



קרדון נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ

(להלן "החברה")

תמצית דוחות כספיים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2020	חלק ב'
דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 31 במאי, 2020 ראה בדוח הרבעוני לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס, 2020 שפרסמה החברה ביום 31 במאי 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-048913).

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו ברבעון השני לשנת 2020 ועד ליום 18 באוגוסט, 2020 ראה בדוח הרבעוני לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020 שפרסמה החברה ביום 18 באוגוסט, 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-091185), 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.

תחום הבנייה למגורים

2. בימים 1 בספטמבר, 2020 ו-3 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה עם בעלים במושעא של חלק ממקרקעין בגן יבנה (להלן: "הבעלים" ו"המקרקעין") בעסקת קומבינציה מותנית במסגרתה, ימסרו הבעלים לחברה את הקמת הפרויקט על המקרקעין או חלקם, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם קומבינציה שנחתם בין הצדדים לפי שיעור קומבינציה של 37% לבעלים ו 63% לזים. העסקה מותנית בתנאים מתלים שונים, ביניהם אישור תכנית בניין עיר במקרקעין שעניינה שינוי ייעודם של המקרקעין, ואשר כולל הוראות איחוד וחלוקה וכן אפשרות להוציא מכוחה היתרי בנייה, וכן היתכנות כלכלית לעסקה. המקרקעין בהליכי תכנון ואין ודאות לגבי מספר יחידות הדיור שיבנו בה. להערכת החברה, ככל שתאושר התכנית כאמור ניתן יהיה להקים על המקרקעין, כ- 300-400 יחידות דיור.

במקביל, התקשרה החברה עם חלק מהבעלים בהסכם הלוואה, לפיו החברה העמידה או תעמיד לאותם בעלים הלוואה כספית בסך כולל של עד 17 מיליון ש"ח כנגד שעבוד זכויותיהם במקרקעין. ההלוואה תועמד לבעלים בשיעורים, על פי התקדמות הליכי התכנון של תכנית בניין העיר מכוחה יוקם הפרויקט.

ליום 30 בספטמבר, 2020 העמידה החברה הלוואה כספית בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

3. ביום 20 באוקטובר, 2020 חתמה החברה על הסכם מותנה עם יזם לרכישת זכויות החכירה וזכויות מכוח הסכם קומבינציה מול בעלי הקרקע ("הבעלים") לבניית בניין מגורים בן 57 יחידות דיור (חלק החברה 44 יח"ד) בתל אביב, לפי היתר בתוקף, בתמורה לסך כולל של 22 מיליוני ש"ח. העסקה מותנית בתנאים מתלים שונים לרבות אישור רמ"י להעברת הזכויות, קיום היתר בנייה לתקופה של שישה חודשים ואישור הבעלים.
4. ביום 15 בנובמבר, 2020 חתמה החברה על הסכם קומבינציה והסכם תמורות עם בעלת קרקע באשדוד ("הבעלים" ו"הקרקע") לפיו בתמורה לשירותי בנייה שתעניק החברה ל 12 עד 22 יחידות דיור אשר הוקצו לבעלים בקרקע ולתשלום במזומן של 6 עד 34.8 מיליוני ש"ח, תהיה החברה זכאית ל- 24 עד 79 יחידות דיור בקרקע (בהתאם ובאופן יחסי למספר יחידות הדיור שיאושר לבנות בקרקע, ובהתאם לאופן ההתחשבות שסוכם בין הצדדים). בנוסף, תעמיד החברה הלוואה, מובטחת בשעבוד על הקרקע בסך של כ-5 מיליוני ש"ח, אשר תקוזז מזכויות הבעלים לתמורה במזומן, או תושב כנגד מסירת דירות הבעלים לבעלים. הקרקע בהליכי תכנון ואין ודאות לגבי מספר יחידות הדיור שיבנו בה.
- במקביל, חתמה אל הר הנדסה ובניין בע"מ עם הבעלים, על הסכם לביצוע עבודות לבניית שטחי מסחר ומשרדים עבור הבעלים בקרקע בתמורה כוללת בסך של עד 44 מיליוני ש"ח.
5. 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, השני והשלישי לשנת 2020 :

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

2019	1-3/2020	4-6/2020	7-9/2020	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 81%
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
66,074	66,074	53,277	53,277	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
3,078	3,078	4,155	4,155	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
4,214	9,331	13,798	22,438	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות (*)
1,456	1,820	1,820	1,834	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
74,822	80,303	73,050	81,704	סה"כ עלות מצטברת
72,822	75,819	63,107	63,475	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:				
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
73,709	68,592	65,165	56,924	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
2,163	1,799	1,799	1,784	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
75,872	70,391	66,964	58,708	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
10%	17%	23%	33%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
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 מבצע בפרויקט.

2019	1-3/2020	4-6/2020	7-9/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 81%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
17	4	1	8	יחידות דיור (#)
2,008	458	126	918	יחידות דיור (מ"ר)
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):				
17,118	17,591	19,349	17,801	יחידות דיור
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
17	21	22	30	יחידות דיור (#)
2,008	2,466	2,592	3,510	יחידות דיור (מ"ר)
.ל.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	17,438	יחידות דיור
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:				
173,645	174,128	174,339	175,678	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
34,374	42,431	44,986	61,295	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
23%	28%	29%	40%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
58	54	53	45	יחידות דיור (#)
6,970	6,512	6,386	5,468	יחידות דיור (מ"ר)
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים דוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)				
60,448	61,052	49,017	46,726	
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)				
-	-	-	3	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)				
-	-	-	17,268	

(*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה בעסקת קומבינציה, ובתוספת הכנסות בסך של כ- 221 אש"ח, שנובעות מהפחתה להכנסות של חלק יחסי מעלויות מימון שהונו להתחייבות בגין שירותי בניה בעסקת קומבינציה.

קרוזן בקרית מוצקין (פרויקט בביצוע)

2019	1-3/2020	4-6/2020	7-9/2020	נתונים לפי חלקה של קרוזן נדל"ן בפרויקט – 100%
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
21,034	21,034	21,034	21,034	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,909	6,909	6,909	6,909	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
75,432	77,259	82,637	82,680	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
655	865	882	882	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
104,030	106,067	111,462	111,505	סה"כ עלות מצטברת
70,382	64,494	57,636	43,799	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:				
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
5,655	3,828	730	1,033	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
1,215	1,005	544	198	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
6,870	4,833	1,274	1,231	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
92%	95%	99%	99%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2020				מועד השלמת בנייה

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

2019	1-3/2020	4-6/2020	7-9/2020	נתונים לפי חלקה של קרוזן נדל"ן בפרויקט – 100%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
26	7	9	13	יחידות דיור (#)
2,656	718	966	1,389	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):				
12,190	12,352	12,119	12,372	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
34	41	50	63	יחידות דיור (#)
3,472	4,190	5,156	6,545	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):				
12,284	12,296	12,263	12,283	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:				
131,413	129,873	130,651	131,049	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
42,638	51,512	63,346	80,555	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
35%	42%	51%	64%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
64	57	48	35	יחידות דיור (#)
7,255	6,537	5,571	4,182	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)				
67,620	61,692	54,594	43,799	
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)				
-	-	-	5	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)				
-	-	-	12,796	

גני תקווה (פרויקט בביצוע)

2019	1-3/2020	4-6/2020	7-9/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 59%
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
31,603	31,603	31,603	31,603	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
6,865	5,941	5,983	5,970	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (***)
7,972	13,872	25,585	34,736	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות (*)
-	1,135	1,129	1,338	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
46,440	52,551	64,300	73,647	סה"כ עלות מצטברת
46,440	41,469	41,783	39,928	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:				
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
54,944	49,043	38,041	29,032	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
3,646	2,511	2,517	2,308	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
58,590	51,554	40,558	31,340	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
20%	29%	45%	57%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2021				מועד השלמת בנייה צפוי

(*) 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	7-9/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 59%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
13	2	1	2	יחידות דיור (#)
1,415	177	88	294	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):				
19,896	22,012	21,987	21,302	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
13	15	16	18	יחידות דיור (#)
1,415	1,591	1,680	1,974	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):				
19,896	21,311	21,349	21,341	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:				
116,526	116,693	117,168	118,263	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
28,173	32,057	34,066	40,347	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
37%	43%	46%	51%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
22	20	19	17	יחידות דיור (#)
3,007	2,830	2,742	2,448	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
46,440	30,781	32,070	31,452	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	-	21,052	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה בעסקת קומבינציה, ובתוספת הכנסות בסך של כ- 786 אש"ח, שנובעות מהפחתה להכנסות של חלק יחסי מעלויות מימון שהונו להתחייבות בגין שירותי בניה בעסקת קומבינציה.

אגריפס (פרויקט בביצוע)

2019	1-3/2020	4-6/2020	7-9/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 57%
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
44,014	44,014	44,014	44,014	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
3,631	3,631	3,653	3,687	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
5,435	9,218	12,396	13,957	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
53,080	56,863	60,063	61,658	סה"כ עלות מצטברת
53,080	56,863	60,063	61,658	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:				
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,971	2,971	935	901	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
66,868	63,085	62,854	61,293	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
3,169	3,169	3,169	3,169	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
73,008	69,225	66,958	65,363	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
11%	16%	19%	21%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
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	7-9/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 57%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
-	-	2	2	יחידות דיור (#)
-	-	106	111	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):				
-	-	30,455	32,594	יחידות דיור
-	-	-	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
-	-	2	4	יחידות דיור (#)
-	-	106	217	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):				
-	-	30,455	31,557	יחידות דיור
-	-	-	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:				
146,234	146,234	146,234	146,234	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
-	-	3,228	6,848	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	4%	9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
45	45	43	41	יחידות דיור (#)
3,444	3,444	3,338	3,227	יחידות דיור (מ"ר)
1,270	1,270	1,270	1,270	שטחי מסחר (מ"ר)
53,080	56,863	57,394	61,927	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)				
-	-	-	-	מספר חוזים 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	7-9/2020	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,064	5,483	4,605	4,842	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
2,086	2,086	2,415	2,773	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
4,150	7,569	7,020	7,615	סה"כ עלות מצטברת
4,150	7,569	7,020	7,615	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:				
62,166	62,166	62,166	62,166	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)
6,453	3,034	3,912	3,675	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
80,148	80,148	79,819	79,461	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
2,962	2,962	2,962	2,962	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
151,729	148,310	148,859	148,264	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
4%	8%	7%	8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
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	7-9/2020	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
-	-	-	1	יחידות דיור (#)
-	-	-	87	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):				
-	-	-	23,676	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
-	-	-	1	יחידות דיור (#)
-	-	-	87	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):				
-	-	-	23,676	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:				
173,875	173,875	173,875	173,875	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
-	-	-	2,059	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	-	2%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
63	63	63	62	יחידות דיור (#)
4,870	4,870	4,870	4,783	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
4,150	7,569	7,020	7,493	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	-	22,596	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה לפרויקט פינוי בינוי.

תחום הנכסים המניבים

6. 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, השני והשלישי לשנת 2020:

בית קרדן

2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	רבעון שלישי 2020	
131,836	131,836	130,275	130,275	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (*)
10,166	2,264	2,368	2,142	NOI (אלפי ש"ח)
5,096	-	(1,714)	(146)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
99%	89%	94%	94%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	6.9%	7.2%	6.6%	שיעור תשואה בפועל (%)
89	87	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).

מימון

הסכם הלוואה ואגרות חוב מהותיים:

7. 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:

התניות פיננסיות	עדכון ברבעון השלישי לשנת 2020	סעיף בדו"ח השנתי לשנת 2019	
ראה סעיף 14.5.8 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 30 בספטמבר, 2020 ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ- 54.92%. ליום 30 בספטמבר, 2020 ההון העצמי המוחשי של החברה הינו בסך של כ-526,989 אלפי ש"ח. ליום 30 בספטמבר, 2020 החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו סולו הינו 23.05%.	-	14.3(1) - אגרות חוב (סדרה ג') של החברה	1.
ראה סעיף 14.5.8 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 30 בספטמבר, 2020, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ- 54.92%. ליום 30 בספטמבר, 2020, ההון העצמי המוחשי של החברה הינו בסך של כ-526,989 אלפי ש"ח. ליום 30 בספטמבר, 2020 החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו סולו הינו 23.09%.	(*)	14.3(2) - אגרות חוב (סדרה ד') של החברה	2.
ראה סעיף 14.5.3 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 30 בספטמבר, 2020, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ- 54.92%. ליום 30 בספטמבר, 2020 ההכנסה התפעולית נטו לתשעה חודשים בקשר עם בית קרדן הינה בסך של כ-4,510 אלפי ש"ח.	ביום 15 ביולי, 2020 פרעה החברה תשלום של קרן ההלוואה בסך של כ-938 אש"ח. ליום 30 בספטמבר, 2020 יתרת ההלוואה בסך 71,250 אש"ח, סווגה לזמן קצר.	14.3(3) - הלוואה מתאגיד בנקאי (*) (בקשר עם בית קרדן)	3.

(*) ביום 26 באוקטובר 2020, השלימה החברה הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הנפקה פרטית למשקיע מוסדי בהיקף של 15,000,000 ש"ח ערך נקוב. לאחר השלמת ההנפקה הפרטית, עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') על סך כולל של 155,493,000 ש"ח ערך נקוב. לפרטים ראה דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 21 באוקטובר 2020 ו-26 באוקטובר 2020 (מסי' אסמכתא 2020-01-114894, 2020-01-116139 ו-2020-01-116193) המובאים פה על דרך ההפנייה.

8. ביום 30 בספטמבר, 2020 פרעה החברה בפירעון סופי את יתרת קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. לפרטים ראה דיווח מידי מיום 30 בספטמבר, 2020 מס' אסמכתא 2020-01-106548.

כללי:

9. 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, בימים 18 באוגוסט, 2020 אישרו דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 16 באוגוסט, 2020) וביום 24 בספטמבר, 2020 אשרה האסיפה הכללית של החברה, את הארכת תנאי התגמול האמורים. (ראה דיווח מידי מיום 18 באוגוסט, 2020 על זימון האסיפה (מס' אסמכתא 2020-01-090552) ודיווח מידי מיום 24 בספטמבר 2020 על תוצאות האסיפה (מספר אסמכתא 2020-01-104880 וכן ראה ביאור 4יב' לדוחות כספיים ביניים).

10. ביום 19 באוגוסט, 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף. לפרטים ראה דיווח מידי מיום 19 באוגוסט 2020 מס' אסמכתא 2020-01-090957.

11. ביום 25 באוקטובר, 2020 פרסמה מידרוג בע"מ דוח דירוג עדכני בקשר עם אגרות החוב של החברה. לפרטים ראה דיווח מידי בדבר דירוג אגרות החוב של החברה מיום 25 באוקטובר, 2020 מס' אסמכתא 2020-01-115851.

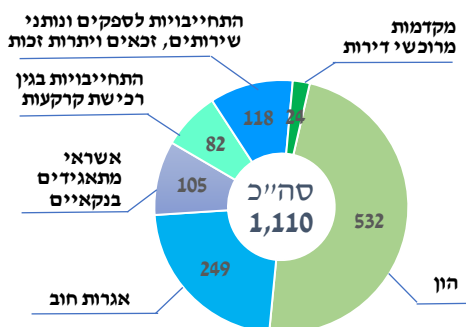
חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 30 בספטמבר 2020**

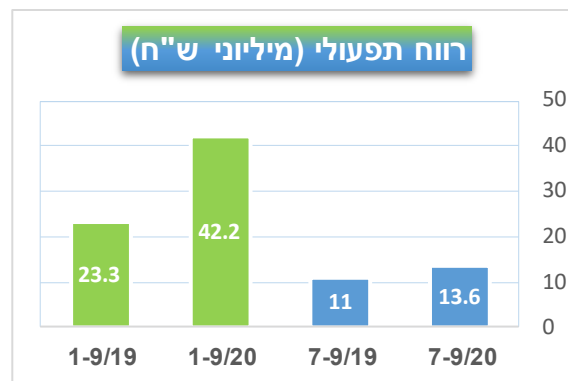
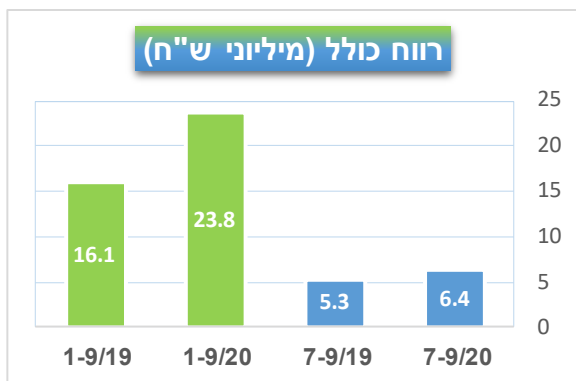
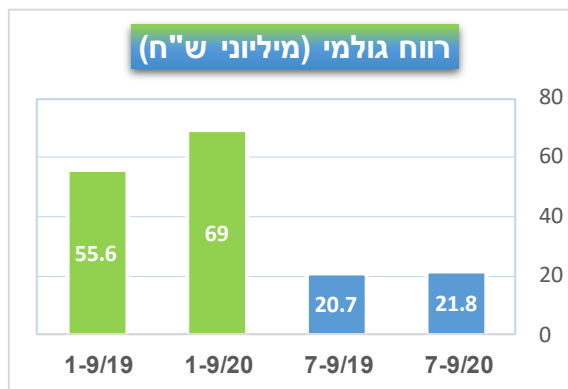
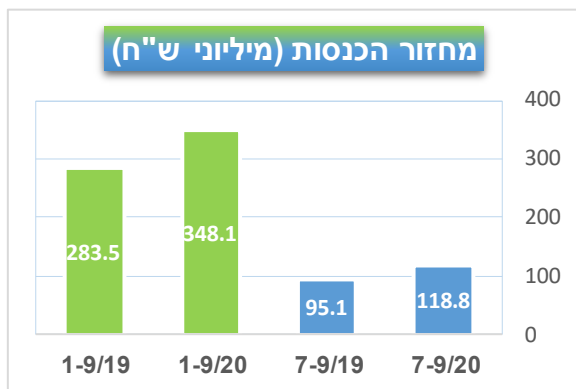
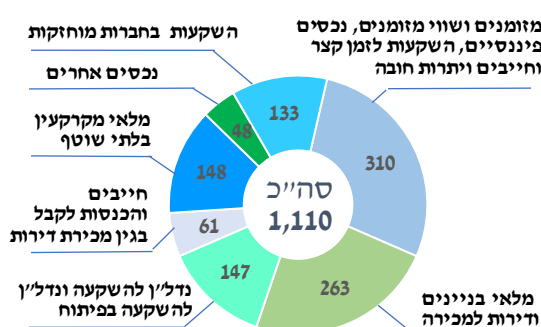
קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 2020

התחייבויות והון



נכסים



פרויקטים בישראל

ליום 30.09.20

פרויקטים בביצוע

93 יח"ד	קרדן בבאר יעקב, שלב ד ¹	98 יח"ד	מגדלי קרדן ONE, שלב א' קרית מוצקין
78 יח"ד	אגריפס, ירושלים ¹	72 יח"ד	GREEN & BLUE, טירת הכרמל שלב ב'
57 יח"ד	בית בגן, גני תקווה ¹	62 יח"ד	רחובות שלי, רחובות שלב ה ¹

פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע²

216 יח"ד ³	נופי השמש, בית שמש ¹	70 יח"ד	מגדלי קרדן ONE, שלב ב' קרית מוצקין
258 יח"ד ³	הולילנד פארק, ירושלים ¹	6 יח"ד	גבעת שמואל, מגרש 3
112 יח"ד ³	נופי התכלת, נהריה	28 יח"ד	גבעת שמואל, מגרש 4
57 יח"ד	קרית שלום, תל אביב ¹	300 יח"ד ³	גן יבנה
13 יח"ד	רמת אלישיב, לוד ¹	138 יח"ד	קרדן בקרית מוצקין, נווה גנים
		36 יח"ד ³	אשדוד

התחדשות עירונית

375 יח"ד	חיפה, שכל שפרינצק, סמטת רודן	95 יח"ד	ר"ג, רח' עלומים ² 28-31
343 יח"ד	חיפה, שכל קרית אליעזר	152 יח"ד	ר"ג, רח' עזיאל 13-15
308 יח"ד	חיפה, שכל שפרינצק, דרך צרפת	24 יח"ד	ר"ג, רח' הבנים 10
195 יח"ד	נתניה, רח' קצנלסון 1-5	410 יח"ד	חולון, רח' אילת



- לפרטים נוספים בדבר סטטוס פרויקטים להתחדשות עירונית בר"ג בקשר לפרויקטים: עלומים, עזיאל והבנים ראה באור 13 ב' לדוח התקופתי לשנת 2019.
- החברה פועלת לקדם פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38/2, בחולון, תל אביב, נתניה פתח-תקוה, אזור, נתניה וירושלים. הפרויקטים נמצאים בשלבי התקשרות שונים.
- לפני יציאה בפועל לפרויקט, החברה בוחנת את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט.
- מספר יח"ד המוצג ליל כולל גם את יח"ד אשר ימסרו לבעלי הזכויות בקרקע.

פרויקטים בשיווק:

שם הפרויקט ומיקומו	שלב	חלק החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	יח"ד שנמכרו ליום 30/09/20	יח"ד שנמכרו לאחר יום 30/09/20 ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות	יח"ד שנמסרו ליום 30/09/20
קרדן בבאר יעקב (1)	שלב ג'	100%	83	83	-	83
רחובות שלי - רחובות	שלב ד'	100%	75	30	3	-
	שלב ג'	50%	76	76	-	76
כרמל מול ים, טירת הכרמל	שלב ד'	50%	81	81	-	81
	שלב ה'	50%	62	61	1	-
טירת הכרמל, Green&Blue	שלב א'	50%	82	81	-	80
מגדלי קרדן One2, קרית מוצקין	שלב ב'	100%	72	21	3	-
בית בגן, גני תקווה (2)	שלב א'	100%	98	63	5	52
	-	59%	35	18	1	-
אגריפס, ירושלים (3)	-	57%	45	4	-	-
עלומים, רמת-גן (4)	-	66%	63	1	1	-
סה"כ			772	519	14	372

- (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 רבעון ראשון בשנת 2020.
- (4) פרויקט הכולל 95 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 63 יחידות דיור (פרויקט במתווה של פינוי בינוי – תמ"א 38), לפרטים ראה באור 13ב'7) לדוחות הכספיים השנתיים, שיווק הפרויקט החל במהלך רבעון שלישי בשנת 2020.

התפלגות המכירות:

שם הפרויקט ומיקומו	שלב	1-9/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020	1-12/2019
קרדן בבאר יעקב	שלב ג'	1	-	1	-	2
רחובות שלי - רחובות	שלב ד'	13	8	1	4	17
	שלב ג'	-	-	-	-	1
כרמל מול ים, טירת הכרמל	שלב ד'	-	-	-	-	7
	שלב ה'	11	3	-	8	16
טירת הכרמל, Green&Blue	שלב א'	-	-	-	-	1
מגדלי קרדן One2, קרית מוצקין	שלב ב'	9	4	3	2	12
בית בגן, גני תקווה	שלב א'	29	13	9	7	26
	-	5	2	1	2	13
אגריפס, ירושלים	-	4	2	2	-	-
עלומים, רמת-גן	-	1	1	-	-	-
סה"כ יח"ד שנמכרו		73	33	17	23	95
חלק החברה ביח"ד שנמכרו		68	32	17	19	83

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

הערות	31.12.19	30.9.19	30.09.20	סעיף
הגידול ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בסך של כ-106.8 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ד' בסך של כ-139.2 מיליוני ש"ח, ומנגד פרעון אגרות חוב סדרה ב' וסדרה ג' בסך של כ-31.3 ו-12.4 מיליוני ש"ח, בהתאמה, תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-8.7 מיליוני ש"ח, ומממוש נכסים פיננסיים בסך של כ-21 מיליוני ש"ח.	108,054	136,659	214,814	מזומנים ושווי מזומנים
סעיף זה כולל השקעות בניירות ערך סחירים, והשינוי בו בסך של כ-15.7 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע בעיקר מממוש ניירות ערך בסך של כ-22.9 מיליוני ש"ח, רכישת ניירות ערך בסך של כ-3.8 מיליוני ש"ח.	24,610	24,359	8,983	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
סעיף זה כולל בעיקר מזומנים ופקדונות בחשבונות ליווי בפרויקטים הבאים: קרן בבאר יעקב, רחובות שלי, קרן בגני תקווה ומגדלי קרן ONE2 בקרית מוצקין. הירידה בסך של 71.4 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובעת בעיקר ממשיכות הון עצמי בבאר יעקב בסך של כ-40.2 מיליוני ש"ח (סך של כ-35 מיליוני ש"ח שולמו לבעל הקרקע במסגרת הסכם פשרה, ראה באור 4' לדוחות כספיים ביניים מאוחדים) ומשחרור הון עצמי בסך של כ-16.6 מיליוני ש"ח בפרויקט מגדלי קרן ONE2 בקרית מוצקין.	123,498	138,791	52,082	השקעות לזמן קצר
השינוי ביתרת החייבים ויתרות החובה נובע בעיקר מתשלום מראש בסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח בגין פרויקט המעי"ר הצפוני, מקדמות למס הכנסה ששילמה אל הר בסך של כ-4 מיליוני ש"ח ומקיטון יתרות מזומנים בסך של כ-4.6 מיליוני ש"ח, שהופקדו בנאמנות בטרם נחתמו הסכמי הליווי בפרויקטים באר יעקב וגני תקווה.	28,257	24,095	33,856	חייבים ויתרות חובה
סעיף זה כולל את הכנסות אל הר שהוכרו בדוחות הכספיים מביצוע הפרויקטים הקיימים שטרם התקבלה התמורה בגינם וכן הכנסות לקבל מרוכשי דירות לאור הכרה בהכנסה בהתאם ל-IFRS 15 (לפרטים ראה באור 4' לדוחות הכספיים השנתיים).	54,763	35,977	60,685	חייבים והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה ומכירת דירות
יתרת מלאי בניינים ודירות למכירה ליום 30 בספטמבר, 2020 נובעת בעיקר מהפרויקטים הבאים: קרן בבאר יעקב כ-63.4 מיליוני ש"ח, קרן בקרית מוצקין כ-43.8 מיליוני ש"ח, אגריפס בירושלים כ-61.7 מיליוני ש"ח, גלי כרמל כ-54.9 מיליוני ש"ח, קרן בגני תקווה כ-39.9 מיליוני ש"ח ורחובות שלי כ-3.2 מיליוני ש"ח.	303,347	299,318	263,200	מלאי בניינים ודירות למכירה
הקיטון ביתרת הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע מעדכון שווי הנדל"ן להשקעה ורישום ירידת ערך של בית קרן בסך של כ-1.9 מיליוני ש"ח (ראה באור 1' לדוחות כספיים ביניים מאוחדים).	131,836	125,893	130,275	נדל"ן להשקעה
יתרת הנדל"ן להשקעה בפיתוח ליום 30 בספטמבר, 2020 כוללת 15.7 מיליוני ש"ח בגין קרקע בבית דגן (לפרטים ראה באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים), ו-1 מיליון ש"ח בגין רכישת זכויות למשרדים במקרקעין ברעננה.	15,680	15,790	16,729	נדל"ן להשקעה בפיתוח
יתרת מלאי מקרקעין בלתי שוטף ליום 30 בספטמבר, 2020 נובע ממלאי מקרקעין כדלקמן: קרית מוצקין סך של כ-31.8 מיליוני ש"ח, גבעת שמואל סך של כ-35 מיליוני ש"ח, נווה גנים סך של כ-52.5 מיליוני ש"ח, נהריה בסך של כ-15.4 מיליוני ש"ח, עוזיאל בסך של כ-4.8 מיליוני ש"ח ועלומים בסך של כ-7.6 מיליוני ש"ח. השינוי במלאי המקרקעין הבלתי שוטף ליום 30 בספטמבר, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע בעיקר מגידול בסך של כ-35 מיליוני ש"ח בפרויקט גבעת שמואל ו-4 מיליוני ש"ח בפרויקט עלומים בר"ג.	107,486	106,540	147,761	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
הגידול בסעיף זה ליום 30 בספטמבר, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע בעיקר ממתן הלוואה לבעלי קרקע בקשר לעסקת גן יבנה (ראה באור 4' לדוחות כספיים ביניים) בסך של כ-8 מיליוני ש"ח, מתשלום מראש בסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח בגין פרויקט המעי"ר הצפוני, גידול במסים הנדחים בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח ומהשקעה בחברה כלולה בארה"ב (Windmill) בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח.	167,310	152,170	182,041	נכסים לא שוטפים, אחרים
השינוי בהתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע בעיקר מקיטון בהתחייבות לבעלי קרקעות בסך של כ-76.7 מיליוני ש"ח, גידול מהלוואה לזמן ארוך שסווגה לחלות שוטפת בסך של כ-70.3 מיליוני ש"ח, גידול מהלוואות לזמן קצר שנטלה החברה בסך כולל של כ-13.5 מיליוני ש"ח, וקיטון מפרעון אג"ח סדרות ב' ו-ג' בסך כולל של כ-43.6 מיליוני ש"ח.	364,154	398,604	349,740	התחייבויות שוטפות
השינוי בהתחייבויות לא שוטפות ליום 30 בספטמבר, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בסכום של כ-139.1 מיליוני ש"ח (ראה באור 4' לדוחות הכספיים ביניים, מפרעון אגרות חוב סדרה ב' וסדרה ג' בסך של כ-31.2 ו-12.4 מיליוני ש"ח, בהתאמה (ראה באור 4' לדוחות כספיים ביניים מאוחדים) ומסיווג של הלוואה מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ-70.3 מיליוני ש"ח.	183,833	186,675	228,358	התחייבויות לא שוטפות
השינוי בסעיף זה ליום 30 בספטמבר, 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2019 נובע בעיקר מיתרת הרווח לתקופה בסך של כ-23.6 מיליוני ש"ח ומחלוקת דיבידנד לבעלי מניות בסכום של כ-8.7 מיליוני ש"ח (ראה באור 4' לדוחות כספיים ביניים)	516,854	511,402	532,328	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה וזכויות שאינן מקנות שליטה

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

הערות	1-12/2019	1-9/2019	1-9/2020	
1	130,132	101,294	151,381	הכנסות ממכירת דירות
2	232,253	174,135	189,328	הכנסות מביצוע עבודות
3	10,460	8,041	7,345	הכנסות מהשכרת נכסים
-	372,845	283,470	348,054	סה"כ הכנסות
עקבי עם השינוי בהכנסות ממכירת דירות, ראה הערה 1.	(101,001)	(79,169)	(117,034)	עלות הדירות שנמכרו
2	(200,143)	(148,250)	(161,408)	עלות ביצוע עבודות
בעיקר הוצאות אחזקה.	(294)	(181)	(571)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
-	(301,438)	(227,906)	(279,013)	סה"כ עלות המכר
4	4,986	(1,177)	(1,860)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
5	(6,455)	(5,070)	(4,318)	הוצאות שיווק ומכירה
6	(29,568)	(21,637)	(20,553)	הוצאות הנהלה וכלליות
7	(4,278)	(4,425)	(67)	הוצאות אחרות, נטו
8	12,565	11,633	2,095	הכנסות מימון
9	(24,922)	(15,366)	(13,561)	הוצאות מימון
10	(1,798)	(2,022)	(1,395)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	533	(1,305)	(5,690)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
-	22,470	16,195	23,692	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

1. הכנסות ממכירת דירות (באלפי ש"ח):

החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן חשבונאות IFRS15 - הכרה בהכנסה מחושים עם לקוחות. בהתאם לתקן זה, מכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה. להלן ההכרה בהכנסה בפריויקטים השונים:

1-12/2019	1-9/2019	1-9/2020	פרייקט
39,912	39,443	23,695	קרדן בבאר יעקב - באר יעקב
40,082	29,630	29,342	רחובות שלי - רחובות
2,904	2,973	32	כרמל מול ים - טירת הכרמל
6,356	3,016	18,790	גלי כרמל - טירת הכרמל
40,878	26,232	39,789	מגדלי קרדן במוצקין ONE 2 - קרית מוצקין
-	-	39,733	קרדן בגני תקווה - גני תקווה
130,132	101,294	151,381	סה"כ הכנסות ממכירת דירות

2. סעיפים אלו כוללים את הכנסותיה והוצאותיה של אל-הר ממתן שירותי קבלן. השינוי בסעיפים אלו נובע מתמהיל, שיעור רווחיות ומספר הפרייקטים 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 לג' לדוחות הכספיים השנתיים), לימים 30 בספטמבר 2020 ו- 2019 ו- 31 בדצמבר 2019 שיעור התפוסה בבית קרדן הינו כ-94%, 99% ו-99% בהתאמה.

4. הירידה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 נובע מעדכון השווי ההוגן של בית קרדן ורישום ירידת ערך בסך של כ-1.9 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, וכן 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 בפרייקטים, לרבות עלויות בגין בחינת פרייקטים בתחום ההתחדשות העירונית, נטו בסך של כ-0.9 מיליוני ש"ח. השינוי בהוצאות בין התקופות השונות נובע משינוי בתמהיל הפרייקטים הנמצאים בשלבי שיווק ומכירה שונים ומהוצאות פרסום ומיתוג ככל שישנם.

6. הוצאות הנהלה וכלליות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכמו לסך של כ-20.6 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ-21.6 מיליוני ש"ח בשנת 2019. עיקר הירידה 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 כ-0.9 מיליוני ש"ח.
8. הכנסות המימון כוללות בעיקר הכנסות מהלוואות שנתנו לחברות כלולות. בשנת 2019 נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-9.1 מיליוני ש"ח מבטיול הפרשה לירידת ערך ההלוואה לחברה מוחזקת הולילנד (ראה באור 14ב'1 לדוחות הכספיים השנתיים).
9. הוצאות המימון בתשעת החודשים של שנת 2020 כוללות בעיקר ריבית בגין אגרות חוב בסך של כ-7.2 מיליוני ש"ח, ריבית על הלוואות בסך של כ-2.2 מיליוני ש"ח והוצאות מימון בסך של כ-2.8 בגין התחייבות בגין התחייבות לשירותי בנייה.
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").

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

שנת 2019	1-9/2019	1-9/2020	
36,611	18,023	31,273	מגזר המגורים
15,152	6,647	4,914	מגזר הנכסים המניבים
23,189	18,643	24,576	מגזר ביצוע עבודות בנייה
(38,860)	(20,058)	(18,520)	אחר והתאמות לדוח
36,092	23,255	42,243	רווח תפעולי

ניתוח התוצאות של מגזרי הפעילות:

מגזר המגורים

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ו-2019 תרם מגזר המגורים רווח תפעולי בסך של כ-31.3 ו-18 מיליוני ש"ח, בהתאמה. בשנת 2019 הרווח התפעולי הסתכם לסך של כ-36.6 מיליוני ש"ח.

הגידול ברווח התפעולי לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020, בהשוואה לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בסך של כ-13.3 מיליוני ש"ח, נובע מהפרויקטים הבאים: גידול של כ-6 מיליוני ש"ח נובע בגין פרויקט גני תקוה, שנכנס לביצוע ולראשונה הוכרו הכנסות בנינו במהלך שנת 2020, גידול של כ-3.3 מיליוני ש"ח נובע מפרויקט באר יעקב (בעיקר בעקבות הסכם פשרה שנחתם בין החברה לבעל קרקע, ראה באור 4א' לדוחות כספיים ביניים מאוחדים), וכן גידול בסך של כ-3.3 מיליוני ש"ח, 2 מיליוני ש"ח ו-0.9 מיליוני ש"ח נובע בגין פרויקטים: רחובות, גלי כרמל ומגדלי קרדן ONE2 מוצקין, בהתאמה וזאת לאור גידול במספר יחידות הדיור שנמכרו בתקופה וכן התקדמות בקצב ביצוע העבודות.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ו-2019 הסתכמו הכנסות החברה במגזר המגורים לסך של כ-151.4 ו-101.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה. בשנת 2019 הסתכמו הכנסות החברה במגזר המגורים לסך של כ-130.1 מיליוני ש"ח.

מגזר הנכסים המניבים

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ו-2019 תרם בהתאמה מגזר הנכסים המניבים רווח תפעולי בסך של כ-4.9 ו-6.6 מיליוני ש"ח, הנובע מחלק החברה בהכנסות שכירות, נטו מבית קרדן. עיקר השינוי לתקופה של 9 חודשים לשנת 2020, נובע מרישום ירידת ערך בסך של כ-1.9 מיליוני ש"ח.

¹ לפרטים אודות הכנסות החברה בתחום המגורים ומספר יחידות שנמסרו לפי פרויקטים ראה סעיף א' לדוח זה.

מגזר ביצוע עבודות בנייה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ו-2019 תרם מגזר בהתאמה ביצוע עבודות הבנייה רווח תפעולי בסך של כ-24.6 ו-18.6 מיליוני ש"ח. בשנת 2019 תרם מגזר ביצוע עבודות הבנייה רווח תפעולי בסך של כ-23.2 מיליוני ש"ח.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ו-2019 הסתכמו בהתאמה הכנסות המגזר לסך של כ-189.3 ו-174.1 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

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

נזילות ומקורות מימון (באלפי ש"ח):

הערות	1-12/2019	1-9/2019	1-9/2020	
1	(28,032)	(16,639)	(61,188)	תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
2	19,904	4,328	72,550	תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
3	(31,857)	925	95,400	תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

1. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 סך של כ-61.2 מיליוני ש"ח שימשו לפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נבע מגידול במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו בסך של כ-79.1 מיליוני ש"ח, כתוצאה מהתקדמות בבניה בפרויקטים בביצוע ועלויות בקשר לפרויקטים שבשלב תכנון ומגידול בחייבים והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה בסך של כ-11.9 מיליוני ש"ח.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 שימשו בחברה כ-16.6 מיליוני ש"ח לפעילות שוטפת. עיקר ההשפעה בתקופה נבע כתוצאה מגידול במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו בסך של כ-172.3 מיליוני ש"ח בעיקר לאור התקדמות בבניה בפרויקטים בביצוע וכן עלויות תכנון בפרויקטים בתכנון, אשר קוזזו מעלייה בהתחייבויות לרכישת קרקעות בסך של כ-126.1 מיליוני ש"ח ומקיטון בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים בסך של כ-15.2 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 בספטמבר, 2020 לחברה (במאוחד 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 ופיתוחן.

2. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 נבעו לחברה סך של כ-72.6 מיליוני ש"ח מפעילות השקעה. עיקר השינוי נבע בגין תמורה ממימוש נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בסך של כ-22.9 מיליוני ש"ח, מפרעון פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו בסך של כ-67.7 מיליוני ש"ח והלוואות לאחרים בסך של כ-8 מיליוני ש"ח.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 שימשו בחברה סך של כ-4.3 מיליוני ש"ח לפעילות השקעה. עיקר השינוי בתקופה נבע מרכישת נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בסך של כ-14.8 מיליוני ש"ח, השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ולאחרים בסך של כ-27.3 מיליוני ש"ח, גידול בהשקעות לזמן קצר בסך של כ-16.6 מיליוני ש"ח, מנגד מימשה החברה נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בסך של כ-64.3 מיליוני ש"ח.

3. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 נבעו לחברה סך של כ-95.4 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 סדרות ב ו-ג' בסך של כ-31.2 ו-12.4 מיליוני ש"ח, בהתאמה, תשלום דיבידנד בסך של כ-8.7 מיליוני ש"ח וגידול כתוצאה מנטילת אשראי בנקאי בסכום של כ-13.5 מיליוני ש"ח.

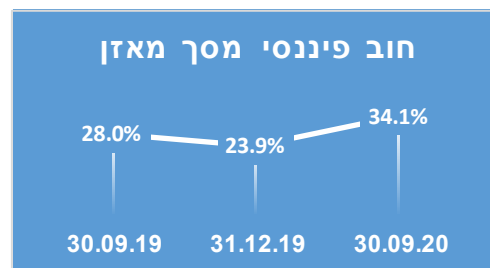
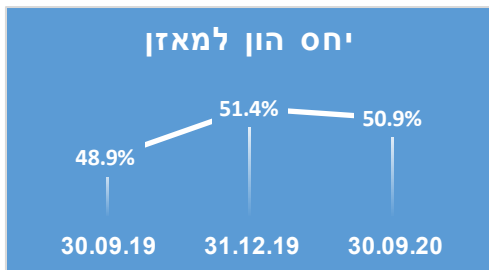
בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 שימשו מזומנים בסך של כ-0.9 מיליוני ש"ח לפעילות מימון בעיקר בגין תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-14 מיליוני ש"ח ומנגד נבע לחברה סך של כ-75 מיליוני ש"ח בגין העמדת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ופרעון אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של כ-58.2 מיליוני ש"ח.

התחייבויות פיננסיות, נטו:

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

מיליוני ש"ח	התחייבויות
105	אשראי מתאגידים בנקאיים (לזמן קצר)
249	אגרות חוב
354	סה"כ התחייבויות
מיליוני ש"ח	נכסים
142	מזומנים ושויי מזומנים
48	השקעות לזמן קצר
9	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
199	סה"כ נכסים
155	סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו

נתונים פיננסיים (סולו):



- **חוב פיננסי מסך מאזן** מחושב באופן הבא: אשראי מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב מסך מאזן סולו.
- **יחס הון למאזן** מחושב באופן הבא: סך ההון העצמי סולו מסך מאזן סולו.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

אירועים עיקריים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה:

- א. לפרטים בדבר השפעת נגיף ה-"קורונה", ראה באור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים וכן ראה סעיף 1 בחלק א', אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד.
- ב. לפרטים בדבר השלמת גיוס אגרות חוב לציבור בסך של כ- 140,493 אלפי ש"ח בחודש ינואר 2020, ראה באור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים.
- ג. לפרטים בדבר מימוש אופציות למניות, ראה באור 1ז' לדוחות הכספיים ביניים.
- ד. לפרטים בדבר אי גביית תשלומי שכ"ד מצד קשור, ראה באור 1א' לדוחות הכספיים ביניים.
- ה. לפרטים בדבר התקשרות חברה מאוחדת אל הר עם מזמיני עבודה, ראה באור 1א' לדוחות הכספיים ביניים.
- ו. לפרטים בדבר התקשרות חברה מאוחדת אל הר לבניית 148 יח"ד בגבעת שמואל, ראה באור 1ג' לדוחות הכספיים ביניים.
- ז. לפרטים בדבר קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת אל הר, ראה באור 1ה' לדוחות הכספיים ביניים.
- ח. לפרטים בדבר הארכת תקופת ההלוואה שהתקבלה בחודש מרס 2019, ראה באור 1ד' לדוחות הכספיים ביניים.
- ט. לפרטים בדבר אישור חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, ראה באור 1ו' לדוחות הכספיים ביניים.
- י. לפרטים בדבר פרעון קרן אגרות חוב סדרה ג' וסדרה ב' בסך של כ- 12,374 ו- 31,250 אלפי ש"ח, בהתאמה, ראה ביאור 1ז' לדוחות הכספיים ביניים.
- יא. לפרטים נוספים בדבר הסכם הגישור שנחתם בין החברה לבעל קרקע ראה באור 1א' לדוחות הכספיים ביניים.
- יב. לפרטים נוספים בדבר הארכת תנאי התגמול של מר יוסף גרינפלד (מבעלי השליטה בחברה) כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, ראה ביאור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים.
- יג. לפרטים נוספים בדבר הארכת הסכם העמדת שירותים משפטיים על-ידי החברה לקרדן ישראל, ראה ביאור 1ג' לדוחות הכספיים ביניים.
- יד. לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה עם בעלים במושעא של חלק ממקרקעין בגן יבנה בעסקת קומבינציה, ראה באור 1ד' לדוחות הכספיים ביניים.
- טו. לפרטים נוספים בדבר הסכם עם יום לרכישת זכויות חכירה וזכויות מכוח הסכם קומבינציה עם בעלי קרקע, ראה באור 1טו' לדוחות הכספיים ביניים.
- טז. לפרטים נוספים בדבר הסכם קומבינציה והסכם תמורות עם בעלת קרקע באשדוד, ראה באור 1טז' לדוחות הכספיים ביניים.

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב:

סדרה	סדרה ג'	סדרה ד'
מועד הנפקה	01/07/2018	16/01/2020
מהותי/לא מהותי	מהותי	מהותי
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג נוכחי	A3 (אופק דירוג יציב)	A3 (אופק דירוג יציב)
דירוג במועד ההנפקה	A3 (אופק דירוג יציב)	A3 (אופק דירוג יציב)
הנאמן, כתובתו ופרטיו	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
ע.נ במועד ההנפקה (אש"ח)	111,366	140,493
ע.נ ליום 30/09/20 (אש"ח)	111,659	140,135
סך הריבית הצבורה ליום 30/09/20 (אש"ח)	1,002	842
ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/20 (אש"ח)	110,657 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ- 708 אלפי ש"ח)	139,293 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ- 1,200 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 30/09/20 (אש"ח)	111,745	136,981
סוג הריבית הנקובה ושיעורה(%)	3.6% קבועה	2.4% קבועה
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	3.94%	2.63%
מועדי תשלומי הקרן	חמישה 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, ביום 30 ביוני, 2024 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	שישה 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.
מועדי תשלומי ריבית	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.	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.
הצמדה	לא	לא
אג"ח ניתנות להמרה	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה (אסמכתא מספר: 2018-01-057975).	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 15 בינואר 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-359832).
עמידה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן	כן
נכסים משועבדים	לא	לא



מצבת התחייבויות החברה

פרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של קרדן נדל"ן לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר, 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: 24 בנובמבר, 2020

חלק ג'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר 2020**

קודן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-24	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 - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדיקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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-92,850 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-329 אלפי ש"ח וסך של כ-51 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

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

נכסים שוטפים

108,054	136,659	214,814
24,610	24,359	8,983
123,498	138,791	52,082
28,257	24,095	33,856
54,763	35,977	60,685
303,347	299,318	263,200
<u>642,529</u>	<u>659,199</u>	<u>633,620</u>

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

131,836	125,893	130,275
15,680	15,790	16,729
107,486	106,540	147,761
132,212	137,693	133,518
18,192	36,639	29,582
9,010	8,974	9,990
3,937	3,724	3,580
2,218	2,218	2,218
1,741	11	3,153
<u>422,312</u>	<u>437,482</u>	<u>476,806</u>
<u>1,064,841</u>	<u>1,096,681</u>	<u>1,110,426</u>

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 בספטמבר		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
23,750	23,750	104,750	אשראי מתאגידים בנקאיים
43,624	74,874	24,748	חלויות שוטפות של אגרות חוב
73,876	71,842	73,932	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
39,546	41,021	38,706	זכאים ויתרות זכות
2,351	2,196	2,010	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
158,445	157,880	81,839	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
22,562	27,041	23,755	מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>364,154</u>	<u>398,604</u>	<u>349,740</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
70,313	71,250	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
110,351	110,235	225,202	אגרות חוב
1,526	817	1,526	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,643	1,494	1,630	התחייבות בגין חכירה
-	2,879	-	מסים נדחים
<u>183,833</u>	<u>186,675</u>	<u>228,358</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	3,243	3,505	קרנות הון
14,261	8,680	29,280	יתרת רווח
<u>513,733</u>	<u>508,281</u>	<u>529,207</u>	
3,121	3,121	3,121	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>516,854</u>	<u>511,402</u>	<u>532,328</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,064,841</u>	<u>1,096,681</u>	<u>1,110,426</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
130,132	33,376	57,954	101,294	151,381	הכנסות ממכירת דירות
232,253	59,027	58,443	174,135	189,328	הכנסות מביצוע עבודות
10,460	2,684	2,419	8,041	7,345	הכנסות מהשכרת נכסים
<u>372,845</u>	<u>95,087</u>	<u>118,816</u>	<u>283,470</u>	<u>348,054</u>	
(101,001)	(26,378)	(47,484)	(79,169)	(117,034)	עלות הדירות שנמכרו
(200,143)	(47,925)	(49,263)	(148,520)	(161,408)	עלות ביצוע עבודות
(294)	(73)	(277)	(217)	(571)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
<u>(301,438)</u>	<u>(74,376)</u>	<u>(97,024)</u>	<u>(227,906)</u>	<u>(279,013)</u>	
71,407	20,711	21,792	55,564	69,041	רווח גולמי
4,986	(770)	(146)	(1,177)	(1,860)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(6,455)	(1,927)	(1,509)	(5,070)	(4,318)	הוצאות שיווק ומכירה
(29,568)	(6,672)	(6,383)	(21,637)	(20,553)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,278)	(343)	(129)	(4,425)	(67)	הוצאות אחרות, נטו
<u>36,092</u>	<u>10,999</u>	<u>13,625</u>	<u>23,255</u>	<u>42,243</u>	רווח תפעולי
12,565	641	759	11,633	2,095	הכנסות מימון
(24,922)	(6,199)	(4,857)	(15,366)	(13,561)	הוצאות מימון
(1,798)	(1,168)	(715)	(2,022)	(1,395)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
21,937	4,273	8,812	17,500	29,382	רווח לפני מסים על הכנסה
533	869	(2,431)	(1,305)	(5,690)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
<u>22,470</u>	<u>5,142</u>	<u>6,381</u>	<u>16,195</u>	<u>23,692</u>	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
(397)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(297)	-	-	-	27	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(694)	-	-	-	27	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(88)	160	16	(83)	35	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(12)	(5)	-	(10)	2	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(100)	155	16	(93)	37	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(794)	155	16	(93)	64	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<u>21,676</u>	<u>5,297</u>	<u>6,397</u>	<u>16,102</u>	<u>23,756</u>	סה"כ רווח כולל
					רווח נקי בסיסי ומדולל למניה של החברה (בש"ח)
0.12	0.03	0.03	0.09	0.13	רווח נקי 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	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	
516,854	3,121	513,733	14,261	(111)	(403)	3,628	298,705	197,653	יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)
23,692	-	23,692	23,692	-	-	-	-	-	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
64	-	64	27	-	37	-	-	-	רווח כולל אחר
23,756	-	23,756	23,719	-	37	-	-	-	סה"כ רווח כולל
25	-	25	-	-	-	(39)	39	25	מימוש כתבי אופציה
393	-	393	-	-	-	393	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(8,700)	-	(8,700)	(8,700)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
532,328	3,121	529,207	29,280	(111)	(366)	3,982	298,744	197,678	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	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 (1,694)	3,121 -	508,062 (1,694)	8,179 (1,694)	(111) -	(303) -	3,939 -	298,705 -	197,653 -
509,489	3,121	506,368	6,485	(111)	(303)	3,939	298,705	197,653
16,195 (93)	- -	16,195 (93)	16,195 -	- -	- (93)	- -	- -	- -
16,102	-	16,102	16,195	-	(93)	-	-	-
(189) (14,000)	- -	(189) (14,000)	- (14,000)	- -	- -	(189) -	- -	- -
511,402	3,121	508,281	8,680	(111)	(396)	3,750	298,705	197,653

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

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (לאחר יישום תיקון ל IAS28)

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה הפסד כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות, נטו דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	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	
525,822	3,121	522,701	22,899	(111)	(382)	3,873	298,744	197,678	יתרה ליום 1 ביולי, 2020
6,381	-	6,381	6,381	-	-	-	-	-	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
16	-	16	-	-	16	-	-	-	רווח כולל אחר
6,397	-	6,397	6,381	-	16	-	-	-	סה"כ רווח כולל
109	-	109	-	-	-	109	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
532,328	3,121	529,207	29,280	(111)	(366)	3,982	298,744	197,678	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	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	
506,804	3,121	503,683	3,538	(111)	(551)	4,449	298,705	197,653	יתרה ליום 1 ביולי, 2019
5,142	-	5,142	5,142	-	-	-	-	-	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
155	-	155	-	-	155	-	-	-	רווח כולל אחר
5,297	-	5,297	5,142	-	155	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(699)	-	(699)	-	-	-	(699)	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
511,402	3,121	508,281	8,680	(111)	(396)	3,750	298,705	197,653	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן 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 (1,694)	3,121 -	508,062 (1,694)	8,179 (1,694)	(111) -	(303) -	3,939 -	298,705 -	197,653 -
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 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 תיקון ל IAS28)								
22,470 (794)	- -	22,470 (794)	22,470 (694)	- -	- (100)	- -	- -	- -
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה הפסד כולל אחר								
21,676	-	21,676	21,776	-	(100)	-	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל								
(311) (14,000)	- -	(311) (14,000)	- (14,000)	- -	- -	(311) -	- -	- -
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה								
516,854	3,121	513,733	14,261	(111)	(403)	3,628	298,705	197,653
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019								

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

22,470	5,142	6,381	16,195	23,692
--------	-------	-------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(4,986)	770	146	1,177	1,860
945	293	-	945	-
(140)	-	(40)	54	(47)
3,959	969	1,102	2,984	3,155
3,768	-	-	3,768	-
12,956	9,447	4,802	4,732	12,286
1,798	1,168	715	2,022	1,395
(533)	(869)	2,344	1,305	5,603
(276)	(324)	-	(588)	-
(311)	(699)	109	(189)	393
17,180	10,755	9,178	16,210	24,645

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 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	5,244	(4,198)	26,489	(11,875)
(177,538)	(77,048)	20,292	(172,299)	(128)
(18,785)	5,545	(18,619)	(15,162)	(698)
125,318	52,470	(41,000)	126,102	(79,135)
(48,408)	(13,789)	(43,525)	(34,870)	(91,836)

ירידה (עלייה) בחייבים והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה ומכירת דירות ובחייבים ויתרות חובה
ירידה (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 קרקעות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(9,337)	(883)	(1,583)	(5,291)	(7,643)
950	74	79	879	252
(14,237)	(3,995)	(4,050)	(11,517)	(10,773)
3,350	-	216	1,755	475
(19,274)	(4,804)	(5,338)	(14,174)	(17,689)
(28,032)	(2,696)	(33,304)	(16,639)	(61,188)

ריביות ששולמו
ריביות שהתקבלו
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(27,568)	(3,449)	(1,072)	(27,269)	(2,761)	השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(8,002)	-	(8,002)	מתן הלוואות לאחרים
(15,390)	(547)	(512)	(14,787)	(3,759)	רכישת נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
64,887	19,207	14,443	64,340	22,884	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
(1,080)	20,401	71,919	(16,610)	67,683	פרעון (הפקדת) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
215	-	40	21	56	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(847)	(770)	(606)	(1,177)	(1,348)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
(313)	(38)	(88)	(190)	(2,203)	השקעה ברכוש קבוע
19,904	34,804	76,122	4,328	72,550	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(59,112)	-	(938)	(58,175)	(2,813)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
75,000	-	-	75,000	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	-	6,500	-	13,500	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(31,250)	-	(31,250)	-	(43,624)	פרעון אגרות חוב
(2,495)	(678)	(752)	(1,900)	(2,142)	פרעון התחייבות בגין חכירה
-	-	-	-	25	תמורה ממימוש אופציות לעובדים
-	-	-	-	139,154	הנפקת אגרות חוב, נטו
(14,000)	-	-	(14,000)	(8,700)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(31,857)	(678)	(26,440)	925	95,400	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(272)	(958)	(57)	(266)	(2)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(40,257)	30,472	16,321	(11,652)	106,760	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
148,311	106,187	198,493	148,311	108,054	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
108,054	136,659	214,814	136,659	214,814	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים 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, נקטו ונוקטות באמצעים שונים 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, ולחלופין הטלת מגבלות מחדש עם התגברות היקפי התחלואה. 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 בהיקפים גבוהים יחסית. 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. ליום 30 לספטמבר, 2020 רשמה החברה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של 1,860 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 יאפשרו 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 מיושם לתקופות שהחלו ביום 1 ביוני, 2020 ויחול רטרואקטיבית, עם אפשרות ליישום מוקדם.

החברה בחנה את השלכות התיקון וליישומו לא הייתה 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 בינואר, 2022 או לאחריו. 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 ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2022 או לאחריו. 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 ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2022 או לאחריו. התיקון ייושם 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 בספטמבר, 2020 מצורפים לדוחות כספיים אלו.

תמצית המידע הפיננסי של הולילנד:

ליום	ליום 30 בספטמבר		
	31 בדצמבר 2019	2019	
מבוקר		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח	
377	433	321	<u>דוחות על המצב הכספי</u>
238,700	238,700	239,291	נכסים שוטפים
(696)	(729)	(1,069)	נכסים לא שוטפים
<u>(102,209)</u>	<u>(102,205)</u>	<u>(103,216)</u>	התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
<u>(136,172)</u>	<u>(136,199)</u>	<u>(135,327)</u>	סה"כ גרעון בהון

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	31 בדצמבר 2019	2019	2019	2020	
מבוקר		בלתי מבוקר			
		אלפי ש"ח			
-	-	30	-	30	<u>תוצאות הפעילות</u>
					הכנסות
<u>28,349</u>	<u>(499)</u>	<u>(479)</u>	<u>28,806</u>	<u>(2,072)</u>	רווח נקי (הפסד)
<u>28,349</u>	<u>(499)</u>	<u>(479)</u>	<u>28,806</u>	<u>(2,072)</u>	סה"כ רווח נקי (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.
- 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.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 21 באוקטובר, 2020 השלימה החברה הנפקה פרטית של 15,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה ד' בתמורה כוללת של 14,790 אלפי ש"ח. תנאי הרחבת סדרה ד' זהים לתנאי סדרה ד' שהונפקה ביום 16 בינואר, 2020. לאחר השלמת הקצאה זו, עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') על סך כולל של 155,493 אלפי ש"ח ערך נקוב. ליום 30 בספטמבר, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שלה בקשר לאגרות החוב סדרה ד'. באשר לאמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהם ראה באור ג'24 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. כמו כן, ליום 30 בספטמבר, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שלה בקשר לאגרות החוב סדרה ג'. באשר לאמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהם ראה באור ג'24 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- 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. במקביל להסכם הביצוע עם מזמינות העבודה, חתמה החברה עם שישה מיחדי קבוצות הבעלים משתי מזמינות העבודה על הסכם לרכישת זכויות מיחדי 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 19א(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים 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 בספטמבר, 2020 – 3.45%).

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

- ה. ביום 13 בפברואר, 2020 אישר דירקטוריון החברה המאוחדת אל הר הנדסה ובניין בע"מ חלוקת דיבידנד בסך של 35 מליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 22 במרס, 2020.
- ו. 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.
- ז. ביום 30 ביוני, 2020 פרעה החברה את התשלום הראשון של קרן אגרות החוב סדרה ג' בסך 12,374 אלפי ש"ח, וביום 30 בספטמבר, 2020 פרעה החברה את התשלום האחרון של קרן אגרות החוב סדרה ב' בסך של 31,250 אלפי ש"ח. באשר לאמות מידה פיננסיות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב סדרה ב' שנפרעו כאמור, ראה באור 24א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- ח. בהמשך לאמור בבאור 26ד(7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 13 במרס, 2020 הגישו מזמיני העבודה יחד עם חברות קשורות העושות שימוש במבנים שבפרויקט שביצעה אל הר כתב תביעה 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. בית המשפט מינה מומחה מטעמו לבחינת סוגיית החיפוי והקירוי, ואל הר ביקשה מבית המשפט למנות מומחה נוסף לצורך בחינת הליקויים הנטענים האחרים. לאחר תאריך המאזן, ביום 1 באוקטובר, 2020 הודיעו מזמיני העבודה באופן חד צדדי על הפסקת הליך הגישור שהתנהל בין הצדדים. דיון קדם משפט נקבע ליום 8 במרס, 2021. 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.
- ט. בהמשך לאמור בבאור 26ד(8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, לאחר תאריך המאזן, ביום 25 באוקטובר, 2020 נחתם הסכם פשרה בין אל הר לבין נושה נוסף ובהסכמת השותף. בהסכם הפשרה נקבע אופן חלוקת הכספים שעוקלו בחשבון הבנק וסכומים נוספים בין החברה לנושה הנוסף. ההסכם קיבל תוקף של פסק דין ע"י בית המשפט וכתוצאה ממנו צפויה אל הר לקבל סך של 1.7 מיליון ש"ח, סכום אשר נזקף כהכנסות בתקופות קודמות. לחתימת הסכם הפשרה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
- י. בהמשך לאמור בבאור 34ד(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש אפריל 2020, הצד הקשור (תכנון המים לישראל בע"מ) לא העביר לחברה סך של כ- 426 אש"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.
- יא. בהמשך לאמור בבאור 26ד(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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. לאור האמור החברה כללה ברבעון השני של שנת 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. ביום 16 ביולי, 2020 שילמה החברה לרסידו סך כולל של 35 מליוני ש"ח בתוספת מע"מ.

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

- יב. בהמשך לאמור בבאור 7)ד'34 (7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בקשר עם תנאי התגמול של מר יוסף גרינפלד (מבעלי השליטה בחברה) כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. בימים 18 באוגוסט, 2020 ו-24 בספטמבר, 2020 אישרו דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 16 באוגוסט, 2020) והאסיפה הכללית את הארכת תנאי התגמול האמורים, ללא שינוי, לתקופה של שלוש שנים נוספות.
- יג. בהמשך לאמור בבאור 3)ד'34 (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בקשר עם הסכם העמדת שירותים משפטיים על-ידי החברה לקרבן 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. 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 לקרבן ישראל בקשר עם ההסכם.
- יד. ביום 1 בספטמבר, 2020 ולאחר תאריך המאזן ביום 3 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה עם בעלים במושעא של חלק ממקרקעין בגן יבנה (להלן: "הבעלים" ו-"המקרקעין") בעסקת קומבינציה מותנית במסגרתה, ימסרו הבעלים לחברה את הקמת הפרויקט על המקרקעין או חלקם, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם קומבינציה שנחתם בין הצדדים לפי שיעור קומבינציה של 37% לבעלים ו 63% ליזם. העסקה מותנית בתנאים מתלים שונים, ביניהם אישור תכנית בניין עיר במקרקעין שעניינה שינוי ייעודם של המקרקעין, ואשר כולל הוראות איחוד וחלוקה וכן אפשרות להוציא מכוחה היתרי בנייה, וכן היתכנות כלכלית לעסקה. המקרקעין בהליכי תכנון ואין ודאות לגבי מספר יחידות הדיור שיבנו בה. להערכת החברה, ככל שתאושר התכנית כאמור ניתן יהיה להקים על המקרקעין, כ-300-400 יחידות דיור. במקביל, התקשרה החברה עם חלק מהבעלים בהסכם הלוואה, לפיו החברה העמידה או תעמיד לאותם בעלים הלוואה כספית בסך קרן כולל של 17 מיליוני ש"ח כנגד שעבוד זכויותיהם במקרקעין. הלוואה תועמד לבעלים בשיעורים, על פי התקדמות הליכי התכנון של תכנית בניין העיר מכוחה יוקם הפרויקט. ליום 30 בספטמבר, 2020 העמידה החברה הלוואה כספית בסך של כ-8 מיליוני ש"ח.
- טו. לאחר תאריך המאזן, ביום 20 באוקטובר, 2020 חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות של חברה יזמית מכוח הסכם קומבינציה עם בעלי קרקע פרטיים ("הבעלים"), לבניית בניין מגורים בן 57 יחידות דיור בתל אביב (13 מתוכן תיבנינה עבור הבעלים) ("הפרויקט"), בתמורה לסך של 22 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרויקט היתר בניה בתוקף במועד ביצוע העסקה. העסקה מותנית בתנאים מתלים שונים לרבות: אישור רמ"י להעברת הזכויות, קבלת אישור הבעלים לעסקה וקיטומו של היתר בניה בתוקף למשך 6 חודשים לפחות במועד התקיימות כל התנאים המתלים.
- טז. לאחר תאריך המאזן, ביום 15 בנובמבר, 2020 חתמה החברה על הסכם קומבינציה והסכם תמורות עם בעלת קרקע באשדוד ("הבעלים" ו"הקרקע") לפיו בתמורה לשירותי בנייה שתעניק החברה ל 12 עד 22 יחידות דיור אשר הוקצו לבעלים בקרקע ולתשלום במזומן של 6 עד 34.8 מיליוני ש"ח, תהיה החברה זכאית ל-24 עד 79 יחידות דיור בקרקע (כל הנ"ל בהתאם ובאופן יחסי למספר יחידות הדיור שיאושר לבנות בקרקע, ובהתאם לאופן ההתחשבות שסוכם בין הצדדים). בנוסף, תעמיד החברה הלוואה, מובטחת בשעבוד על הקרקע בסך של כ-5 מיליוני ש"ח, אשר תקוזז מזכויות הבעלים לתמורה במזומן, או תושב כנגד מסירת דירות הבעלים לבעלים. הקרקע בהליכי תכנון ואין ודאות לגבי מספר יחידות הדיור שיבנו בה. במקביל, חתמה אל הר הנדסה ובניין בע"מ עם הבעלים, על הסכם לביצוע עבודות לבניית שטחי מסחר ומשרדים עבור הבעלים בקרקע בתמורה כוללת בסך של עד 44 מיליוני ש"ח.

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

יז. בהמשך לאמור בבאורים ג'28, ד'28 ו-ה'28 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, טבלה הכוללת את השינויים במספר האופציות למניות במהלך שנת 2019 ובמהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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
4,931,170	4,780,670	אופציות למניות לסוף התקופה
-	1,951,500	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף התקופה

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

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 תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2020

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
348,054	(18,896)	18,896	7,345	189,328	151,381	הכנסות מחיצוניים
-	(34,165)	-	-	34,165	-	הכנסות בין מגזרים
<u>348,054</u>	<u>(53,061)</u>	<u>18,896</u>	<u>7,345</u>	<u>223,493</u>	<u>151,381</u>	סה"כ הכנסות
56,559	(5,246)	1,042	4,914	24,576	31,273	תוצאות המגזר
(14,316)						הוצאות בלתי מוקצות
42,243						רווח תפעולי
(11,466)						הוצאות מימון, נטו
(1,395)						חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>29,382</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019						
סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
283,470	(505)	505	8,041	174,135	101,294	הכנסות מחיצוניים
-	(11,681)	-	-	11,681	-	הכנסות בין מגזרים
<u>283,470</u>	<u>(12,186)</u>	<u>505</u>	<u>8,041</u>	<u>185,816</u>	<u>101,294</u>	סה"כ הכנסות
36,768	(6,642)	97	6,647	18,643	18,023	תוצאות המגזר
(13,513)						הוצאות בלתי מוקצות
23,255						רווח תפעולי
(3,733)						הוצאות מימון, נטו
(2,022)						חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>17,500</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020						
סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
118,816	(6,376)	6,376	2,419	58,443	57,954	הכנסות מחיצוניים
-	(10,870)	-	-	10,870	-	הכנסות בין מגזרים
<u>118,816</u>	<u>(17,246)</u>	<u>6,376</u>	<u>2,419</u>	<u>69,313</u>	<u>57,954</u>	סה"כ הכנסות
18,204	794	(1,161)	2,224	8,410	7,936	תוצאות המגזר
(4,579)						הוצאות בלתי מוקצות
13,625						רווח תפעולי
(4,098)						הוצאות מימון, נטו
(715)						חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>8,812</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019						
סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
95,087	8	(8)	2,684	59,027	33,376	הכנסות מחיצוניים
-	(6,178)	-	-	6,178	-	הכנסות בין מגזרים
<u>95,087</u>	<u>(6,170)</u>	<u>(8)</u>	<u>2,684</u>	<u>65,205</u>	<u>33,376</u>	סה"כ הכנסות
14,889	(927)	(2)	1,841	8,437	5,540	תוצאות המגזר
(3,890)						הוצאות בלתי מוקצות
10,999						רווח תפעולי
(5,558)						הוצאות מימון, נטו
(1,168)						חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>4,273</u>						רווח 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

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 בספטמבר, 2020 יתרת אגרות החוב סדרה ג' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 1,002 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 111,659 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 111,745 אלפי ש"ח. ראה גם באור 14'.

ליום 30 בספטמבר, 2020 יתרת אגרות החוב סדרה ד' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 842 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 140,135 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 136,981 אלפי ש"ח. ראה גם באור 14'.

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

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2020

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות 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- 56,960 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 329 אלפי ש"ח וסך של כ- 51 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
31 בדצמבר	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
21,101	69,739	141,563
24,610	24,359	8,983
119,363	133,301	47,953
28,568	22,373	29,720
24,505	16,217	35,376
305,818	300,413	269,373
523,965	566,402	532,968
131,836	125,893	130,275
15,680	15,790	16,729
107,486	106,540	147,761
210,212	215,037	190,007
1,750	1,750	13,147
1,010	1,206	438
6,120	5,849	5,800
1,124	-	1,926
475,218	472,065	506,083
999,183	1,038,467	1,039,051

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	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
31 בדצמבר	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
23,750	23,750	104,750	אשראי מתאגידים בנקאיים
43,624	74,874	24,748	חלויות שוטפות של אגרות חוב
35,194	39,823	27,356	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,590	21,269	21,517	זכאים ויתרות זכות
773	765	452	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
158,445	157,880	81,839	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
21,743	23,662	19,569	מקדמות מרוכשי דירות
<u>300,119</u>	<u>342,023</u>	<u>280,231</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
70,313	71,250	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
110,351	110,235	225,202	אגרות חוב
1,290	615	1,290	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
256	454	-	התחייבות בגין חכירה
3,121	3,121	3,121	התחייבות לחלק שותף בנכסים נטו של פרויקט
-	2,488	-	מסים נדחים
<u>185,331</u>	<u>188,163</u>	<u>229,613</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	3,243	3,505	קרנות הון
14,261	8,680	29,280	יתרת רווח
<u>513,733</u>	<u>508,281</u>	<u>529,207</u>	סה"כ הון
<u>999,183</u>	<u>1,038,467</u>	<u>1,039,051</u>	

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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
133,608	33,524	56,962	101,442	147,802	הכנסות ממכירת דירות
10,460	2,684	2,419	8,041	7,345	הכנסות מהשכרת נכסים
480	120	120	360	360	הכנסות מדמי ניהול וייעוץ
144,548	36,328	59,501	109,843	155,507	
(103,857)	(26,552)	(47,083)	(79,343)	(115,320)	עלות הדירות שנמכרו
(294)	(73)	(277)	(217)	(571)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
(104,151)	(26,625)	(47,360)	(79,560)	(115,891)	
40,397	9,703	12,141	30,283	39,616	רווח גולמי
4,986	(770)	(146)	(1,177)	(1,860)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
(6,082)	(1,596)	(1,509)	(4,739)	(4,318)	להשקעה בפיתוח, נטו
(18,380)	(3,972)	(4,072)	(13,377)	(12,856)	הוצאות שיווק ומכירה
(4,777)	(214)	(198)	(4,719)	(216)	הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות אחרות, נטו
16,144	3,151	6,216	6,271	20,366	רווח תפעולי
15,162	1,535	1,339	13,176	4,556	הכנסות מימון
(24,803)	(6,345)	(4,733)	(15,048)	(13,174)	הוצאות מימון
11,026	4,074	4,226	9,196	12,595	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
17,529	2,415	7,048	13,595	24,343	רווח לפני מסים על הכנסה
4,941	2,727	(667)	2,600	(651)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
22,470	5,142	6,381	16,195	23,692	רווח נקי המיוחס לחברה
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
					הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(397)	-	-	-	-	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(297)	-	-	-	27	
(694)	-	-	-	27	
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(88)	160	16	(83)	35	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה כלולה
(12)	(5)	-	(10)	2	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(100)	155	16	(93)	37	
(794)	155	16	(93)	64	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
21,676	5,297	6,397	16,102	23,756	סה"כ רווח 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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

22,470	5,142	6,381	16,195	23,692
--------	-------	-------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(4,986)	770	146	1,177	1,860
945	293	-	945	-
3,768	-	-	3,768	-
-	-	-	-	9
1,089	276	257	779	822
9,156	6,013	1,936	3,503	7,073
(11,026)	(4,074)	(4,226)	(9,196)	(12,595)
(4,941)	(2,727)	667	(2,600)	651
(311)	(324)	-	(588)	-
(311)	(699)	109	(189)	393
(6,617)	(472)	(1,111)	(2,401)	(1,787)

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 הון ממימוש רכוש קבוע
פחת והפחותות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
מסים על הכנסה (הטבת מס)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(1,891)	(3,966)	(8,646)	8,899	(10,091)
(180,009)	(78,143)	17,558	(173,394)	(3,830)
(9,121)	13,924	(14,547)	424	(6,390)
125,318	52,470	(40,999)	126,102	(79,135)
(65,703)	(15,715)	(46,634)	(37,969)	(99,446)

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(9,337)	(883)	(1,583)	(5,291)	(7,643)
950	74	67	879	240
(2,751)	(815)	(864)	(2,161)	(2,271)
1,755	-	216	1,755	475
5,000	-	-	5,000	35,000
(4,383)	(1,624)	(2,164)	182	25,801
(54,233)	(12,669)	(43,528)	(23,993)	(51,740)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

	2019	2020	2019	2020	
(29,142)	(10)	(1,072)	(28,751)	(2,156)	השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(8,002)	-	(8,002)	מתן הלוואות לאחרים
(15,390)	(547)	(512)	(14,787)	(3,759)	רכישת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
64,887	19,207	14,443	64,340	22,884	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
					פרעון (הפקדת) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
70	21,148	72,450	(14,105)	67,678	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
(847)	(770)	(606)	(1,177)	(1,348)	השקעה ברכוש קבוע
(166)	(38)	(4)	(43)	(39)	
19,412	38,990	76,697	5,477	75,258	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

	2019	2020	2019	2020	
(59,112)	-	(938)	(58,175)	(2,813)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
75,000	-	-	75,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	6,500	-	13,500	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	-	-	139,154	הנפקת אגרות חוב, נטו
(31,250)	-	(31,250)	-	(43,624)	פרעון אגרות חוב
(744)	(198)	(215)	(598)	(598)	פרעון התחייבות בגין חכירה
	-	-	-	25	תמורה ממימוש אופציות לעובדים
(14,000)	-	-	(14,000)	(8,700)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

(30,106)	(198)	(25,903)	2,227	96,944
(64,927)	26,123	7,266	(16,289)	120,462
86,028	43,616	134,297	86,028	21,101
21,101	69,739	141,563	69,739	141,563

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2020 לתקופות של תשעה 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 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 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2020.

3. דיבידנדים

לפרטים ראה באורים ה' ו-14' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2020.

חלק ד'

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

24 בנובמבר, 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 בספטמבר, 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 20 באוגוסט, 2020 שמספרו 37432:

1. דוח סקירה מיום 24 בנובמבר, 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 בנובמבר, 2020 על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה 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 השלישי של שנת 2020 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, 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: 24 בנובמבר 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 השלישי 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: 24 בנובמבר 2020

איילת נעים לבנון, סמנכ"ל כספים

נספחים

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

הוילנד פארק בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים דוחות כספיים תמציתיים ביניים (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 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו 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,
12 נובמבר, 2020

אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047 טל: 03-6123939 פקס: 03-6125030 e-mail: office@ahcpa.co.il www.ahcpa.co.il

Amit, Halfon is a member firm of the PKF International Limited network of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions on the part of any other individual member firm or firms.

הולילנד פארק בע"מ
דוחות תמציתיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
263	317	79	נכסים שוטפים
114	116	242	מזומנים ושווי מזומנים
377	433	321	חייבים ויתרות חובה
238,700	238,700	239,291	נכסים לא שוטפים
239,077	239,133	239,612	מקרקעין וזכויות במקרקעין
696	729	1,069	התחייבויות שוטפות
30,009	30,005	30,000	ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות
-	-	1,016	התחייבויות לא שוטפות
72,200	72,200	72,200	אשראי מתאגידים בנקאיים
102,209	102,205	103,216	אשראי בעלים
11	11	11	התחייבות למוכר הקרקע
314,106	313,676	315,333	הון
(177,945)	(177,488)	(180,017)	הון מניות רגילות
136,172	136,199	135,327	הלוואות בעלים
239,077	239,133	239,612	יתרת הפסד

איילת נעים לבנון - אחראית על ענייני הכספים

עמוס דאבוש - דירקטור

יצחק תורג'מן - דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 בנובמבר 2020
 הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולילנד פארק בע"מ
דוחות תמציתיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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)	
-	-	30	-	30	הכנסות ממכירות
(63)	-	-	(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	-	30	30,572	(437)	רווח (הפסד) תפעולי
(344)	(62)	(7)	(322)	(158)	הוצאות הנהלה וכלליות
30,229	(62)	23	30,250	(595)	רווח (הפסד) לפני מימון
(1,880)	(437)	(502)	(1,444)	(1,477)	הוצאות מימון, נטו
28,349	(499)	(479)	28,806	(2,072)	רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולילנד פארק בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הלוואות בעלים אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):
136,172	(177,945)	314,106	11	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(2,072)	(2,072)	-	-	הפסד כולל לתקופה
1,227	-	1,227	-	קבלת הלוואות בעלים בתקופה
<u>135,327</u>	<u>(180,017)</u>	<u>315,333</u>	<u>11</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020
				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):
(206,283)	(206,294)	-	11	יתרה ליום 1 בינואר 2019
28,806	28,806	-	-	רווח כולל לתקופה
306,078	-	306,078	-	סיווג הלוואות בעלים להון
7,598	-	7,598	-	קבלת הלוואות בעלים בתקופה
<u>136,199</u>	<u>(177,488)</u>	<u>313,676</u>	<u>11</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):
135,647	(179,538)	315,174	11	יתרה ליום 1 ביולי 2020
(479)	(479)	-	-	הפסד כולל לתקופה
159	-	159	-	קבלת הלוואות בעלים בתקופה
<u>135,327</u>	<u>(180,017)</u>	<u>315,333</u>	<u>11</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):
136,258	(176,989)	313,236	11	יתרה ליום 1 ביולי 2019
(499)	(499)	-	-	הפסד כולל לתקופה
440	-	440	-	קבלת הלוואות בעלים בתקופה
<u>136,199</u>	<u>(177,488)</u>	<u>313,676</u>	<u>11</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019
				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):
(206,283)	(206,294)	-	11	יתרה ליום 1 בינואר 2019
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>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	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	(499)	(479)	28,806	(2,072)
(28,729)	482	(80)	(29,129)	872
(308)	(17)	(559)	(323)	(1,200)
8,028	440	1,175	7,598	2,243
(6,152)	-	-	(6,152)	-
(1,845)	(440)	(582)	(1,418)	(1,227)
31	-	593	28	1,016
(349)	(17)	34	(295)	(184)
612	334	45	612	263
263	317	79	317	79

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות בעלים ושינוי באשראי בעלים
 פירעון אשראי מתאגיד בנקאי, נטו
 תשלומי ריבית

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד
 עדכון התחייבות למוכר הקרקע
 הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך מלאי מקרקעין
 וזכויות במקרקעין

1,880	437	502	1,444	1,477
18,860	-	-	18,860	-
(49,496)	-	-	(49,496)	454
(28,756)	437	502	(29,192)	1,931

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול ביתרות מקרקעין וזכויות במקרקעין
 קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 גידול בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

-	-	(601)	-	(1,045)
13	-	(85)	11	(128)
14	45	104	52	114
27	45	(582)	63	(1,059)

(28,729)	482	(80)	(29,129)	872
----------	-----	------	----------	-----

פעולות מהותיות לא במזומן

סיווג הלוואות בעלים להון

306,078	-	-	306,078	-
---------	---	---	---------	---

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולילנד פארק בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

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 הכספי של החברה

לחברה אשראי מבנק אשר יתרתו ליום 30 בספטמבר 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 שישמשו 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 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

באור 3 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

(1) 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 בתקופת הדוח ומשרה 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.

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 המקרקעין 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 שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

(2) לאחר תקופת הדוח, ביום 5 בנובמבר 2020 הומצאה לקרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ ("קרדן"), אחת מבעלות המניות בחברה, תביעה כספית ונוזיקית כנגד קרדן וא. דורי בניה בע"מ, הקבלן המבצע בפרויקט, בסך כולל של כ- 450 אלפי ש"ח בגין ליקויי בנייה וירידת ערך של דירה שרכשו התובעים בשנת 2009 בפרויקט הולילנד.

על אף שהתביעה לא הוגשה כנגד החברה עצמה, החברה היא שמכרה לתובעים את הדירה.

קרדן והחברה בוחנות ולומדות את התביעה ובשלב זה אין ביכולתן להעריך את סיכוייה.

באור 4 - אשראי בעלים

ביום 23 בספטמבר 2020, חתמו החברה ובעלי מניותיה, קלדש בניה בע"מ ופולאר נדל"ן בע"מ (להלן ביחד - "פולאר") וקרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ ("קרדן"), על הסכם במסגרתו נקבע, בין היתר, כי:

א. עד למועד כניסת ליווי הפרויקט לתוקף, תממן קרדן את עלויות תכנון הפרויקט באמצעות הלוואות שתועמדנה לחברה ("הלוואות התכנון"), גם בגין חלקה של פולאר בעלויות התכנון. כל סכום שיועמד על חשבון הלוואות התכנון, ישא ריבית בשיעור של 6% לשנה, ממועד העמדתו ועד לפרעונו.

ב. הלוואות התכנון והריבית בגינן, ייפרעו מיד עם העמדת הליווי הבנקאי לפרויקט, ומתוך כספי הליווי, ולפני כל תשלום אחר לחברה. תנאי זה יהווה תנאי להתקשרות עם הגורם המממן של הפרויקט על ידי החברה, וסכום הלוואות התכנון ייכלל בתקציב הפרויקט שיוגש לגוף המלווה.



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 12 בנובמבר 2020 על הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
12 בנובמבר 2020



JOSEPH SARNITZKY
SARIT BERMAN BOHNIK
HAIM BEN - DAVID
AVI SHAYO
RON SARNITZKY
DANA SARNITZKY
ESTER COHEN
AVI DABBY
DROR ROIMI
RAZ ABRAHAM

CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
M.Sc & REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER
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 בנובמבר 2020

דו"ח 25489/20

לכבוד

"קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ"

אומדן שווי זכויות במקרקעין - Q3 לשנת 2020

משרדים, שטחי מסחר וחניות כחלק מבניין הקרוי "בית קרדן"
חלקות 377 ו-416 (בחלקן) בגוש 6110, מגרש מס' 1 עפ"י תב"ע 2678
דרך מנחם בגין¹ 154, מתחם המע"ר הצפוני, תל-אביב-יפו

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

לבקשת הנהלת החברה, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית (מרוכות) 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 30/9/2020.

2. המועד הקובע לשומה - 30/9/2020

בשל סמיכות המועדים לשומה שנערכה על-ידינו 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".

¹ דרך פתח תקוה לשעבר.



4. משבר הקורונה

4.1 הרבעון השלישי לשנת 2020 היווה המשך לשליש האחרון של רבעון מס' 1 לשנת 2020 וכן לרבעון 2 אשר אופיינו 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 Q3 לשנת 2020.

עקב ההתפשטות הנגיף, ממשלות רבות, לרבות ממשלת ישראל, נקטו צעדי התגוננות כגון- סגרים, 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 הצפוי מהנכס בעתיד הקרוב.

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 הצמדה למדד הידוע נכון למועד הקובע 30.9.2020, שווי זכויות "קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ" בנכס זה הינו ללא שינוי מהשווי שנקבע ל- 30/6/2020.


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