

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

חלק א'	עדכון תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי לשנת 2019
חלק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2020
חלק ד'	מכתב הסכמה למידע כספי תמציתי מאוחד ונפרד
חלק ה'	דו"ח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("התקנות"). החברה מיישמת את כל ההקלות מכוח תקנה 5ד' לתקנות, ככל שהן רלוונטיות לחברה.

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 2019

של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

חלק א' - עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2019

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

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 2019 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 קוראיו מצוי הדו"ח התקופתי לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 31 במרס 2020 (מס' אסמכתא: 01-2020-029488) ("הדוח התקופתי").

א. עדכון לסעיף 10.1.3 לדוח התקופתי שעניינו "פרויקט קרית אונו"

ביום 1 במאי, 2020 חתמה החברה על הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי. נכון למועד הדוח, מלוא ההון העצמי הושקע בפרויקט בסך של כ-60 מיליון ש"ח הושקע על ידי החברה. יחד עם זאת, לתאריך הדוח על המצב הכספי קיים אשראי בסך של כ-36 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מההון העצמי שהושקע בפרויקט כאמור לעיל. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, ההלוואה להשלמת ההון העצמי כאמור נפרעה במלואה. לפרטים אודות הסכמי המימון כאמור, ראו דיווח מידי מיום 2 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 01-2020-049480). יצוין כי בסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה בוחנת אפשרות של הנפקת אגרות חוב (סדרה יח') ואשר העודפים מפרויקט קרית אונו ישועבדו לטובת המחזיקים מסדרה זו, אם וככל שהחברה תנפיק את אגרות החוב האמורות. לפרטים נוספים ראו טיוטת שטר נאמנות המתייחסת לאגרות החוב (סדרה יח') שפרסמה החברה ביום 19 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 01-2020-124539).

ב. עדכון לסעיף 10.1.1 לדוח התקופתי שעניינו "נתניה-יחידות נופש"

ביום 30 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עם צד ג' לפיו החברה תמכור את כלל זכויותיה במלאי מקרקעין על חוף הים בנתניה במצבם הנוכחי (AS IS), בכפוף לתשלום מלוא התמורה בסך כולל של כ-49 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 31 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 01-2020-096069). יצוין כי בעקבות התקשרות החברה כאמור, רשמה החברה ירידת ערך של המלאי בסך של כ-11.2 מיליון ש"ח, ולאחר הטבת מס רשמה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020 הפסד בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה גם באור 5א בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 ("הדוחות הכספיים") להלן.

ג. עדכון לסעיף 17 לדוח התקופתי שעניינו "מימון"

בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, עולה כי החברה ממשיכה שלא לעמוד באמת מידה פיננסית לה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), לפיה ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח ("החריגה"). בהתאם להוראות סעיף 3.5 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') ובהתאם להוראות סעיף 3.5 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), שיעור הריבית השנתית שתישאנה יתרת קרן אגרות החוב (סדרה יד') ויתרת קרן אגרות החוב (סדרה טו'), בגין התקופה המתחילה ביום פרסום דוחותיה הכספיים המעידים על החריגה היינו, ביום 31 באוגוסט 2020 בגין הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020 ("מועד עליית הריבית") ועד למועד המוקדם מבין תיקון החריגה או עד למועד פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יד') או אגרות החוב (סדרה טו'), לפי העניין, יעלה בשיעור של 0.5%, כך שהחל ממועד עליית הריבית כאמור, אגרות החוב (סדרה יד') של החברה יישאו ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.65% (חלף ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.15% ואגרות החוב (סדרה טו') של החברה יישאו ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8.45% (חלף ריבית שנתית

קבועה בשיעור של 7.95%. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 31 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-096876).

ד. עדכון לחלק הרביעי "תקנה 22- עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי"

1. ביום 31 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, תשלום ליו"ר דירקטוריון החברה, מר שלמה ענף, של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום ה"המזערי", לפי דרגתה של החברה, כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-029494).

2. ביום 7 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את התקשרות החברה בחוזה העסקה עם גב' קרן בן סימון, בתו של מר עמרם פרץ- דירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה, בקשר להעסקתה בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 1 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-049300).

3. ביום 13 באוקטובר 2020, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את אישור הארכת תנאי העסקתה של הגברת ז'קלין כהן, שהינה קרובה של בעל השליטה בחברה, בתפקידה כאשת מכירות במחלקת השיווק, בפרויקטים של החברה, כפי שקיימים מעת לעת או בתפקיד שיווקי תומך מכירות והכל בהתאם להחלטת הנהלת החברה. אישור הארכת תנאי העסקתה של הגברת ז'קלין כהן כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות שצפויה להתכנס ביום 26 בנובמבר 2020. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-115035).

4. ביום 13 באוקטובר 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, רכישת שטח מסחרי על ידי מר עמרם פרץ המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בחברה ו/או מטעמו או קרוביו, בפרויקט החברה בגדרה (לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 9.2.1 פרטים נוספים על התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2019. דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור כעסקה שאינה חריגה, לאחר שועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין לרבות ביחס להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בקשר עם קיום הליך תחרותי.

ה. עדכון לחלק הרביעי "תקנה 27- רואה החשבון של החברה"

ביום 2 באוגוסט 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה, את החלפת רואה החשבון המבקר של החברה ובהתאם, את מינויו של משרד רואי החשבון זיו האפט (BDO), רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה, החל ממועד אישור האסיפה ועד למועד כינוס האסיפה השנתית הבאה של החברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו, זאת חלף משרד רו"ח קוסט, פורר, גבאי את קסירר (EY), אשר כהונתם הסתיימה במועד אישור מינויו של משרד רואה החשבון המבקר החדש. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 9 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-073416).

ו. להלן פרטים אודות פרויקטים ליום 30 בספטמבר 2020 (בהתאם לכללי החשבונאות הבינלאומיים-IFRS):

מועד סיום צפוי לבנייה	רווח גולמי		הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	פרטים על עלויות ושיעור השלמה של הפרויקטים ליום 30 בספטמבר 2020				פרטים על יחידות דיור						פרטים על הפרויקט			
	שיעור רווח גולמי צפוי ליתרת הפרויקט (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי ליתרת הפרויקט (באלפי ש"ח)		שיעור השלמה של כספי הפרויקט (ללא קרקע ומימון)	שיעור השלמה של הפרויקט	עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	מזטברת ליום 30 בספטמבר 2020 (באלפי ש"ח)	לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח		ליום 30 בספטמבר 2020							
								מספר יחידות דיור שנמכרו	ערך כספי למלאי הנמכר	מספר יחידות דיור שנמכרו	ערך כספי למלאי הנמכר	מספר יחידות דיור שנמכרו	ערך כספי למלאי הנמכר				
סעיף	שם הפרויקט ומיקומו	סוג הפרויקט	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור מכורות	מספר יחידות דיור שנמכרו	ערך כספי למלאי הנמכר	מספר יחידות דיור שנמכרו	ערך כספי למלאי הנמכר	מספר יחידות דיור שנמכרו	ערך כספי למלאי הנמכר	מספר יחידות דיור שנמכרו	ערך כספי למלאי הנמכר	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	
מלאי דירות	ירושלים-מתחם 1(*)	מגורים	180	178	2	1	2,802	1	2,808	5,590	-	100%	100%	5,703	113	2%	הסתיים
גמורות	ירושלים-מתחם 2(**)	מגורים	160	154	6	2	3,900	2	4,686	11,937	-	100%	100%	11,937	-	-	הסתיים
	ויסטה נתניה	מגורים	106	89	17	5	10,995	2	4,338	31,849	-	100%	100%	41,863	10,014	24%	הסתיים
מלאי בניינים בהקמה	גדרה	מגורים	172	171	1	-	-	-	-	4,570	8,537	95%	93%	15,295	2,188	14%	2020
	כרמי גת	מגורים	268	260	8	145	139,438	1	1,151	26,022	97,706	55%	45%	139,648	15,920	11%	2022
	אשקלון	מגורים	342	242	100	242	225,268	5	5,720	61,648	213,872	26%	7%	337,298	61,778	18%	2023
	מודיעין	מגורים	155	87	68	87	112,905	21	24,379	73,751	132,799	37%	5%	250,473	43,923	18%	2022
	סה"כ		1,383	1,181	202	482	495,308	32	43,082	215,367	452,914			802,217	133,936		

(*) חלקה 22- בניינים A ו-B וחלקה 23- בניינים D-C.
 (**) חלקה 24- בניינים E ו-F וחלקות 25-26- בניינים מדורגים.
 (***) נכון למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכמי ליווי עם תאגידים בנקאים ביחס לפרויקטים גדרה, כרמי גת, מודיעין ואשקלון וכן, הועמד מלוא ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי ביחס לפרויקטים האמורים.

ז. להלן פרטים אודות פרויקט פינני בינוי קריית אונו ליום 30 בספטמבר 2020

הפרויקט	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	מספר לבנייה דירות לבעלי דירות (כולל מפונים)	מס' שייהרסו בפרויקט ושימסרו לבעלי דירות מפונים	יח"ד	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) (1)	שיעור רווח גולמי צפוי	יח"ד מכורות ליום 30 בספטמבר 2020	ערך כספי למלאי הנמכר ליום 30 בספטמבר 2020 (באלפי ש"ח)	יח"ד מכורות לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח	ערך כספי למלאי הנמכר לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד סיום צפוי לבנייה
מתחם D	378,471	243	80	54	54,263	14%	96,181	3	6,198	Q4/23	
מתחם C	403,972	244	64	-	62,041	15%	-	-	-	2024-2025	
שאר המתחמים (2)	976,000	590	184	-	133,696	14%	-	-	-	החל מ-2025 בשלבים	
סה"כ	1,758,443	1,077	328	54	250,000	14%	96,181	3	6,198		

- מתחם D+C בהתאם לדוח אפס.
 - הרווח הגולמי בשאר המתחמים חושב בהתאם להערכות החברה.
 - למועד הדוח, התקבל היתר הריסה לשני מתחמים בפרויקט הכולל חמישה מתחמים. החברה התקשרה בהסכם עם כ-100% מבעלי הזכויות במתחם. וכן התקבל היתר בתנאים לבניית המתחם הראשון.
 - נכון למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכמי ליווי עם תאגיד בנקאי ביחס למתחם D, וכן, הועמד מלוא ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי ביחס לפרויקט האמור. בוצע פיננסי של כלל הדיירים במתחם D ובוצעה הריסה של כלל הבניינים במתחם.
- אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות הצפויות, שיעור הרווח הגולמי והרווח הגולמי הצפוי ממכירת הדירות שבמלאי הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב 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. תחזיות החברה עשויות

שלא להתמש 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. יצוין כי למועד הדוח, הפרויקט לפינוי ובינוי המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב תכנון ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך האם הפרויקט יצא בסופו של דבר אל הפועל ובאיזה מועד יבוצע, את מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, אלו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע שהוגשה בגיני, באילו תנאים וכ'.

ח. 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		זכויות בנייה מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן
				יח"ד חתומות	צפי יח"ד שייבנו	צפי יח"ד שייבנו
פרויקטים שהחלו בשנים 2017-2018						
חיפה-אז"ר	83%	99	120	520		
בת ים-הרב מימון	70%	90	128	570		
חולון-מגידו	68%	81	120	420		
חולון-הר הצופים	63%	397	633	2,200		
פרויקטים שהחלו בשנת 2019						
חיפה-ת"א יפו	83%	153	185	970		
ירושלים-ארמון הנציב	81%	86	106	500		
נתניה-רזיאל	80%	27	34	133		
בת ים-רוטשילד	75%	30	40	150		
אזור-סמטה אלמונית	75%	36	48	170		
רמלה- פרנקל (לאחר ועדה מקומית)	67%	36	54	301		
כפר סבא-רמז	67%	44	66	230		
אזור-פנחס ספיר וכן צבי	59%	114	192	700		
ראשלי"צ-נפתלי	55%	180	330	1,150		
ראשלי"צ-פואבלו אספניול	42%	200	480	1,700		
פרויקטים שהחלו בשנת 2020						
פ"ת-ברנדה	81%	35	43	160		
רחובות-קרית משה	72%	46	64	448		
חיפה ברל כצנלסון	65%	94	144	610		
חיפה - נוה דוד	49%	151	309	1,700		
יבנה - דואני	32%	31	96	474		
סה"כ		1,930	3,192	13,106		
פרויקט הריסה בניה/ תמ"א 2-38						
תל אביב-בלוך 10	100%	13	13	23		
תל אביב-בני אפרים 238	100%	8	8	22		
תל אביב-בני אפרים 240	88%	7	8	22		
תל אביב-בלוך 12	46%	6	13	23		
סה"כ		34	42	90		

2. להלן נתונים צפויים מתחשיבים כלכליים ראשוניים לפרויקטים בתחום פינוי ובינוי***:

פירוט	מס' פרויקטים	יח"ד יזם	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	שיעור רווח גולמי
פרויקטי פינוי בינוי	19	9,914	18,820	3,385	18%
פרויקט הריסה בניה/ תמ"א 2-38	4	42	179	46	26%
סה"כ	23	9,956	18,999	3,431	18%

(*) חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים בסמוך למועד פרסום הדוח הינו 100%.

(**) בהנחה וכל הפרויקטים הנמפורטים בטבלה לעיל יבשילו בהתאם לתוכניות החברה. התחשיב הכלכלי בוצע בהתאם להערכות החברה בדבר הזכויות הפוטנציאליות בפרויקטים, כאשר אין כל וודאות כי תוכניות החברה יבשילו וכי יתקבלו האישורים הנדרשים, לרבות הסכמות הדיירים, להוצאת הפרויקטים (כולם או חלקם) לפועל בהתאם לתוכניות והערכות החברה.

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 יסיימו לחתום, האם הפרויקטים יצאם 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: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים לרבות הערכות החברה בקשר עם מספר יח"ד הדיור בפרויקטים, שיעור החתימות, הכנסות צפויות, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים 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 למועד דוח זה, כולל 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 הבניה 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 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

ט. להלן טבלה המפרטת את אגרות החוב ומועדי פירעונן ביחס לתקבולים צפויים מפרויקטים אשר חלק מכספי העודפים בהם משמש כבטוחה לאגרות החוב:

סדרת אגרות חוב	מועד הקצאה	יתרת אגרות חוב במחזור בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	הבטוחות הקיימות למחזיקי אגרות החוב למועד הדוח	סיום צפוי לפרויקט	תקבולים ממלאי דירות (באלפי ש"ח)	תקבולים צפויים בפרויקט (באלפי ש"ח)	יתרת עלויות מתוקצבות בגינם יתבצע שחרור בנקאי (באלפי ש"ח)	אשראי בנקאי (פיקדון) נטו (באלפי ש"ח)	עודף חזוי נטו (באלפי ש"ח)	מועד תחילת פירעון קרן	מועד סיום פירעון קרן
(סדרה יד')	דצמבר 2017	60,500	שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט מודיעין- מפורט בסעיף 9.3.1 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) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד.	2022	142,969	87,225	155,379	1,541	73,274	30.6.2022 (20% מהקרן)	30.6.2021 (10% מהקרן)
(סדרה טו')	אפריל 2019	51,000	שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט כרמי גת- מפורט בסעיף 9.2.2 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) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד.	2022	14,144	63,981	85,430	(72,099)	64,794	30.6.2023 (25% מהקרן)	31.12.2021 (15% מהקרן)
(סדרה טז')	ינואר 2020	71,000	שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט אשקלון- מפורט בסעיף 9.3.2 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) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד.	2022	138,256	99,876	235,725	(92,283)	94,690	30.6.2024 (25% מהקרן)	31.12.2022 (15% מהקרן)

(*) "עודף חזוי נטו" – משמע – לאחר פרעון מלוא ההתחייבויות לבנקים ולפני פרעון ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לדוחות הכספיים ליום 30.09.2020. עפ"י שטרי הטאמנות, החברה זכאית להחזיר פרעונות שבוצעו למחזיק אגרות החוב מאמצעיה העצמיים של החברה וזאת מתוך הכספים שיש להפקיד בחשבונות העודפים. לחלן הפרעונות שהחברה ביצעה ממקורותיה העצמיים ולפיכך זכאית להחזיר:

פירוט	אג"ח יד'	אג"ח טו'	אג"ח טז'	סה"כ
פרעונות שבוצעו עד ליום 30.09.2020 ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	9,480	4,882	1,701	16,063

הנתונים בטבלה לעיל מבוססים על ההנחה כי הפרויקטים יסתיימו במועד כפי שחזה 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 מדירות 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 שערך 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 הפרויקטים 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.

י. להלן טבלה המפרטת את תזרים אגרות החוב ביחס למקורות מהפרייקטים של החברה (החל מיום 1 באוקטובר 2020)

(באלפי ש"ח):

שנים	2020	2021	2022	2023	2024	סה"כ
השימושים						
קרן	-	48,400	12,100	-	-	60,500
(סדרה יד') (1)	-	7,650	30,600	12,750	-	51,000
(סדרה טו') (2)	-	-	10,650	42,600	17,750	71,000
(סדרה טז') (3)	-	1,961	3,821	-	-	6,184
(סדרה יד') (1) (*)	2,112	4,310	2,370	539	-	9,331
(סדרה טו') (2) (*)	1,953	3,905	3,905	2,734	488	12,985
(סדרה טז') (3)	6,026	68,086	60,027	58,623	18,238	211,000
סה"כ שימושים						
המקורות						
מודיעין (1)	-	52,221	12,502	-	-	64,723
כרמי גת (2)	2,112	11,960	32,970	13,289	-	60,331
אשקלון (3)	-	-	14,555	45,334	18,238	78,127
מקורות שוטפים (4)	3,914	3,905	-	-	-	7,819
סה"כ מקורות	6,026	68,086	60,027	58,623	18,238	211,000

(*) לאחר העלאת הריבית ב-0.5% עקב ירידה בהון העצמי מתחת ל-100 מיליון ש"ח. ראה גם סעיף ג' לעיל.

(**) בהתאם לטעמי הנאמנות, החברה זכאית לחזור 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	הפרייקטים שהעודפים בהם צפויים לשמש לפירעון הקרן והריבית של סדרת האג"ח
1	יד'	מודיעין.
2	טו'	כרמי גת.
3	טז'	אשקלון.
4		מקורות שוטפים: להלן פירוט אגרות החוב לפי שנים בהן החברה צופה כי תידרש להשלים את התשלום ממקורותיה השוטפים: שנת 2020 - סך של כ-1,961 אלפי ש"ח בגין תשלום ריבית של אגרות חוב (סדרה יד'). סך של כ-1,953 אלפי ש"ח בגין תשלום ריבית של אגרות חוב (סדרה טז'). שנת 2021 - סך של כ-3,905 אלפי ש"ח בגין תשלומי ריבית של אגרות חוב (סדרה טז').

פירוט	סה"כ עודפים ופיקדונות	אג"ח (כולל ריבית)	עודף
אג"ח יד'	73,274	(66,684)	6,590
אג"ח טו'	64,794	(60,331)	4,463
אג"ח טז'	94,690	(83,985)	10,705
סה"כ	232,758	(211,000)	21,758

(**) לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

הסכומים הרשומים במקורות המצוינים לעיל, שיוותרו מכל פרייקט עבור תשלום אג"ח כמבואר לעיל, הינם לאחר פירעון האשראי הבנקאי וחובות אחרים לבנק של החברה ו/או החברה הבת (לפי העניין) הקשורים בפרייקטים 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 מהפרייקטים, 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 בפרייקטים האמורים אותם בונה החברה וכן באזורים בהם נמצאים פרייקטים 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 בפרייקטים 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 הפרייקטים בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה.

19 בנובמבר 2020

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ח.צ. 520040304

דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2020

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 לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2020 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח"). אלא אם צוין במפורש אחרת, הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ("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"). תחום פעילותה העיקרי של החברה הינו ייזום והקמת פרויקטים של בניה, בעיקר למגורים. להלן עיקר פעילות החברה למועד הדוח:

- ייזום, תכנון, בניה ושיווק של כ-957 יחידות דיור ב-6 פרויקטים שונים ברחבי הארץ;
- ייזום של 19 פרויקטים בתחום התחדשות עירונית, בשלבי היתכנות שונים (חלקם בשלבים מקדמיים) לפינוי 3,192 יח"ד ובניית 13,106 יח"ד, בכפוף להבשלת הפרויקט בהתאם לתוכניות החברה וקבלת ההיתרים הדרושים על פי דין, כמפורט בטבלה המתייחסת לפרויקטים מתחום ההתחדשות העירונית בפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל. להערכת החברה וככל שכלל הפרויקטים יבשילו, אם וככל שיבשילו, היקף ההכנסות בכלל הפרויקטים צפוי להסתכם לכ-18.8 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי, בהתאם להערכות החברה הידועות במועד זה, צפוי להסתכם בכ-3.4 מיליארד ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקטים וביחס לכלל הפרויקטים.

• פרויקט פינוי בינוי של הריסה בניה/ תמ"א 38-2 :

החברה מקדמת 4 פרויקטים לפינוי 42 יח"ד ובניית 90 יח"ד. להערכת החברה, היקף ההכנסות בפרויקטים צפוי להסתכם לכ-179 מיליוני ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ-46 מיליוני ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקטים וביחס לכלל הפרויקטים.

• פרויקט פינוי בינוי קריית אונו :

1. פרויקט לפיו צפויים להתפנות 328 דיירים וצפויות להיבנות עד כ-1,077 יח"ד ושטחי מסחר בשטח של כ-2,400 מ"ר.

2. התקבל היתר הריסה לשני מתחמים מתוך חמישה מתחמים הכלולים בפרויקט.

3. החברה התקשרה בהסכם עם 100% מבעלי הזכויות בפרויקט.

4. מתחם D :

א. החברה קיבלה היתר מלא **בתנאים** עבור מתחם D (פינוי 80 יח"ד ובניית 243 יח"ד). בחודש מאי

2020 פונו כל הדיירים, ובחודש אוגוסט 2020 הסתיימו עבודות הריסה והחלו עבודות חפירה

ודיפון.

ב. נחתם הסכם מימון לפרויקט עם תאגיד בנקאי ומלוא ההון העצמי הושקע בפרויקט

ג. לתאריך הדוח, נמכרו 57 יח"ד במתחם.

להערכת החברה, היקף ההכנסות מכלל המתחמים בפרויקט קריית אונו צפוי להסתכם לכ-1.8 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ-250 מיליון ש"ח, וזאת לאורך כל תקופת הפרויקט וביחס לכלל המתחמים בפרויקט.

לפרטים נוספים ראו סעיף 10.1.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2019.

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 יצאם 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 שקיים בחברה נכון למועד הדוח. מובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלה תתממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקט במלואו; (ג) אין כל וודאות כי לא יחולו שינויים בתשומות הבנייה עד למועד ביצוע הפרויקט; (ד) אין כל וודאות באשר ליכולת לשווק את יחידות הדיור בפרויקט; (ה) אין כל וודאות באשר למחירים בהם ישווקו יחידות הדיור בפרויקט, ככל שיבוצע; ו- (ו) אין כל וודאות 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. לפרטים אודות התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ראו באור 5 בדוחות הכספים להלן.

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

בתקופה האחרונה פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים. אי הוודאות האמורה והפעולות שנקטו על ידי הממשלה במסגרת ההתמודדות כאמור, הביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות בשל העלייה ברמת הסיכון ואי הוודאות. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים, בתי עסק שונים וזאת, למעט בתי עסק חיוניים שהמשך פעילותם הותר על פי ההנחיות כגון: סופרמרקטים, רשתות פארמה, בנקים, מרפאות וכו' ("הפעילויות החיוניות") וכן, נסגרו מקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי ("ההנחיות"). לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם (ובהם, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת למציאת חיסון ו/או תרופה; היקף ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב). אמנם במהלך החודשים אפריל ומאי 2020 גיבשו משרדי הממשלה "אסטרטגיית יציאה מהמשבר" ו"צעדי חזרה לשגרה" במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה בטווח הזמן הקצר, בכפוף לעמידה בהנחיות, ובחודשים לאחר מכן היה נראה כי המשק המקומי

והעולמי מתחילים לחזור לשגרה מסוימת עם ההקלות בסגר ופתיחת עסקים שלווה בהתאוששות בשערי המדדים בבורסות השונות, אך עם ההתפרצות המחודשת של הנגיף ועלייה בשיעורי ההדבקה בארץ ובעולם הוטלו מגבלות סגר חדשות שגורמות לאי ודאות לגבי ענפי פעילות רבים וכן לגבי התנהגות השווקים בחודשים הבאים ואף קיים חשש של כניסה למיתון אשר משכו והשפעותיו אינם ברורים. מאז החלה התפשטות מגפת הקורונה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה וכלל הדיירים בנכסיה. החברה ממשיכה, כפי שעשתה לאורך כל החודשים מאז החלה תקופת משבר הקורונה, בייזום והקמת הפרויקטים שנמצאים בבנייה כמתוכנן וזאת בהתאם להנחיות ממשלת ישראל על פיהן הוגדר ענף הבנייה כענף חיוני למשק. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לתכנון והוצאת היתרים בפרויקטים השונים של החברה. לאחר שהנהלת החברה בחנה את השפעות משבר הקורונה על פעילותה היומית, החברה לא שינתה את הערכותיה והאומדנים ליום 30 בספטמבר 2020 המתייחסים לפרויקטים בביצוע מהיבט של הכנסות ועלויות הצפויות. בנוסף, בהתבסס על פעולות שננקטו על ידי הנהלת החברה, החברה בחנה את שווי המלאי ליום 30 בספטמבר 2020 לרבות, בדרך של שיחות ו/או עדכון ממערכי שווי חיצוניים של החברה ועל פי האינדיקציות שהצטברו עד כה בחברה ובשוק נמצא כי לא חל שינוי מהותי בשווי המלאי ליום 30 בספטמבר 2020 ביחס לשוויים ליום 31 בדצמבר 2019 (לפרטים בדבר מימוש מלאי המקרקעין בנתניה (חוץ הים) ראה באור 5' בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים). להערכת החברה ונכון למועד דיווח זה, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית לרעה על מחירי המכירה של הדירות של החברה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על קצב שיווק יחידות הדיור על ידי החברה וזאת, בין היתר, נוכח ביקושים שחוותה החברה מאז פרוץ הקורונה ועד למועד דוח זה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, למועד הדיווח לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשים תזרימיים הנובעים ממשבר הקורונה שיש בהם כדי לגרום לאי עמידה בהתחייבויות החברה על פי הסכמי המימון בתקופה זו. יודגש כי ביחס לפרויקטים של החברה בגדרה, כרמי גת, מודיעין, אשקלון ומתחם D בפרויקט פינוי בינוי קרית אונו, התקשרה החברה בהסכמי ליווי בנקאיים עם תאגידים בנקאיים והועמד מלוא ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי.

מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה שאינו בשליטת החברה וגורמים שונים כגון המשך התפשטות נגיף הקורונה, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות יש בהם כדי להשפיע על החברה ותוצאותיה. הגילוי בדבר השלכות נגיף הקורונה על פעילותה העסקית של החברה מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד זה, ומתבססות על פרסומים בארץ ובעולם בנושא זה והנחיות הרשויות הרלוונטיות. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל, לרבות באופן שלהתפתחויות בעניין התפרצות מחודשת ו/או נוספת של מגפת הקורונה והתפשטותה תהיינה השפעות מהותיות מאוד על פעילות החברה ומצבה העסקי, בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם ידועים לחברה ו/או אינם בשליטתה, ובכלל זה הרחבת משבר הקורונה על הכלכלה העולמית ובישראל, לרבות תוך התרחבות לתחומי פעילות נוספים והרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם וכיו"ב.

3. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020, לעומת הדוח על

המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח):

סעיף מאזני	ליום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים			הסברי החברה
	2020		2019	ליום 31 בדצמבר
	(באלפי ש"ח)			2019
סך המאזן	741,179	489,976	497,518	
נכסים שוטפים	673,593 (כ-91% מהמאזן)	443,596 (כ-91% מהמאזן)	441,355 (כ-89% מהמאזן)	השינוי בסעיף זה נובע מגידול במזומנים, פיקדונות, הכנסות לקבל ומלאי בניינים ודירות. הגידול בסעיף זה קוּזו בחלקו מקיטון בסעיפי חייבים, ומלאי מקרקעין.
מזומנים ושווי	47,892 (כ-6% מהמאזן)	20,715 (כ-4% מהמאזן)	16,387 (כ-3% מהמאזן)	להסברי החברה - ראו סעיפים 5 ו-6 להלן לאחר טבלה זו.
מזומנים ופקדונות משועבדים	247,914 (כ-33% מהמאזן)	82,812 (כ-17% מהמאזן)	91,877 (כ-18% מהמאזן)	ליום 30 בספטמבר 2020 כולל בעיקר: - פקדונות בסך של כ-72 מליון ש"ח וכ-92 מליון ש"ח המשוועבדים בחשבונות הליווי של הפרויקטים כרמי גת ואשקלון, בהתאמה. זכויות החברה לקבלת עודפים מפרויקטים אלו משועבדות לטובת מחזיקי אג"ח (סדרה טו') ומחזיקי אג"ח (סדרה טז') של החברה, בהתאמה. - פקדונות בסך של כ-61 מליון ש"ח וכ-16 מליון ש"ח המשוועבדים בחשבונות הליווי של הפרויקטים קרית אונו וגדרה, בהתאמה.
הכנסות לקבל	3,434 (כ-0.5% מהמאזן)	9,007 (כ-2% מהמאזן)	13,752 (כ-3% מהמאזן)	בגין הכנסות לקבל מרוכשי דירות.
חייבים ויתרות חובה	584 (כ-0.1% מהמאזן)	3,528 (כ-1% מהמאזן)	1,924 (כ-0.4% מהמאזן)	השינוי נובע בעיקר מקיטון במוסדות בסך של כ-1.7 מליוני ש"ח בעקבות הסדר השומות שנחתם מול מס הכנסה בגין השנים 2011-2016.
מלאי בהקמה ודירות למכירה	215,369 (כ-29% מהמאזן)	103,217 (כ-21% מהמאזן)	128,584 (כ-26% מהמאזן)	הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר ממכירת דירות. הקיטון בסעיף זה קוּזו בחלקו מהשקעות נוספות בפרויקטים גדרה וכרמי גת, וכן מסיווג הפרויקטים אשקלון ומודיעין ממלאי מקרקעין. להסברי החברה - ראו הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו.
מלאי מקרקעין	158,400 (כ-21% מהמאזן)	224,317 (כ-50% מהמאזן)	188,831 (כ-38% מהמאזן)	השינוי בסעיף נובע בעיקר מסיווג הפרויקטים אשקלון ומודיעין למלאי בניינים בהקמה. כמו כן, רשמה החברה ירידת ערך של מלאי המקרקעין על חוף הים בנתניה בסך של כ-11.2 מיליוני ש"ח. לפרטים אודות מכירת המקרקעין על חוף הים בנתניה ראו באור 5' בדוחות הכספיים. מנגד סיווגה החברה את פרויקט קריית אונו-מתחם D ממלאי מקרקעין לא שוטף (כולל ההתחייבות לשירותי בנייה שנרשמה במסגרת ההתחייבויות השוטפות).
הון חוזר היחס השוטף	34,282 1.05	70,763 1.19	56,346 1.15	להסברים נוספים, ראו גם הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו.
נכסים לא שוטפים	67,586 (כ-9% מהמאזן)	46,830 (כ-9% מהמאזן)	56,163 (כ-11% מהמאזן)	תקופת המחזור התפעולי של החברה נקבעה לארבע שנים, בהתאם לכך מסווגים את הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות הקשורות לתחום הבנייה והייזום, שייפרעו במהלך תקופת המחזור התפעולי.
מלאי מקרקעין	29,669 (כ-4% מהמאזן)	18,464 (כ-3% מהמאזן)	22,593 (כ-5% מהמאזן)	השינוי בסעיף נובע בעיקר מהשקעות נוספות בסך של כ-19 מליון ש"ח בפרויקט פיניו בינוי בקרית אונו וסך של כ-4 מליון ש"ח בפרויקט פיניו בינוי השונים. מנגד סיווגה החברה את פרויקט קריית אונו-מתחם D למלאי מקרקעין שוטף (כולל ההתחייבות לשירותי בנייה שנרשמה במסגרת ההתחייבויות השוטפות).
נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו	1,618 (כ-0.2% מהמאזן)	1,473 (כ-0.3% מהמאזן)	1,427 (כ-0.3% מהמאזן)	להסברים נוספים, ראו גם הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו.
רכוש קבוע	6,386 (כ-1% מהמאזן)	4,827 (כ-1% מהמאזן)	4,938 (כ-1% מהמאזן)	בהתאם לעדכון עצמי של הערכת אקטואר.
נכסים מוחשיים	264 (כ-0.04% מהמאזן)	400 (כ-0.1% מהמאזן)	367 (כ-0.1% מהמאזן)	הגידול בסעיף נובע בעיקר מרכישות שקוּזו בחלקן מרישום פחת.
נכסי זכות שימוש	5,119 (כ-1% מהמאזן)	6,197 (כ-1% מהמאזן)	5,446 (כ-1% מהמאזן)	הקיטון נובע בעיקר מההפחתה לאורך חיי הנכס.
מסים נדחים	24,530 (כ-3% מהמאזן)	15,019 (כ-3% מהמאזן)	21,392 (כ-4% מהמאזן)	בגין חכירות לתקופה העולה על 12 חודשים.
התחייבויות שוטפות	639,311 (כ-86% מהמאזן)	372,833 (כ-76% מהמאזן)	385,009 (כ-78% מהמאזן)	בעיקר מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס שנוצרו לחברה שינוצלו בעתיד הנראה לעין.
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	65,648 (כ-9% מהמאזן)	116,730 (כ-24% מהמאזן)	109,440 (כ-22% מהמאזן)	השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע מגידול באג"ח, ספקים, זכאים, מקדמות מלקוחות וחכירה. הגידול קוּז בחלקו מקיטון באשראי בנקאי ואחרים ומסים שוטפים לשלם.
				הקיטון נובע בעיקר מפירעון אשראי בנקאי בפרויקטים ויסטה נתניה, אשקלון ומודיעין בסך של כ-81 מיליון ש"ח מאידך גידול מלקוחות אשראי, נטו מתאגידים פיננסיים בסך 26 מיליון ש"ח. לתאריך המאזן, כ-44% מהאשראי הינו אשראי ב"ליווי בנקאי" לא צמוד. המחושב על בסיס ריבית הפריים (בממוצע

				פריים+2%). כ-1% מהאשראי הינו באירו בגין הקרקע ברומניה ביורבור+5.5% (בממוצע 5.2%). כ-56% מהאשראי הינו בריבית קבועה של (10.3% (אשראי זה נפרע לאחר תאריך המאזן).
אגרות חוב	180,646 (כ-24% מהמאזן)	159,347 (כ-33% מהמאזן)	140,577 (כ-28% מהמאזן)	סך יתרת קרן אג"ח הצפויה להיפרע, על פי תנאי אגרות החוב, עד ליום 30 בספטמבר 2021 מסתכמת לסך של כ-6,050 אלפי ש"ח. בדבר מועדי פירעון אגרות החוב, ראה טבלה בסעיף ו' לעיל בדוח עדכון תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי לשנת 2019. להסברים נוספים ראו סעיף 9 להלן לאחר טבלה זו.
ספקים ושירותים	49,489 (כ-7% מהמאזן)	20,282 (כ-4% מהמאזן)	31,229 (כ-6% מהמאזן)	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר משלבי הביצוע השונים בפרויקטים ומהיקפי הפעילות של החברה.
זכאים ויתרות זכות	22,908 (כ-3% מהמאזן)	14,383 (כ-3% מהמאזן)	17,568 (כ-4% מהמאזן)	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בריבית לשלם של האג"ח, ומוסדות מע"מ בגין תקבולי דיירים. מנגד היה קיטון בהפרשה לגמור ובהוצאות לשלם. 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-15 אלפי ש"ח. היתרה כוללת חלק מסכום דמי ניהול שלא נמשכו ושחברת הניהול זכאית לקבלם בהתאם לתנאים שאושרו במוסדות החברה כד"ן.
מיסים שוטפים	6,996 (כ-1% מהמאזן)	678 (כ-0.1% מהמאזן)	9,953 (כ-2% מהמאזן)	היתרה הינה בעיקר יתרת מוסדות בהתאם להסדר השומות שנחתם מול מ"ה בגין השנים 2011-2016.
מקדמות מלקוחות	219,651 (כ-30% מהמאזן)	59,523 (כ-12% מהמאזן)	74,441 (כ-15% מהמאזן)	הגידול נובע ממקדמות דיירים ששולמו ביחס לפרויקטים גדרה, כרמי גת, אשקלון קריית אונו ואשר טרם הוכרו בסעיף הכנסות.
התחייבות למתן שירותי בנייה	91,795 (כ-12% מהמאזן)	-	-	רישום התחייבות למתן שירותי בנייה כנגד מלאי מקרקעין בפרויקט פיניו בינוי בקריית אונו-מתחם D.
חלויות בגין חכירה	2,178 (כ-0.3% מהמאזן)	1,890 (כ-0.4% מהמאזן)	1,801 (כ-0.4% מהמאזן)	בגין חכירות מעל 12 חודשים.
התחייבויות לא שוטפות	5,515 (כ-1% מהמאזן)	6,254 (כ-1% מהמאזן)	5,755 (כ-1% מהמאזן)	
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	844 (כ-0.1% מהמאזן)	990 (כ-0.2% מהמאזן)	779 (כ-0.2% מהמאזן)	בהתאם לעדכון עצמי של הערכת אקטואר.
התחייבות בגין חכירה	4,671 (כ-1% מהמאזן)	5,264 (כ-1% מהמאזן)	4,976 (כ-1% מהמאזן)	בגין חכירות לתקופה העולה על 12 חודשים.
הון עצמי	96,353 (כ-13% מהמאזן)	110,889 (כ-23% מהמאזן)	106,754 (כ-21% מהמאזן)	הקיטון בהון העצמי בין תאריך המאזן לבין 31 בדצמבר 2019, נובע בעיקר מהפסד בתקופת הדוח בסך של כ-10.7 מיליון ש"ח.
יחס הון עצמי למאזן כהגדרתו בשטרות הנאמנות	72%	34%	34%	

א. מלאי בניינים ודירות למכירה

1. הרכב הסעיף (באלפי ש"ח):

פירוט	30 בספטמבר 2020	30 בספטמבר 2019	31 בדצמבר 2019
מלאי בניינים בהקמה	165,992	23,799	60,422
מלאי דירות גמורות	49,377	79,418	68,162
סה"כ	215,369	103,217	128,584

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

פירוט	גדרה	כרמי גת	אשקלון	מודיעין	סה"כ
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	16,644	43,778	-	-	60,422
סיווג ממלאי מקרקעין (סיווג ב-1.7.20)	-	-	62,467	76,377	138,844
השקעות	28,706	71,008	12,680	1,829	114,223
גריעות	(40,780)	(88,764)	(13,499)	(4,454)	(147,497)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020	4,570	26,022	61,648	73,752	165,992

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

פירוט	י-ם תלפיות		נתניה ויסטה		סה"כ	
	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	13	27,843	22	40,319	35	68,162
גרועות	(5)	(10,315)	(5)	(8,470)	(10)	(18,785)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020	8	17,528	17	31,849	25	49,377

ב. מלאי מקרקעין:

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

שם הפרויקט	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019
נתניה (יחידות נופש) (*)	49,000	60,237
מודיעין (**)	-	72,167
אשקלון (**)	-	56,427
קריית אונו – מתחם D (***)	109,400	-
סה"כ	158,400	188,831

(*) בקשר עם מכירת המקרקעין בנתניה וירידת ערך המלאי בעקבות המכירה כאמור, ראה באור 5א' בדוחות הכספיים.

(**) סווג למלאי בניינים בהקמה.

(***) סווג ממלאי מקרקעין בנכסים השוטפים. וכן כולל סך של כ-92 מיליוני ש"ח התחייבות למתן שירותי בנייה שנרשמה ברבעון השלישי של שנת 2020.

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

שם הפרויקט	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019
פינוי בינוי קרית אונו (*)	11,926	8,386
פינוי בינוי ת"א (תמ"א 2)	1,635	700
פרויקט פינוי בינוי שונים	2,289	-
רומניה	13,819	13,507
סה"כ	29,669	22,593

(*) מתחם D סווג למלאי מקרקעין בנכסים השוטפים.

4. תוצאות הפעילות

א. הטבלאות שלהלן מפרטות את מספר יחידות הדיור שנמכרו בתקופות שלהלן וההיקף הכספי בגין.

- מס' יחידות דיור שנמכרו בכל תקופה:

שנה	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
2020	209	121	206	35 (*)	571
2019	49	15	65	62	191
2018	14	17	10	132	173

- ההיקף הכספי בגין יחידות הדיור שנמכרו בכל תקופה (באלפי ש"ח):

שנה	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
2020	218,022	127,524	245,943	49,280 (*)	640,769
2019	64,829	26,139	59,704	63,034	213,706
2018	31,330	32,362	19,049	147,784	230,525

(*) מכירות שבוצעו עד סמוך למועד פרסום הדוחות.

- פירוט ליחידות דיור שנמכרו בתקופת הדוח ולאחריה (באלפי ש"ח):

פרויקט	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד שנותרו במלאי
תלפיות י-ם	3	6,702	3	7,494	6	14,196	5
ויסטה נתניה	5	10,995	2	4,338	7	15,333	15
כרמי גת	145	139,438	1	1,151	146	140,589	7
אשקלון	242	225,268	5	5,720	247	230,988	95
מודיעין	87	112,905	21	24,379	108	137,284	47
פינוי בינוי קרית אונו	54	96,181	3	6,198	57	102,379	692
סה"כ	536	591,489	35	49,280	571	640,769	861

ב. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, לעומת דוח רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 :

סעיף מדוח רווח והפסד	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים		לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		הסברי החברה
	2019		2020		2019		
	(באלפי ש"ח)						
הכנסות ממכירת דירות מס' יח"ד חדשות שהוכרו	191,380	128,182	98,221	45,229	179,268	179,268	לפרטים נוספים אודות מכירות החברה בפרויקטים השונים של דירות בפרויקטים, ראו הטבלה שבסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו.
	481	71	364	8	187		
סה"כ הכנסות	191,380	128,182	98,221	45,229	179,268	179,268	
עלות ההכנסות ממכירת דירות ללא ירידת ערך (להלן - י"ע)	166,992	109,427	84,991	39,231	155,642	155,642	לפרטים נוספים, ראו הטבלה שבסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו.
	(כ-87% מההכנסות)	(כ-85% מההכנסות)	(כ-87% מההכנסות)	(כ-87% מההכנסות)	(כ-87% מההכנסות)		
עלויות ייזום פינוי בינוי	2,084	1,909	288	739	2,547	2,547	עלויות ייזום בפרויקטי פינוי בינוי.
י"ע מלאי נתניה (חוף הים)	11,236	-	-	-	-	-	בהתאם להסכם מכירה לצד ג'. לפרטים ראו ביאור 5א בדוחות הכספיים.
ביטול י"ע מלאי רומניה	-	-	-	-	(2,579)	(2,579)	בהתאם להערכות שווי חיצונית.
ביטול י"ע מלאי תלפיות י"ם	-	-	-	-	(1,630)	(1,630)	בהתאם להערכות שווי חיצונית.
סה"כ עלויות	180,312	111,336	85,279	39,970	153,980	153,980	רבעון זה מאופיין ברווח כתוצאה מביצוע בפרויקטים חדשים באשקלון ומודיעין. לפירוט רווח גולמי שנוקף בדוחות הכספיים לפי להלן, לאחר טבלה זו.
רווח גולמי	11,068	16,846	12,942	5,259	25,288	25,288	
רווח גולמי ללא י"ע	22,304	16,846	12,942	5,259	21,079	21,079	
אחוז רווח גולמי	6%	13%	13%	12%	14%	14%	
אחוז רווח גולמי ללא י"ע	12%	13%	13%	12%	12%	12%	
הוצאות מכירה ושיווק אחוז מההכנסות	5,010	3,788	2,548	1,437	5,225	5,225	בעיקר תוספות הוצאות שיווק של פרויקטים חדשים. וכן סיווג של הוצאות השיווק בפרויקט פינוי בינוי קריית אונו שנרשמו בעלויות ייזום פינוי בינוי.
הוצאות הנהלה וכלליות אחוז מההכנסות	9,469	7,371	3,315	2,606	11,786	11,786	בשנת 2019-בעיקר קיטון בתביעות המשפטיות (עקב סיום הליכים משפטיים).
רווח הון מימוש ר"ק	105	-	80	-	-	-	
רווח (הפסד) תפעולי	(3,306)	5,687	7,159	1,216	8,277	8,277	הרווח התפעולי (ללא ירידת ערך) הינו נגזרת של השינויים ברמת יח"ד שנמכרות והרווחיות הגלומה שלהן וההכנסות ממכירת מקרקעין. ראו גם הסבר ברווח הגולמי כאמור לעיל.
רווח תפעול ללא י"ע	7,930	5,687	7,159	1,216	4,068	4,068	
אחוז מההכנסות	(2%)	4%	7%	3%	5%	5%	
אחוז מההכנסות ללא י"ע	4%	4%	7%	3%	2%	2%	
הכנסות מימון	157	122	38	61	222	222	סך כלל עלויות המימון הינן כ- 15,901 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 14,466 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון בדוח רווח והפסד הינן נטו לאחר היוון הוצאות מימון לנכסים. בתקופת הדוח הוון סך של כ- 5,332 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ- 6,383 אלפי ש"ח שהוון בתקופה המקבילה אשתקד.
הוצאות מימון	(10,726)	(8,205)	(4,874)	(2,160)	(13,171)	(13,171)	
סה"כ הוצאות מימון, נטו	(10,569)	(8,083)	(4,836)	(2,099)	(12,949)	(12,949)	
אחוז מההכנסות	6%	6%	5%	5%	7%	7%	
רווח (הפסד) לפני מסים	(13,875)	(2,396)	2,323	(883)	(4,672)	(4,672)	
רווח (הפסד) לפני מסים ללא י"ע	(2,639)	(2,396)	2,323	(883)	(8,881)	(8,881)	
הוצאות מס (הטבת מס)	(3,122)	(492)	559	(185)	1,405	1,405	
רווח (הפסד)	(10,753)	(1,904)	1,764	(698)	(6,077)	(6,077)	
רווח (הפסד) ללא י"ע	(2,101)	(1,904)	1,764	(698)	(9,911)	(9,911)	
אחוז מההכנסות	(6%)	(1%)	2%	(2%)	(3%)	(3%)	
אחוז מההכנסות ללא י"ע	(1%)	(1%)	2%	(2%)	(6%)	(6%)	

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

פרויקט	תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר בשנים :						שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר בשנים :						שנת 2019		
	2020			2019			2020			2019			2019		
	יח"ד	הכנסות	רווח גולמי	יח"ד	הכנסות	רווח גולמי	יח"ד	הכנסות	רווח גולמי	יח"ד	הכנסות	רווח גולמי	יח"ד	הכנסות	רווח גולמי
ירושלים - מדורגים	-	-	-	3	7,913	3	-	-	-	3	7,923	3	-	-	-
C+D	1	2,793	10	-	-	-	1	2,793	10	-	-	-	-	-	-
A+B	1	2,058	361	3	6,209	1,192	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E+F	3	5,951	25	4	8,738	(278)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הוד השרון קומבינציה	-	-	-	1	3,250	233	-	-	-	1	3,250	233	-	-	-
ויסטה נתניה	5	10,966	2,282	9	19,729	4,084	2	4,506	993	3	6,654	1,572	11	23,823	4,695
גן הפקאן רחובות	-	-	-	2	4,109	1,245	-	-	-	2	4,109	1,769	-	-	-
חולון בשדרה	-	-	-	-	94	56	-	-	-	-	25	159	-	-	-
גדרה	-	47,398	6,618	49	78,140	12,776	-	18,257	2,613	2	30,496	4,524	49	111,178	17,016
כרמי גת	147	100,287	11,523	-	-	-	37	50,738	5,833	-	-	-	110	4,105	407
אשקלון	238	16,526	3,027	-	-	-	238	16,526	3,027	-	-	-	-	-	-
מודיעין	86	5,401	947	-	-	-	86	5,401	947	-	-	-	-	-	-
סה"כ ממכירת דירות	481	191,380	24,793	71	128,182	19,311	364	98,221	13,423	8	45,229	6,117	187	179,268	25,457
ייע נתניה (חוף הים)	-	-	(11,236)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ביטול ייע רומניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ביטול ייע תלפיות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הוצאות ייזום פינני בינוי	-	-	(2,084)	-	-	(1,909)	-	-	(288)	-	-	(739)	-	-	(2,547)
עלויות אחרות	-	-	(405)	-	-	(556)	-	-	(193)	-	-	(119)	-	-	(1,831)
סה"כ רווח גולמי	481	191,380	11,068	71	128,182	16,846	364	98,221	12,942	8	45,229	5,259	187	179,268	25,288

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. ביום 28 באוקטובר 2020, דירקטוריון החברה החליט להסמיך את הנהלת החברה לפעול לגיוס חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב. לפיכך, למועד פרסום הדוח הכספיים, החברה נמצאת בתהליך של הנפקת אגרות חוב.

7. תזרים המזומנים

א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-196,910 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-68,542 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-101,938 אלפי ש"ח בשנת 2019.

01-09/2020

תזרים חיובי זה נבע בעיקר מ:

- א. ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך 1,341 אלפי ש"ח.
- ב. ירידה בהכנסות לקבל בסך 10,318 אלפי ש"ח.
- ג. ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 48,615 אלפי ש"ח.
- ד. עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 18,234 אלפי ש"ח.
- ה. עלייה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם) בסך 1,019 אלפי ש"ח.
- ו. עלייה במקדמות מלקוחות בסך 145,210 אלפי ש"ח.

תזרים חיובי זה קוץ מפעילות שנבעה בעיקר מ:

- א. הפסד בסך 10,753 אלפי ש"ח.
- ב. עלייה במלאי מקרקעין בסך 14,608 אלפי ש"ח.
- ג. היוון עלויות אשראי למלאי בניינים למכירה ומקרקעין בסך 5,332 אלפי ש"ח.

תזרים חיובי נבע בעיקר מ:

- א. ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך 537 אלפי ש"ח.
- ב. ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 71,846 אלפי ש"ח.
- ג. עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 9,219 אלפי ש"ח.
- ד. עלייה במקדמות מלקוחות בסך 14,702 אלפי ש"ח.

תזרים חיובי זה קוזז מפעילות ששימשה בעיקר ל:

- א. הפסד בסך 1,904 אלפי ש"ח.
- ב. עלייה בהכנסות לקבל בסך 2,278 אלפי ש"ח.
- ג. עלייה במלאי מקרקעין בסך 12,522 אלפי ש"ח.
- ד. ירידה בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם) בסך 12,378 אלפי ש"ח.
- ה. היוון עלויות אשראי למלאי בניינים למכירה ומקרקעין בסך 6,383 אלפי ש"ח.

ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח לחברה תזרים שלילי בסך של כ-158,184 אלפי ש"ח אשר שימש בעיקר להפקדת פיקדונות משועבדים בסך של כ-156,036 אלפי ש"ח ולרכישת רכוש קבוע בסך של כ-2,610 אלפי ש"ח. לעומת תזרים שלילי בסך של כ-37,025 אלפי ש"ח אשר שימש להפקדת פיקדונות משועבדים בסך של כ-36,218 אלפי ש"ח (בעיקר בפריקט גדרה-מחיר למשתכן) ולרכישת רכוש קבוע בסך של כ-807 אלפי ש"ח.

ג. תזרים מזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח לחברה תזרים שלילי בסך של כ-7,221 אלפי ש"ח אשר שימש לפרעון אגרות חוב בסך של כ-30,567 אלפי ש"ח, לפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו בסך של כ-45,052 אלפי ש"ח ומפרעון התחייבות בגין חכירה בסך 1,490 אלפי ש"ח תזרים שלילי זה קוזז בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה טז') בסך של כ-69,888 אלפי ש"ח. לעומת תזרים שלילי בסך של כ-25,355 אלפי ש"ח אשר שימש לפרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו בסך של כ-45,305 אלפי ש"ח, פרעון אג"ח בסך של כ-28,797 אלפי ש"ח ופרעון התחייבות בגין חכירה בסך 1,288 אלפי ש"ח, תזרים שלילי זה קוזז מהנפקת אג"ח (סדרה טו') בסך של כ-50,035 אלפי ש"ח.

8. 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 2019 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 שפורסם ביום 31 במרס 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-029488) ("הדוח התקופתי לשנת 2019").

ב. המבקר הפנימי

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019.

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 אבי ישראלי ומירב סיגל).

ד. תרומות

החברה תרמה בתקופת הדוח סך של כ-87 אלפי ש"ח.

9. אגרות חוב שבמחזור

- להלן שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019 :
- א. פרעון סופי שחל ביום 30 ביוני 2020 של אגרות חוב (סדרה יב') בסך של כ-8 מיליוני ש"ח .
- ב. פרעון סופי שחל ביום 30 ביוני 2020 של אגרות חוב (סדרה יג') בסך של כ-23 מיליוני ש"ח.

10. התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות- כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

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

סדרה	אמת מידה פיננסית							
	הון עצמי מינימלי				יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן			
	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי *	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי *	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי *	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי *	נכון ליום 30 בספטמבר 2020	נכון ליום 30 בספטמבר 2020	יחס העודפים המינימאלי	יחס הקבוע בשטר הנאמנות
יד	80 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח	כ-96 מיליון	16%	כ-72%	119%	105%	
טו	75 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח	ש"ח	15%	כ-75%	125%	110%	
טז	75 מיליון ש"ח	90 מיליון ש"ח	ש"ח	15%		132%	105%	

(*) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

לאור האמור, נכון למועד פרסום הדוח, לאור זאת שההון העצמי של החברה פחת מסך של 100 מיליון ש"ח, החל ממועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ועד למועד בו תפרסם החברה דוחות לפיהם ההון העצמי גבוה מ-100 מיליון ש"ח או מועד פירעון סופי של אגרות החוב הרלוונטיות, כמוקדם מבניהם, שיעור הריבית השנתית שנושאות יתרת קרן אגרות החוב (סדרה יד') ואגרות החוב (סדרה טו') עלה בשיעור של 0.5%.

שלמה ענף, יו"ר דירקטוריון

עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל

תאריך החתימה: 19 בנובמבר 2020

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2020

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
12-16	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 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולחצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 31 במרץ 2020 ו 28 בנובמבר 2019 – בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסויגת ומסקנה בלתי מסויגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של ישות שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 1.88% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020. המידע הכספי לתקופות 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

תל אביב, 19 בנובמבר 2020

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קריית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר 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	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2019	2020
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

16,387	20,715	47,892	מזומנים ושווי מזומנים
91,877	82,812	247,914	מזומנים ופקדונות משועבדים
13,752	9,007	3,434	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
1,924	3,528	584	חייבים ויתרות חובה
128,584	103,217	215,369	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
188,831	224,317	158,400	מלאי מקרקעין
441,355	443,596	673,593	

נכסים לא שוטפים

22,593	18,464	29,669	מלאי מקרקעין
1,427	1,473	1,618	נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
4,938	4,827	6,386	רכוש קבוע
367	400	264	נכסים בלתי מוחשיים
5,446	(* 6,197)	5,119	נכס זכות שימוש
21,392	(* 15,019)	24,530	מסים נדחים
56,163	46,380	67,586	
497,518	489,976	741,179	

(* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
109,440	116,730	65,648	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
140,577	159,347	180,646	אגרות חוב
31,229	20,282	49,489	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
17,568	14,383	22,908	זכאים ויתרות זכות
9,953	678	6,996	מסים שוטפים לשלם
74,441	59,523	219,651	מקדמות מלקוחות
-	-	91,795	התחייבות למתן שירותי בנייה
1,801	(* 1,890)	2,178	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
385,009	372,833	639,311	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
779	990	844	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
4,976	(* 5,264)	4,671	התחייבות בגין חכירה
5,755	6,254	5,515	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
18,139	18,139	18,139	הון מניות
10,718	10,718	10,718	פרמיה על מניות
87,509	(* 91,684)	76,756	יתרת רווח
469	469	469	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
70	52	122	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(10,151)	(10,173)	(9,851)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
106,754	110,889	96,353	<u>סה"כ הון</u>
497,518	489,976	741,179	

(* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

19 בנובמבר, 2020			
דורון זנדר	שלמה ענף	עמרם פרץ	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	י"ר הדירקטוריון	דירקטור ומנכ"ל	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
179,268	45,229	98,221	128,182	191,380	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין
155,642	39,231	84,991	109,427	166,992	עלות ההכנסות
2,547	739	288	1,909	2,084	עלויות ייזום פינוי בינוי
-	-	-	-	11,236	ירידת ערך מלאי
(4,209)	-	-	-	-	ביטול ירידת ערך מלאי
153,980	39,970	85,279	111,336	180,312	סה"כ עלויות
25,288	5,259	12,942	16,846	11,068	רווח (הפסד) גולמי
5,225	1,437	2,548	3,788	5,010	הוצאות מכירה ושיווק
11,786	2,606	3,315	7,371	9,469	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	80	-	105	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
8,277	1,216	7,159	5,687	(3,306)	רווח (הפסד) תפעולי
222	61	38	122	157	הכנסות מימון
(13,171)	(2,160)	(4,874)	(8,205)	(10,726)	הוצאות מימון
(4,672)	(883)	2,323	(2,396)	(13,875)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
1,405	(185)	559	(492)	(3,122)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(6,077)	(698)	1,764	(1,904)	(10,753)	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(0.40)	(0.05)	0.12	(0.13)	(0.71)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר
		אלפי ש"ח		
(6,077)	(698)	1,764	(1,904)	(10,753)
רווח נקי (הפסד)				
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:				
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
(1,491)	(379)	367	(1,513)	300
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
רווח (הפסד) אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת				
(2)	-	24	-	-
(7,570)	(1,077)	2,155	(3,417)	(10,453)
סה"כ רווח (הפסד) כולל				

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
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
18,139	10,718	87,509	469	70	(10,151)	106,754
-	-	(10,753)	-	-	-	(10,753)
-	-	-	-	52	-	52
-	-	-	-	-	300	300
-	-	(10,753)	-	52	300	(10,401)
18,139	10,718	76,756	469	122	(9,851)	96,353
יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)						
הפסד עלות תשלום מבוסס מניות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ						
סה"כ רווח (הפסד) כולל						
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020						
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	94,249	469	-	(8,660)	114,915
-	-	(661) *	-	-	-	(661)
18,139	10,718	93,588	469	-	(8,660)	114,254
-	-	(1,904)	-	52	-	(1,904)
-	-	-	-	-	(1,513)	(1,513)
-	-	(1,904)	-	52	(1,513)	(3,365)
18,139	10,718	91,684	469	52	(10,173)	110,889
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)						
יישום לראשונה של תקן IFRS 16						
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 לאחר אימוץ לראשונה						
הפסד עלות תשלום מבוסס מניות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ						
סה"כ רווח (הפסד) כולל						
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019						

(* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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						
18,139	10,718	74,968	469	105	(10,218)	94,181
-	-	1,764	-	-	-	1,764
-	-	24	-	-	-	24
-	-	-	-	17	-	17
-	-	-	-	-	367	367
-	-	1,788	-	17	367	2,172
18,139	10,718	76,756	469	122	(9,851)	96,353
יתרה ליום 1 ביולי, 2020						
רווח נקי רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת עלות תשלום מבוסס מניות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ						
סה"כ רווח כולל						
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020						
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	92,382	469	35	(9,794)	111,949
-	-	(698)	-	17	-	(698) 17
-	-	-	-	-	(379)	(379)
-	-	(698)	-	17	(379)	(1,060)
18,139	10,718	91,684	469	52	(10,173)	110,889
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019						
הפסד עלות תשלום מבוסס מניות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ						
סה"כ רווח (הפסד) כולל						
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019						

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
מבוקר אלפי ש"ח						
18,139	10,718	94,249	469	-	(8,660)	114,915
-	-	(661)	-	-	-	(661)
18,139	10,718	93,588	469	-	(8,660)	114,254
-	-	(6,077)	-	-	-	(6,077)
-	-	(2)	-	-	-	(2)
-	-	-	-	-	(1,491)	(1,491)
-	-	-	-	70	-	70
-	-	(6,079)	-	70	(1,491)	(7,500)
18,139	10,718	87,509	469	70	(10,151)	106,754

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)

יישום לראשונה של תקן IFRS 16

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 לאחר
יישום לראשונה

הפסד

הפסד אקטוארי ממדידה מחדש
בגין תוכניות להטבה מוגדרת
התאמות הנובעות מתרגום דוחות
כספיים של פעילויות חוץ
עלות תשלום מבוסס מניות

סה"כ רווח (הפסד) כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					
(6,077)	(698)	1,764	(1,904)	(10,753)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי (הפסד)
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
743	175	364	535	833	פחת רכוש קבוע
136	35	34	103	103	פחת נכסים בלתי מוחשיים
2,005	423	634	1,254	1,888	פחת נכסי זכות שימוש
-	-	(80)	-	(105)	רווח הון מממשות רכוש קבוע
21,197	4,139	5,605	13,572	14,979	הוצאות ריבית, נטו
984	230	180	754	748	שערוך אגרות חוב
(112)	(47)	(110)	56	(125)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,405	(185)	559	(492)	(3,122)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
26,358	4,770	7,186	15,782	15,199	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
2,141	39	73	537	1,341	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(7,023)	2,400	3,034	(2,278)	10,318	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
91,559	23,958	25,515	71,846	48,615	עלייה במלאי מקרקעין
(23,084)	(5,595)	(10,558)	(12,522)	(14,608)	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
21,196	4,073	10,266	9,219	18,234	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)
(7,178)	(4,666)	1,966	(12,378)	1,019	היוון עלויות אשראי למלאי מקרקעין
(9,504)	(2,352)	(963)	(6,383)	(5,332)	עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות
29,620	(16,578)	55,386	14,702	145,210	
97,727	1,279	84,719	62,743	204,797	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(16,298)	(1,088)	(2,302)	(8,234)	(10,978)	ריבית ששולמה
222	61	38	122	157	ריבית שהתקבלה
279	-	-	279	-	מסים שהתקבלו
(273)	(80)	(920)	(246)	(1,512)	מסים ששולמו
(16,070)	(1,107)	(3,184)	(8,079)	(12,333)	
101,938	4,244	90,485	68,542	196,910	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח					
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(2,110)	(484)	(777)	(761)	(2,346)	רכישת רכוש קבוע
(46)	-	-	(46)	(264)	תשלום בגין רכוש קבוע שנרכש באשראי
-	-	80	-	462	תמורה מממוש רכוש קבוע
(45,282)	334	(26,594)	(36,218)	(156,036)	משיכת (הפקדת) פקדונות משועבדים, נטו
(47,438)	(150)	(27,291)	(37,025)	(158,184)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(1,533)	(434)	(509)	(1,288)	(1,490)	פרעון התחייבות בגין חכירה
50,035	-	-	50,035	69,888	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(47,797)	-	-	(28,797)	(30,567)	פרעון אגרות חוב
(53,371)	(3,570)	(44,573)	(45,305)	(45,052)	פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(52,666)	(4,004)	(45,082)	(25,355)	(7,221)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
1,834	90	18,112	6,162	31,505	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
14,553	20,625	29,780	14,553	16,387	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
16,387	20,715	47,892	20,715	47,892	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					פעילויות מהותיות שלא במזומן
(264)	(1,024)	(290)	(1,294)	(290)	רכישת רכוש קבוע באשראי
-	-	-	-	(1,562)	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	-	(91,795)	-	(91,795)	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 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. המצב הפיננסי של החברה

1. למועד הדוח על מצב הכספי, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-48 מיליוני ש"ח.

2. למועד הדוח על מצב הכספי, לחברה פקדונות בסך של כ-248 מיליון ש"ח המופקדים בחשבונות הפרויקטים המשועבדים לתאגידים בנקאיים, מתוכם סך של כ-72 מיליון ש"ח וכ-92 מיליון ש"ח מופקדים בחשבונות הליווי של הפרויקטים כרמי גת ואשקלון, בהתאמה. זכויות החברה לקבלת עודפים מפרויקטים אלו משועבדות לטובת מחזיקי אג"ח טו' ומחזיקי אג"ח טז' של החברה, בהתאמה.

3. לחברה צפי לעודפים בפרויקטים (הון עצמי שהושקע על ידי החברה ורווחים צפויים בפרויקטים), אשר בנייתם טרם הסתיימה נכון למועד הדוח על מצב הכספי. להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לניסיונה בפרויקטים אחרים שמימנה החברה מול הבנקים השונים, באפשרותה לשחרר סכומי עודפים אלה, בכפוף למכירת דירות, התקדמות הבנייה ובכפוף לאישור הבנק, בהתאם לצרכיה התזרימיים ובהתאם ללוחות הסילוקין של האג"ח להן משועבדים עודפים אלו. לפיכך, צופה החברה כי תשחרר עודפים בפרויקטים בכרמי גת, אשקלון ומודיעין בהתאם ללוחות הסילוקין של האג"ח להן משועבדים עודפים אלו.

4. החברה התקשרה בהסכם עם תאגיד פיננסי להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 25 מיליוני ש"ח עד ליום 1 בינואר 2021. למועד הדוח על מצב הכספי, החברה פרעה את מלוא האשראי בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח מתמורת העסקה למכירת מקרקעין בנתניה, ראה סעיף 5 ובאור 5א' להלן.

5. ביום 30 באוגוסט התקשרה החברה בהסכם עם צד ג', שאינו קשור לחברה, לפיו החברה תמכור את כלל זכויותיה במלאי מקרקעין בחוף הים בנתניה, בכפוף לקבלת מלוא התמורה בסך של 49 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. ראה גם באור 5א' להלן.

ג. השלכות השפעות נגיף הקורונה (COVID-19)

בתקופה האחרונה פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שננקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים. אי הוודאות האמורה והפעולות שננקטו על ידי הממשלה במסגרת ההתמודדות כאמור, הביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות בשל העלייה ברמת הסיכון ואי הוודאות. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים, בתי עסק שונים וזאת, למעט בתי עסק חיוניים שהמשך פעילותם הותר על פי ההנחיות כגון: סופרמרקטים, רשתות פארמה, בנקים, מרפאות וכו' ("הפעילויות החיוניות") וכן, נסגרו מקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי ("ההנחיות"). לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשך תלויה במידה ובהיקף התמשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם.

באור 1: - כללי

(ובהם, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת למציאת חיסון ו/או תרופה; היקף ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב). אמנם במהלך החודשים אפריל ומאי 2020 גיבשו משרדי הממשלה "אסטרטגיית יציאה מהמשבר" ו"צעדי חזרה לשגרה" במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה בטווח הזמן הקצר, בכפוף לעמידה בהנחיות, ובחודשים לאחר מכן היה נראה כי המשק המקומי והעולמי מתחילים לחזור לשגרה מסוימת עם ההקלות בסגר ופתיחת עסקים שלוותה בהתאוששות בשערי המדדים בבורסות השונות, אך עם ההתפרצות המחודשת של הנגיף ועלייה בשיעורי ההדבקה בארץ ובעולם הוטלו מגבלות סגר חדשות שגורמות לאי וודאות לגבי ענפי פעילות רבים וכן לגבי התנהגות השווקים בחודשים הבאים ואף קיים חשש של כניסה למיתון אשר משכו והשפעותיו אינם ברורים. מאז החלה התפשטות מגפת הקורונה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה וכלל הדיירים בנכסיה. החברה ממשיכה, כפי שעשתה לאורך כל החודשים מאז החלה תקופת משבר הקורונה, בייזום והקמת הפרויקטים שנמצאים בבנייה כמתוכנן וזאת בהתאם להנחיות ממשלת ישראל על פיהן הוגדר ענף הבנייה כענף חיוני למשק. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לתכנון והוצאת היתרים בפרויקטים השונים של החברה. לאחר שהנהלת החברה בחנה את השפעות משבר הקורונה על פעילותה היזמית, החברה לא שינתה את הערכותיה והאומדנים ליום 30 בספטמבר 2020 המתייחסים לפרויקטים בביצוע מהיבט של הכנסות ועלויות הצפויות. בנוסף, בהתבסס על פעולות שננקטו על ידי הנהלת החברה, החברה בחנה את שווי המלאי ליום 30 בספטמבר 2020 לרבות, בדרך של שיחות ו/או עדכון ממערכי שווי חיצוניים של החברה ועל פי האינדיקציות שהצטברו עד כה בחברה ובשוק נמצא כי לא חל שינוי מהותי בשווי המלאי ליום 30 בספטמבר 2020 ביחס לשוויים ליום 31 בדצמבר 2019. (לפרטים בדבר מימוש מלאי המקרקעין בנתניה (חוף הים) ראה באור 5א' להלן) להערכת החברה ונכון למועד דיווח זה, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית לרעה על מחירי המכירה של הדירות של החברה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על קצב שיווק יחידות הדיוור על ידי החברה וזאת, בין היתר, נוכח ביקושים שחוותה החברה מאז פרוץ הקורונה ועד למועד דוח זה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, למועד הדיווח לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשים תזרימיים הנובעים ממשבר הקורונה שיש בהם כדי לגרום לאי עמידה בהתחייבויות החברה על פי הסכמי המימון בתקופה זו. יודגש כי ביחס לפרויקטים של החברה בגדרה, כרמי גת, מודיעין, אשקלון ומתחם D בפרויקט פינוי בינוי קרית אוננו, התקשרה החברה בהסכמי ליווי בנקאיים עם תאגידים בנקאיים והועמד מלוא ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי.

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, 2019.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ויכולה להימשך לרוב 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, 2019	30 בספטמבר, 2019	30 בספטמבר, 2020
יתרה שווי הוגן	יתרה שווי הוגן	שווי הוגן
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
146,520	140,577	167,140
		159,347
		188,601
		180,646

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 בסכום שאינו מהותי בגינן קיים כיסוי ביטוחי). בגין התביעות כאמור קיימת הפרשה לתביעות משפטיות בסך כולל של כ-0.1 מליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה, המתבססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הקיימות בדוחות הכספיים מספיקות לכיסוי חשיפת החברה בגין התביעות כאמור.

באור 5:-

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. מימוש מלאי מקרקעין בנתניה (חוף הים)

ביום 30 באוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' (להלן-הרוכשת), לפיו החברה תמכור את כלל זכויותיה במלאי מקרקעין על חוף הים בנתניה במצבם הנוכחי (AS IS) (להלן-המקרקעין), בכפוף לקבלת מלוא התמורה בסך כולל של 49 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן-התמורה).

1. סך של כ-17.5 מיליון ש"ח התקבל ושימש לפירעון של אשראי מתאגיד פיננסי שהעמיד לחברה מימון כנגד שיעבוד זכויות החברה במקרקעין, לצורך החרגת המשכנתא והשעבודים הרשומים לטובתו. ראה גם באור ב'4 לעיל.

2. סך של כ-26.5 מיליון ש"ח התקבל במהלך חודש אוקטובר 2020 ושימש את החברה לפעילותה השוטפת בהתאם לצרכיה.

3. סך של כ-5 מיליון ש"ח, אשר הופקד בנאמנות, ישולם לחברה לאחר שהחברה תשלם את כל האישורים הנדרשים כמקובל בהסכמים מסוג זה. למועד פרסום הדוח הסכום טרם התקבל.

4. סך של כ-8.3 מיליון ש"ח המהווים את המע"מ בעסקה החברה קיבלה ב-8 שקים שווים החל מחודש פברואר 2021.

5. כחלק מהתחייבויות הרוכשת על פי ההסכם, הרוכש התחייב לשאת בתשלום הוצאות פיתוח בסך של עד 10 מיליון ש"ח, כאשר ככל והוצאות הפיתוח יעלו על סך של 10 מיליון ש"ח, תישא החברה בהפרש בסכום של עד מיליון ש"ח מעל לסכום האמור. ככל שסכום הוצאות הפיתוח יעלה על 11 מיליון ש"ח, יהיו הצדדים רשאים לבטל את ההסכם אלא אם הודיע אחד הצדדים כי הוא לוקח על עצמו את תשלום ההפרש בגין הוצאות הפיתוח. מבדיקה ראשונית שערכה החברה עולה כי הוצאות הפיתוח יסתכמו בסך הנמוך מ-10 מיליון ש"ח.

בהתאם לאמור לעיל, רשמה החברה ירידת ערך של המלאי בסך של כ-11.2 מיליון ש"ח, ולאחר הטבת מס רשמה החברה הפסד בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח.

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

ב. אגרות חוב (סדרה יב' וסדרה יג')

ביום 30 ביוני, 2020 פרעה החברה את התשלום האחרון של אגרות החוב (סדרה יב' וסדרה יג') בסך של כ-31 מיליוני ש"ח (בגין קרן וריבית) ובכך נפרעה סדרה זו ונמחקה מהמסחר בבורסה.

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה טז')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2019 ובהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה, ביום 21 בינואר 2020, הנפיקה החברה בחודש ינואר 2020, 71 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה טז') בתמורה נטו של כ-70 מליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.50% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 6.06%). העומדת לפירעון ב-4 תשלומים כדלקמן: 15% ביום 31 בדצמבר 2022, 30% ביום 30 ביוני 2023, 30% ביום 31 בדצמבר 2023 ו-25% ביום 30 ביוני 2024. הריבית תשולם ב-9 תשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020-2024 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020-2023. למועד הדיווח קיימות במחזור כ-71 מיליוני ש"ח ע.ג. באפשרות החברה לבצע הרחבת סדרה בסך של כ-5 מליון מיליוני ש"ח ע.ג.

ד. פרויקט פינני בינוי בקרית אונו

1. בהמשך לקבלת היתר מלא **בתנאים** וקבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון, בקשר עם הקמת המתחם הראשון ("מתחם D") בפרויקט פינני בינוי במתחם לוי אשכול בקרית אונו. ביום 1 במאי, 2020 חתמה החברה על הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי ובהתאם מלוא ההון העצמי הושקע בפרויקט כך שלמועד הדוח מלוא ההון העצמי בסך של כ-60 מיליון ש"ח הושקע על ידי החברה. יחד עם זאת, למועד הדוח על המצב הכספי קיים אשראי בסך של כ-36 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מההון העצמי שהושקע כאמור לעיל. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, ההלוואה להשלמת ההון העצמי כאמור נפרעה במלואה.
2. בתקופת הדוח החברה הכירה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בגין מתחם D כנגד מלאי מקרקעין בסך של כ-92 מיליון ש"ח.

ה. קבלת היתרי בנייה בפרויקטים אשקלון ומודיעין

בחודשים יוני ויולי של שנת 2020 התקבלו היתרי בנייה לפרויקטים אשקלון ומודיעין, בהתאמה, והחברה החלה בביצוע הפרויקטים והחלה להכיר בהכנסות ורווח החל מהרבעון השלישי של שנת 2020.

ו. בעלי עניין וצדדים קשורים

1. ביום 11 במרס 2020 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר ענף שלמה כיו"ר דירקטוריון החברה. ביום 31 במרס 2020, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, תשלום ליו"ר דירקטוריון החברה, מר שלמה ענף, של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום ה"המזערי", לפי דרגתה של החברה, כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
2. ביום 7 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את התקשרות החברה בחוזה העסקה עם גב' קרן בן סימון, בתו של מר עמרם פרץ- דירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה, בקשר להעסקתה בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה החל מיום 1 ביולי 2020.

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

3. ביום 13 באוקטובר 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, רכישת שטח מסחרי על ידי מר עמרם פרץ המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בחברה ו/או מטעמו או קרוביו, בפרויקט החברה בגדרה.

4. ביום 13 באוקטובר 2020, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את אישור הארכת תנאי העסקתה של הגברת ז'קלין כהן, שהינה קרובה של בעל השליטה בחברה, בתפקידה כאשת מכירות במחלקת השיווק, בפרויקטים של החברה, כפי שקיימים מעת לעת או בתפקיד שיווקי תומך מכירות והכל בהתאם להחלטת הנהלת החברה. אישור הארכת תנאי העסקתה של הגברת ז'קלין כהן כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות שצפויה להתכנס ביום 26 בנובמבר 2020.

ז. העלאת ריבית אגרות החוב (סדרה יד') ואגרות החוב (סדרה טו')

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו בין החברה לבין הנאמנים למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') ואגרות החוב (סדרה טו'), נקבעו, בין היתר, הוראות בדבר עליה בשיעור הריבית ככל שההון העצמי של החברה יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח. לפיכך החל ממועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ועד למועד בו תפרסם החברה דוחות לפיהם ההון העצמי גבוה מ- 100 מיליון ש"ח או מועד פירעון סופי של אגרות החוב הרלוונטיות, כמוקדם מבניהם, שיעור הריבית השנתית שתישאנה יתרת קרן אגרות החוב (סדרה יד') ואגרות החוב (סדרה טו') יעלה בשיעור של 0.5%.

ח. גיוס חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב

ביום 28 באוקטובר 2020, דירקטוריון החברה החליט להסמיך את הנהלת החברה לפעול לגיוס חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב. יצוין כי בסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה בוחנת אפשרות של הנפקת אגרות חוב (סדרה יח') ואשר העודפים מפרויקט קרית אונו ישועבדו לטובת המחזיקים מסדרה זו, אם וככל שהחברה תנפיק את אגרות החוב האמורות.

F:\W2000\w2000\2148\M\20\C9-IFRS.docx

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2020

בלתי מבוקרים

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה ד'38
3	דוח מיוחד לפי תקנה ד'38
4-5	פרטי נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של החברה
6	פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות רווח והפסד מאוחדים של החברה
7	פרטי נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה
8-9	פרטי נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה
10-11	מידע נוסף



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 ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושללושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי הביניים הנפרד ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושללושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 31 במרץ 2020 ו 28 בנובמבר 2019, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסויגת ומסקנה בלתי מסויגת, בהתאמה.

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- 13,425 אלפי ₪ ליום 30 בספטמבר ואשר ההפסד מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ- 738 אלפי ₪ וכ- 266 אלפי ₪ לתקופות של תשעה ושללושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. 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 מבידורים, 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 מזהים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 19 בנובמבר 2020

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

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 בספטמבר, 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2019	2020
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

15,812	20,475	46,367	מזומנים ושווי מזומנים
10,295	14,032	154,507	מזומנים ופקדונות משועבדים
5,801	1,817	-	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
196	1,561	350	חייבים ויתרות חובה
27,967	35,877	153,007	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
188,831	184,283	158,400	מלאי מקרקעין
55,711	39,108	31,506	יתרות ח"ז, השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
304,613	297,153	544,137	

נכסים לא שוטפים

8,386	7,127	11,971	מלאי מקרקעין
7,479	(*) 40,175	23,248	הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
1,427	1,473	1,618	נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
3,173	3,062	4,532	רכוש קבוע
367	400	264	נכסים בלתי מוחשיים
4,045	(*) 4,482	3,176	נכס זכות מימוש
15,587	(*) 9,624	21,047	מסים נדחים
40,464	66,343	65,856	
345,007	363,496	609,993	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

72,934	75,936	38,303	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
140,577	159,347	180,646	אגרות חוב
1,365	1,127	16,119	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,258	10,988	21,285	זכאים ויתרות זכות
9,197	-	6,844	מסים שוטפים לשלם
-	-	154,387	מקדמות מלקוחות
-	-	91,795	התחייבות למתן שירותי בנייה
1,110	(* 1,177)	1,110	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
234,441	248,575	510,489	

התחייבויות לא שוטפות

3,882	(* 4,032)	3,151	התחייבות בגין חכירה
3,882	4,032	3,151	

הון

18,139	18,139	18,139	הון מניות
10,718	10,718	10,718	פרמיה על מניות
87,509	(* 91,684)	76,756	יתרת רווח
469	469	469	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
70	52	122	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(10,151)	(10,173)	(9,851)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ הון

106,754	110,889	96,353
345,077	363,496	609,993

(* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

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

דירקטור מנכ"ל	דירקטור מנכ"ל	דירקטור מנכ"ל	19 בנובמבר, 2020
דוד זנדר	שלמה ענף	עמרם פרץ	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	י"ר הדירקטוריון	דירקטור מנכ"ל	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח					
35,957	8,029	24,720	26,108	32,729	הכנסות ממכירת דירות
571	(6)	-	(113)	-	דמי ייזום מחברות מוחזקות
36,528	8,023	24,720	25,995	32,729	סה"כ הכנסות
36,513	8,287	20,932	25,600	28,809	עלות ההכנסות
940	194	(304)	663	438	עלויות ייזום פינוי בינוי
-	-	-	-	11,236	ירידת ערך מלאי
(1,630)	-	-	-	-	ביטול ירידת ערך מלאי
35,823	8,481	20,628	26,263	40,483	סה"כ עלויות
705	(458)	4,092	(268)	(7,754)	רווח (הפסד) גולמי
1,850	723	1,951	1,329	3,523	הוצאות מכירה ושיווק
1,525	309	1,216	918	2,323	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	(30)	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
(2,670)	(1,490)	925	(2,515)	(13,630)	רווח (הפסד) תפעולי
2,941	949	261	1,335	642	הכנסות מימון
(10,148)	(1,888)	(4,288)	(6,032)	(8,699)	הוצאות מימון
3,983	1,018	3,979	3,252	5,470	רווח המיוחס לחברות מוחזקות (כולל השפעת המס)
(5,894)	(1,411)	877	(3,960)	(16,217)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
183	(713)	(887)	(2,056)	(5,464)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(6,077)	(698)	1,764	(1,904)	(10,753)	רווח (הפסד) המיוחס לחברה

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

פרטי נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
(6,077)	(698)	1,764	(1,904)	(10,753)	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,491)	(379)	367	(1,513)	300	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
					רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(1)	-	24	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת המיוחס לחברות המוחזקות
(1)	-	-	-	-	
(2)	-	24	-	-	
(7,570)	(1,077)	2,155	(3,417)	(10,453)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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

פרטי נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020
מבוקר		בלתי מבוקר		
		אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה (10,753) (1,904) 1,764 (698) (6,077)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

509	124	284	384	579	פחת רכוש קבוע
136	35	34	103	103	פחת נכסים בלתי מוחשיים
1,162	244	292	724	869	פחת נכסי זכות מימוש
-	-	-	-	30	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
16,771	3,337	5,035	10,010	13,147	הוצאות ריבית, נטו
984	230	180	754	748	שערוך אגרות חוב
(2,874)	(937)	(250)	(1,320)	(598)	שערוך הלוואות לחברות מאוחדות
(17)	(71)	(135)	(62)	(190)	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים
(3,983)	(1,018)	(3,979)	(3,252)	(5,470)	רווח בגין חברות מוחזקות
183	(713)	(887)	(2,056)	(5,464)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה: 3,754 5,285 574 1,231 12,871

1,187	(4)	48	(178)	(154)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(2,034)	5,297	1,951	1,950	5,801	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל
40,681	9,817	2,753	29,649	10,360	ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
(15,934)	(3,779)	(8,858)	(10,127)	(11,427)	עלייה במלאי מקרקעין
(15,564)	289	10,547	(16,002)	14,698	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(2,096)	(2,353)	4,165	(2,433)	7,786	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)
(7,882)	(1,680)	(963)	(4,760)	(5,332)	היוון עלויות אשראי למלאי מקרקעין
-	-	87,885	-	154,387	עלייה במקדמות מלקוחות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור: 176,119 (1,901) 97,528 7,587 (1,642)

(13,845)	(808)	(1,715)	(6,138)	(9,357)	ריבית ששולמה
67	12	11	15	43	ריבית שהתקבלה
(43)	(11)	(747)	(32)	(1,260)	מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה (10,574) (6,155) (2,451) (807) (13,821)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה 158,546 (4,675) 97,415 7,313 (8,669)

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

פרטי נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר
			בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(1,121)	(478)	(346)	(685)	(1,503)	רכישת רכוש קבוע
(46)	-	-	(46)	(234)	תשלום בגין רכוש קבוע שנרכש באשראי
-	-	-	-	280	תמורה מממוש רכוש קבוע
27,248	(2,978)	369	8,847	14,349	השקעות בחברות מוחזקות, נטו
(3,048)	(1,926)	(34,440)	(6,785)	(144,212)	הפקדת פקדונות משועבדים, נטו
23,033	(5,382)	(34,417)	1,331	(131,320)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(906)	(265)	(250)	(806)	(730)	פרעון התחייבות בגין חכירה
50,035	-	-	50,035	69,888	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(47,797)	-	-	(28,797)	(30,567)	פרעון אגרות חוב
(12,033)	(1,388)	(44,223)	(8,762)	(35,262)	פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

3,663	278	18,525	8,326	30,555	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
-------	-----	--------	-------	--------	-------------------------------------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

12,149	20,197	27,842	12,149	15,812
--------	--------	--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

15,812	20,475	46,367	20,475	46,367
--------	--------	--------	--------	--------

פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה

(234)	(164)	(290)	(434)	(290)	רכישת רכוש קבוע באשראי
-	-	-	-	(1,562)	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	-	(91,795)	-	(91,795)	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 בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. המצב הפיננסי של החברה

1. למועד הדוח על מצב הכספי, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-46 מיליוני ש"ח.
2. למועד הדוח על מצב הכספי, לחברה פקדונות בסך של כ-154 מליון ש"ח המופקדים בחשבונות הפרויקטים המשועבדים לתאגידים בנקאיים, מתוכם סך של כ-92 מליון ש"ח מופקד בחשבון הליווי של פרויקט אשקלון. זכויות החברה לקבלת עודפים מפרויקט זה משועבדות לטובת מחזיקי אג"ח טז' של החברה.
3. לחברה ולחברות בנות צפי לעודפים בפרויקטים (הון עצמי שהושקע על ידי החברה ורווחים צפויים בפרויקטים), אשר בנייתם טרם הסתיימה נכון למועד הדוח על מצב הכספי. להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לניסיונה בפרויקטים אחרים שמימנה החברה מול הבנקים השונים, באפשרותה לשחרר סכומי עודפים אלה, בכפוף למכירת דירות, התקדמות הבנייה ובכפוף לאישור הבנק, בהתאם לצרכיה התזרימיים ובהתאם ללוחות הסילוקין של האג"ח להן משועבדים עודפים אלו. לפיכך, צופה החברה כי תשחרר עודפים בפרויקטים בכרמי גת, אשקלון ומודיעין בהתאם ללוחות הסילוקין של האג"ח להן משועבדים עודפים אלו.
4. החברה התקשרה בהסכם עם תאגיד פיננסי להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 25 מיליוני ש"ח עד ליום 1 בינואר 2021. למועד הדוח על מצב הכספי, החברה פרעה את מלוא האשראי בסך של כ-17.5 מליון ש"ח מתמורת העסקה למכירת מקרקעין בנתניה, ראה סעיף 5 להלן ובאור 5א' להלן בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
5. ביום 30 באוגוסט התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לפיו החברה תמכור את כלל זכויותיה במלאי מקרקעין בחוף הים בנתניה, בכפוף לקבלת מלוא התמורה בסך של 49 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. ראה גם באור 5א' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ג. השלכות השפעות נגיף הקורונה (COVID-19)

בתקופה האחרונה פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שננקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים. אי הוודאות האמורה והפעולות שננקטו על ידי הממשלה במסגרת ההתמודדות כאמור, הביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שיערי חדות בבורסות העולם ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות בשל העלייה ברמת הסיכון ואי הוודאות. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים, בתי עסק שונים וזאת, למעט בתי עסק חיוניים שהמשך פעילותם הותר על פי ההנחיות כגון: סופרמרקטים, רשתות פארמה, בנקים, מרפאות וכו' ("הפעילויות החיוניות") וכן, נסגרו מקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי ("ההנחיות"). לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשך תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם (ובהם, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת למציאת חיסון ו/או תרופה; היקף ההגבלות

1. כללי (המשך)

על הפעילות העסקית כתוצאה מכך; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכי"ב). אמנם במהלך החודשים אפריל ומאי 2020 גיבשו משרדי הממשלה "אסטרטגיית יציאה מהמשבר" ו"צעדי חזרה לשגרה" במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה בטווח הזמן הקצר, בכפוף לעמידה בהנחיות, ובחודשים לאחר מכן היה נראה כי המשק המקומי והעולמי מתחילים לחזור לשגרה מסוימת עם ההקלות בסגר ופתיחת עסקים שלוותה בהתאוששות בשערי המדדים בבורסות השונות, אך עם ההתפרצות המחודשת של הנגיף ועלייה בשיעורי ההדבקה בארץ ובעולם הוטלו מגבלות סגר חדשות שגורמות לאי וודאות לגבי ענפי פעילות רבים וכן לגבי התנהגות השווקים בחודשים הבאים ואף קיים חשש של כניסה למיתון אשר משכו והשפעותיו אינם ברורים. מאז החלה התפשטות מגפת הקורונה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידיה וכלל הדיירים בנכסיה. החברה ממשיכה, כפי שעשתה לאורך כל החודשים מאז החלה תקופת משבר הקורונה, בייזום והקמת הפרויקטים שנמצאים בבנייה כמתוכנן וזאת בהתאם להנחיות ממשלת ישראל על פיהן הוגדר ענף הבנייה כענף חיוני למשק. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לתכנון והוצאת היתרים בפרויקטים השונים של החברה. לאחר שהנהלת החברה בחנה את השפעות משבר הקורונה על פעילותה היזמית, החברה לא שינתה את הערכותיה והאומדנים ליום 30 בספטמבר 2020 המתייחסים לפרויקטים בביצוע מהיבט של הכנסות ועלויות הצפויות. בנוסף, בהתבסס על פעולות שננקטו על ידי הנהלת החברה, החברה בחנה את שווי המלאי ליום 30 בספטמבר 2020 לרבות, בדרך של שיחות ו/או עדכון ממערכי שווי חיצוניים של החברה ועל פי האינדיקציות שהצטברו עד כה בחברה ובשוק נמצא כי לא חל שינוי מהותי בשווי המלאי ליום 30 בספטמבר 2020 ביחס לשווי ליום 31 בדצמבר 2019 (לפרטים בדבר מימוש מלאי המקרקעין בנתניה (חוף הים) ראה באור 5' בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים). להערכת החברה ונכון למועד דיווח זה, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית לרעה על מחירי המכירה של הדירות של החברה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על קצב שיווק יחידות הדירור על ידי החברה וזאת, בין היתר, נוכח ביקושים שחווה החברה מאז פרוץ הקורונה ועד למועד דוח זה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, למועד הדיווח לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשים תזרימיים הנובעים ממשבר הקורונה שיש בהם כדי לגרום לאי עמידה בהתחייבויות החברה על פי הסכמי המימון בתקופה זו. יודגש כי ביחס לפרויקטים של החברה בגדרה, כרמי גת, מודיעין, אשקלון ומתחם D בפרויקט פינני בינוי קרית אוננו, התקשרה החברה בהסכמי ליווי בנקאיים עם תאגידים בנקאיים והועמד מלוא ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2019.

ב. תקופת המחזור התפעולי

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

F:\W2000\w2000\2148\M\20\9-IFRS-SOLO.docx

19 בנובמבר, 2020

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, 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לדוחות הצעת מדף שיפורסמו על פי תשקיף המדף שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, עמרם פרץ, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2020 (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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 בנובמבר, 2020

עמרם פרץ, מנכ"ל ודירקטור

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, דורון זנדר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן – הדוחות או הדוחות לתקופות 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 ומידע כספי אחר 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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 בנובמבר, 2020

דורון זנדר, סמנכ"ל כספים