



# קרדון נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ

(להלן "החברה")

תמצית דוחות כספיים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2020

# קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

## תוכן עניינים

אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2020	חלק ב'
דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020	חלק ג'
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה	
מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה	חלק ד'
הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	חלק ה'
דוחות כספיים של חברה כלולה - הולילנד פארק בע"מ ליום 30 ביוני 2020	נספחים
אומדן שווי זכויות חכירה מהוונות במקרקעין "בית קרדן"	

**חלק א'**

**אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד**

## קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

("קרדן נדל"ן" או "החברה")

### אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970, להלן תיאור אירועים וחידושים מהותיים בכל עניין שיש לתאר בדו"ח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2019 אשר פורסם ביום 18 במרס 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-023143), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("הדוח השנתי"):

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו ברבעון הראשון לשנת 2020 ועד ליום 18 במרס 2020, ראה בדוח השנתי. לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו ברבעון הראשון לשנת 2020 ועד ליום 31 במאי 2020, ראה בדוח הרבעוני לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרס 2020 שפרסמה החברה ביום 31 במאי 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-048913), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

### סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

1. בהמשך למתואר בסעיף 6 ובסעיף 22 לחלק א' לדוח השנתי בדבר השפעת התפרצות נגיף ה"קורונה" על פעילות החברה, ראה עדכון בעניין זה בסעיף ב' לדוח הדירקטוריון של החברה, המצורף כחלק ב' לדוחות אלה וכן בביאור 1.ב. לדוחות הכספיים, המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

יובהר, כי הערכות קרדן נדל"ן בדבר ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף ה-"קורונה" על פעילותה ועסקיה, אינן וודאיות ואינן בשליטת קרדן נדל"ן, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הפרסומים בישראל ובעולם בנושא זה, ההיערכות העולמית והמקומית להתמודדות עם התפשטות הנגיף (לרבות המגבלות שמחילה הממשלה על המשק) וניסיונה של הנהלת קרדן נדל"ן בשוק הנדל"ן (לרבות בסביבת משברים כלכליים), ובהתאם, התממשותן ו/או היקפן אינה וודאית.

2. בהמשך למתואר בסעיף 4 לחלק א' לדוח השנתי, ביום 16 ביוני 2020 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של 8.7 מליוני ש"ח (0.47591 ש"ח למניה). לפרטים ראה דיווח מידי בדבר חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 31 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-049015).

**תחום הבנייה למגורים**

בהמשך לאמור בסעיף 7.4.11 לחלק א' לדוח השנתי, ביחס לנתונים עיקריים בסולו בקשר עם פרויקט באר יעקב (שלב ד'), קרדן בקריית מוצקין (שלב א'), גני תקווה, אגריפס ועלומים שהינם פרויקטים מהותיים מאוד של החברה, ראה להלן נתונים עיקריים אודות פרויקטים אלה לרבעון הראשון והשני לשנת 2020:

**קרדן בבאר יעקב (שלב ד') (פרויקט בביצוע)**

2019	1-3/2020	4-6/2020	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 81%
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>			
66,074	66,074	53,277	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
3,078	3,078	4,155	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
4,214	9,331	13,798	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
1,456	1,820	1,820	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>74,822</b>	<b>80,303</b>	<b>73,050</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>72,822</b>	<b>75,819</b>	<b>63,107</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:</b>			
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
73,709	68,592	65,165	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
2,163	1,799	1,799	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>75,872</b>	<b>70,391</b>	<b>66,964</b>	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
<b>10%</b>	<b>17%</b>	<b>23%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
2022			מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.  
 (\*\*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציה, קיטון בעלויות הקרקע נובעות מעדכון ההתחייבות לבעל הקרקע (אפסקייל).  
 לפרטים נוספים בדבר ההסדר שהוסכם בין החברה לבעל הקרקע ראה באור 4' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.  
 (\*\*\*) העלויות המיוחסות לפרויקט אינן כוללות רווח קבלני של אל הר, שהינה חברה מוחזקת של החברה, אשר משמשת כקבלן במצע בפרויקט.

2019	1-3/2020	4-6/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 81%
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>			
17	4	1	יחידות דיור (#)
2,008	458	126	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):			
17,118	17,141	19,349	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:			
17	21	22	יחידות דיור (#)
2,008	2,466	2,592	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):			
17,118	17,206	17,311	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:			
173,645	174,128	174,339	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
34,374	42,431	44,986	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
23%	28%	29%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:			
58	54	53	יחידות דיור (#)
6,970	6,512	6,386	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>60,448</b>	<b>61,052</b>	<b>49,017</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)			
-	-	3	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)			
-	-	17,494	

(\*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה בעסקת קומבינציה.

**קרוזן בקרית מוצקין (פרויקט בביצוע)**

2019	1-3/2020	4-6/2020	נתונים לפי חלקה של קרוזן נדל"ן בפרויקט – 100%
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>			
21,034	21,034	21,034	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,909	6,909	6,909	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
75,432	77,259	82,637	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
655	865	882	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>104,030</b>	<b>106,067</b>	<b>111,462</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>70,382</b>	<b>64,494</b>	<b>57,636</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:</b>			
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
5,655	3,828	730	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
1,215	1,005	544	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>6,870</b>	<b>4,833</b>	<b>1,274</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
<b>92%</b>	<b>95%</b>	<b>99%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
	2020		מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.

2019	1-3/2020	4-6/2020	נתונים לפי חלקה של קרוזן נדל"ן בפרויקט – 100%
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>			
26	7	9	יחידות דיור (#)
2,656	718	966	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>			
12,190	12,352	12,119	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>			
34	41	50	יחידות דיור (#)
3,472	4,190	5,156	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>			
12,284	12,296	12,263	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>			
131,413	129,873	130,651	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
42,638	51,512	63,346	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
35%	42%	51%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>			
64	57	48	יחידות דיור (#)
7,255	6,537	5,571	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>67,620</b>	<b>61,692</b>	<b>54,594</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
-	-	7	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	12,070	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

**גני תקווה (פרויקט בביצוע)**

2019	1-3/2020	4-6/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 59%
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>			
31,603	31,603	31,603	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
6,865	5,941	5,983	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (***)
7,972	13,872	25,585	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
-	1,135	1,129	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>46,440</b>	<b>52,551</b>	<b>64,300</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>46,440</b>	<b>41,469</b>	<b>41,783</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:</b>			
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
54,944	49,043	38,041	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
3,646	2,511	2,517	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>58,590</b>	<b>51,554</b>	<b>40,558</b>	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
<b>20%</b>	<b>29%</b>	<b>45%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
מועד השלמת בנייה צפוי			2021

(\*) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.

(\*\*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציה.

(\*\*\*) הירידה נובעת בשל החזר אגרות והיטלים בסך 924 אש"ח ברבעון הראשון של שנת 2020.

2019	1-3/2020	4-6/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 59%
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>			
13	2	1	יחידות דיור (#)
1,415	177	88	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>			
19,909	22,012	21,987	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>			
13	15	16	יחידות דיור (#)
1,415	1,591	1,680	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>			
19,909	20,143	20,240	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>			
116,526	116,693	117,168	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
28,173	32,057	34,066	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
37%	43%	46%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>			
22	20	19	יחידות דיור (#)
3,007	2,830	2,742	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>46,440</b>	<b>30,781</b>	<b>32,070</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	20,050	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(י) כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה בעסקת קומבינציה.

**אגריפס (פרויקט בביצוע)**

2019	1-3/2020	4-6/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 57%
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>			
44,014	44,014	44,014	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
3,631	3,631	3,653	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
5,435	9,218	12,396	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
<b>53,080</b>	<b>56,863</b>	<b>60,063</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>53,080</b>	<b>56,863</b>	<b>60,063</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:</b>			
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,971	2,971	935	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
66,868	63,085	62,854	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
3,169	3,169	3,169	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>73,008</b>	<b>69,225</b>	<b>66,958</b>	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>
<b>11%</b>	<b>16%</b>	<b>19%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
2022			מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.  
 (\*\*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציה.

2019	1-3/2020	4-6/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 57%
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>			
-	-	2	יחידות דיור (#)
-	-	106	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>			
-	-	30,455	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>			
-	-	2	יחידות דיור (#)
-	-	106	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>			
-	-	30,455	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>			
146,234	146,234	146,234	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
-	-	3,228	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	4%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>			
45	45	43	יחידות דיור (#)
3,444	3,444	3,338	יחידות דיור (מ"ר)
1,270	1,270	1,270	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>53,080</b>	<b>56,863</b>	<b>57,394</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(\*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה בעסקת קומבינציה.



**עלומים (פרויקט בתכנון)**

2019	1-3/2020	4-6/2020	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>			
-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,064	5,483	4,605	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
2,086	2,086	2,415	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>4,150</b>	<b>7,569</b>	<b>7,020</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>4,150</b>	<b>7,569</b>	<b>7,020</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:</b>			
62,166	62,166	62,166	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)
6,453	3,034	3,912	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
80,148	80,148	79,819	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
2,962	2,962	2,962	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>151,729</b>	<b>148,310</b>	<b>148,859</b>	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
<b>4%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
2023			מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת פינוי בינוי.

(\*\*) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.

(\*\*\*) העלויות המיוחסות לפרויקט אינן כוללות רווח קבלני של אל הר, שהינה חברה מוחזקת של החברה, אשר משמשת כקבלן מבצע בפרויקט.

2019	1-3/2020	4-6/2020	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>			
-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
לר.	לר.	לר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>			
-	-	-	יחידות דיור
לר.	לר.	לר.	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>			
-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
לר.	לר.	לר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>			
-	-	-	יחידות דיור
לר.	לר.	לר.	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>			
173,875	173,875	173,875	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>			
63	63	63	יחידות דיור (#)
4,870	4,870	4,870	יחידות דיור (מ"ר)
לר.	לר.	לר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>4,150</b>	<b>7,569</b>	<b>7,020</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(\*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה לפרויקט פינני בינוי.

## תחום הנכסים המניבים

1. בהמשך לאמור בסעיף 8.17 לחלק א' לדוח השנתי, ביחס לנתונים עיקריים בקשר עם בית קרדן, ראה להלן נתונים עיקריים אודות נכס זה לרבעון הראשון והשני לשנת 2020:

### בית קרדן

2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	
131,836	131,836	130,275	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (*)
10,166	2,264	2,368	NOI (אלפי ש"ח)
5,096	-	(1,714)	רווחי (הפסדי) שערוד בתקופה (אלפי ש"ח)
99%	89%	94%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	6.9%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
89	87	87	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)
-	-	94	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(\*) היתרה מתייחסת למחצית הזכויות בפרויקט משרדים וחניון בדרך מנחם בגין בתל אביב- בית קרדן (לפרטים ראה באור 11 לדוחות הכספיים השנתיים).

הסכם הלוואה ואגרות חוב מהותיים :

2. בהמשך לתיאור ההלוואות המהותיות של קרדן נדל"ן בסעיף 14.3 לחלק א' לדוח השנתי, להלן יובאו פרטים בנוגע להלוואה ואגרות חוב שקרדן נדל"ן הגדירה כמהותית עבורה :

סעיף בדו"ח השנתי לשנת 2019	עדכון ברבעון	חישוב התניות פיננסיות
1. 14.3(1) - אגרות חוב (סדרה ג') של החברה	ביום 30 ביוני, 2020 פרעה החברה את התשלום הראשון של קרן אגרות החוב סדרה ג' בסך 12,374 אלפי ש"ח. ראה גם סעיף 4'ח' לדוחות הכספיים ביניים.	ראה סעיף 14.5.8 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 30 ביוני 2020, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ- 51.60%. נכון ליום 30 ביוני 2020, הון עצמי מוחשי של החברה עומד על סך של כ-520,483 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו נכון ליום 30 ביוני 2020 הינו 16.52%.
2. 14.3(2) - אגרות חוב (סדרה ד') של החברה	-	ראה סעיף 14.5.8 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 30 ביוני 2020, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ- 51.60%. נכון ליום 30 ביוני 2020, הון עצמי מוחשי של החברה עומד על סך של כ-520,483 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו נכון ליום 30 ביוני 2020 הינו 16.57%.
3. 14.3(3) - הלוואה מתאגיד בנקאי (בקשר עם בית קרדן)	-	ראה סעיף 14.5.3 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 30 ביוני 2020, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ- 51.60%. ההכנסה התפעולית נטו החצי שנתית מבית קרדן ליום 30 ביוני 2020, עמדה על סך של כ-4,632 אלפי ש"ח.

