחר וגני ילדים, מעון יום ובית כנסת, 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד הכוללים בסה"כ 298 יח"ד ומגדל משרדים בן 20 קומות.
 התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-465 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ-47 חודשים.

באור 6 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. בהמשך לבאור 24'ד'2 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים ("פרויקט הקו הכחול"), החברה מעדכנת, כי התקבל אישורה העקרוני של ועדת המכרזים בפרויקט הקו הכחול ליציאת החברה הזרה הנוספת מהחזקותיה בזכיון ולשינוי בהרכב ההחזקות הזכיון, כך שלאחר יציאת החברה הזרה הנוספת חלקה של החברה ושל דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ בזכיון, יהוו 50% כל אחת. לפרטים בהקשר של השפעות מלחמת חרבות ברזל על הפרויקט ועל לוחות הזמנים הצפויים, ראה באור 1 לעיל.

ג. בהמשך לבאור 24'א'4 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לפרויקט נמל התעופה רמון בתמנע, החברה מעדכנת, שבתקופת הדוח, אושר ההסכם בין החברה ובין מזמין העבודה אשר מיישב את המחלוקת ביניהם. ההסכם שנחתם מסדיר בין היתר את היקף הערבויות שיוותרו בפרויקט, התמורה לה זכאית החברה וההסכמה של החברה לשפות את הרשות בכל הנוגע לתביעת קבלני המשנה כנגד הרשות והחברה.

מלוא התמורה נשוא הסכם הפשרה והקטנת הערבויות בפועל התקבלו ולחברה לא היתה השפעה מהותית כתוצאה מהסדרת המחלוקות כאמור.

ד. ביום 6 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת) את התקשרות החברה בהסכם עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים"), חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה, לפיו תבצע החברה את עבודות הקבלנות בפרויקט סביוני גבעת הכלניות בקרית אתא, הכולל ארבעה שלבים ובסה"כ הקמתן של 617 יח"ד. שלב א' ושלב ב' יכללו הקמת 296 יח"ד. עוד סוכם בין הצדדים כי במידה שצה"ע בגין עבודות שלב ג' ו-ד' לא ינתן בתוך תקופה של שלוש שנים מיום 6/8/2024 כל אחד מבין הצדדים יהא רשאי לבטל את ההתקשרות בגין עבודות שלבים אלה. התמורה בגין ביצוע עבודות שלב א' ו-ב' צפויה לעמוד על כ-269.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף) והתמורה בגין שלב ג' ו-ד' ככל ויבוצע ע"י החברה, צפויה לעמוד על כ-292.1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), הכל צמוד למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. בנוסף לאמור, החברה תהיה זכאית לתמורה נוספת ומותנית, באופן שעל כל סכום מעבר למחיר המכירה הממוצע כולל מע"מ של 19,500 ש"ח למ"ר, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ("מחיר הבסיסי"), ישולם לחברה 30% בנטרול המע"מ, מההפרש בין מחיר המכירה הממוצע למ"ר לבין מחיר הבסיסי הנ"ל. ההפרש יחושב וישולם לחברה בסוף הפרויקט. עבודות שלב א' ו-ב' צפויות להמשך כ-36 חודשים. לוח זמנים כאמור צפוי להיות גם עבור עבודות שלב ג' ו-ד' בהתאמה ככל ויבוצע ע"י החברה.

ה. ביום 8 בספטמבר 2024 קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי רשת דיור מוגן יעד 120' (להלן: "המזמין"), לשמש כקבלן ראשי להקמת פרויקט לדיור מוגן בקרית מוצקין (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט, בשטח כולל של כ-60,000 מ"ר, כולל הקמת 2 מגדלי מגורים בני 12 קומות וקומת חניון תת קרקעי בכל אחד, בהם כ-360 יח"ד סה"כ. כמו כן כולל הפרויקט שטחים ציבוריים, בית כנסת, ברכת שחיה, אודיטוריום, אולם קולנוע, מסעדה, מטבח, שטחי מסחר ומחלקה סיעודית.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-470 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם למנגנון שנקבע על ידי הצדדים. התמורה כאמור תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט על בסיס מדידת כמויות. העבודות צפויות להמשך כ-42 חודשים.

באור 7 - ארועים לאחר מועד הדוח

א. ביום 13 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 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 30.6.2024 (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 2024 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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.

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 2024 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות 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.



משרד ראשי:

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

טל': 03-5383838, פקס: 03-6340340

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

אדנייה | **אי**

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל