

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

חלק א' עדכון תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי לשנת 2021

חלק ב' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

חלק ג' דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2022

חלק ד' מכתב הסכמה למידע כספי תמציתי מאוחד ונפרד

חלק ה' דו"ח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לדוח זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

חלק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי

לשנת 2021

של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

חלק א' - עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2021

של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ("החברה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"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 2021 ועד ליום 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 מהותי בהכרח. העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדו"ח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 28 במרס 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-035944) ("הדוח התקופתי").

א. עדכון לסעיף 17 לדוח התקופתי שעניינו "מימון"

1. ביום 30 ביוני 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי בקשר להקמת פרויקט פינני בינוי במתחם לוי אשכול צפון הידוע כמתחם Ae מגרשים 101-103 בחלקות 371-374 בגוש 6496 בקרית אונו במסגרתו נהרסו 4 בניינים הכוללים 120 יח"ד, ובמקומם יוקמו 359 יח"ד (מתוכם 138 יח"ד ימסרו לדיירים מפונים) ו-1,040 מ"ר שטח מסחרי ב-3 מגדלי מגורים בני 21-17 קומות כ"א ("מתחם Ae"). לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ראו דיווח מידי מיום 4 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-042298).

2. ביום 30 ביוני 2022 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה טז') בסך של כ-53 מיליוני ש"ח (בגין קרן, ריבית ופיצוי). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מתקן שפרסמה החברה ביום 13 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-073174).

3. ביום 15 באוגוסט 2022, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 6,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יח') הקיימת של החברה הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ בתמורה לסך של 0.9804 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') של החברה ובתמורה כוללת של כ-5.88 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי משלים שפרסמה החברה ביום 11 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-102055).

ב. עדכון לתקנה 22 "עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי" בפרק פרטים

נוספים על התאגיד בדוח התקופתי

1. ביום 2 במאי 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הנושאים שלהלן:

- א. הארכת תנאי העסקתה של הגב' מרים גרציאן, אחותו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, בעל השליטה בחברה, המועסקת כאשת מכירות במחלקת השיווק של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 17 במרס 2022;
- ב. התחייבות החברה למתן שיפוי לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם לתקופה של שלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה;
- ג. הענקת פטור מאחריות לנושאי המשרה המכהנים בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות וכפי שיכהנו בה מעת לעת, אשר נמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם;
- ד. הענקת פטור מאחריות לנושאי המשרה המכהנים בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות וכפי שיכהנו בה מעת לעת.

לפרטים נוספים אודות הנושאים שעל סדר יומה של אסיפת בעלי המניות, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 27 במרס 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-035857) ודוח תוצאות אסיפת בעלי מניות שפרסמה החברה ביום 3 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-054064).

2. בימים 31 במאי 2022 ו-18 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, רכישת פנטהאוז על ידי, מר ניסים פרץ, אחיו של מר עמרם פרץ, בעל השליטה בחברה והמכהן כנושא משרה בחברה, במתחם C, בפרויקט ONO ONE בקריית אונו ובתמורה למחיר של כ-6,555 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). לפרטים אודות מתחם C כאמור, ראו סעיף 9.1.4 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי. דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור כעסקה שאינה "עסקה חריגה", לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין לרבות ביחס להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בקשר עם קיום הליך תחרותי. לתאריך החתימה על הדוח הכספי, נחתם הסכם מכר בין החברה למר ניסים פרץ.

3. כמפורט בסעיף ז' להלן, החברה מקדמת פרויקט פינוי בינוי ברחוב שפרינצק בפתח תקווה ("פרויקט שפרינצק") וכן פרויקט נוסף, בשלבים מקדמיים ברחוב המשאבים, הוד השרון ("פרויקט המשאבים"). בהקשר זה, יצוין כי ביום 31 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם מארגנים ביחס לפרויקט שפרינצק וביחס לפרויקט המשאבים עם מר נרי בן סימון ("מר בן סימון"), בעלה של הגב' קרן בן סימון המכהנת כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה וביתו של מר עמרם פרץ בעל השליטה בחברה, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה. יצוין כי בפרויקט שפרינצק, מר בן סימון הינו מארגן ביחד עם עוד שני מארגנים שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה וביחס לפרויקט המשאבים, מר בן סימון הינו מארגן ביחד עם עוד מארגן אחד שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה. ההתקשרויות האמורות אושרו בהתאם להוראות סעיף 271 לחוק החברות וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 30 במאי 2022 סיווגה את כל אחת מההתקשרויות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות. על פי תנאי הסכם המארגנים כאמור, המארגנים בכל מהפריקטים ו/או מי מטעמם יפעלו בהתאם להוראות הסכם המארגנים ובכלל זה יפעלו לשם החתמת כל בעלי הזכויות במתחם על הסכם פינוי ובינוי. כמו כן, המארגנים ישמשו כ"איש קשר" בין בעלי הזכויות במתחם לבין החברה. בתמורה למתן השירותים, המארגנים יהיו זכאים, ביחס לכל אחד מהפרויקטים הנ"ל, לעמלה כמקובל בהסכמים מסוג זה, בשיעור התחלתי של 1.25% מהתמורה שתהיה נקובה בהסכם עם רוכשים לגבי נכסים בפרויקטים, ללא מע"מ ולא כולל שכ"ט עו"ד ומארגנים, כאשר שיעור העמלה יעלה במדרגות הקבועות בהסכם עד ל-1.75% בהתאם לשיעור הרווחיות של הפרויקט ביחס לדוח אפס לבנק. העמלה תשולם למארגנים במועדים הקבועים בהסכם המארגנים. לתאריך החתימה על הדוח הכספי, החברה לא שילמה למר נרי בן סימון בגין פרויקט שפרינצק או בגין פרויקט המשאבים.

4. ביום 20 ביולי 2022, החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה שלא לאשר את הנושאים המפורטים להלן:

א. עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניסים פרץ, שהינו קרוב של בעל השליטה בחברה בקשר לתפקידו כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וצידוד של החברה.

ב. הארכת תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' אילנה פרץ, שהינה קרובה של בעל השליטה בחברה, המועסקת במחלקה המשכנת של החברה.

ג. הארכת כהונתה של הגב' מירב סיגל כדח"צ בחברה לתקופה של שלוש שנים נוספות.

ד. מינויה של הגב' שירה קולמן-גולובינסקי לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד האסיפה.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מתקן בדבר תוצאות אסיפת בעלי המניות של החברה שפרסמה החברה ביום 8 באוגוסט 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-10108).

ג. עדכון לסעיף 24 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו "דיון בגורמי סיכון"

1. על רקע הזינוק במחירי הדיור והצהרות הממשלה ושר האוצר על צעדים חדשים לצינון שוק הנדל"ן התקבלו בחודשים האחרונים מספר החלטות שמשפיעות על גורמי הסיכון להן חשופה החברה, בין היתר, העלאת שיעור ריבית בנק ישראל ב- 1.15% והצהרה על עלויות נוספות בהמשך השנה וכן הגבלה על שיעור המימון הבנקאי ברכישת קרקעות ל-80%. ההחלטות כאמור משפיעות באופן ישיר על שיעור ההון העצמי אותו נדרשת החברה לרתק לצורך רכישת קרקעות וכן על עלויות המימון של החברה בהלוואות שקליות המבוססות על ריבית הפריים. לתאריך החתימה על הדוח הכספי, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ-100 מיליון ש"ח. עליית הריבית כאמור בשיעור של 1.15% תגדיל את היקף הוצאות המימון השנתיות של החברה בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח. בנוסף, יש להחלטות כאמור השפעה על רוכשי הדירות בעקבות ייקור עלויות המימון של המשכנתאות.
2. החל משנת 2021 ועד לחודש יוני 2022, נרשמו עלויות מחירים משמעותיות בכלל הענפים במשק וכן בעלויות הקשורות לענף הבנייה. עלויות מחירים אלו באו לידי ביטוי בעלויות המדדים השונים (מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה).
- כעקרון רוב חוזי מכירת הדירות נחתמים כשהם צמודים למדד תשומות הבנייה ובכך מגנים על החברה מפני התייקרויות של תשומות הקשורות בבניית הפרויקטים.
3. ביום 30.6.2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות אשר תחולתו החל מיום 7.7.2022, אשר קבע שינוי במתווה הפיצוי בשל איחור במסירת דירות וכן שינוי במתווה ההצמדה למדד (סעיף ג' 5 לחוק). תיקון שיטת ההצמדה למדד שהייתה פתוחה למשא ומתן בין החברה לרוכשים למעשה הוגבלה כך שנקבע שתשלום עד לסך של 20% ממחיר הדירה לא יוצמד למדד בכלל ואילו לגבי יתרת 80% ממחיר הדירה ניתן יהיה להצמיד רק מחצית ממנה למדד. ההגבלה כאמור עלולה לפגוע ביכולתה של החברה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות והחברה בוחנת את השפעתה.

ד. להלן פרטים אודות פרויקטים ליום 30 ביוני 2022 (בהתאם לכללי החשבונאות הבינלאומיים-IFRS):

מועד סיום צפוי לבנייה	רווח גולמי צפוי		הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	פרטים על עלויות ושיעור השלמה של הפרויקטים ליום 30 ביוני 2022				פרטים על יח"ד						פרטים על פרויקטים למגורים		
	שיעור רווח גולמי צפוי מהעלויות ליתרת הפרויקט	רווח גולמי צפוי ליתרת הפרויקט (ש"ח)		שיעור השלמה כספי של הפרויקט (ללא קרקע ומימון)	שיעור השלמה של הפרויקט	עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	יתרת עלות מצטברת ליום 30 ביוני 2022 (באלפי ש"ח)	לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח		ליום 30 ביוני 2022						
								ערך כספי למלאי הנמכר מיום 1 בינואר 2022	יח"ד שנמכרו	יח"ד במלאי	יח"ד מכורות	מספר יח"ד	הפרויקט ומיקומו	סעיף		
הסתיים	-	-	1,978	100%	100%	-	1,979	-	-	1,874	1	1	159	160	ירושלים- מתחם 2	מלאי דירות גמורות
הסתיים	36%	1,747	6,538	100%	100%	-	4,791	-	-	4,895	2	1	105	106	ויסטה נתניה	
הסתיים	25%	409	2,072	100%	100%	-	1,663	1,919	2	(1,919)	(2)	2	266	268	כרמי גת	
2022	26%	19,130	92,833	81%	84%	52,274	21,429	1,687	1	22,540	11	19	323	342	אשקלון	מלאי בניינים בהקמה
2022	29%	17,731	79,759	75%	82%	38,185	23,844	3,208	1	27,936	9	6	149	155	מודיעין	
2024	40%	63,313	222,630	55%	60%	77,310	*82,005	9,206	3	64,203	23	15	148	163	קריית אונו מתחם D	
2025	**44%	128,357	420,568	17%	25%	174,291	117,920 *	8,670	3	39,545	14	52	128	180	קריית אונו מתחם C	
		230,687	826,379			342,060	253,631	24,690	10	159,074	58	96	1,278	1,374	סה"כ	

(*) כולל את יתרת ההתחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הדירות המפונות בסך של כ-43 מיליוני ש"ח במתחם D וסך של כ-69 מיליוני ש"ח במתחם C.

(**) בתקופת הדוח עדכנה החברה את שווי המלאי בפרויקט בעקבות עדכון דוח הליווי השוטף על ידי שמאית הבנק.

(***) נכון למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכמי ליווי עם תאגידים בנקאים ביחס לפרויקטים מודיעין, אשקלון, קריית אונו מתחם D וקריית אונו מתחם C וכן, הועמד מלוא ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי ביחס לפרויקטים האמורים.

ה. להלן פרטים אודות מתחמים Ae+B הנכללים ב"פרויקט ONO ONE " בקריית אונו ליום 30 ביוני 2022 שטרם החל ביצועם

מועד סיום צפוי לבנייה	לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח		ליום 30 ביוני 2022				מספר יח"ד	שיעור רווח גולמי צפוי מהעלויות	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) (1)	מס' יח"ד שייחרסו בפרויקט ושימסרו לבעלי דירות מפונים	מספר יח"ד לבנייה (כולל דירות המשויכות לבעלי דירות מפונים)	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	הפרויקט
	ערך כספי למלאי הנמכר	יח"ד מכורות לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח	ערך כספי למלאי הנמכר	מספר יח"ד שנמכרו מיום 1 בינואר 2021	מספר יח"ד במלאי	יח"ד מכורות							
החל מ-2025 בשלבים	5,053	2	-	-	221	-	221	21%	108,535	138	359	618,645	קריית אונו מתחם Ae (*)
החל מ-2025 בשלבים	-	-	-	-	167	-	167	21%	67,156	46	231	388,726	קריית אונו מתחם B (**)
	5,053	2	-	-	388	-	388		175,691	184	590	1,007,371	סה"כ

(*) הרווח הגולמי חושב בהתאם לדוח אפס.

נכון למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי ביחס לפרויקט קריית אונו מתחם Ae וכן הועמד חלק מההון העצמי הנדרש על פי הסכם הליווי ביחס לפרויקט האמור. החברה צופה התחלת ביצוע עבודות בחודש אוגוסט 2022.

(**) הרווח הגולמי חושב בהתאם לתחשיבים שביצעה החברה.

ו. להלן פרטים אודות פרויקטים נוספים ליום 30 ביוני 2022 שטרם החל ביצועם

מועד סיום צפוי לבנייה	לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח		ליום 30 ביוני 2022				שיעור רווח גולמי צפוי מהעלויות	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) (1)	מספר יח"ד לבנייה	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	הפרויקט
	ערך כספי למלאי הנמכר	יח"ד מכורות לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח	ערך כספי למלאי הנמכר	מספר יח"ד שנמכרו מיום 1 בינואר 2021	מספר יח"ד במלאי	יח"ד מכורות					
2025	-	-	-	-	238	-	13%	52,041	238	463,884	באר יעקב
	-	-	-	-	238	-		52,041	238	463,884	סה"כ

(*) הרווח הגולמי חושב בהתאם לתחשיבים שביצעה החברה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות שלעיל בדבר ההכנסות הצפויות, שיעור הרווח הגולמי הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי ממכירת הדירות שבמלאי ומועד סיום בנייה צפוי הינו מידע המבוסס על הערכות החברה ותחשיבים כלכליים שנערכו על ידה, בהתחשב, בין היתר, ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות שנמכרו בפרויקטים אלה ובאזורים בהם נמצאים פרויקטים אלו; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) ניסיון החברה בפרויקטים דומים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

ז. פרויקטים מסוג פינוי ובינוי:

1. להלן פרטים אודות פרויקטים מסוג פינוי ובינוי בהם החברה חתמה על הסכמים עם דיירים ביחס ל-25% ויותר מסך יחידות הדיור במתחם, אולם טרם נבדקה סופית ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט:

שם הפרויקט ומיקום	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים בתקופת הדיווח הקודמת	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים למועד זה	זכויות בנייה מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן
			יח"ד חתומות	יח"ד קיימות	צפי יח"ד שייבנו
4 פרויקטים שהחלו החתמות בשנים 2017-2018					
חיפה-אז"ר	83%	83%	99	120	480
בת-ים-הרב מימון	81%	81%	104	128	538
חולון-מגידו	82%	82%	98	120	393
חולון-הר הצופים	71%	71%	442	622	2,032
10 פרויקטים שהחלו החתמות בשנת 2019					
חיפה-ת"א יפו	86%	88%	162	185	907
ירושלים-ארמון הנציב	84%	84%	89	106	500
נתניה-רזיאל	85%	85%	29	34	132
בת-ים-רוטשילד	97%	97%	30	31	118
אזור-סמטה אלמונית	88%	88%	42	48	163
רמלה- פרנקל (לאחר ועדה מקומית)	83%	83%	45	54	295
כפר סבא-רמז	74%	77%	51	66	233
אזור-פנחס ספיר ובן צבי	68%	68%	130	192	653
ראשל"צ-נפתלי	73%	73%	242	330	1,155
ראשל"צ-פואבלו אספניול	55%	55%	264	480	1,680
5 פרויקטים שהחלו החתמות בשנת 2020					
פ"ת-ברנדה	90%	90%	38	42	143
רחובות-קריית משה	89%	89%	57	64	446
חיפה ברל כצלסון	66%	66%	95	144	576
חיפה-נוה דוד	70%	70%	217	309	1,545
יבנה-דואני	57%	58%	56	96	478
סה"כ 19 פרויקטים עד 2020					
			2,290	3,171	12,467
10 פרויקטים שנחתמו בשנת 2021					
בת-ים-הנרייטה סולד (*)	53%	55%	96	176	792
רמת השרון-אוישישקין	67%	67%	24	36	112
ת"א יפו-שד' ירושלים	95%	98%	57	58	110
קריית אונו-צה"ל	79%	80%	53	66	160
גני תקווה-הרמה	83%	83%	340	408	1,300

260	58	44	76%	71%	יבנה-הדרור
300	64	35	55%	55%	רחובות-הלח"י, ההגנה
243	64	52	81%	81%	פתח תקווה-יוספטל
230	76	53	70%	67%	הרצליה-מוהליבר, העצמאות
192	32	23	72%	69%	רחובות-קרית משה
3,699	1,038	777	סה"כ 10 פרויקטים בשנת 2021		
10 פרויקטים שנחתמו בשנת 2022					
152	56	31	55%	55%	תל אביב-בר לב
108	43	26	60%	49%	הרצליה-בן צבי
126	42	32	76%	76%	גבעתיים-בלוך (*)
580	181	95	52%	52%	חולון-דב הוז הפורצים
309	88	60	68%	51%	פתח תקווה-יוספטל 2
394	96	47	49%	41%	פתח תקווה-שפרינצק
1,250	298	107	36%	32%	יבנה-הדקל ודואני (*)
432	96	32	33%	-	עתלית (*)
243	76	51	67%	-	חולון-הלוחמים
326	93	60	65%	-	פתח תקווה-בר כוכבא
3,920	1,069	541	סה"כ 10 פרויקטים בשנת 2022		
20,086	5,278	3,608	סה"כ 39 פרויקטים		

(*) חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים בסמוך למועד פרסום הדוח הינו 100%, למעט :

פרויקט הנרייטה סולד - 78%.

פרויקט גבעתיים בלוך - 70%.

פרויקט יבנה הדקל ודואני - 50%.

פרויקט עתלית - 74%.

2. להלן פרטים אודות פרויקטים מסוג תמ"א 38-2 בעיר תל אביב בהם החברה חתמה על הסכמים עם דיירים ביחס ל-25% ויותר מסך יחידות הדיור במתחם, אולם טרם נבדקה סופית ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט :

שם הפרויקט ומיקום	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים בדיווח הקודם	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	זכויות בנייה מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן
			יח"ד חתומות	יח"ד קיימות	
4 החתמות שהחלו החתמות עד שנת 2020					
בלוך 10 (בוצעה הריסה)	100%	100%	13	13	22
בלוך 12	85%	85%	11	13	23
בני אפרים 238	100%	100%	8	8	24
בני אפרים 240	88%	88%	7	8	24
סה"כ 4 פרויקטים עד 2020			39	42	93
4 פרויקטים שהחלו החתמות בשנת 2021					

23	9	8	89%	89%	בני אפרים 236
25	16	15	94%	94%	עמנואל הרומי 24
15	8	8	100%	88%	רמברנדט 28
21	8	8	100%	100%	המאירי 7
84	41	39	סה"כ 4 פרויקטים בשנת 2021		
5 פרויקטים שהחלו החתמות בשנת 2022					
36	16	13	81%	81%	נחלת יצחק 17
21	13	12	92%	92%	נהרדע 11
21	13	11	85%	85%	נהרדע 13
15	8	8	100%	100%	גליצנשטיין 5
28	12	10	83%	83%	נחלת יצחק 19
121	62	54	סה"כ 5 פרויקטים בשנת 2022		
298	145	132	סה"כ 13 פרויקטים		

3. להלן נתונים צפויים מתחשיבים כלכלים ראשוניים שנערכו על ידי החברה לפרויקטים בתחום פינוי ובינוי ותמ"א 38-2 בהנחה שכל הפרויקטים המפורטים בטבלאות לעיל יבשילו וזאת בכפוף להתקיימות כל התנאים הדרושים:

פירוט	מס' פרויקטים	יח"ד יזם	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	שיעור רווח גולמי מהעלויות
פרויקטי פינוי בינוי	39	14,808	30,784	5,409	21%
פרויקטי הריסה בניה/ תמ"א 38-2	13	153	702	166	31%
סה"כ	52	14,961	31,486	5,575	

למועד הדוח, הפרויקטים לפינוי בינוי המתוארים בסעיף זה לעיל נמצאים בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב החתמת הדיירים בפרויקט והאם בכלל הדיירים יסכימו לחתום, האם הפרויקטים יצאם בסופו של דבר אל הפועל. המידע האמור בטבלאות לעיל ביחס לפרויקטים, לרבות שטח ומספר יחידות הדיוור הצפויים בפרויקטים, הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות, מחירי המכירה הצפויים ומועדים הצפויים להתחלת וסיום הקמת הפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. יצוין כי אין לחברה וודאות ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקטים, כאשר תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית. מידע זה מהווה הערכה בלבד, והוא מבוסס על הערכות פנימיות של החברה ו/או נתונים המצויים בידי החברה למועד זה וכן על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטתה של החברה, אלא תלויים בקבלת אישורים והסכמות, כגון, חתימה על הסכמים מול הגורמים הרלוונטיים השונים לרבות דיירי כל המתחמים, שינוי תב"ע, הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי ותנאים נוספים כמפורט בסעיף 6.1.1 לפרק א' בדוח התקופתי הנדרשים להוצאת הפרויקט לפעול ושאינם בשליטת החברה. לפיכך, הערכות כאמור, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, ככל שלא יתקבלו האישורים וההסכמות הנדרשים או שיתקבלו בהיקף, באופן או במתכונת שונים מהמתואר לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 לפרק א' בדוח התקופתי. יודגש כי אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים המפורטים בדיווח זה ובהיקף האמור. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל טרם נבחנו סופית על ידי החברה, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית.

ח. להלן טבלה המפרטת את אגרות החוב מועדי פירעון וזאת ביחס לתקבולים צפויים מפרויקטים אשר חלק מהזכויות בהם משמש כבטוחה לאגרות החוב (הנתונים מעודכנים בסמוך למועד הדוח):

סדרת אגרות חוב	מועד הקצאה	יתרת אגרות חוב במחזור פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	הבטוחות שניתנו למחזיקי אגרות החוב	מועד סיום צפוי לפרויקט	הכנסות לקבל ממכור (באלפי ש"ח)	תקבולים צפויים ממלאי לא מכור (באלפי ש"ח)	יתרת עלויות מתקצבות בגינם יתבצע שחרור בנקאי (באלפי ש"ח)	פיקדון (אשראי) נטו (באלפי ש"ח)	עודף חזוי נטו (באלפי ש"ח)	מועד תחילת פירעון קרן	מועד סיום פירעון קרן
(סדרה טז')	ינואר 2020	20,000	שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט אשקלון- מפורט בסעיף 9.1.2 לחלק הראשון לדוח התקופתי: - המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בעודפים שישוחררו לה, ככל שישוחררו, מהפרויקט הנ"ל. - שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד כהגדרתו (להלן) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד.	2022	43,300	27,479	(46,141)	16,492	41,130	31.12.22 (15%)	30.6.24 (25%) (מהקרן)
(סדרה יח')	נובמבר 2020	*86,000	שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט קריית אונו מתחם D- מפורט בסעיף 9.1.3 לחלק הראשון לדוח התקופתי: - המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בעודפים שישוחררו לה, ככל שישוחררו, מהפרויקט הנ"ל. - שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד כהגדרתו (להלן) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד.	2024	182,499	61,478	(219,584)	85,752	110,145	31.12.23 (10%)	31.12.24 (60%) (מהקרן)
(סדרה יט')	יוני 2021	105,000	שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט קריית אונו מתחם C- מפורט בסעיף 9.1.4 לחלק הראשון לדוח התקופתי: - המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בעודפים שישוחררו לה, ככל שישוחררו, מהפרויקט הנ"ל. - שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד כהגדרתו (להלן) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד.	2024	198,333	169,306	(285,635)	72,082	154,086	31.12.23 (20%)	30.6.25 (30%) (מהקרן)

(**) לאחר תאריך המאזן החברה ביצעה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה יח'), בדרך של הרחבת סדרה, בסך של 6 מיליון ש"ח ע"ג. (***) עודף חזוי נטו – משמעו – לאחר פירעון מלוא ההתחייבויות לבנקים ולפני פירעון ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לדוחות הכספיים ליום 30.06.22. עפ"י שטרי הנאמנות, החברה זכאית להחזיר פירעונות שבוצעו למחזיק אגרות החוב מאמצעיה העצמיים של החברה וזאת מתוך הכספים שיש להפקיד בחשבונות העודפים. להלן הפרעונות שהחברה ביצעה ממקורותיה העצמיים ולפיכך זכאית להחזיר:

פירוט	אג"ח יח'	אג"ח יט'
פרעונות שבוצעו עד ליום 30.06.22 ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	5,321	3,268

הנתונים בטבלה לעיל מבוססים על ההנחה כי הפרויקטים יסתיימו במועד כפי שמעריכה החברה, קצב המכירות בפרויקטים ימשך כמתוכנן ובמחירי המכירה הקיימים למועד הדוח. כמו-כן, יובהר כי הנתונים שניתנו בטבלה הינם על סמך יתרות המלאי, התקבולים הצפויים מזירות מכורות והערכת עלויות עפ"י אומדני המפקחים מטעם הבנקים של כל פרויקט. אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע (בטבלה שלעיל) בדבר מועד סיום צפוי לפרויקט ותקבולים צפויים הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים יפחת בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

ט. להלן טבלה המפרטת את תזרים אגרות החוב ביחס למקורות מהפרויקטים של החברה (בסמוך למועד פרסום הדוח הכספי, באלפי ש"ח):

בד"ר אוריאל, 2022, עמ' 104							
סה"כ	2026	2025	2024	2023	2022	שנים	
						השימושים	
20,000	-	-	5,000	12,000	3,000	(סדרה טז') (1)	קרן
80,000	-	-	72,000	8,000	-	(סדרה יח') (2) *	
105,000	-	31,500	52,500	21,000	-	(סדרה יט') (3)	
100,000	35,000	65,000	-	-	-	(סדרה כ') (4)	
1,458	-	-	137	771	550	(סדרה טז') (1)	ריבית
7,560	-	-	2,520	3,360	1,680	(סדרה יח') (2) *	
7,446	-	480	2,162	3,203	1,601	(סדרה יט') (3)	
13,845	682	3,413	3,900	3,900	1,950	(סדרה כ') (4)	
335,309	35,682	100,393	138,219	52,234	8,781	סה"כ שימושים	
המקורות							
21,458	-	-	5,137	12,771	3,550	אשקלון (1)	
85,880	-	-	74,520	11,360	-	קריית אונו מתחם D (2)	
110,845	-	31,980	54,662	24,203	-	קריית אונו מתחם C (3)	
117,126	35,682	68,413	3,900	3,900	5,231	מקורות שוטפים (5)	
335,309	35,682	100,393	138,219	52,234	8,781	סה"כ מקורות	

(*) לאחר תאריך המאזן החברה ביצעה הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה יח'), בדרך של הרחבת סדרה, בסך של 6 מיליון ש"ח ע.ב..

(**) בהתאם לשטרי הנאמנות, החברה זכאית להחזר פירעונות שבוצעו למחזיקי אגרות החוב מאמצעיה העצמיים של החברה וזאת מתוך הכספים שיש להפקיד בחשבונות העודפים. הטבלה לעיל מניחה כי החברה לא תממש את הזכות האמורה.

מס"ד	סדרת האג"ח	הפרויקטים שהעודפים בהם צפויים לשמש לפרעון הקרן והריבית של סדרת האג"ח
1	טז'	אשקלון.
2	יח'	קריית אונו מתחם D.
3	יט'	קריית אונו מתחם C.
4	כ'	אגרות החוב (סדרה כ') אינן מובטחות
5		להלן פירוט אגרות החוב לפי שנים בהן החברה צופה כי תידרש להשלים את התשלום ממקורותיה השוטפים : שנת 2022 - סך של כ-1,680 אלפי ש"ח בגין תשלומי ריבית למחזיקי אגרות חוב (סדרה יח'). סך של כ-1,601 אלפי ש"ח בגין תשלומי ריבית למחזיקי אגרות חוב (סדרה יט'). סך של כ-1,950 אלפי ש"ח בגין תשלומי ריבית למחזיקי אגרות חוב (סדרה כ'). שנים 2023-2026 - סך של כ-111,895 אלפי ש"ח בגין תשלומי קרן וריבית למחזיקי אגרות חוב (סדרה כ').

יתרת העודפים הצפויים לשימוש החברה לאחר פירעון אגרות החוב כאמור לעיל (בסמוך למועד פרסום הדוח הכספי) (באלפי ש"ח)			
פירוט	סה"כ עודפים ופיקדונות	אג"ח - קרן וריבית	עודף
אג"ח טז'	41,130	(21,458)	19,673
אג"ח יח'	110,145	(87,560)	22,585
אג"ח יט'	154,086	(112,447)	41,639
סה"כ	305,361	(221,465)	83,896

(*) לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

הסכומים הרשומים במקורות המצוינים לעיל, שיוותרו מכל פרויקט עבור תשלום אג"ח כמבואר לעיל, הינם לאחר פירעון האשראי הבנקאי וחובות אחרים לבנק של החברה ו/או החברה הבת (לפי העניין) הקשורים בפרויקטים הנ"ל. יובהר כי פירעון הקרן והריבית של אגרות החוב מתוך המקורות המצוינים לעיל יהיה בכפוף לכך שלחברה יהיו עודפים בפועל שניתן לעשות בהם שימוש לצורך פירעון אגרות החוב כאמור. בכפוף לאמור לעיל, להערכת החברה, לאחר תשלומי האג"ח, החברה תעמוד בהתחייבויותיה לבנקים ו/או השוטפות.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר סכום המקורות לפירעון אגרות החוב ביחס לכל אחד מהפרויקטים, והמועדים הצפויים לקבלת הסכומים הרשומים במקורות מהווה מידע צופה פני עתיד אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה בלבד ומבוסס על הערכות החברה הכוללות, בין היתר, את מחירי המכירה של דירות בפרויקטים האמורים אותם בונה החברה וכן באזורים בהם נמצאים פרויקטים של החברה ושל דירות באזורים סמוכים להם, מצב שוק הדיור למגורים למועד הדו"ח ועלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות והתכנון עליו התבססה החברה בקביעת מספר יחידות הדיור בפרויקטים השונים. הערכות החברה בדבר סכום המקורות לפירעון אגרות החוב כאמור בטבלה שלעיל עשויות שלא להתממש במידה שנתוני המכירות והעלות הכוללת יהיו שונים בפועל מאלו שהעריכה החברה וזאת, בין היתר, אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל, באזורים בהם ממוקמים הפרויקטים בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה.

17 באוגוסט 2022

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ח.צ. 520040304

דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2022

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון ואת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה לתקופות של שישה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2022 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח"). אלא אם צוין במפורש אחרת, הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022 ("הדוחות הכספיים").

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. כללי

החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). לתאריך החתימה על הדוח הכספי, תחום פעילותה העיקרי של החברה, במישרין ובאמצעות תאגידים בשליטת החברה ("הקבוצה"), הינו בייזום והקמת פרויקטים של בניה, בעיקר למגורים וקידום פרויקטים למגורים במסגרת התחדשות עירונית. להלן עיקר פעילות הקבוצה למועד הדוח:

- ייזום, תכנון, בניה, שיווק ומסירה של כ-1,003 יחידות דיור ב-4 פרויקטים שונים ברחבי הארץ;
- **פרויקטים פינני בינוי קריית אונו "ONO ONE":**
 1. פרויקט "ONO ONE", הכולל ארבעה פרויקטים במתחמים (A-D), לפיהם, צפויים להתפנות 328 דיירים וצפויות להיבנות עד כ-1,077 יח"ד ושטחי מסחר בשטח של כ-3,300 מ"ר בכל ארבעת המתחמים.
 2. החברה התקשרה בהסכם פינני בינוי עם כלל (100%) בעלי הזכויות בפרויקטים להסכם פינני בינוי.
 3. **מתחם D :**
 - א. החברה קיבלה היתר בניה עבור מתחם D (פינוי 80 יח"ד ובניית 243 יח"ד). בחודש מאי 2020 פונו כל הדיירים, ובחודש אוגוסט 2020 הסתיימו עבודות ההריסה והחלו עבודות הבנייה.
 - ב. לתאריך החתימה על הדוח הכספי, החברה החלה בבניית הקומה העשירית לאחר השלמת 4 קומות מרתף.
 - ג. נחתם הסכם מימון לפרויקט עם תאגיד בנקאי ומלוא ההון העצמי הושקע בפרויקט.
 - ד. לתאריך החתימה על הדוח הכספי ("תאריך הדוח"), נמכרו דירות נוספות בפרויקט, כך שסה"כ מכורות 151 יח"ד במתחם (המהוות כ-93% מסך יח"ד המיועדות למכירה).
 - ה. זכויות החברה לקבלת העודפים הצפויים ממתחם זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה.
 4. **מתחם C :**
 - א. החברה קיבלה היתר בניה עבור מתחם C (פינוי 64 יח"ד ובניית 244 יח"ד).
 - ב. החברה סיימה את פינוי הדיירים ובחודש יולי 2021 החלו עבודות הריסה.
 - ג. לתאריך הדוח, החברה מבצעת את עבודות החפירה והדיפון.
 - ד. לתאריך הדוח, נמכרו דירות נוספות בפרויקט, כך שסה"כ מכורות 131 יח"ד במתחם (המהוות כ-73% מסך יח"ד המיועדות למכירה).
 - ה. זכויות החברה לקבלת העודפים הצפויים ממתחם זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') של החברה.
 5. **מתחם Ae :**
 - א. החברה מעריכה כי יתקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון ברבעון השלישי של שנת 2022.
 - ב. החברה מכרה יח"ד 2 בפרויקט.
 - ג. לפי דוח אפס מחודש יוני 2022, היקף ההכנסות במתחם צפוי להסתכם לכ-619 מיליון ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ-109 מיליון ש"ח.

6. מתחם B:

- א. החברה מקדמת תכנית בניה מול העירייה.
- ב. החברה טרם החלה במכירות.
- ג. בהתאם להערכות וניתוחים פנימיים של החברה, היקף ההכנסות במתחם צפוי להסתכם לכ- 389 מיליון ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ-67 מיליון ש"ח.

להערכת החברה, היקף ההכנסות מכלל המתחמים בפרויקט קריית אונו צפוי להסתכם לכ-1.9 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ-438 מיליון ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקט וביחס לכלל המתחמים בפרויקט. למועד הדוח, נותר להכיר בכ-1.65 מיליארד ש"ח הכנסות ובכ-367 מיליון ש"ח רווח גולמי. לפרטים נוספים ראו סעיפים 10.1.4, 10.2.1, 11.1.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2021.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם המתחמים והפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי קבלת היתר חפירה ודיפון, נתונים בדבר הכנסות צפויות ורווחיות גולמית צפויה כמפורט לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 לפרק תיאור עסקי החברה שבדוח התקופתי לשנת 2021.

• פרויקטי פינני בינוי בתחום של התחדשות עירונית:

1. למועד הדוח, החברה עוסקת בייזום של 39 פרויקטים בתחום התחדשות עירונית, בשלבי היתכנות שונים (חלקם בשלבים מקדמיים מאוד אך כוללים החתמות של לפחות 25% מבעלי הזכויות בפרויקט) לפינני של 5,278 יח"ד ובניית כ-20,086 יח"ד, בהתאם לתוכניות והערכות החברה ובכפוף להבשלת כלל הפרויקטים וקבלת כל ההיתרים, האישורים וההסכמות הדרושים על פי דין ואשר טרם התקבלו למועד זה, כמפורט בטבלה המתייחסת לפרויקטים מתחום ההתחדשות העירונית בפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל. להערכת החברה וככל שכלל הפרויקטים המקודמים על ידי החברה יבשילו, אם וככל שיבשילו בהתאם לתנאים שהחברה מעריכה, היקף ההכנסות בכלל הפרויקטים צפוי להסתכם לכ-30.8 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי, בהתאם להערכות החברה הידועות במועד זה, צפוי להסתכם בכ-5.4 מיליארד ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקטים וביחס לכלל הפרויקטים. בתקופת הדוח נוספו 10 פרויקטים נוספים (אשר כלולים ב-39 הפרויקטים המצוינים לעיל), בהם שיעור החתימות עולה על 25%, עם צפי לבניית 3,920 יח"ד מהם ימכרו בשוק החופשי 2,851 יח"ד ו-1,069 יח"ד יושבו לבעלי הדירות הקיימות. החברה נמצאת בשלבי החתמות של פרויקטים נוספים אולם במועד הדוח אחוז החתימה נמוך מ-25%.
2. בתקופת הדוח, חלה התקדמות משמעותית בקשר עם פרויקט י-ס-המחצרות משה ברזני ושלמה בן יוסף (פרויקט המכונה "ארמון הנציב"). הועדה המקומית החליטה להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים להפקיד בתנאים (כפי שיפורטו בהחלטה) תוכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה החברה.
3. החברה מקדמת פרויקטים נוספים אולם הואיל וטרם הבשילו לכדי החתמות של 25% מבעלי הזכויות, טרם כוללת החברה התייחסות לפרויקטים אלו. בנוסף החברה מתמודדת מעת לעת על מתחמים נוספים.

• פרויקטי פינני בינוי של הריסה בניה/ תמ"א 2-38 בתל אביב:

1. למועד הדוח, החברה מקדמת 13 פרויקטים בתל אביב לפינני של 145 יח"ד ובניית 298 יח"ד בתל אביב. להערכת החברה וככל שכלל הפרויקטים האמורים יבשילו, אם וככל שיבשילו, היקף ההכנסות מכלל הפרויקטים האמורים צפוי להסתכם לכ-702 מיליון ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ-166 מיליון ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקטים וביחס לכלל הפרויקטים.
2. אחד מפרויקטים אלו ממוקם ברחוב בלוך 10, כאשר החברה קיבלה בגינו היתר בניה ונחתם

הסכם מימון עם תאגיד בנקאי. דיירים פונו, בוצעה הריסה של הבניין והחלו בביצוע הפרויקט. נכון למועד הדוח נמכרה דירה אחת בפרויקט.

ביחס לפרויקטים לפינוי בינוי של החברה, חלקם נמצאים בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב החתמת הדיירים בפרויקט והאם בכלל הדיירים יסכימו לחתום, האם הפרויקטים יצאו בסופו של דבר אל הפועל ובאיזה מועד יבוצעו, את מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בהם, אלו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע שהוגשה בגינם, אם וככל שהוגשה, באילו תנאים וכיו"ב. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל טרם נבחנה סופית על ידי החברה, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית. אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: הערכות החברה בדבר יכולתה להוציא לפועל את הפרויקט, בקשר עם הפרויקטים לרבות הערכות החברה בקשר עם מספר יח"ד הדיור בפרויקטים, מועדי קבלת היתר, נתונים בדבר הכנסות צפויות ורווחיות גולמית צפויה הינו מידע צופה פני עתיד אשר מבוסס על מידע על בסיס תחשיבים שביצעה החברה נכון למועד הדוח. תחשיבים אלו מניחים, בין היתר, כי לדיירי הפרויקט המפונים ינתן פטור מהיטל השבחה. הנחת החברה מבוססת על ניסיונה בפרויקטים מסוג זה. מובהר כי אין כל ודאות שהערכות אלה תתממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל ודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקט במלואו; (ג) אין כל ודאות כי לא יחולו שינויים בתשומות הבנייה עד למועד ביצוע הפרויקט; (ד) אין כל ודאות באשר ליכולת לשווק את יחידות הדיור בפרויקט; (ה) אין כל ודאות באשר למחירים בהם ישווקו יחידות הדיור בפרויקט, ככל שיבוצע; ו- (ו) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ו/או בדבר הוצאתו אל הפועל בסופו של דבר. המידע הצופה פני עתיד עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, או יכול שיושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, ואשר אינם בשליטתה של החברה, עקב שינוי באיזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על החברה.

2. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריו

2.1. בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2022, החברה רשמה רווח נקי בסך של כ-33 מיליון ש"ח וכ-19 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן התפתחות הרווח הנקי של החברה במהלך 7 הרבעונים האחרונים (באלפי ש"ח).

פירוט	רבעון 2 2022	רבעון 1 2022	רבעון 4 2021	רבעון 3 2021	רבעון 2 2021	רבעון 1 2021	רבעון 4 2020	רבעון 3 2020	סה"כ
רווח נקי	18,690	14,052	19,360	13,500	14,100	8,324	5,333	1,764	96,079

2.2. לפרטים אודות התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ראו באור 5 בדוחות הכספים להלן.

2.3. גילוי בדבר השפעות נגיף הקורונה (COVID-19)

לפרטים נוספים בדבר השלכות השפעות נגיף הקורונה ביחס לתחום פעילותה של החברה, ראה ביאור 1ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

2.4. גילוי אודות סיכון תנודות בשיעור האינפלציה ושיעור הריבית

א. על רקע הזינוק במחירי הדיור והצהרות הממשלה ושר האוצר על צעדים חדשים לצינון שוק הנדל"ן התקבלו בחודשים האחרונים מספר החלטות שמשפיעות על גורמי הסיכון להן חשופה החברה, בין היתר, העלאת שיעור ריבית בנק ישראל ב-1.15% והצהרה על עליות נוספות בהמשך השנה וכן הגבלה על שיעור המימון הבנקאי ברכישת קרקעות ל-80%. ההחלטות כאמור משפיעות באופן ישיר על שיעור ההון העצמי אותו נדרשת החברה לרתק לצורך רכישת קרקעות וכן על עלויות המימון של החברה בהלוואות שקליות המבוססות על ריבית הפריים. לתאריך החתימה על הדוח הכספי, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ-100 מיליון ש"ח. עליית הריבית כאמור בשיעור של 1.15% תגדיל את היקף הוצאות המימון השנתיות של החברה בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח. בנוסף, יש להחלטות כאמור השפעה על רוכשי הדירות בעקבות ייקור עלויות המימון של המשכנתאות.

ב. החל משנת 2021 ועד לחודש יוני 2022, נרשמו עליות מחירים משמעותיות בכלל הענפים במשק וכן בעלויות הקשורות לענף הבנייה. עלויות מחירים אלו באו לידי ביטוי בעלויות המדדים השונים (מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה). כעקרון רוב חוזי מכירת הדירות נחתמים כשהם צמודים

למדד תשומות הבנייה ובכך מגנים על החברה מפני התייקרויות של תשומות הקשורות בבניית הפרויקטים.

ג. ביום 30.6.2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות אשר תחולתו החל מיום 7.7.2022, אשר קבע שינוי במתווה הפיזי בשל איחור במסירת דירות וכן שינוי במתווה ההצמדה למדד (סעיף ג' 5 לחוק). תיקון שיטת ההצמדה למדד שהייתה פתוחה למשא ומתן בין החברה לרוכשים למעשה הוגבלה כך שנקבע שתשלום עד לסך של 20% ממחיר הדירה לא יוצמד למדד בכלל ואילו לגבי יתרת 80% ממחיר הדירה ניתן יהיה להצמיד רק מחצית ממנה למדד. ההגבלה כאמור עלולה לפגוע ביכולתה של החברה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות והחברה בוחנת את השפעתה.

3. המצב הכספי

א. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022, לעומת

הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח).

סעיף מאזני	ליום 30 ביוני 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברי החברה
(באלפי ש"ח)			
סך המאזן	1,049,584	1,039,738	
נכסים שוטפים	972,889 (כ-93% מהמאזן)	965,940 (כ-93% מהמאזן)	הגידול בסעיף זה נובע מגידול במזומנים, הכנסות לקבל, חייבים ומלאי מקרקעין, אשר קוזז בחלקו מקיטון בני"ע סחירים, פיקדונות ומלאי בניינים ודירות.
מזומנים ושווי מזומנים	169,918 (כ-16% מהמאזן)	112,392 (כ-11% מהמאזן)	להסברי החברה - ראו סעיפים 5 ו-6 להלן לאחר טבלה זו.
ניירות ערך סחירים	5,531 (כ-0.5% מהמאזן)	8,319 (כ-0.8% מהמאזן)	ניירות ערך סחירים שוטפים לא משועבדים.
ניירות ערך סחירים משועבדים	2,132 (כ-0.2% מהמאזן)	-	ניירות ערך סחירים שוטפים משועבדים.
מזומנים ופיקדונות משועבדים	173,764 (כ-17% מהמאזן)	196,498 (כ-19% מהמאזן)	ליום 30 ביוני 2022 כולל בעיקר: - פיקדונות בסך של כ-174 מיליון ש"ח המופקדים בחשבונות הליווי של הפרויקטים המשועבדים לתאגידים בנקאיים. - סך של כ-17 מיליון ש"ח, כ-84 מיליון ש"ח וכ-72 מיליון ש"ח מופקדים בחשבונות הליווי של הפרויקטים אשקלון, פינוי בינוי קריית אונו מתחם D ופינוי בינוי קריית אונו מתחם C, בהתאמה. זכויות החברה לקבלת עודפים מפרויקטים אלו משועבדות לטובת מחזיקי אג"ח מסדרות טז', יח' ויט', בהתאמה. - סך של כ-2 מיליון ש"ח בחשבון הליווי של פרויקט בלוד 10.
הכנסות לקבל	131,654 (כ-13% מהמאזן)	95,627 (כ-9% מהמאזן)	המדובר הכנסות לקבל מרוכשי דירות בפרויקטים השונים של החברה. השינוי נובע מקצב התקדמות ביצוע גבוה ביחס לתקבולי דיירים.
חייבים ויתרות חובה	2,909 (כ-0.3% מהמאזן)	628 (כ-0.1% מהמאזן)	גידול במקדמות מ"ה ששולמו בסך של כ-2 מיליון ש"ח.
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	261,012 (כ-25% מהמאזן)	338,777 (כ-33% מהמאזן)	הקיטון נובע מגריעה לרווח והפסד כתוצאה מהתקדמות הביצוע ומאידך השקעות בפרויקטים השונים ומסווג פרויקט בלוד 10 בת"א בסך של כ-7 מיליון ש"ח מסעיף מלאי מקרקעין. להסברי החברה - ראו הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו.
מלאי מקרקעין שוטף	225,969 (כ-22% מהמאזן)	213,699 (כ-21% מהמאזן)	כולל את הקרקע בבאר יעקב ומתחם Ae בקריית אונו בסך של כ-212 מיליון ש"ח וסך של כ-14 מיליון ש"ח, בהתאמה (אשר סווג מסעיף מלאי מקרקעין לא שוטף). בתקופת הדוח סווג גם פרויקט בלוד 10 בת"א בסך של כ-7 מיליון ש"ח לסעיף מלאי בניינים

בהקמה. להסברים נוספים, ראו גם הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו.			
תקופת המחזור התפעולי של החברה נקבעה לארבע שנים, בהתאם לכך החברה מסווגת את הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות הקשורות לתחום פעילותה, שייפרעו במהלך תקופת המחזור התפעולי.	93,339 1.11	131,389 1.16	הון חוזר היחס השוטף
	73,798 (כ-7% מהמאזן)	76,695 (כ-7% מהמאזן)	נכסים לא שוטפים
השינוי בסעיף נובע בעיקר מהשקעות נוספות בפרויקטים פינני בינוי בקרית אונו מתחם B בו טרם התקבלו היתרי בנייה ובפרויקטים מסוג פינני בינוי שונים המקודמים על ידי החברה. בתקופת הדוח סווג מתחם Ae בקריית אונו בסך של כ-14 מיליון ש"ח לסעיף מלאי מקרקעין שוטף.	41,462 (כ-4% מהמאזן)	48,541 (כ-5% מהמאזן)	מלאי מקרקעין לא שוטף
להסברים נוספים, ראו גם הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו.	1,314 (כ-0.1% מהמאזן)	1,345 (כ-0.1% מהמאזן)	נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
בהתאם להערכת אקטואר.	15,370 (כ-1% מהמאזן)	14,130 (כ-1% מהמאזן)	רכוש קבוע
הקיטון בסעיף נובע בעיקר מרישום פחת.	93 (כ-0.01% מהמאזן)	59 (כ-0.01% מהמאזן)	נכסים בלתי מוחשיים
הקיטון בסעיף נובע בעיקר מרישום פחת.	7,416 (כ-1% מהמאזן)	7,454 (כ-1% מהמאזן)	נכסי זכות שימוש
בגין חכירות לתקופה העולה על 12 חודשים (משרדים, מחסן ורכבים).	8,143 (כ-1% מהמאזן)	5,166 (כ-0.5% מהמאזן)	מסים נדחים
בעיקר מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס שנוצרו לחברה שינוצלו בעתיד הנראה לעין. הקיטון נובע מניצול ההפסדים כנגד רווחים שרשמה החברה בתקופת הדוח.			
השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע מקיטון באשראי בנקאי, ספקים, מסים שוטפים לשלם וקומבינציה. הקיטון קוּזַז בחלקו מסעיפי אג"ח, זכאים, מקדמות מלקוחות וחכירה.	872,601 (כ-84% מהמאזן)	841,500 (כ-80% מהמאזן)	התחייבויות שוטפות
הקיטון נובע בעיקר מפירעון אשראי בפרויקט מודיעין בסך של כ-35 מיליון ש"ח. למועד המאזן, 100% מהאשראי הינו אשראי לא צמוד, המחושב על בסיס ריבית הפריים (בממוצע פריים +0.9%).	216,418 (כ-21% מהמאזן)	179,890 (כ-17% מהמאזן)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
סך יתרת קרן אג"ח הצפויה להיפרע, על פי תנאי אגרות החוב, עד ליום 30 ביוני 2023 מסתכמת לסך של כ-9 מיליון ש"ח בגין אגח (סדרה טז') (הבטוחה בגין אג"ח זה הינה הזכות לקבלת עודפי פרויקט אשקלון). להסברים נוספים ראו סעיף 9 להלן לאחר טבלה זו.	264,810 (כ-25% מהמאזן)	300,996 (כ-29% מהמאזן)	אגרות חוב
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר משלבי הביצוע השונים בפרויקטים ומהיקפי הפעילות של החברה.	63,179 (כ-6% מהמאזן)	51,811 (כ-5% מהמאזן)	ספקים ונותני שירותים
השינוי נובע בעיקר מגידול במסודות מע"מ. בחודש יולי 2022 קיבלה החברה בקשה מרשויות מע"מ להמציא מסמכים לשנים 2017-2022.			
הסעיף כולל יתרת זכות של החברה כלפי חברת ניהול בבעלות ושליטה מלאה של מר עמרם פרץ-דירקטור ומנכ"ל ובעל השליטה בחברה, בסך של כ-71 אלפי ש"ח, וכן הפרשה בסך של כ-828 אלפי ש"ח בגין זכאות צפויה למענק שנתי עתידי למנכ"ל החברה על בסיס תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות אלו. וסה"כ יתרת זכות בסך של כ-899 אלפי ש"ח.	21,964 (כ-2% מהמאזן)	23,825 (כ-2% מהמאזן)	זכאים ויתרות זכות
בחודש מרס 2022 קיבלו החברה וחברות מאוחדות בקשה מרשות המסים להמציא מסמכים לצורך דיון שומות לשנים 2017-2020.	3,886 (כ-0.4% מהמאזן)	891 (כ-0.1% מהמאזן)	מיסים שוטפים לשלם
בגין מקדמות מלקוחות - רוכשי דירות בפרויקטים השונים של החברה. השינוי נובע מתקבולי דיירים גבוהים יותר ביחס לקצב התקדמות ביצוע.	165,370 (כ-16% מהמאזן)	169,202 (כ-16% מהמאזן)	מקדמות מלקוחות
רישום התחייבות לבעלי הזכויות למתן שירותי בנייה כנגד מלאי מקרקעין בפרויקט פינני בינוי בקרית	134,050 (כ-13% מהמאזן)	111,944 (כ-11% מהמאזן)	התחייבות למתן שירותי בנייה

אונו-מתחם D ומתחם C.			
בגין חכירות לתקופה העולה על 12 חודשים (משרדים, מחסן ורכבים).	2,924 (כ-0.3% מהמאזן)	2,941 (כ-0.3% מהמאזן)	חלויות שוטפות בגין חכירה
	8,196 (כ-1% מהמאזן)	15,340 (כ-1% מהמאזן)	התחייבויות לא שוטפות
בהתאם להערכת אקטואר.	858 (כ-0.1% מהמאזן)	886 (כ-0.1% מהמאזן)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
בגין חכירות לתקופה העולה על 12 חודשים (משרדים, מחסן ורכבים).	7,338 (כ-1% מהמאזן)	7,753 (כ-1% מהמאזן)	התחייבות בגין חכירה
בגין רווחים עתידיים שיוכרו לצרכי מס בשנים הבאות.	-	6,701 (כ-1% מהמאזן)	מסים נדחים
	158,941 (כ-15% מהמאזן)	192,744 (כ-18% מהמאזן)	הון עצמי
הגידול בהון העצמי בין מועד המאזן לבין 31 בדצמבר 2021, נובע בעיקר מרווח בתקופת הדוח בסך של כ-33 מיליון ש"ח.	38%	47%	יחס הון עצמי למאזן כהגדרתו בשטרות הנאמנות

ב. מלאי בניינים ודירות למכירה

1. הרכב הסעיף (באלפי ש"ח):

פירוט	30 ביוני 2022	30 ביוני 2021	31 בדצמבר 2021
מלאי בניינים בהקמה	252,579	263,368	325,179
מלאי דירות גמורות	8,433	24,106	13,598
סה"כ	261,012	287,474	338,777

2. להלן טבלה המפרטת את השינויים במלאי בניינים בהקמה בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

פירוט	אשקלון	מודיעין	קריית אונו מתחם D	קריית אונו מתחם C	בלוך 10	סה"כ
31 בדצמבר 2021	41,074	44,530	116,893	122,682	-	325,179
השקעות	47,118	23,199	44,360	26,084	-	140,761
גריעות (לפי התקדמות הביצוע)	(66,763)	(43,885)	(79,248)	(30,846)	-	(220,742)
מיון ממלאי מקרקעין לא שוטף	-	-	-	-	7,381	7,381
30 ביוני 2022	21,429	23,844	*82,005	**117,920	7,381	252,579

(*) כולל התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-43 מיליון ש"ח לבעלי הדירות המפונות.
(**) כולל התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-69 מיליון ש"ח לבעלי הדירות המפונות.

3. להלן טבלה המפרטת את השינויים במלאי דירות בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

פירוט	י-ם תלפיות		נתניה ויסטה		כרמי גת		סה"כ	
	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד
31 בדצמבר 2021	3,703	2	8,232	3	1,663	2	13,598	7
גריעות (עם המכירה)	(1,724)	(1)	(3,441)	(2)	-	-	(5,165)	(3)
30 ביוני 2022	1,979	1	4,791	1	1,663	2	8,433	4

ג. מלאי מקרקעין:

1. נתונים בדבר מלאי מקרקעין המסווג לנכסים שוטפים (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	30 ביוני 2022	31 בדצמבר 2021
באר יעקב	211,949	209,882
בלוך 10 - פינני בינוי ת"א (תמ"א 38/2)	-	3,817
פינני בינוי קרית אונו מתחם Ae	14,020	-
סה"כ	225,969	213,699

2. נתונים בדבר מלאי מקרקעין המסווג לנכסים לא שוטפים (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	30 ביוני 2022	31 בדצמבר 2021
פינוי בינוי קרית אונו מתחם B	6,859	15,200
פינוי בינוי ת"א (תמ"א 38/2)	5,545	2,458
פרויקט פינוי בינוי שונים	24,153	12,217
רומניה	11,984	11,587
סה"כ	48,541	41,462

(*) בשנת 2021 כולל גם את מתחם Ae שסווג למלאי מקרקעין שוטף.

4. תוצאות הפעילות

א. הטבלאות שלהלן מפרטות את מספר יחידות הדיוור שנמכרו בתקופות שלהלן וההיקף הכספי בגינן.

• מס' יחידות דיוור שנמכרו בכל תקופה:

שנה	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3 ^(*)	רבעון 4	סה"כ
2022	34	24	13	-	71
2021	59	39	47	60	205
2020	209	121	206	132	668

• ההיקף הכספי ללא מע"מ בגין יחידות הדיוור שנמכרו בכל תקופה (באלפי ש"ח):

שנה	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3 ^(*)	רבעון 4	סה"כ	מחיר מכירה ממוצע לדירה
2022	89,066	70,008	33,786	-	192,860	2,716
2021	128,659	79,240	106,984	145,191	460,074	2,244
2020	218,022	127,524	245,943	229,023	820,512	1,228

(*) רבעון שלישי בשנת 2022 מתייחס לסמוך למועד פרסום הדוח

• פירוט ליחידות דיוור שנמכרו בתקופת הדוח ולאחריה ללא מע"מ (באלפי ש"ח):

פרויקט	יח"ד	אלפי ש"ח	יח"ד	אלפי ש"ח	יח"ד	אלפי ש"ח	יח"ד שנותרו במלאי
סה"כ	1-6/22	לדיווח	סה"כ	לדיווח	סה"כ	לדיווח	סה"כ
תלפיות ים	1	1,874	-	-	1	1,874	1
ויסטה נתניה	2	4,895	-	-	2	4,895	1
כרמי גת	(2)	(1,919)	2	1,919	-	-	-
אשקלון	11	22,540	1	1,687	12	24,227	*18
מודיעין	9	27,936	1	3,208	10	31,144	*5
קריית אונו מתחם D	23	64,203	3	9,206	26	73,409	12
קריית אונו מתחם C	14	39,545	3	8,670	17	48,215	49
קריית אונו מתחם Ae	-	-	2	5,053	2	5,053	219
בלוך 10	-	-	1	4,043	1	4,043	8
סה"כ	58	159,074	13	33,786	71	192,860	313

(*) מזה למכירה בשוק החופשי 17 יח"ד באשקלון ו-5 יח"ד במודיעין.

ב. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד לתקופות של ששה ושלושה

חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2022, לעומת דוח רווח והפסד לתקופות של ששה ושלושה חודשים

שנסתיימו ביום 30 ביוני 2021 ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

סעיף מדוח רווח והפסד	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים		לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסברי החברה
	2021	2022	2021	2022		
	באלפי ש"ח					
הכנסות ממכירת דירות	275,444	221,865	148,232	114,632	523,564	לפרטים נוספים אודות מכירות החברה בפרויקטים השונים של דירות בפרויקטים, ראו הטבלה שבסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו.
מס' יח"ד חדשות שהוכרו	119	74	77	74	222	
סה"כ הכנסות	275,444	221,865	148,232	114,632	523,564	
עלות ההכנסות ממכירת דירות ללא ירידת ערך (י"ע)	206,034	169,254	110,350	85,099	401,625	לפרטים נוספים, ראו הטבלה שבסעיף (ג) להלן.
% מההכנסות	75%	76%	74%	74%	77%	
עלויות ייזום פינוי בינוי	3,260	1,273	1,349	506	4,347	עלויות ייזום של פרויקטים מסוג פינוי בינוי שלא מהוות לפרויקטים. בתקופת הדוח ובשנת 2021 כולל הוצאות בסך של

כ-0.4 מיליוני ש"ח וכמיליון ש"ח, בהתאמה. המייצגים הוצאה חשבונית עקב התקשרות במזכר עקרונות להקצאת 5% מניות של החברה מול מנכ"ל הפעילות של התחדשות עירונית.						
בהתאם להערכת שווי חיצונית למקרקעין ברומניה.	(643)	-	-	-	-	ביטול י"ע מלאי רומניה
רווח בעיקר במיצוע פרויקטים אשקלון, מודיעין, קריית אונו מתחם D וקריית אונו מתחם C. לפירוט הרווח הגולמי לפי פרויקטים ראו טבלה בסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו.	405,329	85,605	111,699	170,527	209,294	סה"כ עלויות
	118,235	29,027	36,533	51,338	66,150	רווח גולמי
	23%	25%	25%	23%	24%	% רווח גולמי
	117,592	29,027	36,533	51,338	66,150	רווח גולמי ללא י"ע
	22%	25%	25%	23%	24%	% רווח גולמי ללא י"ע
הגידול נובע בעיקר עקב הוצאות שיווק של הפרויקטים בקריית אונו.	7,291	1,722	1,662	3,714	3,216	הוצאות מכירה ושיווק
	1%	2%	1%	2%	1%	% מההכנסות
כולל גידול של כ-48 אלפי ש"ח בהפרשה בגין זכאות צפויה למענק שנתי עתידי למנכ"ל החברה על בסיס תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות אלו.	16,654	4,053	4,056	8,259	8,573	הוצאות הנהלה וכלליות
	3%	4%	3%	4%	3%	% מההכנסות
בגין מכירת רכוש קבוע	97	-	28	97	123	רווח הון
	94,387	23,252	30,843	39,462	54,484	רווח תפעולי
הרווח התפעולי הינו נגזרת של השינויים ברמת יח"ד שנמכרות והרווחיות הגלומה שלהן וההכנסות ממכירת מקרקעין. ראו גם הסבר ברווח הגולמי כאמור לעיל.	18%	20%	21%	18%	20%	% מההכנסות
	93,744	23,252	30,843	39,462	54,484	רווח תפעול ללא י"ע
	18%	20%	21%	18%	20%	% מההכנסות ללא י"ע
	847	323	230	416	260	הכנסות מימון
	(23,444)	(5,219)	(6,755)	(10,654)	(12,126)	הוצאות מימון
בתקופת הדוח סך כלל עלויות המימון הסתכמו לכ-15,141 אלפי ש"ח (כולל כ-2 מיליון ש"ח קנס בגין פדיון מוקדם של אג"ח טז') לעומת סך של כ-10,997 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ-25,879 אלפי ש"ח בשנת 2021. בתקופת הדוח הוונן סך של כ-3,273 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון בסך של 759 אלפי ש"ח שהוונן בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ-3,282 אלפי ש"ח שהוונן בשנת 2021.	(22,597)	(4,896)	(6,525)	(10,238)	(11,866)	סה"כ הוצאות מימון, נטו
	4%	4%	5%	5%	4%	% מההכנסות
	71,790	18,356	24,318	29,224	42,618	רווח לפני מסים
	14%	16%	16%	13%	15%	% מההכנסות
	71,147	18,356	24,318	29,224	42,618	רווח לפני מסים ללא י"ע
הוצאות המסים נובעות מקיטון במסים הנדחים הנובע מניצול ההפסדים כנגד רווחים שרשמה החברה.	14%	16%	16%	13%	15%	% מההכנסות
	16,506	4,256	5,628	6,800	9,876	הוצאות מס
	55,284	14,100	18,690	22,424	32,742	רווח נקי
	11%	12%	13%	10%	12%	% מההכנסות
	54,641	14,100	18,690	22,424	32,742	רווח נקי ללא י"ע
	10%	12%	13%	10%	12%	% מההכנסות ללא י"ע

ג. פירוט הכנסות, רווח גולמי ויח"ד שהוכרו בדוחות הכספיים לפי פרויקטים (באלפי ש"ח):

פרויקט	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני בשנים						שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני בשנים								
	2021			2022			2021			2022					
	רווח גולמי	הכנסות	יח"ד	רווח גולמי	הכנסות	יח"ד	רווח גולמי	הכנסות	יח"ד	רווח גולמי	הכנסות	יח"ד			
ירושלים A+B	276	3,096	1	10	-	-	-	-	276	3,096	1	-	-	-	
ירושלים E+F	393	4,175	2	-	-	-	150	1,874	1	-	-	150	1,874	1	
ויסטה נתניה	5,639	21,381	9	697	2,476	1	22	-	-	2,230	9,197	4	1,402	4,890	2
גדרה	1,077	8,623	-	531	4,584	-	-	-	-	1,077	8,623	-	-	-	-
כרמי גת	23,481	96,768	3	7,286	25,086	3	-	-	-	17,824	63,403	4	-	-	-
אשקלון	36,930	163,815	57	9,564	37,487	13	7,853	36,974	5	14,512	62,010	27	16,525	83,288	14
מודיעין	26,244	119,788	27	5,750	26,665	7	9,127	34,186	7	9,360	45,761	16	15,282	59,168	10
קריית אונו מתחם D	27,905	93,161	60	6,512	18,334	9	12,972	45,430	7	8,593	29,775	22	26,580	90,374	28
קריית אונו מתחם C	3,177	12,757	63	-	-	-	9,229	29,768	57	-	-	-	11,656	35,850	64
סה"כ ממכירת דירות	125,122	523,564	222	30,350	114,632	33	39,353	148,232	77	53,872	221,865	74	71,595	275,444	119

643	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ביטול ירידת ערך רומניה
(4,347)	-	-	(506)	-	-	(1,349)	-	-	(1,273)	-	-	(3,260)	-	-	הוצאות פניוני בינוי
(3,183)	-	-	(817)	-	-	(1,471)	-	-	(1,261)	-	-	(2,185)	-	-	עלויות אחרות
118,235	523,564	222	29,027	114,632	33	36,533	148,232	77	51,338	221,865	74	66,150	275,444	119	סה"כ

5. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970 ("תקנות ני"ע"):

בדוחותיה הכספיים של החברה (מאוחד וסולו) לא מתקיימים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנות ני"ע.

6. מקורות מימון

החברה מימנה את פעולותיה (כמתואר לעיל) מהון עצמי, מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידים בנקאים ונותני אשראי אחרים וכן מגיוס חוב באמצעות הנפקת אג"ח לציבור.

7. תזרים המזומנים

א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-37,639 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ-254,289 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ-232,580 אלפי ש"ח בשנת 2021.

חציון 1 לשנת 2022

תזרים חיובי זה נבע בעיקר מ:

- רווח נקי בסך 32,742 אלפי ש"ח.
 - ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 77,765 אלפי ש"ח.
 - עלייה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם) בסך 6,162 אלפי ש"ח.
 - עלייה במקדמות מלקוחות בסך 3,832 אלפי ש"ח.
- סה"כ כ-120,501 מיליון ש"ח.

תזרים חיובי זה קוזז מפעילות שוטפת ששימשה בעיקר ל:

- עלייה בחייבים ויתרות חובה בסך 2,280 אלפי ש"ח.
 - עלייה בהכנסות לקבל חובה בסך 36,027 אלפי ש"ח.
 - עלייה במלאי מקרקעין בסך 15,669 אלפי ש"ח.
 - ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 11,368 אלפי ש"ח.
 - ירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך 22,106 אלפי ש"ח.
 - היוון עלויות אשראי למלאי מקרקעין בסך 3,273 אלפי ש"ח.
- סה"כ כ-90,723 מיליון ש"ח.

חציון 1 לשנת 2021

תזרים שלילי זה שימש בעיקר ל:

- עלייה בחייבים ויתרות חובה בסך 16,628 אלפי ש"ח.
- עלייה בהכנסות לקבל בסך 15,367 אלפי ש"ח.
- עלייה במלאי מקרקעין בסך 230,347 אלפי ש"ח (שעיקרה זכייה במכרז לרכישת מקרקעין בבאר יעקב בסך של כ-208 מיליון ש"ח).
- ירידה במקדמות מלקוחות בסך 34,300 אלפי ש"ח.

ה. ירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך 13,893 אלפי ש"ח.

ו. היוון עלויות אשראי למלאי מקרקעין בסך 759 אלפי ש"ח.

סה"כ כ- 311,294 מיליון ש"ח.

תזרים שלילי זה קוזה מפעילות חיובית שנבעה בעיקר מ:

א. רווח נקי בסך 22,424 אלפי ש"ח.

ב. ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 17,623 אלפי ש"ח.

ג. עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 4,609 אלפי ש"ח.

ד. עלייה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם) בסך 3,338 אלפי ש"ח.

סה"כ כ- 47,994 מיליון ש"ח.

ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח, לחברה תזרים חיובי בסך של כ-22,778 אלפי ש"ח אשר נבע בעיקר ממשכית פיקדונות משועבדים בסך של כ-22,736 אלפי ש"ח וממכירת ניירות ערך סחירים, נטו בסך של כ-104 אלפי ש"ח. תזרים חיובי זה קוזה מרכישת רכוש קבוע בסך של כ-62 אלפי ש"ח. לעומת תזרים שלילי בסך של כ-26,812 אלפי ש"ח אשר נבע בעיקר מהפקדת פיקדונות משועבדים בסך של כ-21,049 אלפי ש"ח, רכישת רכוש קבוע בסך של כ-5,669 אלפי ש"ח ורכישת ניירות ערך סחירים נטו בסך של כ-94 אלפי ש"ח.

ג. תזרים מזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח, לחברה תזרים שלילי בסך של כ-2,891 אלפי ש"ח אשר שימש בעיקר לפירעון התחייבות בגין חכירה בסך 1,423 אלפי ש"ח, פירעון אג"ח יד ו-טז' בסך של כ-63,100 אלפי ש"ח ופירעון אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ-36,653 אלפי ש"ח. תזרים שלילי זה קוזה מהנפקת אג"ח כ' בסך של כ-98,134 אלפי ש"ח ומימוש כתבי אופציה בסך של כ-151 אלפי ש"ח. לעומת תזרים חיובי בסך של כ-303,822 אלפי ש"ח אשר נבע בעיקר מהנפקת אג"ח (סדרה יט') בסך של כ-103,190 אלפי ש"ח, מקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ-205,238 אלפי ש"ח, מהנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה בסך של כ-2,816 אלפי ש"ח תזרים חיובי זה קוזה מפירעון אג"ח (סדרה יד') בסך של כ-6,050 אלפי ש"ח ומפירעון התחייבות בגין חכירה בסך 1,372 אלפי ש"ח.

8. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראה באור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

9. ממשל תאגידי

א. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2021 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 28 במרס 2022 (מס' אסמכתא : 01-035944-2022) ("הדוח התקופתי לשנת 2021").

באסיפת בעלי המניות של החברה שנערכה ביום 20 ביולי 2022, לא אושר המשך כהונתה של הדח"צית גב' מירב סיגל שהינה דירקטורית שהוערכה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

ב. המבקר הפנימי

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021.

ג. דיווח על דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. למועד הדוח בחברה מכהנים 2 דירקטורים בלתי תלויים (שני הדח"צים – ה"ה גיורא סרצ'נסקי ומירב סיגל).

ד. תרומות

החברה תרמה בתקופת הדוח סך של כ-219 אלפי ש"ח. מתוך הסכום הנ"ל נתרמו:

1. סך של כ-55 אלפי ש"ח לעמותת מגדלור- פולאריס - לקידום החינוך. למיטב ידיעת החברה, למעט מתן התרומה למקבל התרומה כאמור, לא קיימים קשרים בין מקבל התרומה ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו.
2. סך של כ-96 אלפי ש"ח לעמותת ארגון חסדי יוסף ע"ש יוסף יעקבי ז"ל. למיטב ידיעת החברה, למעט מתן התרומה למקבל התרומה כאמור, לא קיימים קשרים בין מקבל התרומה ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו.

10. אגרות חוב שבמחזור

א. אגרות חוב (סדרה יד')

ביום 6 במרס 2022 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה יד').

ב. אגרות חוב (סדרה טז')

ביום 30 ביוני 2022 פרעה החברה 51 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד'), כך שנותרו במחזור 20 מיליון ש"ח ע.ג....

ג. אגרות חוב (סדרה כ')

ביום 10 בינואר 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כ') בסך של כ-100 מיליון ש"ח ע.ג....

ד. אגרות חוב (סדרה יח')

לאחר תאריך המאזן, החברה ביצעה הנפקה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה, של אגרות חוב (סדרה יח') בסך של 6 מיליון ע.ג....

א. התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות- כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (טז', יח', יט' ו-כ'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתו בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

אמת מידה פיננסית							
יחס העודפים המינימאלי		יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן			הון עצמי מינימאלי		
היחס הקבוע בשטר הנאמנות	נכון ליום 30 ביוני 2022	נכון ליום 30 ביוני 2022	סף מינימאלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סף מינימאלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי *	נכון ליום 30 ביוני 2022	סף מינימאלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סף מינימאלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי *
105%	132%	כ-47%	20%	15%	כ-192.7 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח	75 מיליון ש"ח
110%	150%		22%	18%		75 מיליון ש"ח	60 מיליון ש"ח
115%	147%		14%	13%		90 מיליון ש"ח	75 מיליון ש"ח
-	-		14%	12%		95 מיליון ש"ח	85 מיליון ש"ח

(*) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

(**) לאחר תאריך המאזן החברה הרחיבה בדרך של הנפקה פרטית את אגרות חוב (סדרה יח') בסך של 6 מיליון ₪ ע.נ..

שלמה ענף, יו"ר דירקטוריון

עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל

תאריך החתימה: 17 באוגוסט 2022

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-15	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים התמציתי של ישות שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-1.15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה ישות נסקר על ידי רואה חשבון אחר שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה ישות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואה חשבון מבקר אחר.

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 ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 17 באוגוסט 2022

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

112,392	123,533	169,918	מזומנים ושווי מזומנים
8,319	2,007	5,531	ניירות ערך סחירים
-	-	2,132	ניירות ערך סחירים משועבדים
196,498	260,432	173,764	מזומנים ופקדונות משועבדים
95,627	42,955	131,654	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
628	28,555	2,909	חייבים ויתרות חובה
338,777	287,474	261,012	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
213,699	223,700	225,969	מלאי מקרקעין
965,940	968,656	972,889	

נכסים לא שוטפים

41,462	39,396	48,541	מלאי מקרקעין
1,314	1,466	1,345	נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
15,370	16,427	14,130	רכוש קבוע
93	162	59	נכסים בלתי מוחשיים
7,416	4,630	7,454	נכסי זכות שימוש
8,143	16,538	5,166	מסים נדחים
73,798	78,619	76,695	
1,039,738	1,047,275	1,049,584	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

216,418	211,060	179,890	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
264,810	357,145	300,996	חלויות שוטפות של אגרות חוב
63,179	56,986	51,811	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
21,964	20,189	23,825	זכאים ויתרות זכות
3,886	5,428	891	מסים שוטפים לשלם
165,370	190,461	169,202	מקדמות מלקוחות
134,050	71,622	111,944	התחייבות למתן שירותי בנייה
2,924	2,908	2,941	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
872,601	915,799	841,500	

התחייבויות לא שוטפות

858	889	886	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
7,338	4,211	7,753	התחייבות בגין חכירה
-	-	6,701	מסים נדחים
8,196	5,100	15,340	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

18,379	18,379	18,427	הון מניות
13,252	13,306	13,355	פרמיה על מניות
137,739	104,557	170,481	יתרת רווח
469	469	469	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
834	159	1,334	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(11,732)	(10,494)	(11,322)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ הון

158,941	126,376	192,744
1,039,738	1,047,275	1,049,584

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דודון זנדר סמנכ"ל כספים	שלמה ענף יו"ר הדירקטוריון	עמרם פרץ דירקטור ומנכ"ל	17 באוגוסט, 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	------------------------------	----------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
523,564	114,632	148,232	221,865	275,444	הכנסות ממכירת דירות
401,625	85,099	110,350	169,254	206,034	עלות ההכנסות ממכירת דירות
4,347	506	1,349	1,273	3,260	עלויות ייזום פינוי בינוי
(643)	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי
405,329	85,605	111,699	170,527	209,294	סה"כ עלויות
118,235	29,027	36,533	51,338	66,150	רווח גולמי
7,291	1,722	1,662	3,714	3,216	הוצאות מכירה ושיווק
16,654	4,053	4,056	8,259	8,573	הוצאות הנהלה וכלליות
97	-	28	97	123	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
94,387	23,252	30,843	39,462	54,484	רווח תפעולי
847	323	230	416	260	הכנסות מימון
(23,444)	(5,219)	(6,755)	(10,654)	(12,126)	הוצאות מימון
71,790	18,356	24,318	29,224	42,618	רווח לפני מסים על ההכנסה
16,506	4,256	5,628	6,800	9,876	מסים על ההכנסה
55,284	14,100	18,690	22,424	32,742	רווח נקי
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
3.62	0.92	1.22	1.47	2.15	רווח נקי בסיסי
3.58	0.91	1.21	1.45	2.11	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		רווח נקי	
	2021	2022	2021	2022		
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח					
מבוקר	55,284	14,100	18,690	22,424	32,742	
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):						
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>						
322	-	-	-	-	-	רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>						
(1,608)	(157)	350	(370)	410		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
53,998	13,943	19,040	22,054	33,152		סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
18,379	13,252	137,739	469	834	(11,732)	158,941
יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)						
-	-	32,742	-	-	-	32,742
-	-	-	-	-	410	410
-	-	-	-	47	-	47
-	-	-	-	468	-	468
48	103	-	-	(15)	-	136
סה"כ רווח כולל						
48	103	32,742	-	500	410	33,803
18,427	13,355	170,481	469	1,334	(11,322)	192,744
יתרה ליום 30 ביוני, 2022						
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
18,139	10,718	82,133	469	140	(10,124)	101,475
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)						
-	-	22,424	-	-	-	22,424
-	-	-	-	-	(370)	(370)
-	-	-	-	31	-	31
200	2,490	-	-	-	-	2,690
40	98	-	-	(12)	-	126
סה"כ רווח (הפסד) כולל						
240	2,588	22,424	-	19	(370)	24,901
18,379	13,306	104,557	469	159	(10,494)	126,376
יתרה ליום 30 ביוני, 2021						

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
18,379	13,252	151,791	469	1,084	(11,672)	173,303
-	-	18,690	-	-	-	18,690
-	-	-	-	-	350	350
-	-	-	-	31	-	31
-	-	-	-	234	-	234
48	103	-	-	(15)	-	136
48	103	18,690	-	250	350	19,441
18,379	13,252	170,481	469	1,334	(11,322)	192,744
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
18,379	13,306	90,457	469	144	(10,337)	112,418
-	-	14,100	-	-	-	14,100
-	-	-	-	-	(157)	(157)
-	-	-	-	15	-	15
-	-	14,100	-	15	(157)	13,958
18,379	13,306	104,557	469	159	(10,494)	126,376

יתרה ליום 1 באפריל, 2022

רווח נקי
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
עלות תשלום מבוסס מניות
עלות תשלום מבוסס מניות בחברת בת מימוש כתבי אופציות

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

יתרה ליום 1 באפריל, 2021

רווח נקי
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
עלות תשלום מבוסס מניות

סה"כ רווח (הפסד) כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)						
18,139	10,718	82,133	469	140	(10,124)	101,475
-	-	55,284	-	-	-	55,284
-	-	322	-	-	-	322
-	-	-	-	-	(1,608)	(1,608)
-	-	-	-	63	-	63
-	-	-	-	643	-	643
200	2,436	-	-	-	-	2,636
40	98	-	-	(12)	-	126
240	2,534	55,606	-	694	(1,608)	57,466
18,379	13,252	137,739	469	834	(11,732)	158,941
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021						

רווח נקי
רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
עלות תשלום מבוסס מניות
עלות תשלום מבוסס מניות בחברת בת
הנפקת מניות
מימוש כתבי אופציות

סה"כ רווח (הפסד) כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
מבוקר	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
55,284	14,100	18,690	22,424	32,742
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח נקי				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
2,860	800	719	1,459	1,426
137	34	15	68	34
3,453	868	914	1,726	1,817
(97)	-	(28)	(97)	(123)
24,762	5,328	5,241	10,647	10,638
1,692	345	699	677	1,152
(636)	(260)	271	(260)	549
-	-	3	-	3
533	76	259	(6)	(3)
297	15	191	31	32
409	-	59	-	468
16,506	4,256	5,628	6,800	9,876
49,916	11,462	13,971	21,045	25,869
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
11,296	(22,838)	(2,006)	(16,628)	(2,280)
(68,039)	(8,076)	(19,739)	(15,367)	(36,027)
49,459	13,782	40,777	17,623	77,765
(221,131)	(219,118)	(644)	(230,347)	(15,669)
10,802	3,143	7,661	4,609	(11,368)
5,109	7,278	3,809	3,338	6,162
(3,282)	(759)	(2,476)	(759)	(3,273)
(59,391)	(18,697)	(19,573)	(34,300)	3,832
(34,604)	(8,544)	(13,794)	(13,893)	(22,106)
(309,781)	(253,829)	(5,985)	(285,724)	(2,964)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:				
(24,155)	(9,615)	(12,313)	(10,794)	(14,201)
847	323	230	416	260
(4,691)	(794)	(2,952)	(1,656)	(4,067)
(27,999)	(10,086)	(15,035)	(12,034)	(18,008)
(232,580)	(238,353)	11,641	(254,289)	37,639
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(6,153)	(1,960)	(121)	(5,809)	(319)	רכישת רכוש קבוע
140	-	162	140	257	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(6,030)	507	2,379	(94)	2,239	מכירת (רכישת) ני"ע סחירים, נטו
-	-	(2,135)	-	(2,135)	רכישת ני"ע סחירים משועבדים, נטו
42,880	(30,938)	60,410	(21,049)	22,736	משיכת (הפקדת) פיקדונות משועבדים, נטו
30,837	(32,391)	60,695	(26,812)	22,778	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
(2,742)	(691)	(718)	(1,372)	(1,423)	פירעון התחייבות בגין חכירה
103,190	103,190	-	103,190	98,134	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(99,400)	(6,050)	(51,000)	(6,050)	(63,100)	פירעון אגרות חוב
209,513	202,815	(553)	205,238	(36,653)	קבלת (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
2,636	-	-	2,690	-	הנפקת מניות
126	-	151	126	151	מימוש כתבי אופציה
213,323	299,264	(52,120)	303,822	(2,891)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות ששימשו לפעילות) מימון
11,580	28,520	20,216	22,721	57,526	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
100,812	95,013	149,702	100,812	112,392	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
112,392	123,533	169,918	123,533	169,918	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
פעילויות מהותיות שלא במזומן					
(4,514)	-	-	-	(1,854)	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
(83,139)	-	-	-	-	התחייבות למתן שירותי בנייה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. השלכות השפעות נגיף הקורונה (COVID-19)

לפרטים נוספים בדבר השלכות השפעות נגיף הקורונה ביחס לתחום פעילותה של החברה, ראה ביאור 11' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021.

ג. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ולרוב יכולה להימשך כארבע שנים. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות הבנייה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

31 בדצמבר, 2021		30 ביוני, 2021		30 ביוני, 2022	
יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
מבוקר		בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	
275,990	264,810	374,354	357,145	295,699	300,996

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1)

באור 4: - תביעות משפטיות

נגד החברה תלויות ועומדות תביעות משפטיות בסך כולל של כ-13 מליון ש"ח (כולל תביעות בגין נזקי גוף בגין קיים כיסוי ביטוחי). בגין התביעות כאמור קיימת הפרשה לתביעות משפטיות בסך כולל של כ-0.2 מליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה, המתבססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הקיימות בדוחות הכספיים נאותות ומספיקות לכיסוי חשיפת החברה בגין התביעות כאמור.

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בעלי עניין וצדדים קשורים

1. ביום 16 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, רכישת 2 דירות על ידי בעל השליטה בחברה, מר עמרם פרץ, ו/או על ידי מי מקרוביו (בפרויקט ויסטה נתניה ובתמורה כוללת של כ-5.8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור כעסקה שאינה "עסקה חריגה", לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה. לתאריך הדיווח נרכשו הדירות בהתאם להחלטה האמורה.
2. ביום 2 במאי 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הנושאים שלהלן:
 - א. הארכת תנאי העסקתה של הגב' מרים גרציאן, אחותו של מר עמרם פרץ- מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, בעל השליטה בחברה, המועסקת כאשת מכירות במחלקת השיווק של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 17 במרס 2022;
 - ב. את התחייבות החברה למתן שיפוי לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם לתקופה של שלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה;
 - ג. הענקת פטור מאחריות לנושאי המשרה המכהנים בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות וכפי שיכחנו בה מעת לעת, אשר נמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם;
 - ד. הענקת פטור מאחריות לנושאי המשרה המכהנים בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות וכפי שיכחנו בה מעת לעת.
3. בימים 31 במאי 2022 ו-18 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בין היתר את עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניסים פרץ, שהינו קרוב של בעל השליטה בחברה, בקשר לתפקידו כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וצידוד של החברה וכן את אישור הארכת תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' אילנה פרץ, שהינה קרובה של בעל השליטה בחברה, המועסקת במחלקה המשכנת של החברה. ההתקשרויות המפורטות לעיל כפופות לאישור אסיפת בעלי המניות אשר התכנסה ביום 20 ביולי 2022 בה, בין היתר, הנושאים האמורים לא אושרו ברוב הנדרש לאישורם.
4. ביום 31 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, רכישת פנטהאוז על ידי, מר ניסים פרץ, אחיו של מר עמרם פרץ, בעל השליטה בחברה והמכהן כנושא משרה בחברה, במתחם C, בפרויקט ONO ONE בקריית אונו ובתמורה למחיר של כ-6,555 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור כעסקה שאינה "עסקה חריגה", לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין לרבות ביחס להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בקשר עם קיום הליך תחרותי.
5. ביום 20 ביולי 2022, התקיימה אסיפת בעלי המניות של החברה. להלן הנושאים וההחלטות שעלו בה לסדר היום: החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה שלא לאשר את הנושאים המפורטים להלן:
 - א. עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניסים פרץ, שהינו קרוב של בעל השליטה בחברה בקשר לתפקידו כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וצידוד של החברה.
 - ב. הארכת תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' אילנה פרץ, שהינה קרובה של בעל השליטה בחברה, המועסקת במחלקה המשכנת של החברה.
 - ג. הארכת כהונתה של הגב' מירב סיגל כדח"צ בחברה לתקופה של שלוש שנים נוספות.
 - ד. מינויה של הגב' שירה קולמן-גולובינסקי לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד האסיפה.

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

6. פרויקט פינני בינוי ברחוב שפרינצק בפתח תקווה

החברה מקדמת פרויקט פינני בינוי ברחוב שפרינצק בפתח תקווה ("פרויקט שפרינצק") וכן פרויקט נוסף, בשלבים מקדמיים ברחוב המשאבים, הוד השרון ("פרויקט המשאבים"). בהקשר זה, יצוין כי ביום 31 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם מארגנים ביחס לפרויקט שפרינצק וביחס לפרויקט המשאבים עם מר נרי בן סימון ("מר בן סימון"), בעלה של הגב' קרן בן סימון המכהנת כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה וביתו של מר עמרם פרץ בעל השליטה בחברה, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה. יצוין כי בפרויקט שפרינצק, מר בן סימון הינו מארגן ביחד עם עוד שני מארגנים שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה וביחס לפרויקט המשאבים, מר בן סימון הינו מארגן ביחד עם עוד מארגן אחד שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה. ההתקשרויות האמורות אושרו בהתאם להוראות סעיף 271 לחוק החברות וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 30 במאי 2022 סיווגה את כל אחת מההתקשרויות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות. על פי תנאי הסכם המארגנים כאמור, המארגנים בכל מהפרויקטים ו/או מי מטעמם יפעלו בהתאם להוראות הסכם המארגנים ובכלל זה יפעלו לשם החתמת כל בעלי הזכויות במתחם על הסכם פינני ובינוי. כמו כן, המארגנים ישמשו כ"איש קשר" בין בעלי הזכויות במתחם לבין החברה. בתמורה למתן השירותים, המארגנים יהיו זכאים, ביחס לכל אחד מהפרויקטים הנ"ל, לעמלה כמקובל בהסכמים מסוג זה, בשיעור התחלתי של 1.25% מהתמורה שתהיה נקובה בהסכם עם רוכשים לגבי נכסים בפרויקטים, ללא מע"מ ולא כולל שכ"ט עו"ד ומארגנים, כאשר שיעור העמלה יעלה במדרגות הקבועות בהסכם עד ל-1.75% בהתאם לשיעור הרווחיות של הפרויקט ביחס לדוח אפס לבנק. העמלה תשולם למארגנים במועדים הקבועים בהסכם המארגנים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא שילמה למר נרי בן סימון בגין פרויקט שפרינצק או בגין פרויקט המשאבים.

ב. הארכת תשקיף מדף

ביום 24 בפברואר 2022, קיבלה החברה היתר לתשקיף מדף לתקופה של שנתיים החל מיום 24 בפברואר 2022.

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה כ')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2019 ובהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2022, הנפיקה החברה בחודש ינואר 2022, 100 מיליוני ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה כ') שאינן מובטחות בשעבוד, בתמורה נטו של כ-98.1 מליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.90% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 4.45%). אג"ח (סדרה כ') עומדות לפירעון ב-3 תשלומים כדלקמן: 25% ביום 30 ביוני 2025, 40% ביום 31 בדצמבר 2025 ו-35% ביום 30 ביוני 2026. הריבית תשולם ב-9 תשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022-2026 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2025. למועד החתימה על הדוח, קיימות במחזור 100 מיליוני ש"ח ע.נ..

ד. אגרות חוב (סדרה יד')

ביום 6 במרס 2022, ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה יד') בסך של כ-12 מיליוני ש"ח (בגין קרן, ריבית ופיצוי) ובהתאם, עם ביצוע הפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב, הסתיימו מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד').

ה. פדיון מוקדם חלקי אגרות חוב (סדרה טז')

ביום 31 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה טז') בסך של כ-53 מיליוני ש"ח (בגין קרן, ריבית ופיצוי) אשר בוצע ביום 30 ביוני 2022.

ו. מימוש כתבי אופציה

במהלך חודש אפריל 2022, מימש סמנכ"ל הכספים 48 אלפי כתבי אופציה למניות החברה במחיר מימוש למניה של 3.15 ש"ח ובתמורה של כ-151 אלפי ש"ח.

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. התקשרות עם הפניקס במזכר עקרונות לא מחייב להשקעה בחברת בוני התיכון התחדשות עירונית בישראל

בהמשך לאמור בסעיף 24 ד'4 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 בדבר התקשרות בוני התיכון התחדשות עירונית בישראל בע"מ ("בוני התיכון התחדשות עירונית") עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פנסיה וגמל בע"מ ("קבוצת הפניקס") במזכר עקרונות, בקשר עם השקעה בחברת בוני התיכון התחדשות עירונית, בסופו של יום מזכר העקרונות לא הבשיל לכדי חוזה מחייב והמו"מ בין הצדדים הסתיים.

ח. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה יח') של החברה

ביום 15 באוגוסט 2022, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 6,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יח') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יח') הקיימת של החברה הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ בתמורה לסך של 0.9804 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יח') של החברה ובתמורה כוללת של כ-5.88 מיליון ש"ח.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 30 ביוני, 2022

בלתי מבוקרים

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של החברה
6	נתונים כספיים מתוך דוחות רווח והפסד מאוחדים של החברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה
10	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-12,072 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-69 אלפי ש"ח וכ-136 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואה חשבון אחר שדוחותיו הומצאו לנו ומסקנתו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה מבוססת על דוחות הסקירה של רואה חשבון מבקר אחר.

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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**זיו האפט
רואי חשבון**

תל אביב, 17 באוגוסט 2022

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של החברה

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

109,657	123,188	163,603	מזומנים ושווי מזומנים
8,319	2,007	5,531	ניירות ערך סחירים
-	-	2,132	ניירות ערך סחירים
178,816	246,216	172,102	מזומנים ופיקדונות משועבדים
89,755	23,902	131,646	הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה
479	26,216	2,567	חייבים ויתרות חובה
329,527	268,547	247,460	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
209,882	223,700	225,969	מלאי מקרקעין
32,267	21,553	51,693	יתרות חו"ז, השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
958,702	935,329	1,002,703	

נכסים לא שוטפים

15,200	14,162	6,859	מלאי מקרקעין
43,666	28,391	25,112	הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
1,314	1,466	1,345	נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
4,101	4,337	3,985	רכוש קבוע
93	162	59	נכסים בלתי מוחשיים
3,464	2,534	4,573	נכסי זכות מימוש
5,283	18,131	-	מסים נדחים
73,121	69,183	41,933	
1,031,823	1,004,512	1,044,636	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2021	2022
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

208,544	202,079	173,000	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
264,810	357,145	300,996	חלויות שוטפות של אגרות חוב
77,045	56,165	65,753	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,788	14,359	18,251	זכאים ויתרות זכות
1,789	4,719	-	מסים שוטפים לשלם
165,016	168,245	169,202	מקדמות מלקוחות
134,050	71,622	111,944	התחייבות למתן שירותי בנייה
1,229	1,227	1,231	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
869,271	875,561	840,377	

התחייבויות לא שוטפות

3,611	2,575	4,839	התחייבות בגין חכירה
-	-	6,676	מסים נדחים
3,611	2,575	11,515	

הון

18,379	18,379	18,427	הון מניות
13,252	13,306	13,355	פרמיה על מניות
137,739	104,557	170,481	יתרת רווח
469	469	469	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
834	159	1,334	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(11,732)	(10,494)	(11,322)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
158,941	126,376	192,744	

סה"כ הון

1,031,823	1,004,512	1,044,636
------------------	------------------	------------------

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

דורון זנדר	שלמה ענף	עמרם פרץ	17 באוגוסט, 2022
סמנכ"ל כספים	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור ומנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתונים כספיים מתוך דוחות רווח והפסד מאוחדים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	2022	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	בלתי מבוקר		
396,792	82,488	148,233	140,643	270,555	הכנסות ממכירת דירות
23,710	-	(325)	-	7,866	דמי ייזום מחברות מוחזקות
420,502	82,488	147,908	140,643	278,421	סה"כ הכנסות
308,915	61,468	110,519	109,171	202,912	עלות ההכנסות ממכירת דירות
399	90	-	189	-	עלויות ייזום פינוי בינוי
309,314	61,558	110,519	109,360	202,912	סה"כ עלויות
111,188	20,930	37,389	31,283	75,509	רווח גולמי
6,575	1,540	1,559	3,236	3,112	הוצאות מכירה ושיווק
11,997	1,649	3,581	4,481	7,714	הוצאות הנהלה וכלליות
92,616	17,741	32,249	23,566	64,683	רווח תפעולי
2,481	336	222	722	255	הכנסות מימון
(21,766)	(4,784)	(6,695)	(9,792)	(11,770)	הוצאות מימון
(2,189)	3,782	(1,018)	10,980	(8,468)	רווח (הפסד) המיוחס לחברות מוחזקות (כולל השפעת המס)
71,142	17,075	24,758	25,476	44,700	רווח לפני מסים על ההכנסה
15,858	2,975	6,068	3,052	11,958	מסים על ההכנסה
55,284	14,100	18,690	22,424	32,742	רווח נקי המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
55,284	14,100	18,690	22,424	32,742	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
154	-	-	-	-	רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
168	-	-	-	-	
322	-	-	-	-	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:					
(1,608)	(157)	350	(370)	410	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
53,998	13,943	19,040	22,054	33,152	סה"כ רווח כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					
55,284	14,100	18,690	22,424	32,742	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
					רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
1,050	319	225	635	435	פחת רכוש קבוע
137	34	15	68	34	פחת נכסים בלתי מוחשיים
1,317	328	375	653	745	פחת נכסי זכות מימוש
22,843	4,856	4,941	9,738	10,020	הוצאות ריבית, נטו
1,692	345	699	677	1,152	שערוך אגרות חוב
(636)	(260)	271	(260)	549	שערוך ניירות ערך סחירים
-	-	3	-	3	שערוך ניירות ערך סחירים משועבדים
(1,672)	(41)	156	(361)	148	שערוך הלוואות לחברות מאוחדות
2,189	(3,782)	1,018	(10,980)	8,468	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
262	11	185	(90)	(31)	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
297	15	191	31	32	עלות תשלום מבוסס מניות
409	-	59	-	468	עלות תשלום מבוסס מניות בחברת בת
15,858	2,975	6,068	3,052	11,958	מסים על ההכנסה
43,746	4,800	14,206	3,163	33,981	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
11,260	(17,068)	(2,195)	(14,477)	(2,088)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(85,858)	(16,135)	(19,751)	(20,005)	(41,891)	עלייה בהכנסות לקבל
18,947	7,942	48,303	(3,212)	82,067	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
(212,193)	(217,702)	(2,223)	(227,496)	(4,473)	עלייה במלאי מקרקעין
38,698	15,583	10,733	17,818	(11,292)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
937	4,962	5,730	(1,443)	6,738	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)
(559)	(6,183)	(19,579)	2,670	4,186	עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות
(34,604)	(8,544)	(13,794)	(13,893)	(22,106)	ירידה התחייבות למתן שירותי בנייה
(3,282)	(759)	(2,476)	(759)	(3,273)	היוון עלויות אשראי מלאי מקרקעין
(266,654)	(237,904)	4,748	(260,797)	7,868	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
(22,431)	(9,179)	(12,079)	(9,938)	(13,673)	ריבית ששולמה
788	296	229	361	255	ריבית שהתקבלה
(4,509)	(748)	(2,747)	(1,495)	(3,662)	מסים ששולמו
(26,152)	(9,631)	(14,691)	(11,072)	(17,174)	
(193,776)	(228,635)	23,047	(246,282)	57,511	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(263)	(28)	(121)	(84)	(319)	רכישת רכוש קבוע
6,546	39,692	(13,696)	45,416	(9,078)	השקעות בחברות מוחזקות, נטו
(6,030)	507	2,379	(94)	2,239	מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים, נטו
-	-	(2,135)	-	(2,135)	רכישת ניירות ערך סחירים משועבדים, נטו
(9,238)	(80,568)	57,128	(76,638)	6,714	משיכת (הפקדת) פיקדונות משועבדים, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
(8,985)	(40,397)	43,555	(31,400)	(2,579)	
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(1,115)	(284)	(315)	(560)	(624)	פירעון התחייבות בגין חכירה
103,190	103,190	-	103,190	98,134	תמורה מהנפקת אגרות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(99,400)	(6,050)	(51,000)	(6,050)	(63,100)	פירעון אגרות חוב
207,532	201,970	-	202,025	(35,547)	קבלת (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
2,636	-	-	2,690	-	הנפקת מניות
126	-	151	126	151	מימוש כתבי אופציה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
212,969	298,826	(51,164)	301,421	(986)	
10,208	29,794	15,438	23,739	53,946	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
99,449	93,394	148,165	99,449	109,657	
109,657	123,188	163,603	123,188	163,603	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה
(1,594)	-	-	-	(1,854)	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
(83,139)	-	-	-	-	התחייבות למתן שירותי בנייה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. השלכות השפעות נגיף הקורונה (COVID-19)

לפרטים נוספים בדבר השלכות השפעות נגיף הקורונה ביחס לתחום פעילותה של החברה, ראה ביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2021.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ולרוב יכולה להימשך כארבע שנים. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות הבנייה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

לכבוד

הדירקטוריון של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן "החברה")

רח' הרוקמים 26

חולון, 5885949

ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של חברת בוני התיכון**הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ מחודש פברואר, 2022**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף המדף שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ, 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולשנה הסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנתיים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ, 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 39ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנתיים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר.
5. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2022 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
6. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
7. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
8. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
9. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר עמרם פרץ, דירקטור ומנהל כללי;

2. מר דורון זנדר, סמנכ"ל כספים;

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 31 במרץ 2022 (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 שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על 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):

אני, עמרם פרץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2022 (להלן – 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות 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.

17 באוגוסט, 2022

עמרם פרץ
דירקטור ומנהל כללי

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, דורון זנדר מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2022 (להלן – "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 דוחות;

(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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) 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.

17 באוגוסט, 2022

דורון זנדר, סמנכ"ל כספים