## כללי:

3. בהמשך לאמור בביאור 26ד'1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח השנתי, בנוגע לתביעה כספית כנגד החברה שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב ("בית המשפט") על ידי רסידו פיבי בע"מ באמצעות הנאמן לביצוע הסדר הנושים של רסידו ("רסידו"), בסך של כ-24.6 מליוני ש"ח ("התביעה"), ביום 3 ביוני, 2020 ניתן אישור בית המשפט להסדר גישור אליו הגיעו הצדדים בהליך גישור שהתנהל בקשר עם התביעה ("ההסדר"). במסגרת ההסדר הוסכם, כי כנגד ויתור של הצדדים על כל תביעה וטענה צד כלפי משנהו, תשלם החברה לרסידו סך כולל של 35 מליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין וזאת, בגין זכותה של רסידו לתמורה העודפת עבור כל שלבי הפרויקט, לרבות השלבים שלא נכללו בתביעה. בעקבות ההסדר, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2020 רווח בסך של כ-10.4 מליוני ש"ח. כמו כן, בגין השלב האחרון בפרויקט, שנמצא בשלבי ביצוע, צפויה הרווחיות הגולמית לעלות, לאורך תקופת הפרויקט, בכ- 13 מליוני ש"ח.
4. בהמשך לאמור בסעיפים 8.1(ד), 8.1(ה) ו-10.1.1 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, בקשר עם תנאי התגמול של מר יוסף גרינפלד (מבעלי השליטה בחברה) כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, ביום 18 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 16 באוגוסט 2020) את הארכת תנאי התגמול האמורים, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה אשר בכוונת החברה לזמן בסמוך לפרסום הדוח (ראה ביאור 4'יב' לדוחות כספיים ביניים).
5. בהמשך לאמור בסעיף 10.1.4 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, בקשר עם הסכם העמדת שירותים משפטיים על-ידי החברה לקרדן ישראל, ביום 18 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 16 באוגוסט 2020) את הארכת ההתקשרות האמורה עד ליום 30 בספטמבר 2023, בהתאם להוראות סעיף 11(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. הארכת התקשרות זו נעשתה בתנאי ההסכם המקורי, למעט הפחתה לא מהותית בהיקף התמורה הצפויה בגין ההתקשרות (לסך של כ-175 אלפי ש"ח לשנה – הפרש של כ-3,750 ש"ח לחודש לעומת התמורה עובר לשינוי האמור), וזאת לאור הערכת הצדדים כי יחול קיטון (לא מהותי) בהיקף השירותים המשפטיים שיועמדו לקרדן ישראל בקשר עם ההסכם (ראה ביאור 4'יג' לדוחות כספיים ביניים).
6. למועד פרסום הדוח, החברה נמצאת בהליכי חתימה על התקשרות בעסקת קומבינציה עם בעלי קרקע חקלאית בגן יבנה, הנמצאת בהליכי שינוי יעוד למגורים ולמסחר.

**חלק ב'**

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

**ליום 30 ביוני 2020**

## קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020

#### א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

הכנסות החברה במאוחד ברבעון השני של שנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 119.4 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 84 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות החברה (במאוחד) במחצית הראשונה של שנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 229.2 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 188.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ- 372.8 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

הרווח הגולמי של החברה במאוחד ברבעון השני של שנת 2020 הסתכם לסך של כ- 24 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 14.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי המאוחד במחצית השנה הראשונה של 2020 הסתכם לסך של כ- 47.2 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 34.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ- 71.4 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

הרווח התפעולי של החברה במאוחד ברבעון השני של שנת 2020 הסתכם לסך של כ- 14 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי המאוחד במחצית השנה הראשונה של 2020 הסתכם לסך של כ- 28.6 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 12.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ- 36.1 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

הרווח (הפסד) הכולל של החברה במאוחד ברבעון השני של שנת 2020 הסתכם לסך של כ- 9.3 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- (1.6) מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל המאוחד במחצית השנה הראשונה של 2020 הסתכם לסך של כ- 17.4 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 10.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ- 21.7 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

ליום 30 ביוני 2020 סך הנכסים של החברה במאוחד עמד על סך של כ- 1,188 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,033 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ- 1,065 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.

#### פרויקטים בשיווק:

פרויקט	חלק החברה	שלב	יח"ד בשלב	יח"ד שנמכרו ליום 30/06/2020	יח"ד שנמסרו ליום 30/06/2020
קרדן באר יעקב (1)	100%	שלב ג'	83	83	82
	100%	שלב ד'	75	22	-
רחובות שלי - רחובות	50%	שלב ג'	76	76	76
	50%	שלב ד'	81	81	81
	50%	שלב ה'	62	58	-
כרמל מול ים - טירת הכרמל	50%	שלב א'	82	81	80
	100%	שלב ב'	72	17	-
ONE מגדלי קרדן במוצקין - קרית מוצקין	100%	שלב א'	98	50	34
בית בגן - קרדן בגני תקווה - גני תקווה (2)	59%	-	35	16	-
אגריפס - ירושלים (3)	57%	-	45	2	-
<b>סה"כ</b>	-	-	<b>709</b>	<b>486</b>	<b>353</b>

- (1) שלב ג' בפרויקט כולל 104 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 83 יחידות דיור (בהתאם לעסקת קומבינציה בשיעור של 19%) ושלב ד' כולל 93 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 75 יחידות דיור (בהתאם לעסקת קומבינציה בשיעור של 19%) (לפרטים ראה באור 10ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים).
- (2) פרויקט הכולל 57 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 35 יחידות דיור (בהתאם לעסקת קומבינציה בשיעור של 41%), לפרטים ראה באור 10ב' (8) לדוחות הכספיים השנתיים.
- (3) פרויקט הכולל 78 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 45 יחידות דיור (בהתאם לעסקת קומבינציה בשיעור של 43%), לפרטים ראה באור 10ב' (7) לדוחות הכספיים השנתיים, שיווק הפרויקט החל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020.
- (4) לאחר תאריך הדיווח ועד למועד אישור הדוחות נמכרו 15 יח"ד (קרדן באר יעקב - שלב ד'- 3 יח"ד, מוצקין 802 - 7 יח"ד, גלי כרמל - 2 יח"ד, רחובות שלי - שלב ה' - 2 יח"ד, גני תקווה - 1 יח"ד, סך הכל חלק החברה 14 יח"ד) בפרויקטים שבטבלה לעיל.

**להלן פירוט המכירות:**

פרויקט	שלב	1-6/2020	4-6/2020	1-3/2020	1-12/2019
קרדן בבאר יעקב – באר יעקב	שלב ג'	1	1	-	2
רחובות שלי - רחובות	שלב ד'	5	1	4	17
	שלב ג'	-	-	-	1
	שלב ד'	-	-	-	7
	שלב ה'	8	-	8	16
כרמל מול ים – טירת הכרמל	שלב א'	-	-	-	1
גלי כרמל – טירת הכרמל	שלב ב'	5	3	2	12
ONE מגדלי קרדן במוצקין - קרית מוצקין	שלב א'	16	9	7	26
קרדן בגני תקווה – גני תקווה	-	3	1	2	13
אגרפס - ירושלים	-	2	2	-	-
<b>סה"כ יח"ד שנמכרו בתקופה</b>		<b>40</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>95</b>
<b>חלק החברה ביח"ד שנמכרו</b>		<b>36</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>83</b>

**להלן סקירת הדוחות המאוחדים על המצב הכספי והדוחות המאוחדים על הרווח הנקי של החברה:**

**א. סקירת הדוחות המאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח):**

הערות	31.12.19	30.06.19	30.06.20	הסעיף
השינוי ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בסך של כ-90 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובעת בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ-139 מיליוני ש"ח, מפרעון אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-12 מיליוני ש"ח ומירידה בסך של כ-37 מיליוני ש"ח הנובעת בעיקר מפעילותה השוטפת של החברה (בעיקר השקעות במלאי קרקעות).	108,054	106,187	198,493	מזומנים ושווי מזומנים
סעיף זה כולל השקעות בניירות ערך סחירים, והשינוי בו נובע ממימוש ניירות ערך בסך של 8.4 מיליוני ש"ח, מרכישת ניירות ערך בסך של 3.2 מיליוני ש"ח ומירידת ערך בסך של כ-0.5 מיליוני ש"ח בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019.	24,610	43,404	19,084	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
סעיף זה כולל בעיקר מזומנים בחשבונות ליווי, בתקופת הדיווח יתרת המזומנים הינם בעיקר מהפרויקטים הבאים: קרדן בבאר יעקב, רחובות שלי, קרדן בגני תקווה וקרדן בקרית מוצקין. אין שינוי מהותי ביתרת סעיף חייבים ויתרות חובה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019.	123,498	159,283	127,931	השקעות לזמן קצר
סעיף זה כולל את הכנסות אל הר שהוכרו בדוחות הכספיים מביצוע הפרויקטים הקיימים שטרם התקבלה התמורה בינם וכן הכנסות לקבל מרוכשי זירות לאור הכרה בהכנסה בהתאם ל-IFRS 15 (לפרטים ראה באור 2גי' לדוחות הכספיים השנתיים).	28,257	22,406	27,287	חייבים ויתרות חובה
יתרת המלאי ליום 30 ביוני, 2020 נובעת בעיקר מהפרויקטים הבאים: באר יעקב שלב ד' כ-63.1 מיליוני ש"ח, קרדן בקרית מוצקין כ-57.6 מיליוני ש"ח, אגרפס כ-60.1 מיליוני ש"ח, גלי כרמל כ-54.7 מיליוני ש"ח, קרדן בגני תקווה כ-41.7 מיליוני ש"ח ורחובות שלי כ-5.7 מיליוני ש"ח.	54,763	41,424	61,681	חייבים והכנסות לקבל בגין חוזה הקמה ומכירת זירות
השינוי בסעיף זה ליום 30 ביוני, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע מעדכון השווי ורישום ירידת ערך של בית קרדן בסך של כ-1.7 מיליוני ש"ח (ראה ביאור 1ב' לדוחות הכספיים הביניים), ומהשקעה נוספת בסך של כ-0.15 מיליוני ש"ח שנבעה כתוצאה משיפוץ בית קרדן.	303,347	223,440	285,193	מלאי בניינים וזירות למכירה
סעיף זה כולל בעיקר את חלקה של החברה בקרקע בבית דגן (לפרטים ראה באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים). הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע מרכישת זכויות למשרדים במקרקעין ברעננה.	131,836	125,893	130,275	נדל"ן להשקעה
השינוי בסעיף זה ליום 30 ביוני 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע בעיקר מגידול בסך של כ-34 מיליוני ש"ח בפרויקט גבבעת שמואל וגידול בפרויקט מתחום ההתחדשות העירונית - עלומים שבר"ג בסך כולל של כ-3.5 מיליוני ש"ח.	15,680	15,790	16,269	נדל"ן להשקעה בפיתוח
השינוי בסעיף זה ליום 30 ביוני, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע בעיקר ממיון בסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח מיתרת חייבים ויתרות חובה לחייבים לזמן ארוך, גידול בסך של כ-1.9 מיליוני ש"ח במיסים הנדחים ובהשקעות בחברות מוחזקות אשר נובעת מהשקעה בחברה כלולה בארה"ב (Windmill) בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח.	107,486	105,663	146,060	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
השינוי בסעיף זה ליום 30 ביוני, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע בעיקר מקיטון בהתחייבויות לבעלי קרקעות בסך של כ-36.5 מיליוני ש"ח בגין עסקאות קומבינציה (ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים הביניים), ומאידך גידול באשראי בסך של כ-7 מיליוני ש"ח, גידול בחלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ-12.4 מיליוני ש"ח ומגידול בספקים ונותני שירותים בסך של כ-14.7 מיליוני ש"ח.	167,310	189,478	175,388	נכסים לא שוטפים, אחרים
השינוי בסעיף זה ליום 30 ביוני, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע מגיוס של אגרות חוב (סדרה ד') בסכום של כ-139 מיליוני ש"ח (ראה באור 4' לדוחות הכספיים הביניים) ומפרעון קרן אגרות חוב (סדרה ג') בסכום של כ-12.4 מיליוני ש"ח (ראה באור 4' לדוחות הכספיים הביניים).	364,154	304,149	365,112	התחייבויות שוטפות
שינוי בסעיף זה ליום 30 ביוני, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר מיתרת הרווח לתקופה בסך של כ-17.3 מיליוני ש"ח וקיטון בהון מחלוקת דיבידנד לבעלי מניות בסכום של 8.7 מיליוני ש"ח (ראה באור 4' לדוחות כספיים ביניים)	183,833	222,015	296,727	התחייבויות לא שוטפות
	516,854	506,804	525,822	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה וזכויות שאינן מקנות שליטה

**ב. סקירת הדוחות המאוחדים על הרווח הנקי (באלפי ש"ח)**

הערות	1-12/2019	4-6/2019	4-6/2020	1-6/2019	1-6/2020	
1	130,132	27,788	48,368	67,918	93,427	הכנסות ממכירת דירות
2	232,253	53,319	68,477	115,108	130,885	הכנסות מביצוע עבודות
3	10,460	2,866	2,519	5,357	4,926	הכנסות מהשכרת נכסים
-	<b>372,845</b>	<b>83,973</b>	<b>119,364</b>	<b>188,383</b>	<b>229,238</b>	
עקבי עם השינוי בהכנסות ממכירת דירות ושטחי מבנה - ראה הערה 1 להלן	(101,001)	(23,079)	(34,977)	(52,791)	(69,550)	עלות הדירות שנמכרו
2	(200,143)	(46,772)	(60,277)	(100,595)	(112,145)	עלות ביצוע עבודות
כולל בעיקר הוצאות בקשר עם אחזקת השטחים להשכרה	(294)	(71)	(151)	(144)	(294)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
-	<b>(301,438)</b>	<b>(69,922)</b>	<b>(95,405)</b>	<b>(153,530)</b>	<b>(181,989)</b>	
4	4,986	(407)	(1,714)	(407)	(1,714)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
5	(6,455)	(1,312)	(1,429)	(3,143)	(2,809)	הוצאות שיווק ומכירה
6	(29,568)	(6,613)	(6,875)	(14,965)	(14,170)	הוצאות הנהלה וכלליות
7	(4,278)	(4,032)	40	(4,082)	62	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
8	12,565	622	-	10,992	1,336	הכנסות מימון
9	(24,922)	(4,092)	(4,691)	(9,167)	(8,704)	הוצאות מימון
10	(1,798)	(124)	(271)	(854)	(680)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	533	292	215	(2,174)	(3,259)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
-	<b>22,470</b>	<b>(1,615)</b>	<b>9,234</b>	<b>11,053</b>	<b>17,311</b>	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי מניות החברה

**הערות:**

1. הכנסות ממכירת דירות (באלפי ש"ח):

החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן חשבונאות IFRS15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות. בהתאם לתקן זה, מכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

להלן פירוט ההכרה בהכנסה בהתאם לפרויקטים השונים:

1-12/2019	4-6/2019	4-6/2020	1-6/2019	1-6/2020	פרויקט
39,912	12,075	5,423	30,975	10,164	קרדן בבאר יעקב - באר יעקב
40,082	8,889	9,213	20,680	21,179	רחובות שלי - רחובות
2,904	1,400	32	2,738	32	כרמל מול ים - טירת הכרמל
6,356	679	8,785	1,006	12,586	גלי כרמל - טירת הכרמל
40,878	4,745	12,847	12,519	22,482	ONE מגדלי קרדן במוצקין - קרית מוצקין
-	-	12,068	-	26,984	קרדן בגני תקווה - גני תקווה
<b>130,132</b>	<b>27,788</b>	<b>48,368</b>	<b>67,918</b>	<b>93,427</b>	<b>הכנסות ממכירת דירות</b>

2. סעיפים אלו כוללים את הכנסותיה והוצאותיה של אל-הר ממתן שירותי קבלן. השינוי בסעיפים אלו נובע מתמהיל, שיעור רווחיות ומספר הפרויקטים אותם מבצעת אל הר, בהתחשב בשיעורי ההתקדמות של הביצוע בכל תקופה.

3. סעיף זה כולל את חלקה של החברה בהכנסות מהשכרת שטחים בבית קרדן (לפרטים נוספים ראה באור 11 לדוחות הכספיים השנתיים), לימים 30 ביוני, 2020 ו- 2019 ו- 31 בדצמבר, 2019 שיעור התפוסה בבית קרדן הינו כ-94%, 99% ו-99% בהתאמה.

4. השינוי ברבעון השני לשנת 2020 נובע מעדכון השווי ההוגן של בית קרדן ורישום ירידת ערך בסך של כ-1.7 מיליוני ש"ח הנובע מעדכון צפי הכנסות מדמי שכירות והשפעת המדד. בשנת 2019 עודכן שווי בית קרדן, ונרשמה עליית ערך בסך 5.1 מיליוני ש"ח כמו-כן, בשנת 2019 נרשמה ירידת ערך לקרקע שבבית דגן בסך של כ-0.1 מיליוני ש"ח (ראה באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים).

5. סעיף זה כולל בעיקר הוצאות מכירה, שיווק ופרסום בפרויקטים, לרבות עלויות בגין בדיקת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בסך של כ-0.9 מיליוני ש"ח. השינוי בהוצאות בין התקופות השונות נובע משינוי בתמהיל הפרויקטים הנמצאים בשלבי שיווק ומכירה שונים ומהוצאות פרסום ומיתוג ככל שישנם.



6. הוצאות הנהלה וכלליות במחצית הראשונה של שנת 2020 הסתכמו לסך של כ-14.2 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ-15 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ-29.6 מיליוני ש"ח בשנת 2019. עיקר הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות בחציון הראשון של שנת 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה בגין הוצאות שכר, שירותים מקצועיים ואחזקת משרד.
7. הוצאות אחרות בשנת 2019 נובעות בעיקר מהפרשה לירידת ערך של חברה מוחזקת בסך של כ-3.8 מיליוני ש"ח (לפני השפעת המס) ומירידת ערך של מלאי בלתי שוטף בסך כולל של 0.9 מיליוני ש"ח.
8. הכנסות המימון כוללות בעיקר הכנסות מהלוואות שנתנו לחברות כלולות. יצויין כי, בשנת 2019 נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-9.1 מיליוני ש"ח מביטול הפרשה לירידת ערך ההלוואה לחברה מוחזקת הולילנד (ראה באור 14 ב'1 לדוחות הכספיים השנתיים).
9. הוצאות המימון במחצית הראשונה של שנת 2020 כוללות בעיקר הוצאות בגין אגרות חוב בסך של כ-4.8 מיליוני ש"ח, הוצאות בגין הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-1.2 מיליוני ש"ח והוצאות מימון בגין התחייבויות לבעלי קרקעות בסך של כ-1.7 מיליוני ש"ח.
10. סעיף זה כולל את חלק החברה בתוצאות החברות הולילנד פארק בע"מ ("הולילנד"), מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ ("מיקדן"), נופי השמש ב"ש בע"מ ("נופי השמש"), Kardan Midwest USA INC ("KMU") ו-KRE USA LLC ("KRE").

**ג. פירוט התרומה לרווח התפעולי של החברה לפי מגזרי פעילות (אלפי ש"ח):**

שנת 2019	4-6/2019	4-6/2020	1-6/2019	1-6/2020	
36,611	3,331	15,128	12,483	23,337	מגזר המגורים
15,152	2,388	426	4,806	2,690	מגזר הנכסים המניבים
23,189	4,563	6,348	10,206	16,166	מגזר ביצוע עבודות בנייה
(38,860)	(8,595)	(7,921)	(15,239)	(13,575)	אחר והתאמות לדוח
<b>36,092</b>	<b>1,687</b>	<b>13,981</b>	<b>12,256</b>	<b>28,618</b>	<b>רווח תפעולי</b>

**ניתוח התוצאות של מגזרי הפעילות:**

**מגזר המגורים**

במחצית הראשונה של שנת 2020 תרם מגזר המגורים רווח תפעולי בסך של כ-23.3 מיליוני ש"ח בהשוואה לרווח תפעולי בסך של כ-12.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ורווח בסך של כ-36.6 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2020 תרם מגזר המגורים רווח בסך של כ-23.3 מיליוני ש"ח וכ-15.1 מיליוני ש"ח, בהתאמה, הרווח התפעולי בחציון הראשון של שנת 2020 נובע מהכרה בהכנסה בפרויקטים קרדן בבאר יעקב, רחובות שלי, קרדן בקריית מוצקין, קרדן בגני תקווה וגלי כרמל.

במחצית הראשונה של שנת 2020 הסתכמו הכנסות החברה במגזר המגורים לסך של כ-93.4 מיליוני ש"ח, במחצית הראשונה של שנת 2019 הסתכמו הכנסות החברה במגזר המגורים לסך של כ-67.9 ובשנת 2019 הסתכמו הכנסות החברה במגזר המגורים לסך של כ-130.1 מיליוני ש"ח.

**מגזר הנכסים המניבים**

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2020 תרם מגזר הנכסים המניבים רווח בסך של כ-2.7 מיליוני ש"ח וכ-0.4 מיליוני ש"ח, בהתאמה הנובע מחלק החברה בהכנסות שכירות, נטו בבית קרדן. הירידה נובעת מירידת ערך בית קרדן בסך של כ-1.7 מיליוני ש"ח ברבעון שני של שנת 2020.

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019 תרם מגזר הנכסים המניבים רווח בסך של כ-4.8 מיליוני ש"ח וכ-2.4 מיליוני ש"ח, בהתאמה הנובע מחלק החברה בהכנסות שכירות בבית קרדן.

**מגזר ביצוע עבודות בנייה**

במחצית הראשונה של שנת 2020 תרם מגזר ביצוע עבודות בנייה רווח בסך של כ- 16.2 מיליוני ש"ח בהשוואה לרווח בסך של כ- 10.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ורווח בסך של כ- 23.2 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

במחצית הראשונה של שנת 2020, בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2019 הסתכמו הכנסות המגזר לסך של כ- 130.9 מיליוני ש"ח, כ- 115.1 מיליוני ש"ח וכ- 232.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ברבעון השני של שנת 2020 ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו הכנסות המגזר לסך של כ- 68.5 מיליוני ש"ח וכ- 53.3 מיליוני ש"ח בהתאמה

השינויים בהכנסות בין התקופות ובתוצאות המגזר נובעים משינויים בהיקפי הפעילות, מתמהיל פרויקטים שונה, משינויי אומדני רווח בפרויקטים, ובשונות בשיעורי ההתקדמות של הביצוע של הפרויקטים השונים, בין התקופות.

**נזילות ומקורות מימון (באלפי ש"ח):**

.ד

הערות	1-12/2019	4-6/2019	4-6/2020	1-6/2019	1-6/2020	
1	(28,032)	1,704	(10,311)	(12,272)	(27,884)	תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת
2	19,904	(5,571)	22,586	(30,471)	(3,572)	תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
3	(31,857)	1,745	(19,761)	(73)	121,840	תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

1. במחצית הראשונה של שנת 2020 סך של כ- 27.9 מיליוני ש"ח שימשו לפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נבע מגידול במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו בסך של כ- 20.4 מיליוני ש"ח כתוצאה מהתקדמות בבניה בפרויקטים בביצוע ועלויות בקשר לפרויקטים שבשלבי תכנון.

במחצית הראשונה של שנת 2019 שימשו בחברה כ- 12.3 מיליוני ש"ח לפעילות שוטפת. עיקר ההשפעה בתקופה נבע כתוצאה מגידול במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף בסך של כ- 95.1 מיליוני ש"ח בעיקר לאור התקדמות בבניה בפרויקטים בביצוע, עלויות בגין תכנון פרויקטים, גידול בהתחייבויות לרכישת קרקע בסך של כ- 73.6 מיליוני ש"ח ומקיטון בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים בסך של כ- 22.4 מיליוני ש"ח.

לחברה (בדוחות המאוחדים ובסולו) תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. הדירקטוריון דן וקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בהתחשב בכך שליום 30 ביוני 2020 לחברה (בדוחות המאוחדים ובסולו) הון חוזר חיובי (הכולל סכומים משמעותיים של יתרות נזילות) וכן על תזרימי המזומנים החיוביים הצפויים לחברה מהבשלת פרויקטים בטווח הבינוני, כמו כן יחס המינוף של החברה הינו נמוך ביחס למקובל בענף וקיימים נכסים המאפשרים לחברה גיוסים נוספים בעתיד, או מימוש שלהם במידה ותידרש לכך וכן בהתבסס על כך שהתזרים השלילי נובע בעיקרו מיוזמת החברה להגדלת מלאי הקרקעות ולפתחן.

2. במחצית הראשונה של שנת 2020 שימשו בחברה סך של כ- 3.6 מיליוני ש"ח לפעילות השקעה בעיקר בגין השקעה ברכוש קבוע ונדלן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 2.9 מיליוני ש"ח.

במחצית הראשונה של שנת 2019 שימשו בחברה סך של כ- 30.5 מיליוני ש"ח לפעילות השקעה בעיקר בגין רכישת נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בסך של כ- 14.2 מיליוני ש"ח, השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ולאחרים בסך של כ- 23.8 מיליוני ש"ח, גידול בהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 37 מיליוני ש"ח, מנגד מימשה החברה נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בסך של כ- 45.1 מיליוני ש"ח.

3. במחצית הראשונה של שנת 2020 נבעו לחברה סך של כ- 121.8 מיליוני ש"ח מפעילות מימון עיקר השינוי בתקופה נבע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ- 139.2 מיליוני ש"ח ומפרעון אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ- 12.4 מיליוני ש"ח, תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ- 8.7 מיליוני ש"ח והגדלת אשראי מתאגיד בנקאי בסכום של כ- 7 מיליוני ש"ח.

במחצית הראשונה של שנת 2019 שימשו מזומנים בסך של כ- 73 אלפי ש"ח לפעילות מימון בעיקר בגין תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 14 מיליוני ש"ח ומנגד נבע לחברה סך של 72.2 מיליוני ש"ח בגין העמדת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ופרעון אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של 57 מיליוני ש"ח.

**התחייבויות פיננסיות, נטו**

להלן פירוט ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה (בסולו) נכון ליום 30 ביוני, 2020:

מיליוני ש"ח	נכסים פיננסיים, נטו
	<b>התחייבויות:</b>
31	התחייבויות ואשראי מתאגידים בנקאיים (לזמן קצר)
68	התחייבויות לתאגידים בנקאיים (לזמן ארוך)
281	אגרות חוב
	<b>נכסים:</b>
134	מזומנים ושווי מזומנים
19	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
124	השקעות לזמן קצר
<b>103</b>	<b>התחייבויות פיננסיות, נטו</b>

**הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי**

ב.

**אירועים עיקריים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה:**

- א. לפרטים בדבר השפעת נגיף ה-"קורונה", ראה באור ב'1 לדוחות הכספיים ביניים וכן ראה סעיף 1 בחלק א', אירועים וחיידושים מהותיים בעסקי התאגיד.
- ב. לפרטים בדבר השלמת גיוס אגרות חוב לציבור בסך של כ- 140,493 אלפי ש"ח בחודש ינואר 2020, ראה באור ב'4 לדוחות הכספיים ביניים.
- ג. לפרטים בדבר מימוש אופציות למניות, ראה באור ב'4א' לדוחות הכספיים ביניים.
- ד. לפרטים בדבר אי גביית תשלומי שכ"ד מצד קשור, ראה באור ב'4ז' לדוחות הכספיים ביניים.
- ה. לפרטים בדבר התקשרות חברה מאוחדת אל הר עם מזמיני עבודה, ראה באור ב'4א' לדוחות הכספיים ביניים.
- ו. לפרטים בדבר התקשרות חברה מאוחדת אל הר לבניית 148 יח"ד בגבעת שמואל, ראה באור ב'4ג' לדוחות הכספיים ביניים.
- ז. לפרטים בדבר קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת אל הר, ראה באור ב'4ה' לדוחות הכספיים ביניים.
- ח. לפרטים בדבר הארכת תקופת ההלוואה שהתקבלה בחודש מרס 2019, ראה באור ב'4ד' לדוחות הכספיים ביניים.
- ט. לפרטים בדבר אישור חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, ראה באור ב'4ט' לדוחות הכספיים ביניים.
- י. לפרטים בדבר פרעון קרן אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ- 12,374 אלפי ש"ח, ראה ביאור ב'4ח' לדוחות הכספיים ביניים.
- יא. לפרטים נוספים בדבר הסכם הגישור שנחתם בין החברה לבעל הקרקע ראה באור ב'4י' לדוחות הכספיים ביניים.
- יב. לפרטים נוספים בדבר הארכת תנאי התגמול של מר יוסף גרינפלד (מבעלי השליטה בחברה) כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, ראה ביאור ב'4יב' לדוחות הכספיים ביניים.
- יג. לפרטים נוספים בדבר הארכת הסכם העמדת שירותים משפטיים על-ידי החברה לקרדן ישראל, ראה ביאור ב'4יג' לדוחות הכספיים ביניים.

**גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב**

ג.

אגרות החוב (סדרה ב') של החברה	
אוקטובר 2014	מועד ההנפקה
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824	הנאמן
125,000,000 ש"ח	היקף ע.נ. אגרות חוב שהונפק
אורי לזר	שם האחראי בחברת הנאמנות
-	הצמדה
31,250,000 ש"ח	יתרת ע"נ אג"ח שבמחזור
31,719 אלפי ש"ח	שווי בורסה ליום 30 ביוני 2020 (שווי הוגן)
380,721 ש"ח	ריבית שנצברה ליום 30 ביוני 2020
ארבעה תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020	מועד פירעון הקרן
4.9% - קבועה	ריבית נקובה
הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב משולמת בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2020	מועדי תשלום הריבית
31,630,721 ש"ח	סך ההתחייבות לתאריך המאזן (ע.נ. קרן וריבית)
לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב'), ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב האמורות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה לראשונה מיום 5 באוקטובר 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-170892)	זכות החברה לפדיון מוקדם
מידרוג בע"מ	חברה מדרגת
A3 (אופק דירוג יציב)	דירוג בעת ההנפקה
A3 (אופק דירוג יציב)	דירוג עדכני (ליום 19 בדצמבר 2019)
מאז מועד ההנפקה עמדה החברה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי	עמידה בתנאים
-	נכסים משועבדים

<b>אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (*)</b>	
<b>מועד ההנפקה</b>	יולי 2018
<b>הנאמן</b>	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
<b>היקף ע.ג. אגרות חוב שהונפק</b>	123,740,000 ש"ח
<b>שם האחראי בחברת הנאמנות</b>	אורי לזר
<b>הצמדה</b>	-
<b>יתרת ע"ג אג"ח שבמחזור</b>	111,366,000 ש"ח
<b>שווי בורסה ליום 30 ביוני 2020 (שווי הוגן)</b>	110,308 אלפי ש"ח
<b>ריבית שנצברה ליום 30 ביוני 2020</b>	-
<b>מועד פירעון הקרן</b>	בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2024, כדלקמן: ביום 30 ביוני, 2020 תשלום בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 30 ביוני, 2021 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וביום 30 ביוני, 2024 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
<b>ריבית נקובה</b>	3.6% - קבועה
<b>מועדי תשלום הריבית</b>	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024.
<b>סך ההתחייבות לתאריך המאזן (ע.ג קרן וריבית)</b>	111,366,000 ש"ח
<b>זכות החברה לפדיון מוקדם</b>	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ג'), ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב האמורות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 29 ביוני 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-057975)
<b>חברה מדרגת</b>	מידרוג בע"מ
<b>דירוג בעת ההנפקה</b>	A3 (אופק דירוג יציב)
<b>דירוג עדכני (ליום 19 בדצמבר 2019)</b>	A3 (אופק דירוג יציב)
<b>עמידה בתנאים</b>	מאז מועד ההנפקה עמדה החברה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי
<b>נכסים משועבדים</b>	-

(\*) סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל 1970. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ג') והתחייבויות החברה בגינן, ראה סעיפים 4 ו-14.3(1) לחלק א' לדוח השנתי ליום 31 בדצמבר, 2019 וסעיף 12(1) לחלק א' לדוח זה.

אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (*)	
ינואר 2020	מועד ההנפקה
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777-03, פקס 03-5613824-03	הנאמן
140,493,000 ש"ח	היקף ע.ג. אגרות חוב שהונפק
אורי לזר	שם האחראי בחברת הנאמנות
אין	הצמדה
140,493,000 ש"ח	יתרת ע"ג אג"ח שבמחזור
126,612 אלפי ש"ח	שווי בורסה ליום 30 ביוני 2020 (שווי הוגן)
-	ריבית שנצברה ליום 30 ביוני 2020
בשישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026, כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2024 תשלום בשיעור של 12.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	מועד פירעון הקרן
2.4% - קבועה	ריבית נקובה
הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026.	מועדי תשלום הריבית
140,493,000 ש"ח	סך ההתחייבות לתאריך המאזן (ע.ג. קרן וריבית)
לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ד'), ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב האמורות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 15 בינואר 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-359832)	זכות החברה לפדיון מוקדם
מידרוג בע"מ	חברה מדרגת
A3 (אופק דירוג יציב)	דירוג בעת ההנפקה
A3 (אופק דירוג יציב)	דירוג עדכני (ליום 19 בדצמבר 2019)
מאז מועד ההנפקה עמדה החברה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי	עמידה בתנאים
-	נכסים משועבדים

(\*) סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל 1970. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ד') והתחייבויות החברה בגינה, ראה סעיפים 4 ו-14.3 (2) לחלק א' לדוח השנתי ליום 31 בדצמבר, 2019 וסעיף 2(2) לחלק א' לדוח זה.

#### ד. מצבת התחייבויות החברה

פרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של קרדן נדל"ן לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני, 2020 נכללים כאן על דרך ההפניה לדיווח מיידי כאמור שפרסמה קרדן נדל"ן בד בבד עם פרסומו של דוח רבעוני זה.

עמוס דאבוש  
מנכ"ל

יוסף גרינפלד  
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 18 באוגוסט, 2020

## **חלק ג'**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020**

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

קידן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-23	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----



## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של

### קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-92,222 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 ואשר חלקה של החברה בתוצאות החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-278 אלפי ש"ח וסך של כ-181 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

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 ומיידים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
108,054	106,187	198,493
24,610	43,404	19,084
123,498	159,283	127,931
28,257	22,406	27,287
54,763	41,424	61,681
303,347	223,440	285,193
<u>642,529</u>	<u>596,144</u>	<u>719,669</u>
131,836	125,893	130,275
15,680	15,790	16,269
107,486	105,663	146,060
132,212	137,321	133,510
18,192	36,584	21,707
9,010	9,272	10,397
3,937	4,072	3,964
2,218	2,218	2,218
1,741	11	3,592
<u>422,312</u>	<u>436,824</u>	<u>467,992</u>
<u>1,064,841</u>	<u>1,032,968</u>	<u>1,187,661</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר  
השקעות לזמן קצר  
חייבים ויתרות חובה  
חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה  
מלאי בניינים ודירות למכירה

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בפיתוח  
מלאי מקרקעין בלתי שוטף  
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
חייבים לזמן ארוך  
רכוש קבוע, נטו  
נכסי זכות שימוש  
מוניטין  
מסים נדחים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
23,750	22,813	30,750	אשראי מתאגידים בנקאיים
43,624	43,624	55,998	חלויות שוטפות של אגרות חוב
73,876	59,509	88,563	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
39,546	37,092	41,695	זכאים ויתרות זכות
2,351	2,432	2,286	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
158,445	104,730	121,920	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
22,562	33,949	23,900	מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>364,154</u>	<u>304,149</u>	<u>365,112</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
70,313	72,187	68,438	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
110,351	141,353	225,027	אגרות חוב
1,526	1,141	1,526	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,643	1,738	1,736	התחייבות בגין חכירה
-	5,596	-	מסים נדחים
<u>183,833</u>	<u>222,015</u>	<u>296,727</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</u>			
197,653	197,653	197,678	הון מניות
298,705	298,705	298,744	פרמיה על מניות
3,114	3,787	3,380	קרנות הון
14,261	3,538	22,899	יתרת רווח
<u>513,733</u>	<u>503,683</u>	<u>522,701</u>	
3,121	3,121	3,121	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>516,854</u>	<u>506,804</u>	<u>525,822</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,064,841</u>	<u>1,032,968</u>	<u>1,187,661</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

18 באוגוסט, 2020			
איילת נעים לבנון	עמוס דאבוש	יוסף גרינפלד	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה )					
130,132	27,788	48,368	67,918	93,427	הכנסות ממכירת דירות
232,253	53,319	68,477	115,108	130,885	הכנסות מביצוע עבודות
10,460	2,866	2,519	5,357	4,926	הכנסות מהשכרת נכסים
<u>372,845</u>	<u>83,973</u>	<u>119,364</u>	<u>188,383</u>	<u>229,238</u>	
(101,001)	(23,079)	(34,977)	(52,791)	(69,550)	עלות הדירות שנמכרו
(200,143)	(46,772)	(60,277)	(100,595)	(112,145)	עלות ביצוע עבודות
(294)	(71)	(151)	(144)	(294)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
<u>(301,438)</u>	<u>(69,922)</u>	<u>(95,405)</u>	<u>(153,530)</u>	<u>(181,989)</u>	
71,407	14,051	23,959	34,853	47,249	רווח גולמי
4,986	(407)	(1,714)	(407)	(1,714)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(6,455)	(1,312)	(1,429)	(3,143)	(2,809)	הוצאות שיווק ומכירה
(29,568)	(6,613)	(6,875)	(14,965)	(14,170)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,278)	(4,032)	40	(4,082)	62	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>36,092</u>	<u>1,687</u>	<u>13,981</u>	<u>12,256</u>	<u>28,618</u>	רווח תפעולי
12,565	622	-	10,992	1,336	הכנסות מימון
(24,922)	(4,092)	(4,691)	(9,167)	(8,704)	הוצאות מימון
(1,798)	(124)	(271)	(854)	(680)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
21,937	(1,907)	9,019	13,227	20,570	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
533	292	215	(2,174)	(3,259)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
<u>22,470</u>	<u>(1,615)</u>	<u>9,234</u>	<u>11,053</u>	<u>17,311</u>	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):</u>					
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>					
(397)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(297)	-	(2)	-	27	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(694)	-	(2)	-	27	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
<u>סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>					
(88)	(24)	38	(243)	19	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(12)	-	(1)	(5)	2	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(100)	(24)	37	(248)	21	סה"כ רכיבים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(794)	(24)	35	(248)	48	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<u>21,676</u>	<u>(1,639)</u>	<u>9,269</u>	<u>10,805</u>	<u>17,359</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל
<u>רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>					
0.12	(0.01)	0.05	0.06	0.09	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
516,854	3,121	513,733	14,261	(111)	(403)	3,628	298,705	197,653	יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)
17,311	-	17,311	17,311	-	-	-	-	-	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
48	-	48	27	-	21	-	-	-	רווח כולל אחר
17,359	-	17,359	17,338	-	21	-	-	-	סה"כ רווח כולל
25	-	25	-	-	-	(39)	39	25	מימוש כתבי אופציה
284	-	284	-	-	-	284	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(8,700)	-	(8,700)	(8,700)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
525,822	3,121	522,701	22,899	(111)	(382)	3,873	298,744	197,678	יתרה ליום 30 ביוני, 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה							
		סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
511,183	3,121	508,062	8,179	(111)	(303)	3,939	298,705	197,653	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)
(1,694)	-	(1,694)	(1,694)	-	-	-	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מיישום תיקון ל IAS28
509,489	3,121	506,368	6,485	(111)	(303)	3,939	298,705	197,653	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (לאחר יישום התיקון ל IAS28)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
11,053	-	11,053	11,053	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
(248)	-	(248)	-	-	(248)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
10,805	-	10,805	11,053	-	(248)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
510	-	510	-	-	-	510	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(14,000)	-	(14,000)	(14,000)	-	-	-	-	-	
506,804	3,121	503,683	3,538	(111)	(551)	4,449	298,705	197,653	יתרה ליום 30 ביוני, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
525,144	3,121	522,023	22,367	(111)	(419)	3,764	298,744	197,678	יתרה ליום 1 באפריל, 2020
9,234	-	9,234	9,234	-	-	-	-	-	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
35	-	35	(2)	-	37	-	-	-	רווח כולל אחר
9,269	-	9,269	9,232	-	37	-	-	-	סה"כ רווח כולל
109	-	109	-	-	-	109	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(8,700)	-	(8,700)	(8,700)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
525,822	3,121	522,701	22,899	(111)	(382)	3,873	298,744	197,678	יתרה ליום 30 ביוני, 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
508,222	3,121	505,101	5,153	(111)	(527)	4,228	298,705	197,653	יתרה ליום 1 באפריל, 2019
(1,615)	-	(1,615)	(1,615)	-	-	-	-	-	הפסד
(24)	-	(24)	-	-	(24)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(1,639)	-	(1,639)	(1,615)	-	(24)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
221	-	221	-	-	-	221	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
506,804	3,121	503,683	3,538	(111)	(551)	4,449	298,705	197,653	יתרה ליום 30 ביוני, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מבוקר אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות
511,183	3,121	508,062	8,179	(111)	(303)	3,939	298,705	197,653
(1,694)	-	(1,694)	(1,694)	-	-	-	-	-
509,489	3,121	506,368	6,485	(111)	(303)	3,939	298,705	197,653
22,470	-	22,470	22,470	-	-	-	-	-
(794)	-	(794)	(694)	-	(100)	-	-	-
21,676	-	21,676	21,776	-	(100)	-	-	-
(311)	-	(311)	-	-	-	(311)	-	-
(14,000)	-	(14,000)	(14,000)	-	-	-	-	-
516,854	3,121	513,733	14,261	(111)	(403)	3,628	298,705	197,653

יתרה ליום 1 בינואר, 2019  
השפעה מצטברת כתוצאה מיישום תיקון ל IAS28  
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (לאחר יישום תיקון ל IAS28)

רווח נקי  
הפסד כולל אחר  
סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות, נטו  
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

22,470	(1,615)	9,234	11,053	17,311
--------	---------	-------	--------	--------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(4,986)	407	1,714	407	1,714
945	545	-	545	-
(140)	-	9	54	(7)
3,959	838	1,083	2,015	2,053
3,768	3,768	-	3,768	-
12,956	2,462	4,207	(2,842)	7,484
1,798	124	271	854	680
(533)	(292)	(215)	2,174	3,259
(276)	-	-	(264)	-
(311)	221	109	510	284
17,180	8,073	7,178	7,221	15,467

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן  
להשקעה בפיתוח, נטו  
הפרשה לירידת ערך מלאי בלתי שוטף  
רווח (הפסד) ממכירת רכוש קבוע  
פחת והפחתות  
הפרשה לירידת ערך חברה המטופלת לפי שיטת  
השווי המאזני  
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי  
שיטת השווי המאזני, נטו  
מסים על הכנסה (הטבת מס)  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

22,597	18,946	(5,838)	22,980	(7,677)
(177,538)	(81,530)	(563)	(95,144)	(20,420)
(18,785)	(10,968)	17,268	(22,447)	17,921
125,318	75,561	(29,348)	73,632	(38,135)
(48,408)	2,009	(18,481)	(20,979)	(48,311)

ירידה (עלייה) בחייבים והכנסות לקבל בגין חוזי  
הקמה ומכירת דירות ובחייבים ויתרות חובה  
עלייה במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין  
בלתי שוטף, נטו  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני  
שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות  
מרוכשים  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין רכישת קרקע

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה  
עבור:

(9,337)	(2,227)	(4,518)	(4,408)	(6,060)
950	-	59	608	173
(14,237)	(4,536)	(4,042)	(7,522)	(6,723)
3,350	-	259	1,755	259
(19,274)	(6,763)	(8,242)	(9,567)	(12,351)

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) שוטפת

(28,032)	1,704	(10,311)	(12,272)	(27,884)
----------	-------	----------	----------	----------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח				
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(27,568)	3,930	(820)	(23,815)	(1,689)	השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(15,390)	(1,949)	(2,081)	(14,240)	(3,247)	רכישת נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
64,887	16,732	6,952	45,133	8,441	תמורה מממוש נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
(1,080)	(23,877)	20,929	(37,011)	(4,236)	פרעון (הפקדת) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
215	-	(9)	21	16	תמורה מממוש רכוש קבוע
(847)	-	(742)	-	(742)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
(313)	(407)	(1,643)	(559)	(2,115)	השקעה ברכוש קבוע
19,904	(5,571)	22,586	(30,471)	(3,572)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(59,112)	(55,900)	(938)	(57,038)	(1,875)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
75,000	72,187	-	72,187	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	3,000	-	7,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(31,250)	-	(12,374)	-	(12,374)	פרעון אגרות חוב
(2,495)	(542)	(749)	(1,222)	(1,390)	פרעון התחייבות בגין חכירה
-	-	-	-	25	תמורה מממוש אופציות לעובדים
-	-	-	-	139,154	הנפקת אגרות חוב, נטו
(14,000)	(14,000)	(8,700)	(14,000)	(8,700)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(31,857)	1,745	(19,761)	(73)	121,840	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(272)	996	(119)	692	55	<b>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
(40,257)	(1,126)	(7,605)	(42,124)	90,439	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
148,311	107,313	206,098	148,311	108,054	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
108,054	106,187	198,493	106,187	198,493	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. במהלך תקופת הדוח החל להתפשט ברחבי העולם נגיף ה-"קורונה", בחודש מרס 2020 הכריז אירגון הבריאות העולמי על המגפה כמגפה עולמית (להלן "משבר הקורונה"). בעקבות משבר הקורונה מדינות רבות בעולם, ובהן ישראל, החלו לנקוט באמצעים שונים (הולכים וגוברים) לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד אנשים אשר יש חשש כי נדבקו בנגיף, סגירת מקומות בילוי ופנאי וכדומה. החל מחודש מאי 2020 החלו לנקוט מדינות שונות בעולם ובכללן ישראל בצעדים מקלים תוך צמצום המגבלות וזאת במטרה לאפשר לרוב ענפי המשק לשוב לשגרה. המשבר ואי הוודאויות שבו גרמו לפגיעה בפעילות העסקית בארץ ובעולם, וניכר כי קיימת האטה משמעותית בכלכלת ישראל אשר משך הזמן בו תימשך אינו ידוע.

מאז החלה התפשטות המגיפה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת להמשך הפעילות באתרים לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה.

להלן השלכות משבר הקורונה עד כה על החברה ומגזרי הפעילות שלה:

- במגזר הבניה למגורים, בתקופת המגבלות, הורגשה ירידה מהותית ואף עצירה במכירות של דירות בפרויקטים שונים של החברה. יצויין כי החל מחודש מאי, מורגשת התעוררות בשוק, הבאה לידי ביטוי בהתעניינות מצד רוכשים פוטנציאליים, הרשמות חדשות לרכישת דירות ומכירת דירות.
- יצויין כי להערכת החברה, בשלב זה, אין צורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי המקרקעין ודירות למכירה וזאת בהתבסס, בין היתר, על תקציבי הפרויקטים ורווחיותם ו/או על שמאויות שברשות החברה. עוד יצויין כי התשלומים מרוכשי הדירות ממשיכים להתקבל כסדרם.
- מגזר ביצוע עבודות הבניה, בתקופת המגבלות, העבודות המשיכו כסדרן ועד כה למשבר לא היתה השלכה מהותית לרעה על פעילות המגזר, לרבות בקשר עם אומדני עלויות ביצוע פרויקטים, מועדי השלמת הפרויקטים ויכולת הגביה ממזמיני העבודות.
- במגזר הנכסים המניבים החברה בחנה באמצעות מעריכי השווי החיצוניים את האומדנים העיקריים ובהתבסס על הנחות העבודה שנכללו בהערכות שווי קודמות, ועידכנה את השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה. ברבעון השני של שנת 2020 רשמה החברה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך 1,714 אלפי ש"ח.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בין היתר ביתרותיה הנזילות, שיעור מינוף נמוך, משך החיים הממוצע של החוב, מצב נכסיה, מיצובם, מיקומם ורמת התפוסה בהם יתאפשר לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר כפי שניכרות עד כה.

על אף האמור, במידה והמשבר ימשיך ויעמיק באופן שבו יחול מיתון ארוך טווח בישראל, גידול בשיעורי אבטלה וכדומה, עשויה להיות לכך בעתיד השלכה (לרבות מהותית) לרעה על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעילותה לרבות ירידה במכירות דירות, פגיעה בשווי נכסים ובתזרימי המזומנים הנובעים מהם, עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקטים ורווחיותם והתייקרויות ו/או קשיים בגיוס מקורות מימון, עיכוב בביצוע פרויקטים וקושי ברכישת חומרי גלם לביצוע ובגיוס כ"א. החברה תמשיך ותעקוב אחר התפתחות המשבר והשלכותיו ותעדכן את אומדניה במידה ויידרש.

## 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.

## ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון מיושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן.

לישום התיקון לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

תיקון ל-IFRS 16 חכירות

לאור משבר הקורונה, פרסם ה- IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. התיקון יחול על צד החוכרים בלבד.

התיקון יחול רק לגבי שינויים בדמי החכירה העונים לשלושת הקריטריונים הבאים במצטבר: תשלומי החכירה העתידיים המעודכנים הינם זהים באופן מהותי או נמוכים יותר בהשוואה לתשלומים שהחוכר היה נדרש לשלם רגע לפני העדכון; קיטון תשלומי החכירה הינו בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021; וכן, לא בוצע שינוי מהותי ליתר התנאים של חוזה החכירה.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביוני 2020 ויחול רטרואקטיבית, עם אפשרות ליישום מוקדם.

החברה בחנה את השלכות התיקון ולהערכתה ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים, שכן לא בוצעו שינויים מהותיים בדמי החכירה כתוצאה ממשבר הקורונה וכן לא צפויים להתבצע שינויים כאמור.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

תיקון ל- IAS 16 רכוש קבוע

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימוש המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח או הפסד.

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריה. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יישום למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבה החברה מיישמת לראשונה את התיקון או לאחריה. החברה תכיר בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים בתחילת התקופה של מועד היישום לראשונה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 (להלן - התיקון) בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריה. יישום מוקדם יותר אפשרי.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל- IFRS 9 (להלן – התיקון):

התיקון לתקן מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף 3.3.6 בתקן, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, או לאחריה. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - הולילנד פארק בע"מ

כאמור בבאור 14ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר, 2019 מחזיקה החברה ב-40% ממניות חברת הולילנד פארק בע"מ (להלן - הולילנד) המחזיקה במקרקעין בחלק ממתחם הולילנד בירושלים, בשטח של כ-100 דונם, המיועדים לבניה למגורים ולבניית מלון.

בתקופת הדוח בחנה הולילנד באמצעות מעריך שווי חיצוני את שווי זכויות המקרקעין שברשותה. בהתאם להערכת השווי לא חל שינוי מהותי בשווי זכויות המקרקעין, למעט ירידת ערך למקרקעין בייעוד למלונאות בסכום לא מהותי (חלק החברה בירידת הערך כ-136 אלפי ש"ח).

הדוחות הכספיים של הולילנד ליום 30 ביוני, 2020 מצורפים לדוחות כספיים אלו.

תמצית המידע הפיננסי של הולילנד:

לימים	לימים 30 ביוני		
	2019	2020	
31 בדצמבר 2019			
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	377	202	<u>דוח על המצב הכספי</u>
	238,700	238,690	נכסים שוטפים
	(696)	(1,045)	נכסים לא שוטפים
	(102,209)	(102,200)	התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
	<u>(136,172)</u>	<u>(135,647)</u>	סה"כ גרעון בהון

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
31 בדצמבר 2019					
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	-	-	-	-	<u>תוצאות הפעילות</u>
					הכנסות
	28,349	(613)	29,305	(1,593)	רווח נקי (הפסד)
	28,349	(613)	29,305	(1,593)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

באור 4: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 5 בינואר, 2020 התקשרה החברה המאוחדת אל הר עם מזמיני עבודה ("מזמיני העבודה") בהסכם לבניית פרויקט הכולל מרתפים, משרדים ומסחר על מקרקעין ברעננה ("הפרויקט"). הפרויקט כולל בניית שלד, 7 מרתפים ו-30 קומות מגדל עיליות. במסגרת הסכם הביצוע התחייבה אל הר להעמיד לטובת מזמיני העבודה ערבות ביצוע והתחייבות לקיזוז עכבון כמקובל. החברה ערבה כלפי מזמיני העבודה בערבות בלתי מוגבלת בסכום, להתחייבויותיה של אל הר על פי הסכם הביצוע ולתקופה של 36 חודשים לאחר מסירת העבודות בפרויקט. העסקה אושרה כעסקה עם צד קשור, בשל עניין אישי אפשרי של חלק מבעלי השליטה בחברה באישור ההתקשרות, כתוצאה מקשרים עסקיים ביניהם ובין מזמיני העבודה.

באור 4: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ב. ביום 16 בינואר, 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור של 140,493 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתמורה כוללת של 140,493 אלפי ש"ח (כ- 139,154 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב (סדרה ד') הינן שקליות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%. הריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 2.63%.
- הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026.
- קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בשישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026, כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 תשלום בשיעור של 12.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב. באשר לאמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהם בקשר עם אגרות חוב (סדרה ד') ראה באור 24'ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2019.
- ליום 30 ביוני, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור, כמו גם, בהתחייבויותיה הפיננסיות בקשר עם אגרות החוב סדרה ב' וסדרה ג'. ראה גם באורים 24'א' ו-24'ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2019.
- ג. ביום 4 בפברואר, 2020 חתמה חברה מאוחדת אל הר, הסכמים לביצוע עבודות בנייה ("הסכמי הביצוע") עם שתי קבוצות בעלים נפרדות ("מזמינות העבודה") לבניית שני בנייני מגורים בהיקף כולל של 148 יחידות דיור בגבעת שמואל ("הפרויקט"). הפרויקט כולל בניית 3 מרתפים ו 24 קומות מגדל עיליות בכל אחד משני הבניינים. במסגרת הסכמי הביצוע התחייבה אל הר להעמיד לטובת מזמינות העבודה ערבות ביצוע והתחייבות לקיזוז עכבון כמקובל.
- תקופת ביצוע הפרויקט צפויה לארוך כ- 34 חודשים והתמורה בגינו מסתכמת לסך של כ- 148 מיליוני ש"ח. תחילת ביצוע העבודות צפויה בחודשים הקרובים.
- במקביל להסכם הביצוע עם מזמינות העבודה, חתמה החברה עם שישה מיחיד קבוצות הבעלים משתי מזמינות העבודה על הסכם לרכישת זכויות מיחיד הבעלים כאמור, לבעלות בקרקע וזכויות להיות חבר בקבוצת הבעלים בהיקף כולל של 34 יחידות דיור בשני הבניינים בפרויקט, בתמורה לסך כולל של כ- 28 מיליוני ש"ח.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 19'א(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019, בקשר להלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי בחודש מרס 2019, במהלך תקופת הדוח התקבלה אורכה להלוואה, כך שקרן הלוואה תיפרע בחודש מרס 2021. הלוואה נושאת ריבית שנתית נומינלית בשיעור של פריים בתוספת 1.85% (ליום 30 ביוני, 2020 – 3.45%).
- ה. ביום 13 בפברואר, 2020 אישר דירקטוריון החברה המאוחדת אל הר הנדסה ובניין בע"מ חלוקת דיבידנד בסך של 35 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 22 במרס, 2020.
- ו. בהמשך לאמור בבאור 26'ד(7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019, ביום 13 במרס, 2020 הגישו מזמיני העבודה יחד עם חברות קשורות העושות שימוש במבנים שבפרויקט כתב תביעה שכנגד מתוקן בסך של כ- 14.7 מיליון ש"ח. הגדלת סכום התביעה שכנגד מקורה בהגדלת הסכום שנתבע על ידי המזמינות בגין ליקויי הבניה הנטענים, ובעיקר בגין עלות תיקון הליקויים הנטענים בגגות המבנים, תיקון אשר לטענת המזמינות עלותו בפועל הייתה גבוהה מהערכתן הראשונית.
- הצדדים ממתינים להחלטת בית המשפט על מינוי מומחה מטעמו לאחר ששני מומחים שמונו מטעם בית המשפט הודיעו כי אינם יכולים לקבל את המינוי.
- להערכת הנהלת אל הר, בהסתמך בין היתר על יועציה המשפטיים, צפוי ברמת ודאות גבוהה כי החברה תקבל את הסכום אשר נזקף כהכנסות לקבל ממזמיני העבודה וכן לא תידרש לשלם סכומים מהותיים מעבר לאלה שנזקפו בדוחותיה הכספיים.



באור 4: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. בהמשך לאמור בבאור 4/ד'34) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019, בחודש אפריל 2020, הצד הקשור (תכנון המים לישראל בע"מ) לא העביר לחברה סך של כ- 455 אלפי ש"ח (חלקה של החברה) בגין חלק מתשלומי שכ"ד שגבה משוכר המשנה בנכס עבור הרבעון השני של שנת 2020. החברה פועלת לגביית יתרת החוב ולהערכתה לא תהיה לכך השלכה מהותית על הדוחות הכספיים.

ח. ביום 30 ביוני, 2020 פרעה החברה את התשלום הראשון של קרן אגרות החוב סדרה ג' בסך 12,374 אלפי ש"ח.

ט. ביום 31 במאי, 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 0.048 ש"ח לכל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. המסתכם לסך כולל של 8.7 מליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 ביוני, 2020.

י. בהמשך לאמור בביאור 1/ד'26) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019, ביום 3 ביוני, 2020 ניתן אישור בית המשפט להסדר גישור אליו הגיעו הצדדים בהליך גישור שהתנהל בקשר עם התביעה ("ההסדר"). במסגרת ההסדר הוסכם, כי כנגד ויתור של הצדדים על כל תביעה וטענה צד כלפי משנהו, תשלם החברה לרסידו סך כולל של 35 מליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדן וזאת, בגין זכותה של רסידו לתמורה העודפת עבור כל שלבי הפרויקט, לרבות השלבים שלא נכללו בתביעה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2020 רווח בסך של כ-10.4 מליוני ש"ח. כמו כן, בגין השלב האחרון בפרויקט, שנמצא בשלבי ביצוע, צפויה הרווחיות הגולמית לעלות, לאורך תקופת הפרויקט, בכ- 13 מליוני ש"ח. לאחר תקופת הדיווח, ביום 16 ביולי, 2020 שילמה החברה סך כולל של 35 מליוני ש"ח בתוספת מע"מ בהתאם להסדר.

יא. בהמשך לאמור בבאורים 28ג', 28ד' ו-28ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, להלן טבלה הכוללת את השינויים במספר האופציות למניות במהלך שנת 2019 והחציון הראשון של שנת 2020:

מספר האופציות בשנת 2019	מספר האופציות בשנת 2020	
7,861,500	4,931,170	אופציות למניות לתחילת השנה
2,829,170	-	אופציות למניות שהוענקו במהלך התקופה
-	(68,377)	אופציות למניות שמומשו במהלך התקופה (*)
(5,759,500)	(82,123)	אופציות למניות שחולטו במהלך התקופה
<u>4,931,170</u>	<u>4,780,670</u>	אופציות למניות לסוף התקופה
-	<u>1,951,500</u>	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף התקופה

(\*) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 מומשו 68,377 כתבי אופציה במגנון מימוש נטו, באופן שהוקצו 25,181 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בתמורה כוללת של כ- 25,181 ש"ח.

יב. בהמשך לאמור בבאור 7/ד'34) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, בקשר עם תנאי התגמול של מר יוסף גרינפלד (מבעלי השליטה בחברה) כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, לאחר תקופת הדיווח, ביום 18 באוגוסט, 2020 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 16 באוגוסט, 2020) את הארכת תנאי התגמול האמורים, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה אשר בכוונת החברה לזמן בסמוך לפרסום הדוח.

באור 4: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יג. בהמשך לאמור בבאור 34ד' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, בקשר עם הסכם העמדת שירותים משפטיים על-ידי החברה לקרדן ישראל, לאחר תקופת הדיווח, ביום 18 באוגוסט, 2020 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 16 באוגוסט, 2020) את הארכת ההתקשרות האמורה עד ליום 30 בספטמבר 2023. הארכת התקשרות זו נעשתה בתנאי ההסכם המקורי, למעט הפחתה לא מהותית בהיקף התמורה הצפויה בגין ההתקשרות (לסך של כ-175 אלפי ש"ח לשנה – הפרש של כ-3,750 ש"ח לחודש לעומת התמורה עובר לשינוי האמור), וזאת לאור הערכת הצדדים כי יחול קיטון (לא מהותי) בהיקף השירותים המשפטיים שיועמדו לקרדן ישראל בקשר עם ההסכם.

באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

החברה פועלת בשלושה מגזרי פעילות עיקריים, כלהלן:

- בניה למגורים - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, עסקאות משותפות וחברות מוחזקות וכוללת יזום והקמת פרויקטים למגורים באזורים שונים בישראל. נתוני המגזר כוללים את חלק החברה בהכנסות, הוצאות ונכסים של חברות כלולות.
- ביצוע עבודות בניה - הפעילות מרוכזת על ידי חברה מאוחדת אשר מבצעת עבודות בניה של פרויקטים בתחומים שונים (מגורים, משרדים, מסחר וכו') בישראל.
- נכסים מניבים - פיתוח, מכירה והשכרה של מבני משרדים, שטחי מסחר וחניון בישראל.

ב. דיווח על מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני 2020

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
229,238	(12,520)	12,520	4,926	130,885	93,427	הכנסות מחיצוניים
-	(23,295)	-	-	23,295	-	הכנסות בין מגזרים
<u>229,238</u>	<u>(35,815)</u>	<u>12,520</u>	<u>4,926</u>	<u>154,180</u>	<u>93,427</u>	סה"כ הכנסות
38,355	(6,041)	2,203	2,690	16,166	23,337	תוצאות המגזר
(9,737)						הוצאות בלתי מוקצות
28,618						רווח תפעולי
(7,368)						הוצאות מימון, נטו
(680)						חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>20,570</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני 2019

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
188,383	(513)	513	5,357	115,108	67,918
-	(5,503)	-	-	5,503	-
<u>188,383</u>	<u>(6,016)</u>	<u>513</u>	<u>5,357</u>	<u>120,611</u>	<u>67,918</u>
21,879	(5,715)	99	4,806	10,206	12,483
(9,623)					
12,256					
1,825					
(854)					
<u>13,227</u>					

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין מגזרים  
סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות בלתי מוקצות

רווח תפעולי

הכנסות מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי  
חברות המטופלות לפי  
שיטת השווי המאזני,  
נטו

רווח לפני מסים על  
הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני 2020

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
119,364	(8,409)	8,409	2,519	68,477	48,368
-	(11,189)	-	-	11,189	-
<u>119,364</u>	<u>(19,598)</u>	<u>8,409</u>	<u>2,519</u>	<u>79,666</u>	<u>48,368</u>
18,449	(5,009)	1,556	426	6,348	15,128
(4,468)					
13,981					
(4,691)					
(271)					
<u>9,019</u>					

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין מגזרים  
סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות בלתי מוקצות

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי חברות  
המטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019						
סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
83,973	-	-	2,866	53,319	27,788	הכנסות מחיצוניים
-	(3,874)	-	-	3,874	-	הכנסות בין מגזרים
<u>83,973</u>	<u>(3,874)</u>	<u>-</u>	<u>2,866</u>	<u>57,193</u>	<u>27,788</u>	סה"כ הכנסות
4,977	(5,310)	5	2,388	4,563	3,331	תוצאות המגזר
(3,290)						הוצאות בלתי מוקצות
1,687						רווח תפעולי
(3,470)						הוצאות מימון, נטו
(124)						חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>(1,907)</u>						הפסד לפני מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019						
סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
מבוקר אלפי ש"ח						
372,845	(5,079)	5,079	10,460	232,253	130,132	הכנסות מחיצוניים
-	(19,929)	-	-	19,929	-	הכנסות בין מגזרים
<u>372,845</u>	<u>(25,008)</u>	<u>5,079</u>	<u>10,460</u>	<u>252,182</u>	<u>130,132</u>	סה"כ הכנסות
56,344	(14,819)	(3,789)	15,152	23,189	36,611	תוצאות המגזר
(20,252)						הוצאות בלתי מוקצות
36,092						רווח תפעולי
(12,357)						הוצאות מימון, נטו
(1,798)						חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>21,937</u>						רווח לפני מסים על הכנסה
<u>33,585</u>	<u>140</u>	<u>28,278</u>	<u>847</u>	<u>147</u>	<u>4,173</u>	השקעות הוניות

התאמות

התאמות בין נתוני המגזרים לבין הסכומים שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים כוללות ביטול הכנסות והוצאות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות בין מגזריות.

באור 6: - מכשירים פיננסיים

ליום 30 ביוני, 2020 יתרת אגרות החוב סדרה ב' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 381 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 31,631 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות חוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 31,719 אלפי ש"ח.

ליום 30 ביוני, 2020 יתרת אגרות החוב סדרה ג' בספרי החברה הינה בסך של כ- 110,578 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 110,308 אלפי ש"ח.

ליום 30 ביוני, 2020 יתרת אגרות החוב סדרה ד' בספרי החברה הינה בסך של כ- 139,221 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 126,612 אלפי ש"ח.

ליום 30 ביוני, 2020 ערכם בספרים של יתרת הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות שווה או קרוב לשווים ההוגן.

-----

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2020

בלתי מבוקרים

## דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 57,050 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 278 אלפי ש"ח וסך של כ- 181 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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



ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
21,101	43,616	134,297
24,610	43,404	19,084
119,363	154,540	124,267
28,568	20,420	27,636
24,505	14,202	25,975
305,818	223,440	288,632
<u>523,965</u>	<u>499,622</u>	<u>619,891</u>
131,836	125,893	130,275
15,680	15,790	16,269
107,486	105,663	146,060
210,212	212,466	185,004
1,750	1,750	5,145
1,010	1,382	628
6,120	5,909	5,958
1,124	-	2,598
<u>475,218</u>	<u>468,853</u>	<u>491,937</u>
<u>999,183</u>	<u>968,475</u>	<u>1,111,828</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר  
השקעות לזמן קצר  
חייבים ויתרות חובה  
חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות  
מלאי בניינים ודירות למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בפיתוח  
מלאי מקרקעין בלתי שוטף  
השקעות בחברות מוחזקות  
חייבים לזמן ארוך  
נכסי זכות שימוש  
רכוש קבוע, נטו  
מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

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

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
23,750	22,813	30,750	אשראי מתאגידים בנקאיים
43,624	43,624	55,998	חלויות שוטפות של אגרות חוב
35,194	24,991	36,820	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,590	16,374	21,965	זכאים ויתרות זכות
773	798	646	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
158,445	104,730	121,920	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
21,743	27,832	23,152	מקדמות מרוכשי דירות
<u>300,119</u>	<u>241,162</u>	<u>291,251</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
70,313	72,187	68,438	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
110,351	141,353	225,027	אגרות חוב
1,290	939	1,290	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
256	668	-	התחייבות בגין חכירה
3,121	3,121	3,121	התחייבות לחלק שותף בנכסים נטו של פרויקט
-	5,362	-	מסים נדחים
<u>185,331</u>	<u>223,630</u>	<u>297,876</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
197,653	197,653	197,678	הון מניות
298,705	298,705	298,744	פרמיה על מניות
3,114	3,787	3,380	קרנות הון
14,261	3,538	22,899	יתרת רווח
<u>513,733</u>	<u>503,683</u>	<u>522,701</u>	סה"כ הון
<u>999,183</u>	<u>968,475</u>	<u>1,111,828</u>	

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

18 באוגוסט, 2020			
איילת נעים לבנון סמנכ"ל כספים	עמוס דאבוש מנכ"ל	יוסף גרינפלד י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
133,608	27,788	46,243	67,918	90,840	הכנסות ממכירת דירות
10,460	2,866	2,519	5,357	4,926	הכנסות מהשכרת נכסים
480	120	120	240	240	הכנסות מדמי ניהול וייעוץ
144,548	30,774	48,882	73,515	96,006	
(103,857)	(23,079)	(33,119)	(52,791)	(68,237)	עלות הדירות שנמכרו
(294)	(71)	(151)	(144)	(294)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
(104,151)	(23,150)	(33,270)	(52,935)	(68,531)	
40,397	7,624	15,612	20,580	27,475	רווח גולמי
4,986	(407)	(1,714)	(407)	(1,714)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(6,082)	(1,312)	(1,429)	(3,143)	(2,809)	הוצאות שיווק ומכירה
(18,380)	(3,925)	(3,845)	(9,405)	(8,784)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,777)	(4,317)	5	(4,505)	(18)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
16,144	(2,337)	8,629	3,120	14,150	רווח תפעולי
15,162	743	-	11,641	3,217	הכנסות מימון
(24,803)	(3,470)	(3,853)	(8,703)	(8,441)	הוצאות מימון
11,026	2,133	3,030	5,122	8,369	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
17,529	(2,931)	7,806	11,180	17,295	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
4,941	1,316	1,428	(127)	16	הטבת מס (מסים על הכנסה)
22,470	(1,615)	9,234	11,053	17,311	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
(397)	-	-	-	-	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(297)	-	(2)	-	27	
(694)	-	(2)	-	27	
(88)	(24)	38	(243)	19	סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(12)	-	(1)	(5)	2	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה כלולה
(100)	(24)	37	(248)	21	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(794)	(24)	35	(248)	48	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
21,676	(1,639)	9,269	10,805	17,359	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

22,470	(1,615)	9,234	11,053	17,311
--------	---------	-------	--------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(4,986)	407	1,714	407	1,714
945	554	-	554	-
3,768	3,768	-	3,768	-
-	-	9	-	9
1,089	254	287	503	565
9,156	6,392	3,576	1,118	5,144
(11,026)	(2,924)	(3,029)	(5,337)	(8,376)
(4,941)	(1,316)	(1,428)	127	(16)
(311)	-	-	(264)	-
(311)	221	109	510	284
(6,617)	7,356	1,238	1,386	(676)

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן  
להשקעה בפיתוח, נטו  
הפרשה לירידת ערך מלאי בלתי שוטף  
הפרשה לירידת ערך חברה המטופלת לפי שיטת  
השווי המאזני  
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע  
פחת והפחתות  
הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
מסים על הכנסה (הטבת מס)  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
עלות תשלום מבוסס מניית, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של  
החברה:

(1,891)	13,378	502	12,865	(1,445)
(180,009)	(81,530)	(871)	(95,144)	(21,388)
(9,121)	(11,098)	5,182	(15,049)	8,157
125,318	75,561	(29,349)	73,632	(38,136)
(65,703)	(3,689)	(24,536)	(23,696)	(52,812)

ירידה (עלייה) בחייבים והכנסות לקבל בגין  
מכירת דירות ובחייבים ויתרות חובה  
עלייה במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין  
בלתי שוטף  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני  
שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות  
מרוכשים  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין רכישת קרקע

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה  
בחברה עבור:

(9,337)	(2,227)	(4,518)	(4,408)	(6,060)
950	-	59	608	173
(2,751)	(1,343)	(855)	(1,346)	(1,407)
1,755	-	259	1,755	259
5,000	-	-	5,000	35,000
(4,383)	(3,570)	(5,055)	1,609	27,965

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו  
דיבידנד שהתקבל

(54,233)	(1,518)	(19,119)	(9,648)	(8,212)
----------	---------	----------	---------	---------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של  
החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2019	2020	2019	2020	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</b>
					השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(29,142)	(1,864)	(820)	(28,741)	(1,084)	רכישת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
(15,390)	(1,949)	(2,081)	(14,240)	(3,247)	תמורה מממוש נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
64,887	16,732	6,952	45,133	8,441	פרעון (הפקדת) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
70	(22,119)	20,385	(35,253)	(4,772)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
(847)	-	(742)	-	(742)	השקעה ברכוש קבוע
(166)	(407)	(31)	(412)	(35)	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה של החברה
19,412	(9,607)	23,663	(33,513)	(1,439)	
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</b>
					פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(59,112)	(55,901)	(938)	(57,038)	(1,875)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
75,000	72,187	-	72,187	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	3,000	-	7,000	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	-	-	139,154	פרעון אגרות חוב
(31,250)	-	(12,374)	-	(12,374)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(744)	(200)	(193)	(400)	(383)	תמורה מממוש אופציות לעובדים
-	-	-	-	25	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(14,000)	(14,000)	(8,700)	(14,000)	(8,700)	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון של החברה
(30,106)	2,086	(19,205)	749	122,847	
					<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
(64,927)	(9,039)	(14,661)	(42,412)	113,196	
					<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
86,028	52,655	148,958	86,028	21,101	
					<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
21,101	43,616	134,297	43,616	134,297	

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2020 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. לפרטים בדבר התפשטות נגיף ה-"קורונה", במהלך תקופת הדוח ולהשלכותיו, ראה באור ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2020.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2019. בדבר יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים ראה באור ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2020.

3. דיבידנדים

לפרטים ראה באורים ה' ו-ט' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2020.

חלק ד'

**מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה**

18 באוגוסט, 2020

לכבוד  
הדירקטוריון של קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה למידע כספי תמציתי מאוחד ותמצית מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני, 2020 של חברת קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ ("החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 23 באוגוסט, 2017 שמספרו 31118, וכן על בסיס תשקיף מדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2020 שמספרו 37432:

1. דוח סקירה מיום 18 באוגוסט, 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 באוגוסט, 2020 על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון



חלק ה'

**הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

**מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 338(א):**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עמוס דאבוש, מנהל כללי;
2. איילת נעים לבנון, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים :

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 38ג(ד)(1):

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת מנכ"ל

אני, עמוס דאבוש, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני 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, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:  

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 18 באוגוסט 2020

---

עמוס דאבוש, מנכ"ל

## הצהרות מנהלים:

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

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, איילת נעים לבנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני של שנת 2020 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 18 באוגוסט 2020

---

איילת נעים לבנון, סמנכ"ל כספים

## **נספחים**

**דוחות כספיים של חברה כלולה - הולילנד פארק בע"מ  
ליום 30 ביוני 2020**

**מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקר של הולילנד  
פארק בע"מ**

**אומדן שווי זכויות חכירה מהוונות במקרקעין "בית  
קרדן"**

הולילנד פארק בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים ליום 30 ביוני 2020



## הוילנד פארק בע"מ

### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים דוחות כספיים ביניים תמציתיים (בלתי מבוקרים):
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח הכולל
5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון
6	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
7-8	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים

**דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של הולילנד פארק בע"מ**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת הולילנד פארק בע"מ (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות הביניים בהתבסס על סקירתנו.

**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, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
11 באוגוסט, 2020

**הולילנד פארק בע"מ**  
**דוחות ביניים תמציתיים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני		
	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
263	334	45	<b>נכסים שוטפים</b>
114	116	157	מזומנים ושווי מזומנים
377	450	202	חייבים ויתרות חובה
238,700	238,700	238,690	<b>נכסים לא שוטפים</b>
239,077	239,150	238,892	מקרקעין וזכויות במקרקעין
696	683	1,045	<b>התחייבויות שוטפות</b>
30,009	30,009	30,000	ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות
72,200	72,200	72,200	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
102,209	102,209	102,200	אשראי מתאגידים בנקאיים
11	11	11	התחייבות למוכר הקרקע
314,106	313,236	315,174	<b>הון</b>
(177,945)	(176,989)	(179,538)	הון מניות רגילות
136,172	136,258	135,647	הלוואות בעלים
239,077	239,150	238,892	יתרת הפסד

איילת נעים לבנון - אחראית על ענייני הכספים

עמוס דבוש - דירקטור

יצחק תורג'מן - דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 באוגוסט 2020  
 הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**הולילנד פארק בע"מ**  
**דוחות ביניים תמציתיים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(63)	(64)	-	(64)	(13)	עלויות בגין דירות שנמכרו
49,496	-	-	49,496	(454)	ביטול הפרשה (הפרשה) לירידת ערך מקרקעין וזכויות במקרקעין
(18,860)	-	-	(18,860)	-	עדכון התחייבות למוכר הקרקע
30,573	(64)	-	30,572	(467)	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
(344)	(116)	(43)	(260)	(151)	הוצאות הנהלה וכלליות
30,229	(180)	(43)	30,312	(618)	<b>רווח (הפסד) לפני מימון</b>
(1,880)	(433)	(494)	(1,007)	(975)	הוצאות מימון, נטו
28,349	(613)	(537)	29,305	(1,593)	<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**הולילנד פארק בע"מ**  
**דוחות ביניים תמציתיים על השינויים בהון**

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הלוואות בעלים אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
				<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):</b>
136,172	(177,945)	314,106	11	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
(1,593)	(1,593)	-	-	הפסד כולל לתקופה
1,068	-	1,068	-	קבלת הלוואות בעלים
<u>135,647</u>	<u>(179,538)</u>	<u>315,174</u>	<u>11</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>
				<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):</b>
(206,283)	(206,294)	-	11	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
29,305	29,305	-	-	רווח כולל לתקופה
306,078	-	306,078	-	סיווג הלוואות בעלים להון
7,158	-	7,158	-	קבלת הלוואות בעלים
<u>136,258</u>	<u>(176,989)</u>	<u>313,236</u>	<u>11</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2019</b>
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):</b>
135,257	(179,001)	314,247	11	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2020</b>
(537)	(537)	-	-	הפסד כולל לתקופה
927	-	927	-	קבלת הלוואות בעלים
<u>135,647</u>	<u>(179,538)</u>	<u>315,174</u>	<u>11</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):</b>
136,436	(176,376)	312,801	11	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2019</b>
(613)	(613)	-	-	הפסד כולל לתקופה
435	-	435	-	קבלת הלוואות בעלים
<u>136,258</u>	<u>(176,989)</u>	<u>313,236</u>	<u>11</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2019</b>
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):</b>
(206,283)	(206,294)	-	11	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
28,349	28,349	-	-	רווח כולל לשנה
306,078	-	306,078	-	סיווג הלוואות בעלים להון
8,028	-	8,028	-	קבלת הלוואות בעלים
<u>136,172</u>	<u>(177,945)</u>	<u>314,106</u>	<u>11</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**הולילנד פארק בע"מ**  
**דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
28,349	(613)	(537)	29,305	(1,593)
(28,729)	421	(2)	(29,611)	952
(380)	(192)	(539)	(306)	(641)
8,028	435	927	7,158	1,068
(6,152)	-	-	(6,152)	-
(1,845)	(439)	(504)	(978)	(645)
31	(4)	423	28	423
(349)	(196)	(116)	(278)	(218)
612	530	161	612	263
<b>263</b>	<b>334</b>	<b>45</b>	<b>334</b>	<b>45</b>
1,880	433	494	1,007	975
18,860	-	-	18,860	-
(49,496)	-	-	(49,496)	454
(28,756)	433	494	(29,629)	1,429
-	-	(444)	-	(444)
13	4	(42)	11	(43)
14	(16)	(10)	7	10
27	(12)	(496)	18	(477)
(28,729)	421	(2)	(29,611)	952
306,078	-	-	306,078	-

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח (הפסד) לתקופה  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
 מפעילות שוטפת (נספח)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

קבלת הלוואות בעלים  
 פירעון אשראי מתאגיד בנקאי, נטו  
 תשלומי ריבית

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה**

**נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
 מפעילות שוטפת:**

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:**  
 הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד  
 עדכון התחייבות למוכר הקרקע  
 הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך מלאי מקרקעין  
 וזכויות במקרקעין

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**  
 גידול ביתרות מקרקעין וזכויות במקרקעין  
 קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
 גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות  
 זכות

**פעולות מהותיות לא במזומן:**  
 סווג הלוואות בעלים להון

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## הולילנד פארק בע"מ באורים לדוחות הכספיים

### באור 1 - כללי

א. (1) החברה החלה את פעילותה והתאגדה ביום 9 בדצמבר 1999. החברה עוסקת בייזום ופיתוח מקרקעין המיועדים לבניה למגורים ומלונאות במסגרת פרויקט בניה בירושלים "הולילנד פארק".

#### **(2) פרויקט הולילנד**

בחודש דצמבר 2017 פורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר חדשה למתחם הולילנד, במסגרתה בוטל התכנון לגריעת מלוא זכויות הבנייה למגורים של החברה, ואלו הושבו לה כמעט במלואן, כפי שהיו טרם פרסום התכנון לגריעתן. השבת זכויות הבניה כאמור מעניקה לחברה זכות להקמת 258 יחידות דיור על שלושה מגרשים. ביום 18 במרץ 2019 הגיעה החברה להסכמות סופיות עם הפרקליטות ונציגי הוועדה המחוזית, על מחיקת עתירות בעניין מחלוקות שהיו קיימות ביחס למקרקעין, כך שיתאפשר לחברה לממש את כלל 258 יחידות הדיור שאושרו ולהסיר מגבלות תכנוניות שהיו קיימות למועד השבת הזכויות (דצמבר 2017), ולפיהן להערכת הנהלת החברה, היה ניתן להקים על המגרשים כ-194 יחידות דיור בלבד.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

#### **ג. מצבה הכספית של החברה**

לחברה אשראי מבנק אשר יתרתו ליום 30 ביוני 2020 ולמועד אישור הדוחות הכספיים מסתכמת לסך של כ-30.3 מיליון ש"ח (קרן וריבית שנצברה), ואשר מועד פירעונו הסופי יחול ביום 28 בדצמבר 2021, למעט תשלומי ריבית שוטפים.

למועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה אין פרויקטים למגורים בהקמה. החברה החלה בתהליך תכנון מחודש של זכויות הבניה וקבלת היתרי בנייה להקמת שלושה מבני מגורים במתחם הולילנד, אשר תחילת הקמת הראשון מבניהם צפויה בעוד כ-1-2 שנים. למועד אישור הדוחות הכספיים ולצורך המשך פיתוח הפרויקט, החברה נמצאת בתהליך משא ומתן מול מספר גורמים מממנים לגיוס מקורות המימון הנדרשים לליווי ולהקמת הפרויקט לרבות החלפת האשראי הבנקאי כאמור לעיל. להערכת הנהלת החברה, על בסיס המו"מ המתקיימים היום, החברה תוכל לגייס מימון לצורך הקמת הפרויקט.

### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

#### **א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים".

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

#### **ב. תקנים חדשים שטרם אומצו:**

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

**הולילנד פארק בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו**

לקראת סוף שנת 2019 החלה התפשטות נגיף הקורונה שמקורו בסין, שהוכרזה על ידי ארגון הבריאות העולמי כמצב חירום בריאותי עולמי ("פנדמיה") בחודש ינואר 2020. התפשטות הקורונה ברחבי העולם, אשר הלכה והתרחבה במהלך הרבעון הראשון והרבעון השני לשנת 2020, משרה אי וודאות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל.

התפשטות הנגיף, והצעדים השונים אשר ננקטו בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטותו, כגון הגבלות על תנועת תושבים, הימצאות ממושכת בבידוד בית, צמצום ניכר בהיקף נוכחות עובדים במקום עבודתם, סגירת מקומות בילוי ופנאי, לרבות קניונים ומרכזי קניות, משפיעים לרעה על הכלכלה העולמית והמקומית.

בהקשר זה יצוין כי ענף הבניה הוגדר כענף חיוני למשק בישראל, אשר המשיך לעבוד אף בתקופת המגבלות האמורות. בנוסף החל ממחצית חודש אפריל 2020 החלה ממשלת ישראל בנקיטת פעולות שמטרתן להקל על ההגבלות שנקבעו.

למשבר הקורונה השלכות על המשכיות עסקית של עסקים רבים, קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות בשערי חליפין ובמדדי הבורסות במדינות השונות והשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש להמשיך ולהתמודד עימן.

בתקופת הדוח, על בסיס הערכת שווי שנערכה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי ("הערכת השווי") ליום 31 במרץ 2020, כתוצאה מעליה בשיעור ההיוון בוצעה הפרשה לירידת ערך למקרקעין בייעוד למלונאות בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח אשר ערכם בספרים לאחר ביצוע ההפרשה כאמור מסתכם לסך של כ- 15.9 מיליון ש"ח, בנוסף, ובהתבסס על הערכת השווי, אין שינוי בערך המקרקעין בייעוד למגורים אשר ערכם בדוחות הכספיים מסתכם לסך של כ- 222.8 מיליון ש"ח.

הנהלת החברה מעריכה כי נכון למועד דוח זה וכמפורט בבאור 1 ג' לעיל, החברה תוכל לגייס מקורות מימון לצורך הקמת הפרויקט. להערכת הנהלת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה תחריף לאורך זמן, הרי שעלויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על פעילותה ותוצאותיה של החברה.





## עמית, חלפון

לכבוד

הדירקטוריון של הולילנד פארק בע"מ ("החברה")

א.ג.נ,

**הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות סקירה בדוח הצעת מדף של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ("קרדן") על פי תשקיף מדף של קרדן הנושא תאריך 18 באוגוסט 2020**

ידוע לנו, כי קרדן עשויה להגיש דוחות הצעת מדף על פי תשקיף מדף הנושא תאריך 18 באוגוסט 2020 (להלן: "הצעת המדף").

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בהצעת המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 11 באוגוסט 2020 על הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
18 באוגוסט 2020



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER
HAIM BEN - DAVID	M.Sc & REAL ESTATE APPRAISER
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין
משפטנית ושמאית מקרקעין
שמאית מקרקעין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין

יוסף זרניצקי
שרית ברמן בוחניק
חיים בן-דוד
אבי שעיו
רון זרניצקי
דנה זרניצקי
אסתר כהן
אבי דבי
דרור רוימי
רז אברהם

3 באוגוסט 2020

דו"ח 25423/20

לכבוד

"קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ"

### אומדן שווי זכויות במקרקעין - Q2 לשנת 2020

משרדים, שטחי מסחר וחנייות כחלק מבניין הקרוי "בית קרדן"

חלקות 377 ו-416 (בחלקן) בגוש 6110, מגרש מס' 1 עפ"י תב"ע 2678

דרך מנחם בגין<sup>1</sup> 154, מתחם המע"ר הצפוני, תל-אביב-יפו

#### 1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

לבקשת הנהלת החברה, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין עדכון אומדן שווי זכויות חברת "קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ" בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של שווי שוק הוגן, בהתקשרות שבין קונה מרצון למוכר ברצון, זאת לצורך הכללתו בדוח הכספי ליום 30/6/2020.

#### 2. המועד הקובע לשומה - 30/6/2020

בשל סמיכות המועדים לשומה שנערכה על-ידנו ליום 31.12.2019, עדכון זה אינו כולל פירוט של סעיפי השומה הכלולים בתקני השמאות, והעדכון הינו בכפוף להנחה כי לא חלו שינויים במאפייני הנכס וזכויות הקניין.

#### 3. מסמך זה מהווה תקציר שומה בשל הוראות תקן 17.1 הקובע בין היתר-

" השמאי יציין האם לדעתו גלומים בנכס הנישום, סיכונים ו/או סיכויים, שמעבר לסיכוני/סיכויי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך, העשויים להשפיע על שווי".

<sup>1</sup> דרך פתח תקוה לשעבר.



#### 4. משבר הקורונה

4.1 הרבעון השני לשנת 2020 היווה המשך לשליש האחרון של רבעון מס' 1 לשנת 2020 שאופיין באי יציבות וחוסר וודאות בשל התפשטות מגפת הקורונה במדינת ישראל.

מגפה זו גרמה להאטה ניכרת במשק הישראלי, בפעילות העסקית בענפים רבים, שנמשכה גם לאורך רבעון Q2 לשנת 2020.

עקב ההתפשטות הנגיף, ממשלות רבות, לרבות ממשלת ישראל, נקטו צעדי התגוננות כגון הגבלת מעברים בין מדינות, אמצעי בידוד וצמצום התקהלויות ותנועה וכן הגבלות משקיות רוחביות רבות במטרה לבלום את התפשטות הנגיף.

צעדים אלה הובילו לצמצום ניכר של מגזרים נרחבים במשק הישראלי, תוך פגיעה בפעילות ובתעסוקה, בדגש על מסחר ושירותים, תיירות, בילוי ופנאי, תעופה וענף האנרגיה.

4.2 משבר הקורונה הינו אירוע מתמשך, שטרם הסתיים נכון למועד כתיבת מסמך זה, כשקיימת אי ודאות באשר לפרק הזמן הצפוי עד לסיומו.

המשך המצב הנוכחי והמשמעותיות הנובעות ממנו מושפעות, בין היתר, מהחלטות ממשלה ובנק ישראל בנוגע לשווקים הפיננסיים והמערכת הבנקאית, הסיוע הממשלתי ומידת השפעתו, שיעורי האבטלה, משך הזמן שייקח עד להסרת ההגבלות וכן השפעות פסיכולוגיות נוספות על התנהגות צרכנים והתנהגות השוק.

עוצמת ההתרחשויות ואי הוודאות מקשים מאוד על היכולת לצפות את ההתפתחויות הכלכליות, כשהנעלם המשמעותי ביותר הינו הימשכות המשבר.

4.3 למשבר הקורונה קיימת השפעה שונה על ענפים כלכליים ונכסי נדל"ן שונים.

בנכסים דוגמת משרדים קיימת לצמצום הפעילות המשקית השפעה קטנה יחסית כשהיקף ההשפעה מותנה בפרק הזמן הצפוי עד לחזרת המשק לפעילות מלאה. בנכסי תעשייה ומסחר צמצום הפעילות המשקית השפעה משתנה התלויה בתקופת המשבר, בהתאמה לאופי והשימושים.

בסוגי נכסים דוגמת בתי מלון קיימת לצמצום הפעילות המשקית השפעה גדולה ואלה עשויים להיפגע לזמן ממושך.

בנכסים המשמשים לשימושי לוגיסטיקה ומרלו"גים ההשפעה פחותה יותר.



4.4 בבואנו לאמוד את השווי ההוגן של הנכס שבנדון, אנו באים לשקף במידת האפשר את מצב השוק השורר במועד הקובע ולהביא לידי ביטוי את חוסר הוודאות הרווחת תוך כדי מבט הצופה פני עתיד בכלים השמאיים המצויים ברשותנו.

נוכח השתנות המצב הכללי ובמיוחד בשל העדר כמות עסקאות מספקת אשר משקפות את המצב הקיים, קיים קושי לקבוע עד כמה ובאם ישפיע המצב המשקי הנוכחי על שוק הנדל"ן בארץ.

בבחינה של הפעילות בנכס שבנדון, כולל חידוש וחתימה על חוזים חדשים, ומבדיקה שערכנו לענין דמי השכירות המתקבלים בפועל, דחיה/פריסה בקבלת דמי השכירות, התכנות וצפי לקבלת ההכנסות דמ"ש בחודשים הבאים, על סמך ההסכמים הקיימים, הרי שלא צפויה הפחתה מהותית ב- NOI לשנת 2020.

שיעור ההיוון שנקבע על-ידנו בשומה ליום 31.12.2019 נותר ללא שינוי גם לנוכח העובדה כי לא בוצעו עסקאות רכישת נכסים מניבים בתקופת המשבר ולא ניתן לבחון באם וכיצד השפיע על רכישות של נכסים כאלה.

בהתאם לתחשיב שערכנו, כולל התחשבות בשינוי המדד נכון למועד הקובע 30.6.2020, שווי זכויות "קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ" בנכס זה הינו 136,200,000 ש"ח.

בכבוד רב,  
רון זרניצקי  
אינג' יוסף זרניצקי  
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין