



# קרדון נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ

(להלן "החברה")

תמצית דוחות כספיים

(בלתי מבוקרים)

ליום 31 במרס 2020

# קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

## תוכן עניינים

אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2020	חלק ב'
דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 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 31 במרס 2020	נספחים
אומדן שווי זכויות חכירה מהוונות במקרקעין "בית קרדן"	

**חלק א'**

**אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד**

## קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

("קרדן נדל"ן" או "החברה")

### אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד

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

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו ברבעון הראשון לשנת 2020 ועד ליום 18 במרס 2020, ראה בדוח השנתי.

### 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

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

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

2019	1-3/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 81%
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>		
66,074	66,074	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
3,078	3,078	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
4,214	9,331	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
1,456	1,820	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>74,822</b>	<b>80,303</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>72,822</b>	<b>75,819</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:</b>		
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
73,709	68,592	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
2,163	1,799	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>75,872</b>	<b>70,391</b>	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
<b>10%</b>	<b>17%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
2022		מועד השלמת בנייה צפוי

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

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

2019	1-3/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 81%
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>		
17	4	יחידות דיור (#)
2,008	470	יחידות דיור (מ"ר)
.ל.ר.	.ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>		
17,118	17,141	יחידות דיור
.ל.ר.	.ל.ר.	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>		
17	21	יחידות דיור (#)
2,008	2,478	יחידות דיור (מ"ר)
.ל.ר.	.ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>		
17,118	17,123	יחידות דיור
.ל.ר.	.ל.ר.	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>		
173,645	174,128	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
34,374	42,431	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
23%	28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>		
58	54	יחידות דיור (#)
6,970	6,500	יחידות דיור (מ"ר)
.ל.ר.	.ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>60,448</b>	<b>61,052</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(\*) כולל הכנסות מכניסה לעסקת קומבינציה.

**קודן בקרית מוצקין (פרויקט בביצוע)**

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

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

2019	1-3/2020	נתונים לפי חלקה של קודן נדל"ן בפרויקט – 100%
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>		
26	7	יחידות דיור (#)
2,656	718	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>		
12,190	12,352	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>		
34	41	יחידות דיור (#)
3,472	4,190	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>		
12,284	12,296	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>		
131,413	129,873	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
42,638	51,512	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
35%	42%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>		
64	57	יחידות דיור (#)
7,255	6,537	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>67,620</b>	<b>61,692</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
-	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	11,930	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

**גני תקווה (פרויקט בביצוע)**

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

2019	1-3/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 59% חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:
13	2	יחידות דיור (#)
1,415	176	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>		
19,909	22,012	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>		
13	15	יחידות דיור (#)
1,415	1,591	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>		
19,909	20,143	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>		
116,526	116,693	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
28,173	32,057	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
37%	43%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>		
22	20	יחידות דיור (#)
3,007	2,830	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>46,440</b>	<b>30,781</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(\*) כולל הכנסות מכניסה לעסקת קומבינציה.

**אגריפס (פרויקט בביצוע)**

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

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

2019	1-3/2020	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 59%
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>		
-	-	יחידות דיור (#)
-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>		
-	-	יחידות דיור
-	-	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>		
-	-	יחידות דיור (#)
-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>		
-	-	יחידות דיור
-	-	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>		
146,234	146,234	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>		
45	45	יחידות דיור (#)
3,444	3,444	יחידות דיור (מ"ר)
1,270	1,270	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>53,080</b>	<b>56,863</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
-	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	30,455	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(\*) כולל הכנסות מכניסה לעסקת קומבינציה.



**עלומים (פרויקט בתכנון)**

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

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

(\*\*) כולל עלויות הריסת מבנה קיים.

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

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

(\*) כולל הכנסות מכניסה לפרויקט פינוי בינוי.

### תחום הנכסים המניבים

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

### בית קרדן

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

בקשר עם סעיף 8.17.4 לחלק א' לדוח השנתי, בעניין שוכרים עיקריים בנכס, יצוין כי בחודש אפריל 2020 תכנון המים לישראל בע"מ ("תהלי") לא העבירה סך של כ- 400 אלפי ש"ח (חלקה של החברה), בגין תשלומי שכ"ד שגבה משוכר המשנה עבור רבעון השני לשנת 2020. תהל הינה חברה בשליטה (בעקיפין) של חלק מבעלי השליטה בחברה והינה שוכרת עיקרית בנכס. הסכם השכירות עמה צפוי להסתיים בחודש אוגוסט 2020. החברה פועלת לגביית יתרת החוב ולהערכתה לא תהיה לכך השלכה מהותית על הדוחות הכספיים.

## מימון

### הסכמי הלוואה מהותיים :

2. בהמשך לתיאור ההלוואות המהותיות של קרדן נדל"ן בסעיף 14.3 לחלק א' לדוח השנתי, להלן יובאו פרטים בנוגע להסכמי הלוואה המהותיים של קרדן נדל"ן :

סעיף בדו"ח השנתי לשנת 2019/הלוואה נוספת	עדכון ברבעון	חישוב התניות פיננסיות
.1 14.3(1) - אגרות חוב (סדרה ג') של החברה	-	ראה סעיף 14.5.8 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 31 במרס 2020, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ- 50.61%. נכון ליום 31 במרס 2020, הון עצמי מוחשי של החברה עומד על סך של כ- 519,805 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו נכון ליום 31 במרס 2020 הינו % 12.34.
.2 14.3(2) - אגרות חוב (סדרה ד') של החברה	-	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%. ראה סעיף 4 ב' לדוחות הכספיים ביניים.
.3 14.3(3) - הלוואה מתאגיד בנקאי (בקשר עם בית קרדן)	-	ראה סעיף 14.5.3 לחלק א' בדוח השנתי. ליום 31 במרס 2020, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ- 50.61%. ההכנסה התפעולית נטו החצי שנתית מבית קרדן ליום 31 במרס 2020, עמדה על סך של כ-4,606 אלפי ש"ח.

## כללי:

3. לפרטים בדבר תכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ב') אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה, אשר אושרה בדירקטוריון החברה ביום 18 במרס 2020 ואשר בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 במרס 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-022978)
4. בהמשך למתואר בסעיף 6 ובסעיף 22 לחלק א' לדוח השנתי בדבר השפעת התפרצות נגיף ה"קורונה" על פעילות החברה, ראה עדכון בעניין זה בביאור 1.ב. לדוחות הכספיים, המצורפים כחלק ג' לדוח זה.
5. ביום 26 במרס 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים ממועד האסיפה. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול המאושרת ראה דוח זימון אסיפה כללית מתוקן שפרסמה החברה ביום 18 במרס 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-022978), ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 26 במרס 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-026587), המצורפים לדוח זה על דרך ההפניה.
6. ביום 10 במאי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה להאריך את תקופת כהונתו של מר יוסי פלר, דירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים, החל מיום 19 במאי, 2020. בנוסף, אישרה האסיפה הכללית להעניק כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם מבעלי השליטה בה או קרוביהם. לפרטים נוספים בדבר החלטות האסיפה ראה דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 2 באפריל 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-030778), ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-041491), המצורפים לדוח זה על דרך ההפניה.

## **חלק ב'**

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
ליום 31 במרס 2020**

## קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס, 2020

#### א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

הכנסות החברה (במאוחד) בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 109.9 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 104.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ-372.8 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

הרווח הגולמי המאוחד בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכם לסך של כ- 23.3 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 20.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ-71.4 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

הרווח התפעולי המאוחד בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכם לסך של כ- 14.6 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 10.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ-36.1 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

הרווח הכולל המאוחד בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכם לסך של כ- 8.1 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 12.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ-21.7 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

ליום 31 במרס, 2020 סך הנכסים של החברה (במאוחד) עמד על סך של כ- 1,211 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 972 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ-1,065 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019.

#### פרויקטים בשיווק :

פרויקט	חלק החברה	שלב	יח"ד בשלב	יח"ד שנמכרו ליום 31/03/2020	יח"ד שנמסרו ליום 31/03/2020
קרדן באר יעקב (1)	100%	שלב ג'	83	82	82
	100%	שלב ד'	75	21	-
רחובות שלי - רחובות	50%	שלב ג'	76	76	76
	50%	שלב ד'	81	81	-
	50%	שלב ה'	62	58	-
כרמל מול ים - טירת הכרמל	50%	שלב א'	82	81	78
גלי כרמל - טירת הכרמל	100%	שלב ב'	72	14	-
ONE מגדלי קרדן במוצקין - קרית מוצקין	100%	שלב א'	98	41	-
בית בגן - קרדן בגני תקווה - גני תקווה (2)	59%	-	35	15	-
אגריפס - ירושלים (3)	57%	-	45	-	-
<b>סה"כ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>709</b>	<b>469</b>	<b>236</b>

(1) שלב ג' בפרויקט כולל 104 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 83 יחידות דיור (בהתאם לעסקת קומבינציה בשיעור של 19%)

ושלב ד' כולל 93 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 75 יחידות דיור (בהתאם לעסקת קומבינציה בשיעור של 19%) (לפרטים ראה באור 10ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים.

(2) פרויקט הכולל 57 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 35 יחידות דיור (בהתאם לעסקת קומבינציה בשיעור של 41%), לפרטים ראה באור 10ב' (8) לדוחות הכספיים השנתיים.

(3) פרויקט הכולל 78 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 45 יחידות דיור (בהתאם לעסקת קומבינציה בשיעור של 43%), לפרטים ראה באור 10ב' (7) לדוחות הכספיים השנתיים, שיווק הפרויקט החל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020.

(4) לאחר תאריך הדיווח ועד למועד אישור הדוחות נמכרו 7 יחיד (קרדן באר יעקב - שלב ג' - 1 יחיד, מוצקין 802 - 2 יחיד, גלי כרמל - 2 יחיד, אגריפס - 2 יחיד) (סך הכל חלק החברה 7 יחיד) בפרויקטים שבטבלה לעיל.

**להלן פירוט מכירות :**

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

**המצב הכספי ותוצאות הפעילות העסקית**

**א. להלן סקירת המאזנים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח):**

הערות	31.12.19	31.03.19	31.03.20	הסעיף
עלייה בסך של כ- 98 מיליוני ש"ח בסעיף זה ליום 31 במרס 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובעת בעיקר מהנפקת אגרת חוב (סדרה ד') בסך של כ- 139 מיליוני ש"ח וירידה בסך של 41 מיליוני ש"ח הנובעת בעיקר מפעילותה השוטפת של החברה (בעיקר השקעות במלאי קרקעות בארץ).	108,054	107,313	206,098	מזומנים ושווי מזומנים
סעיף זה כולל השקעה בניירות ערך סחירים והירידה נובעת מימוש בסך של 0.6 מיליוני ש"ח ומירידת ערך בסך של כ- 0.7 מיליוני ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2019.	24,610	58,210	23,100	נכסים פיננסיים מוחזקים למשחר
סעיף זה כולל בעיקר מזומנים בחשבונות ליווי, בתקופת הדיווח יתרת המזומנים הינם בעיקר מהפרויקטים קרדן בבאר יעקב, רחובות שלי וקרדן במוצקין . אין שינוי מהותי בסעיף בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 .	123,498	135,434	148,972	השקעות לזמן קצר
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 2יג' לדוחות הכספיים השנתיים).	28,257	24,044	31,284	חייבים ויתרות חובה
הרכב המלאי בעיקר ליום 31 במרס, 2020 : באר יעקב שלב ד' כ- 80.1 מיליוני ש"ח, מוצקין 802 כ-64.5 מיליוני ש"ח, אגריפס כ-56.9 מיליוני ש"ח, גלי כרמל כ-46.4 מיליוני ש"ח , גני תקווה כ-41.5 מיליוני ש"ח ורחובות שלי כ-7.9 מיליוני ש"ח.	54,763	57,399	53,435	חייבים והכנסות לקבל בגין חוזה הקמה ומכירת דירות
היתרה מתייחסת למחצית בפרויקט משרדים וחניון בדרך מנחס בגין בתל אביב- בית קרדן. לפרטים ראה באור 11 לדוחות הכספיים השנתיים).	303,347	133,774	299,428	מלאי בניינים ודירות למכירה
סעיף זה כולל את חלקה של החברה בקרקע בבית דגן (לפרטים ראה באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים).	131,836	125,893	131,836	נדל"ן להשקעה
שינוי בסעיף זה ליום 31 במרס 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובעת בעיקר מגידול בסך של כ-19 מיליוני ש"ח בפרויקט גבעת שמואל וגידול בפרויקטים בתחום התחדשות עירונית בסך כולל של כ- 4 מיליוני ש"ח.	15,680	15,790	15,680	נדל"ן להשקעה בפיתוח
הגידול בסעיף זה ליום 31 במרס 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר מגידול בסך של כ-2 מיליוני ש"ח בהשקעות בחברות מוחזקות אשר נובעת מהשקעה בחברה כלולה Windmill.	107,486	114,344	131,262	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
השינוי בסעיף זה ליום 31 במרס 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר בגין קיטון התחייבויות לבעלי קרקע בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח בגין עסקאות קומבינציה ומאידך גידול באשראי שוטף בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח הועמד לתקופה של שנה, בנוסף חל קיטון של כ- 3 מיליוני ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשי דירות והתחייבות בגין עבודות בחוזה הקמה .	167,310	200,232	169,699	נכסים לא שוטפים, אחרים
הגידול בסעיף זה ליום 31 במרס 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובע מגיוס של אגרת חוב (סדרה ד') בסכום של כ- 139 מיליוני ש"ח (ראה באור 4 ב' לדוחות הכספיים בניינים).	364,154	299,871	363,456	התחייבויות שוטפות
שינוי בסעיף זה ליום 31 במרס 2020 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר מיתרת הרווח לתקופה בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח.	183,833	164,340	322,194	התחייבויות לא שוטפות
	516,854	508,222	525,144	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה והכיות שאינן מקנות שליטה

**ב. תוצאות הפעילות העסקית (באלפי ש"ח)**

הערות	1-12/2019	1-3/2019	1-3/2020	
1	130,132	40,130	45,059	הכנסות ממכירת דירות
2	232,253	61,789	62,408	הכנסות מביצוע עבודות
3	10,460	2,491	2,407	הכנסות מהשכרת נכסים
-	<b>372,845</b>	<b>104,410</b>	<b>109,874</b>	
עקבי עם השינוי בהכנסות ממכירת דירות ושטחי מבנה - ראה הערה 1 להלן	(101,001)	(29,712)	(34,573)	עלות הדירות שנמכרו
2	(200,143)	(53,823)	(51,868)	עלות ביצוע עבודות
כולל בעיקר הוצאות בקשר עם אחזקת השטחים להשכרה	(294)	(73)	(143)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
-	<b>(301,438)</b>	<b>(83,608)</b>	<b>(86,584)</b>	
4	4,986	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
5	(6,455)	(1,831)	(1,380)	הוצאות מכירה
6	(29,568)	(8,352)	(7,295)	הוצאות הנהלה וכלליות
7	(4,278)	(50)	22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
8	12,565	10,370	2,641	הכנסות מימון
9	(24,922)	(5,075)	(5,318)	הוצאות מימון
10	(1,798)	(730)	(409)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	533	(2,466)	(3,474)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
-	<b>22,470</b>	<b>12,668</b>	<b>8,077</b>	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

1. הכנסות ממכירת דירות (באלפי ש"ח):

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

להלן פירוט ההכרה בהכנסה בהתאם לפרויקטים השונים:

פרויקט	1-12/2019	1-3/2019	1-3/2020
קרן בבאר יעקב - באר יעקב	39,912	18,900	4,741
רחובות שלי - רחובות	40,082	11,791	11,966
כרמל מול ים - טירת הכרמל	2,904	1,338	-
גלי כרמל - טירת הכרמל	6,356	327	3,801
ONE מגדלי קרן במוצקין - קרית מוצקין	40,878	7,774	9,635
קרן בגני תקווה - גני תקווה	-	-	14,916
<b>הכנסות ממכירת דירות</b>	<b>130,132</b>	<b>40,130</b>	<b>45,059</b>

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



3. סעיף זה כולל את חלקה של החברה בשטחים בבית קרדן (לפרטים נוספים ראה באור 11ג' לדוחות הכספיים השנתיים), לימים 31 במרס 2020, 31 במרס 2019 ו- 31 בדצמבר 2019 שיעור התפוסה בבית קרדן הינו כ-89% , 89% ו- 99% בהתאמה.
4. עליית הערך בשנת 2019 בסך 5.1 מיליוני ש"ח, נובעת מעליית ערך שרשמה החברה בקשר עם בית קרדן, בנוסף רשמה החברה בשנת 2019 הפסד בסך של 0.1 מיליוני ש"ח מירידת ערך הקרקע שבבית דגן (ראה באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים).
5. סעיף זה כולל בעיקר הוצאות מכירה, שיווק ופרסום בפרויקטים, לרבות עלויות בגין בדיקת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בסך של כ- 0.2 אלפי ש"ח. השינוי בהוצאות בין התקופות השונות נובע משינוי בתמהיל הפרויקטים הנמצאים בשלבי שיווק שונים וממבצעי פרסום ומיתוג ככל שישנם.
6. הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 7.3 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ- 8.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ- 29.6 מיליוני ש"ח בשנת 2019. עיקר הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הראשון של שנת 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה בהוצאות בגין 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) וזאת לאור אינדיקציות לירידת ערך שווי ההשקעה ומירידת ערך מלאי בלתי שוטף בסך כולל של 0.9 מיליוני ש"ח.
8. הכנסות המימון ברבעון הראשון של שנת 2020 בסך של כ- 2.6 מיליוני ש"ח כוללות בעיקר הכנסות משינויים בשער הדולר בסכום של כ- 2 מיליוני ש"ח, הכנסות המימון בתקופה אשתקד בסכום של כ- 10.4 מיליוני ש"ח נובעת בעיקר מביטול הפרשה לירידת ערך ההלוואה לחברה מוחזקת הולילנד בסך של כ- 9.1 מיליוני ש"ח (ראה באור 14 ב'1 לדוחות הכספיים השנתיים).
9. הגידול בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעלייה בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח בהוצאות המימון בגין אגרות חוב, עליה בסך של כ- 0.7 מיליוני ש"ח בגין ניירות ערך מוחזקים למסחר, עלייה בסך של כ- 1.2 מיליוני ש"ח בגין התחייבות לבעלי קרקע ומנגד בתקופה אשתקד נרשם הפסד בגין הפרשי שער בסך של כ- 1.8 מיליוני ש"ח.
10. סעיף זה כולל את חלק החברה בתוצאות החברות הולילנד פארק בע"מ ("הולילנד"), מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ ("מיקדן"), נופי השמש ב"ש בע"מ ("נופי השמש"), Kardan Midwest USA INC, ("KMU") ו- KRE USA LLC ("KRE").

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

שנת 2019	רבעון 1 2019	רבעון 1 2020	
36,611	9,152	8,209	מגזר המגורים
15,152	2,418	2,264	מגזר הנכסים המניבים
23,189	5,643	9,818	מגזר ביצוע עבודות בנייה
(38,860)	(6,644)	(5,654)	אחר והתאמות לדוח
<b>36,092</b>	<b>10,569</b>	<b>14,637</b>	<b>רווח תפעולי</b>

1. ניתוח התוצאות של מגזרי הפעילות:

מגזר המגורים

ברבעון ראשון של שנת 2020 תרם מגזר המגורים רווח תפעולי בסך של כ-8.2 מיליוני ש"ח בהשוואה לרווח תפעולי בסך של כ-9.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ורווח בסך של כ-36.6 מיליוני ש"ח בשנת 2019. הרווח התפעולי ברבעון ראשון של שנת 2020 נובע מהכרה בהכנסה בפרויקטים קרדן בבאר יעקב, רחובות שלי, ONE מגדלי קרדן במוצקין, גני תקווה וגלי כרמל.

ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכמו הכנסות<sup>1</sup> החברה במגזר המגורים לסך של כ-44.6 מיליוני ש"ח, ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכמו הכנסות החברה במגזר המגורים לסך של כ-40.1 ובשנת 2019 הסתכמו הכנסות החברה במגזר המגורים לסך של כ-133.6 מיליוני ש"ח.

מגזר הנכסים המניבים

ברבעון ראשון של השנים 2020 ו-2019 תרם מגזר הנכסים המניבים רווח בסך של כ-2.3 מיליוני ש"ח וכ-2.4 מיליוני ש"ח, בהתאמה, הנובע מחלק החברה בהכנסות שכירות, נטו בבית קרדן.

מגזר ביצוע עבודות בנייה

ברבעון הראשון של שנת 2020 תוצאות מגזר זה הניבו רווח בסך של כ-9.8 מיליוני ש"ח בהשוואה לרווח בסך של כ-5.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ורווח בסך של כ-23.2 מיליוני ש"ח בשנת 2019.

ברבעון הראשון של שנת 2020, בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2019 הסתכמו הכנסות המגזר לסך של כ-62.4 מיליוני ש"ח, כ-61.8 מיליוני ש"ח וכ-232.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

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

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

2. נזילות ומקורות מימון (באלפי ש"ח)

הערות	1-12/2019	1-3/2019	1-3/2020	
א	(28,032)	(13,976)	(17,573)	תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
ב	19,904	(24,900)	(26,158)	תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
ג	(31,857)	(1,818)	141,601	תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

א. ברבעון הראשון של שנת 2020 שימשו מזומנים בסך של כ- 17.6 מיליוני ש"ח לפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נבע מגידול במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו בסך של כ- 19.3 מיליוני ש"ח כתוצאה מהתקדמות בבניה בפרויקטים בביצוע ועלויות של פרויקטים בשלבי תכנון.

ברבעון הראשון של שנת 2019 שימשו בחברה כ- 14 מיליוני ש"ח לפעילות שוטפת. בתקופה זו חל גידול במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו בסך של כ- 13.6 מיליוני ש"ח, בעיקר לאור התקדמות בבניה בפרויקטים בביצוע וכן תכנון בפרויקטים בתכנון.

לחברה (בדוח המאוחד) תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. הדירקטוריון דן וקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בהתחשב בכך שליום 31 במרס 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 ומימוש במידה ותידרש לכך. יצויין שהתזרים השלילי נובע בעיקרו מיוזמת החברה להגדלת מלאי הקרקעות ופיתוחן. יצויין כי לחברה (בדוח סולו) תזרים מזומנים חיובי ברבעון הראשון של שנת 2020 הנובע בעיקר מקבלת דיבידנד בסך של כ-35 מיליון ש"ח מחברה מאוחדת (אל הר הנדסה ובנין בע"מ).

ב. ברבעון הראשון של שנת 2020 שימשו בחברה סך של כ- 26.2 מיליוני ש"ח לפעילות השקעה בעיקר בגין הפקדת פיקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר נטו בסך של כ- 25.2 מיליוני ש"ח.

ברבעון הראשון של שנת 2019 שימשו בחברה סך של כ- 24.9 מיליוני ש"ח לפעילות השקעה בעיקר בגין תמורה ממימוש/רכישת נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בסך של כ- 12.3 מיליוני ש"ח, הפקדת פיקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר נטו בסך של כ- 13 מיליוני ש"ח והשקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות בסך של כ-27.7 מיליוני ש"ח. מנגד מימשה החברה נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בסך של כ- 28.4 מיליוני ש"ח.

ג. ברבעון הראשון של שנת 2020 נבעו לחברה סך של כ- 141.6 מיליוני ש"ח מפעילות מימון בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ- 139.2 מיליוני ש"ח.

ברבעון הראשון של שנת 2019 שימשו בחברה סך של כ- 1.8 מיליוני ש"ח לפעילות מימון בעיקר לצורך פרעון הלוואה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-1.1 ופירעון התחייבות בגין חכירה בסך של כ-0.7 מיליוני ש"ח.

**התחייבויות פיננסיות, נטו**

להלן פירוט ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה (בסולו) נכון ליום 31 במרס 2020:

מיליוני ש"ח	נכסים פיננסיים, נטו
	<b>התחייבויות:</b>
28	התחייבויות ואשראי מתאגידים בנקאיים (לזמן קצר)
69	התחייבויות לתאגידים בנקאיים (לזמן ארוך)
293	אגרות חוב
	<b>נכסים:</b>
149	מזומנים ושווי מזומנים
23	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
145	השקעות לזמן קצר
73	<b>התחייבויות פיננסיות, נטו</b>

**ב. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי**

**אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדיווח:**

- 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 4ט' לדוחות הכספיים ביניים.
- ד. לפרטים בדבר אי גביית תשלומי שכ"ד מצד קשור, ראה באור 4ז' לדוחות הכספיים ביניים.
- ה. לפרטים בדבר התקשרות חברה מאוחדת אל הר עם מזמיני עבודה, ראה באור 4א' לדוחות הכספיים ביניים.
- ו. לפרטים בדבר התקשרות חברה מאוחדת אל הר לבניית 148 יח"ד בגבעת שמואל, ראה באור 4ג' לדוחות הכספיים ביניים.
- ז. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד על ידי אל הר, ראה באור 4ה' לדוחות הכספיים ביניים.
- ח. לפרטים בדבר הארכת תקופת ההלוואה שהתקבלה בחודש מרס 2019, ראה באור 4ד' לדוחות הכספיים ביניים.
- ט. לפרטים בדבר אישור חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, ראה באור 4ח' לדוחות הכספיים ביניים.

**גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב**

ג.

מועד ההנפקה	אגרות החוב (סדרה ב') של החברה
הנאמן	אוקטובר 2014 שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
היקף ע.נ. אגרות חוב שהונפק	125,000,000 ש"ח
שם האחראי בחברת הנאמנות	אורי לזר
הצמדה	-
יתרת ע"נ אג"ח שבמחזור	31,250,000 ש"ח
שווי בורסה ליום 31 במרס 2020 (שווי הוגן)	31,347 אלפי ש"ח
ריבית שנצברה ליום 31 במרס 2020	-
מועד פירעון הקרן	ארבעה תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020
ריבית נקובה	4.9% - קבועה
מועדי תשלום הריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב משולמת בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2020
סך ההתחייבות לתאריך המאזן (ע.נ. קרן וריבית)	31,250,000 ש"ח
זכות החברה לפדיון מוקדם	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב'), ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב האמורות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה לראשונה מיום 5 באוקטובר 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-170892)
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
דירוג בעת ההנפקה	A3 (אופק דירוג יציב)
דירוג עדכני (ליום 19 בדצמבר 2019)	A3 (אופק דירוג יציב)
עמידה בתנאים	מאז מועד ההנפקה עמדה החברה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי
נכסים משועבדים	-

אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (*)	
מועד ההנפקה	יולי 2018
הנאמן	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
היקף ע.ג. אגרות חוב שהונפק	123,740,000 ש"ח
שם האחראי בחברת הנאמנות	אורי לזר
הצמדה	-
יתרת ע"ג אג"ח שבמחזור	123,740,000 ש"ח
שווי בורסה ליום 31 במרס 2020 (שווי הוגן)	120,028 אלפי ש"ח
ריבית שנצברה ליום 31 במרס 2020	1,113,660 ש"ח
מועד פירעון הקרן	בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2024, כדלקמן: ביום 30 ביוני, 2020 תשלום בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 30 ביוני, 2021 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וביום 30 ביוני, 2024 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
ריבית נקובה	3.6% - קבועה
מועדי תשלום הריבית	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.
סך ההתחייבות לתאריך המאזן (ע.ג קרן וריבית)	124,853,660 ש"ח
זכות החברה לפדיון מוקדם	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ג'), ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב האמורות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 29 ביוני 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-057975)
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
דירוג בעת ההנפקה	A3 (אופק דירוג יציב)
דירוג עדכני (ליום 19 בדצמבר 2019)	A3 (אופק דירוג יציב)
עמידה בתנאים	מאז מועד ההנפקה עמדה החברה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי
נכסים משועבדים	-

(\*) סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תשי"ל 1970. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ג') והתחייבויות החברה בגינן, ראה סעיפים 4 ו-3.14 (2) לחלק א' לדוח השנתי ליום 31 בדצמבר 2019.

אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (*)	
מועד ההנפקה	ינואר 2020
הנאמן	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
היקף ע.ג. אגרות חוב שהונפק	140,493,000 ש"ח
שם האחראי בחברת הנאמנות	אורי לזר
הצמדה	אין
יתרת ע"ג אג"ח שבמחזור	140,493,000 ש"ח
שווי בורסה ליום 31 במרס 2020 (שווי הוגן)	133,848 אלפי ש"ח
ריבית שנצברה ליום 31 במרס 2020	692,842 ש"ח
מועד פירעון הקרן	בשישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026, כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2024 תשלום בשיעור של 12.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
ריבית נקובה	2.4% - קבועה
מועדי תשלום הריבית	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.
סך ההתחייבות לתאריך המאזן (ע.ג. קרן וריבית)	141,185,842 ש"ח
זכות החברה לפדיון מוקדם	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ד'), ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב האמורות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 15 בינואר 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-359832)
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
דירוג בעת ההנפקה	A3 (אופק דירוג יציב)
דירוג עדכני (ליום 19 בדצמבר 2019)	A3 (אופק דירוג יציב)
עמידה בתנאים	מאז מועד ההנפקה עמדה החברה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי
נכסים משועבדים	-

(\*) סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל 1970. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ד') והתחייבויות החברה בגינן, ראה סעיפים 4 ו-14.3 (3) לחלק א' לדוח השנתי ליום 31 בדצמבר 2019.

#### ד. מצבת התחייבויות החברה

פרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של קרדן נדל"ן לפי מועדי פירעון ליום 31 במרס, 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: 31 במאי, 2020

## **חלק ג'**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2020**

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



קידון נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 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
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-18	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של

### קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-92,570 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2020 ואשר חלקה של החברה בתוצאות החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-97 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

בנוסף לאמור בפיסקה 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 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
108,054	107,313	206,098
24,610	58,210	23,100
123,498	135,434	148,972
28,257	24,044	31,284
54,763	57,399	53,435
303,347	133,774	299,428
642,529	516,174	762,317
131,836	125,893	131,836
15,680	15,790	15,680
107,486	114,344	131,262
132,212	147,289	134,563
18,192	36,532	18,244
9,010	9,581	9,155
3,937	4,601	3,986
2,218	2,218	2,218
1,741	11	1,533
422,312	456,259	448,477
1,064,841	972,433	1,210,794

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
23,750	77,047	27,750	אשראי מתאגידים בנקאיים
43,624	31,250	43,624	חלויות שוטפות של אגרות חוב
73,876	61,875	71,473	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
39,546	43,014	39,687	זכאים ויתרות זכות
2,351	2,551	2,348	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
-	14,000	-	דיבדנד לשלם
158,445	29,169	150,860	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
22,562	40,965	27,714	מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>364,154</u>	<u>299,871</u>	<u>363,456</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
70,313	-	69,375	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
110,351	153,614	249,603	אגרות חוב
1,526	1,141	1,526	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,643	2,126	1,690	התחייבות בגין חכירה
-	7,459	-	מסים נדחים
<u>183,833</u>	<u>164,340</u>	<u>322,194</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	3,590	3,234	קרנות הון
14,261	5,153	22,367	יתרת רווח
513,733	505,101	522,023	
3,121	3,121	3,121	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
516,854	508,222	525,144	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,064,841</u>	<u>972,433</u>	<u>1,210,794</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

איילת נעים לבנון סמנכ"ל כספים	עמוס דאבוש מנכ"ל	יוסף גרינפלד יו"ר הדירקטוריון	31 במאי, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------------	---------------------	----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
130,132	40,130	45,059	הכנסות ממכירת דירות
232,253	61,789	62,408	הכנסות מביצוע עבודות
10,460	2,491	2,407	הכנסות מהשכרת נכסים
<u>372,845</u>	<u>104,410</u>	<u>109,874</u>	
(101,001)	(29,712)	(34,573)	עלות הדירות שנמכרו
(200,143)	(53,823)	(51,868)	עלות ביצוע עבודות
(294)	(73)	(143)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
<u>(301,438)</u>	<u>(83,608)</u>	<u>(86,584)</u>	
71,407	20,802	23,290	רווח גולמי
4,986	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(6,455)	(1,831)	(1,380)	הוצאות מכירה
(29,568)	(8,352)	(7,295)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,278)	(50)	22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>36,092</u>	<u>10,569</u>	<u>14,637</u>	רווח תפעולי
12,565	10,370	2,641	הכנסות מימון
(24,922)	(5,075)	(5,318)	הוצאות מימון
(1,798)	(730)	(409)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>21,937</u>	<u>15,134</u>	<u>11,551</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
533	(2,466)	(3,474)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
<u>22,470</u>	<u>12,668</u>	<u>8,077</u>	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
(397)	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(297)	-	29	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>(694)</u>	<u>-</u>	<u>29</u>	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
(88)	(219)	(19)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(12)	(5)	3	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>(100)</u>	<u>(224)</u>	<u>(16)</u>	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(794)	(224)	13	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>21,676</u>	<u>12,444</u>	<u>8,090</u>	סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה
			<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסיסי ומדולל (בש"ח)</u>
<u>0.12</u>	<u>0.07</u>	<u>0.04</u>	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
516,854	3,121	513,733	14,261	(111)	(403)	3,628	298,705	197,653	יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)
8,077	-	8,077	8,077	-	-	-	-	-	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
13	-	13	29	-	(16)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
8,090	-	8,090	8,106	-	(16)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
25	-	25	-	-	-	(39)	39	25	מימוש כתבי אופציה
175	-	175	-	-	-	175	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
525,144	3,121	522,023	22,367	(111)	(419)	3,764	298,744	197,678	יתרה ליום 31 במרס, 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה							
		סה"כ	יתרת רווח	קרון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
511,183	3,121	508,062	8,179	(111)	(303)	3,939	298,705	197,653	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)
(1,694)	-	(1,694)	(1,694)	-	-	-	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מיישום תיקון ל IAS28 יתרה ליום 1 בינואר 2019 (לאחר יישום התיקון ל IAS28)
509,489	3,121	506,368	6,485	(111)	(303)	3,939	298,705	197,653	
12,668	-	12,668	12,668	-	-	-	-	-	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
(224)	-	(224)	-	-	(224)	-	-	-	הפסד כולל אחר
12,444	-	12,444	12,668	-	(224)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
289	-	289	-	-	-	289	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(14,000)	-	(14,000)	(14,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
508,222	3,121	505,101	5,153	(111)	(527)	4,228	298,705	197,653	יתרה ליום 31 במרס, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר אלפי ש"ח									
511,183	3,121	508,062	8,179	(111)	(303)	3,939	298,705	197,653	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
(1,694)	-	(1,694)	(1,694)	-	-	-	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מיישום תיקון ל IAS28
509,489	3,121	506,368	6,485	(111)	(303)	3,939	298,705	197,653	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (לאחר יישום תיקון ל IAS28)
22,470	-	22,470	22,470	-	-	-	-	-	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
(794)	-	(794)	(694)	-	(100)	-	-	-	הפסד כולל אחר
21,676	-	21,676	21,776	-	(100)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(311)	-	(311)	-	-	-	(311)	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(14,000)	-	(14,000)	(14,000)	-	-	-	-	-	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.



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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

22,470	12,668	8,077
--------	--------	-------

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(4,986)	-	-
945	-	-
(140)	54	(16)
3,959	1,177	970
3,768	-	-
12,956	(5,304)	3,277
1,798	730	409
(533)	2,466	3,474
(276)	(264)	-
(311)	289	175
17,180	(852)	8,289

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו  
הפרשה לירידת ערך מלאי בלתי שוטף  
הפסד (רווח) 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	4,034	(1,839)
(177,538)	(13,614)	(19,857)
(18,785)	(11,479)	653
125,318	(1,929)	(8,787)
(48,408)	(22,988)	(29,830)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(9,337)	(2,181)	(1,542)
950	608	114
(14,237)	(2,986)	(2,681)
3,350	1,755	-

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו

(19,274)	(2,804)	(4,109)
----------	---------	---------

(28,032)	(13,976)	(17,573)
----------	----------	----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(27,568)	(27,745)	(869)	השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(15,390)	(12,291)	(1,166)	רכישת נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
64,887	28,401	1,489	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
(1,080)	(13,134)	(25,165)	הפקדת פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
215	21	25	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(847)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(313)	(152)	(472)	השקעה ברכוש קבוע
<u>19,904</u>	<u>(24,900)</u>	<u>(26,158)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(59,112)	(1,138)	(937)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
75,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	4,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(31,250)	-	-	פרעון אגרות חוב
(2,495)	(680)	(641)	פרעון התחייבות בגין חכירה
-	-	139,154	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	25	תמורה ממימוש אופציות לעובדים למניות
(14,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
<u>(31,857)</u>	<u>(1,818)</u>	<u>141,601</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(272)	(304)	174
(40,257)	(40,998)	98,044
148,311	148,311	108,054
<u>108,054</u>	<u>107,313</u>	<u>206,098</u>

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעולה מהותית שלא במזומן

-	(14,000)	-
---	----------	---

דיבידנד לשלם

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 הרבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף ה-"קורונה", בחודש מרס 2020 הכריז אירגון הבריאות העולמי על המגפה כמגפה עולמית (להלן "משבר הקורונה"). בעקבות משבר הקורונה מדינות רבות בעולם, ובהן ישראל, החלו לנקוט באמצעים שונים (הולכים וגוברים) לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד אנשים אשר יש חשש כי נדבקו בנגיף, סגירת מקומות בילוי ופנאי וכדומה. החל מחודש מאי 2020 החלו לנקוט מדינות שונות בעולם ובכללן ישראל בצעדים מקלים תוך צמצום המגבלות וזאת במטרה לאפשר לרוב ענפי המשק לשוב לשגרה. המשבר ואי הוודאויות שבו גרמו לפגיעה בפעילות העסקית בארץ ובעולם, וניכר כי קיימת האטה משמעותית בכלכלת ישראל אשר משך הזמן בו תימשך אינו ידוע.

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

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

- במגזר הבניה למגורים, בתקופת המגבלות, הורגשה ירידה מהותית ואף עצירה במכירות של דירות בפרויקטים שונים של החברה. יצויין כי החל מחודש מאי, סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים עם ההסרה של ההגבלות כאמור, מורגשת התעוררות מסויימת בשוק, הבאה לידי ביטוי בהתעניינות מצד רוכשים פוטנציאליים, הרשמות לרכישת דירות ואף מכירה של מספר דירות.

יצויין כי להערכת החברה, בשלב זה, אין צורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי המקרקעין ודירות למכירה וזאת בהתבסס, בין היתר, על תקציבי הפרויקטים ורווחיותם ו/או על שמאויות שברשות החברה. עוד יצויין כי התשלומים מרוכשי הדירות ממשיכים להתקבל כסדרם.

- במגזר 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 ככלל, למעט מקרה חריג, עד כה תשלומי שכ"ד מתקבלים כסדרם. במקרים נקודתיים אפשרה החברה פריסה לא מהותית של התשלומים. החברה בחנה באמצעות מעריכי השווי החיצוניים את האומדנים העיקריים ובהתבסס על הנחות העבודה שנכללו בהערכות שווי קודמות, והגיעה למסקנה כי בשלב זה אין צורך בשינוי מהותי בהם ובעדכון השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ויתרותיה הנזילות, השיעור הנמוך יחסית של המינוף שלה ומצב נכסיה 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.

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 קיימיםתיקון 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.

באור 3: - הולילנד פארק בע"מ

כאמור בבאור 14ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר, 2019 החזיקה 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 31 במרס, 2020 מצורפים לדוחות כספיים אלו.

תמצית המידע הפיננסי של הולילנד:

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

דוח על המצב הכספי

377	650	276
238,700	238,700	238,246
(696)	(700)	(1,065)
<u>(102,209)</u>	<u>(102,214)</u>	<u>(102,200)</u>
<u>136,172</u>	<u>136,436</u>	<u>135,257</u>

נכסים שוטפים  
נכסים לא שוטפים  
התחייבויות שוטפות  
התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון

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

תוצאות הפעילות

-	-	-
<u>28,349</u>	<u>29,918</u>	<u>(1,056)</u>
<u>28,349</u>	<u>29,918</u>	<u>(1,056)</u>

הכנסות

רווח (הפסד) לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל

באור 4: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

- א. ביום 5 ינואר, 2020 התקשרה החברה המאוחדת אל הר עם מזמיני עבודה ("מזמיני העבודה") בהסכם לבניית פרויקט כולל 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. באשר לאמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהם ראה באור ג'24 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2019. ליום 31 במרס, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שלה. כמו גם, באשר לאגרות החוב סדרה ב' וסדרה ג'. ראה באורים 24א' ו24ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנת 2019.
- ג. ביום 4 בפברואר, 2020 חתמה חברה מאוחדת אל הר, הסכמים לביצוע עבודות בנייה ("הסכמי הביצוע") עם שתי קבוצות בעלים נפרדות ("מזמינות העבודה") לבניית שני בנייני מגורים בהיקף כולל של 148 יחידות דיור בגבעת שמואל ("הפרויקט"). הפרויקט כולל בניית 3 מרתפים ו 24 קומות מגדל עיליות בכל אחד משני הבניינים. במסגרת הסכמי הביצוע התחייבה אל הר להעמיד לטובת מזמינות העבודה ערבות ביצוע והתחייבות לקיזוז עכבון כמקובל. תקופת ביצוע הפרויקט צפויה לארוך כ- 34 חודשים והתמורה בגינו מסתכמת לסך של כ- 148 מיליוני ש"ח. תחילת ביצוע העבודות צפויה בחודשים הקרובים. במקביל להסכם הביצוע עם מזמינות העבודה, חתמה החברה עם שישה 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. אחת מהרכישות מותנית בתנאים מתלים שונים אשר התקיימו למועד הדוח. הסכמי הביצוע לא הותנו בהשלמת העסקאות לרכישת הזכויות כאמור.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 19א' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019, בקשר להלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי בחודש מרס 2019, במהלך תקופת הדוח התקבלה אורכה לשנה נוספת, כך שקרן הלוואה תיפרע בחודש יוני 2020. הלוואה נושאת ריבית שנתית נומינלית בשיעור של פריים בתוספת 1.85% (ליום 31 במרס, 2020 – 3.45%).
- ה. ביום 13 בפברואר, 2020 אישר דירקטוריון החברה המאוחדת אל הר הנדסה ובניין בע"מ (להלן - אל הר) חלוקת דיבידנד בסך של 35 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 22 במרס, 2020.

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

1. בהמשך לאמור בבאור 26'ד7 (7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019, ביום 13 במרס, 2020 הגישו מזמיני העבודה יחד עם חברות קשורות העושות שימוש במבנים שבפרויקט כתב תביעה מתוקן בסך של כ- 14.7 מיליון ש"ח. הגדלת סכום התביעה שכנגד מקורה בהגדלת הסכום שנתבע על ידי המזמינות בגין ליקויי הבניה הנטענים, ובעיקר בגין עלות תיקון הליקויים הנטענים בגגות המבנים, תיקון אשר לטענת המזמינות עלותו בפועל הייתה גבוהה מהערכתן הראשונית. הצדדים ממתינים להחלטת בית המשפט על מינוי מומחה מטעמו לאחר ששני מומחים שמונו מטעם בית המשפט הודיעו כי אינם יכולים לקבל את המינוי. להערכת הנהלת אל הר, בהסתמך בין היתר על יועציה המשפטיים, צפוי ברמת ודאות גבוהה כי החברה תקבל את הסכום אשר נזקף כהכנסות לקבל ממזמיני העבודה וכן לא תידרש לשלם סכומים מהותיים מעבר לאלה שנוזקפו בדוחותיה הכספיים.
2. בהמשך לאמור בבאור 34'ד4 (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019, לאחר תאריך הדוח, בחודש אפריל 2020, הצד הקשור (תכנון המים לישראל בע"מ) לא העביר לחברה סך של כ- 400 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.
3. 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 מיליון ש"ח. הדיבידנד ישולם בחודש יוני, 2020.
4. בהמשך לאמור בבאורים 28'ג, 28'ד ו-28'ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, להלן טבלה הכוללת את השינויים במספר האופציות למניות במהלך שנת 2019 והרבעון הראשון של שנת 2020:

מספר האופציות בשנת 2019	מספר האופציות בשנת 2020	
7,861,500	4,931,170	אופציות למניות לתחילת השנה
2,829,170	-	אופציות למניות שהוענקו במהלך התקופה
-	(68,377)	אופציות למניות שמומשו במהלך התקופה (*)
(5,759,500)	(82,123)	אופציות למניות שחולטו במהלך התקופה
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.ג. 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.



באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 31 במרס 2020

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
109,874	5	4,111	2,407	62,408	40,943	הכנסות מחיצוניים
-	(15,755)	-	-	12,106	3,649	הכנסות בין מגזרים
<u>109,874</u>	<u>(15,750)</u>	<u>4,111</u>	<u>2,407</u>	<u>74,514</u>	<u>44,592</u>	סה"כ הכנסות
19,906	(1,032)	647	2,264	9,818	8,209	תוצאות המגזר
<u>(5,269)</u>						הוצאות בלתי מוקצות
14,637						רווח תפעולי
<u>(2,677)</u>						הוצאות מימון, נטו
<u>(409)</u>						חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>11,551</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 31 במרס 2019

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
104,410	(513)	513	2,491	61,789	40,130	הכנסות מחיצוניים
-	(1,629)	-	-	1,629	-	הכנסות בין מגזרים
<u>104,410</u>	<u>(2,142)</u>	<u>513</u>	<u>2,491</u>	<u>63,418</u>	<u>40,130</u>	סה"כ הכנסות
16,902	(405)	94	2,418	5,643	9,152	תוצאות המגזר
<u>(6,333)</u>						הוצאות בלתי מוקצות
10,569						רווח תפעולי
5,295						הכנסות מימון, נטו
<u>(730)</u>						חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>15,134</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

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	10,460	232,253	125,053	הכנסות מחיצוניים
-	(28,484)	-	-	19,929	8,555	הכנסות בין מגזרים
<u>372,845</u>	<u>(28,484)</u>	<u>5,079</u>	<u>10,460</u>	<u>252,182</u>	<u>133,608</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 31 במרס, 2020 יתרת אגרות החוב סדרה ב' בספרי החברה הינה בסך של כ- 31,250 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות חוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 31,347 אלפי ש"ח.

ליום 31 במרס, 2020 יתרת אגרות החוב סדרה ג' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 1,114 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 123,979 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 120,028 אלפי ש"ח.

ליום 31 במרס, 2020 יתרת אגרות החוב סדרה ד' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 693 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 139,805 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 133,848 אלפי ש"ח.

ליום 31 במרס, 2020 ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות שווה או קרוב לשווים ההוגן.

-----

קודן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2020

בלתי מבוקרים

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר עודף ההתחייבויות על נכסים המיוחסות להן, נטו הסתכמו לסך של 56,872 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2020 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 97 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות מוחזקות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מוחזקות מבוססת על דוח הסקירה של רואי חשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
21,101	52,655	148,958
24,610	58,210	23,100
119,363	132,449	144,837
28,568	19,727	31,065
24,505	28,271	25,681
305,818	133,774	302,559
523,965	425,086	676,200
131,836	125,893	131,836
15,680	15,790	15,680
107,486	114,344	131,262
210,212	212,447	182,549
1,750	1,750	1,750
1,010	1,581	819
6,120	5,964	6,031
1,124	-	764
475,218	477,769	470,691
999,183	902,855	1,146,891

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

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

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
23,750	77,047	27,750	אשראי מתאגידים בנקאיים
43,624	31,250	43,624	חלויות שוטפות של אגרות חוב
35,194	24,397	30,897	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
16,590	20,629	21,319	זכאים ויתרות זכות
773	798	755	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
-	14,000	-	דיבידנד לשלם
158,445	29,169	150,860	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
21,743	35,524	26,190	מקדמות מרוכשי דירות
<u>300,119</u>	<u>232,814</u>	<u>301,395</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
70,313	-	69,375	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
110,351	153,614	249,603	אגרות חוב
1,290	939	1,290	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
256	853	84	התחייבות בגין חכירה
3,121	3,121	3,121	התחייבות לחלק שותף בנכסים נטו של פרויקט
-	6,413	-	מסים נדחים
<u>185,331</u>	<u>164,940</u>	<u>323,473</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	3,590	3,234	קרנות הון
14,261	5,153	22,367	יתרת רווח
<u>513,733</u>	<u>505,101</u>	<u>522,023</u>	סה"כ הון
<u>999,183</u>	<u>902,855</u>	<u>1,146,891</u>	

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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
133,608	40,130	44,597	הכנסות ממכירת דירות
10,460	2,491	2,407	הכנסות מהשכרת נכסים
480	120	120	הכנסות מדמי ניהול וייעוץ
144,548	42,741	47,124	סה"כ הכנסות
(103,857)	(29,712)	(35,118)	עלות הדירות שנמכרו
(294)	(73)	(143)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
(104,151)	(29,785)	(35,261)	סה"כ עלות המכירות והשירותים
40,397	12,956	11,863	רווח גולמי
4,986	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(6,082)	(1,831)	(1,380)	הוצאות מכירה
(18,380)	(5,480)	(4,939)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,777)	(188)	(23)	הוצאות אחרות, נטו
16,144	5,457	5,521	רווח תפעולי
15,162	10,898	3,789	הכנסות מימון
(24,803)	(5,233)	(5,160)	הוצאות מימון
11,026	2,989	5,339	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
17,529	14,111	9,489	רווח לפני מסים על הכנסה
4,941	(1,443)	(1,412)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
22,470	12,668	8,077	רווח נקי המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
22,470	12,668	8,077	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
(397)	-	-	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(297)	-	29	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(694)	-	29	
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
(88)	(219)	(19)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(12)	(5)	3	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה כלולה
(100)	(224)	(16)	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(794)	(224)	13	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
21,676	12,444	8,090	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 ביום 31 בדצמבר 2019 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

22,470	12,668	8,077
--------	--------	-------

רווח המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(4,986)	-	-
945	-	-
3,768	-	-
1,089	249	278
9,156	(5,274)	1,568
(11,026)	(2,413)	(5,347)
(4,941)	1,443	1,412
(311)	(264)	-
(311)	289	175
(6,617)	(5,970)	(1,914)

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו  
הפרשה לירידת ערך מלאי בלתי שוטף  
הפרשה לירידת ערך חברה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
פחת והפחתות  
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
מסים על הכנסה (הטבת מס)  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(1,891)	(513)	(1,947)
(180,009)	(13,614)	(20,517)
(9,121)	(3,951)	2,975
125,318	(1,929)	(8,787)
(65,703)	(20,007)	(28,276)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(9,337)	(2,181)	(1,542)
950	608	114
(2,751)	(3)	(552)
1,755	1,755	-
5,000	5,000	35,000
(4,383)	5,179	33,020
(54,233)	(8,130)	10,907

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו  
דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(29,142)	(26,877)	(264)	השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(15,390)	(12,291)	(1,166)	רכישת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
64,887	28,401	1,489	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
70	(13,134)	(25,157)	פרעון (הפקדת) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
(847)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(166)	(5)	(4)	השקעה ברכוש קבוע
<u>19,412</u>	<u>(23,906)</u>	<u>(25,102)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(59,112)	(1,137)	(937)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
75,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	4,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	139,154	הנפקת אגרות חוב, נטו
(31,250)	-	-	פרעון אגרות חוב
(744)	(200)	(190)	פרעון התחייבות בגין חכירה
-	-	25	תמורה ממימוש אופציות לעובדים למניות
(14,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
<u>(30,106)</u>	<u>(1,337)</u>	<u>142,052</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(64,927)	(33,373)	127,857
<u>86,028</u>	<u>86,028</u>	<u>21,101</u>
<u>21,101</u>	<u>52,655</u>	<u>148,958</u>

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעולה מהותית שלא במזומן

-	(14,000)	-	דיבידנד לשלם
---	----------	---	--------------

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

1. כללי

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

ב. לפרטים בדבר התפשטות נגיף ה-"קורונה", במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 ולהשלכותיו, ראה באור ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 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 31 במרס, 2020.

3. דיבידנדים

לפרטים ראה באורים ה' ו-ח' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס, 2020.

-----

חלק ד'

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

31 במאי, 2020

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

ג.א.נ.,

הנדון: טיוטת תשקיף מדף של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ("החברה") המיועדת להיות מוגשת לרשות ניירות ערך בחודש מאי 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בטיטת תשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
5. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2020 על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בטיטת תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2020.

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 הראשון 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: 31 במאי 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 הראשון 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 שהמציגים 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: 31 במאי 2020

---

איילת נעים לבנון, סמנכ"ל כספים

## **נספחים**

**דוחות כספיים של חברה כלולה - הולילנד פארק בע"מ  
ליום 31 במרס 2020**

הולילנד פארק בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים ליום 31 במרץ 2020

## הוילנד פארק בע"מ

### תוכן העניינים

#### עמוד

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

**דוח סקירה של רואה החשבון המבקר 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 31 במרץ 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, 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,  
25 במאי, 2020

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2019	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
263	530	161	<b>נכסים שוטפים</b>
114	120	115	מזומנים ושווי מזומנים
377	650	276	חייבים ויתרות חובה
238,700	238,700	238,246	<b>נכסים לא שוטפים</b>
239,077	239,350	238,522	מקרקעין וזכויות במקרקעין
696	700	1,065	<b>התחייבויות שוטפות</b>
72,200	72,200	72,200	ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות
30,009	30,014	30,000	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
102,209	102,214	102,200	התחייבות למוכר הקרקע
11	11	11	אשראי מתאגידים בנקאיים
314,106	312,801	314,247	<b>הון</b>
(177,945)	(176,376)	(179,001)	הון מניות רגילות
136,172	136,436	135,257	הלוואות בעלים
239,077	239,350	238,522	יתרת הפסד

איילת נעים לבנון - אחראית על ענייני הכספים

עמוס דבוש - דירקטור

יצחק תורג'מן - דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במאי 2020  
 הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(63)	-	(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	30,636	(467)	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
(344)	(144)	(108)	הוצאות הנהלה וכלליות
30,229	30,492	(575)	<b>רווח (הפסד) לפני מימון</b>
(1,880)	(574)	(481)	הוצאות מימון, נטו
<u>28,349</u>	<u>29,918</u>	<u>(1,056)</u>	<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הלוואות בעלים	הון המניות	
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר):</b>
				<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
136,172	(177,945)	314,106	11	
(1,056)	(1,056)	-	-	הפסד כולל לתקופה
141	-	141	-	קבלת הלוואות בעלים
<u>135,257</u>	<u>(179,001)</u>	<u>314,247</u>	<u>11</u>	<b>יתרה ליום 31 במרץ 2020</b>
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר):</b>
				<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
(206,283)	(206,294)	-	11	
29,918	29,918	-	-	רווח כולל לתקופה
306,078	-	306,078	-	סיווג הלוואות בעלים להון
6,723	-	6,723	-	קבלת הלוואות בעלים
<u>136,436</u>	<u>(176,376)</u>	<u>312,801</u>	<u>11</u>	<b>יתרה ליום 31 במרץ 2019</b>
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):</b>
				<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
(206,283)	(206,294)	-	11	
28,349	28,349	-	-	רווח כולל לשנה
306,078	-	306,078	-	סיווג הלוואות בעלים להון
8,028	-	8,028	-	קבלת הלוואות בעלים
<u>136,172</u>	<u>(177,945)</u>	<u>314,106</u>	<u>11</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
28,349 (28,729)	29,918 (30,032)	(1,056) 954	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת ולהשקעה במקרקעין</b>
(380)	(114)	(102)	רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח) מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
8,028 (6,152) (1,845)	6,723 (6,152) (539)	141 - (141)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
31	32	-	קבלת הלוואות בעלים פירעון אשראי מתאגיד בנקאי, נטו תשלומי ריבית מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(349)	(82)	(102)	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>
612	612	263	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</b>
263	530	161	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>
<b>נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:</b>			
1,880 18,860 (49,496)	574 18,860 (49,496)	481 - 454	<b>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</b>
(28,756)	(30,062)	935	הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח והפסד עדכון התחייבות למוכר הקרקע הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך מקרקעין וזכויות במקרקעין
13 14 27	7 23 30	(1) 20 19	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(28,729)	(30,032)	954	קישון (גידול) בחייבים ויתרות חובה גידול בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
306,078	306,078	-	<b>פעולות מהותיות לא במזומן:</b> סווג הלוואות בעלים להון

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## הולילנד פארק בע"מ באורים לדוחות הכספיים

### באור 1 - כללי

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

#### **(2) פרויקט הולילנד**

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

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

#### **ג. מצבה הכספית של החברה**

לחברה אשראי מבנק אשר יתרתו ליום 31 במרץ 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 מביניהם 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. להערכת הנהלת החברה, על בסיס המו"מ המתקיימים היום, החברה תוכל לגייס מימון לצורך הקמת הפרויקט.

### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

#### **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 שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

## הולילנד פארק בע"מ באורים לדוחות הכספיים

**באור 3 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו**

לקראת סוף שנת 2019 החלה התפשטות נגיף הקורונה שמקורו בסין. התפשטות הקורונה ברחבי העולם, אשר הלכה והתרחבה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020, משרה אי וודאות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל.

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

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

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

למועד הדוח, על בסיס הערכת שווי שנערכה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי ("הערכת השווי"), כתוצאה מעליה בשיעור ההיוון בוצעה הפרשה לירידת ערך למקרקעין בייעוד למלונאות בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח אשר ערכם בספרים לאחר ביצוע ההפרשה כאמור מסתכם לסך של כ- 15.9 מיליון ש"ח, בנוסף, ובהתבסס על הערכת השווי, אין שינוי בערך המקרקעין בייעוד למגורים אשר ערכם בדוחות הכספיים מסתכם לסך של כ- 222.3 מיליון ש"ח.

הנהלת החברה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לחברה קיימת יכולת פיננסית אשר תאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה ולהמשיך לפעול באופן סדיר. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה תחריף לאורך זמן, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על פעילותה ותוצאותיה של החברה.



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 במאי 2020

דו"ח 25335/20

לכבוד

"קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ"

**אומדן שווי זכויות במקרקעין - Q1 לשנת 2020**

**משרדים, שטחי מסחר וחניית כחלק מבניין הקרוי "בית קרדן"**

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

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

**1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים**

לבקשת הנהלת החברה, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין עדכון אומדן שווי זכויות חברת "קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ" בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של שווי שוק הוגן, בהתקשרות שבין קונה מרצון למוכר ברצון, זאת לצורך הכללתו בדוח הכספי ליום 31/3/2020.

**2. המועד הקובע לשומה - 31/3/2020**

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

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

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

<sup>1</sup> דרך פתח תקוה לשעבר.



#### 4. משבר הקורונה

- 4.1 הרבעון הראשון לשנת 2020 החל בפעילות ערה בשוק הנדל"ן המסחרי על רקע הריבית הנמוכה זאת בהמשך המגמה שאיפיינה את השוק בשנים 2018-2019.
- לקראת סוף הרבעון התפשטה מגפת הקורונה למרבית מדינות העולם, כמו גם למדינת ישראל, וגרמה להאטה ניכרת במשק הישראלי, בפעילות העסקית בענפים רבים.
- עקב ההתפשטות המהירה של הנגיף, ממשלות רבות, לרבות ממשלת ישראל, נקטו צעדי התגוננות כגון הגבלת מעברים בין מדינות, אמצעי בידוד וצמצום התקהלויות ותנועה וכן הגבלות משקיות רוחביות רבות במטרה לבלום את התפשטות הנגיף.
- צעדים אלה הובילו לצמצום ניכר של מגזרים נרחבים במשק הישראלי, תוך פגיעה משמעותית 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 שווי ההוגן של הנכסים שבנדון, אנו באים לשקף את מצב השוק השורר במועד הקובע ולהביא לידי ביטוי את חוסר הוודאות הרווחת ואת מרכיבי הסיכון השונים, תוך כדי מבט הצופה פני עתיד בכלים השמאיים המצויים ברשותנו.

ברם, לאור הקצב המהיר של ההתפתחויות, השתנות הנתונים וההנחיות והעדר 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, ומבדיקה שערכנו לענין דמי השכירות המתקבלים בפועל, דחיה/פריסה בקבלת דמי השכירות, התכנות וצפי לקבלת ההכנסות דמ"ש בחודשים הבאים, על סמך ההסכמים הקיימים, הרי שלא צפויה הפחתה מהותית ב- NOI לשנת 2020.

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

משכך, שווי זכויות "קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ" בנכס זה הינו ללא שינוי לעומת השווי שנקבע על-ידנו נכון ליום 31.12.2019, שהינו סך של 137,800,000 ₪.

בכבוד רב,  
רון זרניצקי  
אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין