

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ("החברה")

החל מיום 1 בינואר 2017 חדלה החברה מלהיות "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מחודש פברואר 2014 ולהוראות תקנה 5ה(ג) לתקנות הדוחות, החברה יישמה החל מאותו מועד ותמשיך ליישם את מלוא ההקלות המפורטות בס"ק (1) עד (4) בתקנה 5 לתקנות הדוחות וזאת עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 (אך כפוף להחלטת דירקטוריון החברה ביחס להקלות המפורטות בתקנה 5 לתקנות הדוחות ככל שהחברה תוגדר "תאגיד קטן" בהתאם לתקנות הדוחות במועד מאוחר יותר).

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, ובכללם: מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב להמרה למניות וניירות ערך מסחריים.

גורמי הסיכון שהחברה מעריכה כי הינם בעלי השפעה גדולה על עסקיה הינם כדלקמן: **גורמי מקרו**: שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי-ודאות כלכלית; שינויים בביקוש. **גורמים ענפיים**: זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית; ביטול, צמצום כמות פרויקטים או צמצום בהיקפם ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות בתחום ביצוע עבודות בנייה. לפרטים אודות גורמי הסיכון האמורים ואודות גורמי סיכון נוספים החלים על החברה, ראה סעיף 22 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 כפי שפורסם ביום 16 במרס 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-022231), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016"). לפרטים אודות התפתחויות בגורמי הסיכון האמורים לעיל ראה דיווחיה השוטפים של החברה.

לפרטים אודות מגבלות אשר משפיעות או עשויות להשפיע (לפי העניין) על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים, ראה סעיף 4 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

נכון למועד התשקיף מדורגות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בדירוג A3.il באופק יציב על-ידי מידרוג בע"מ.

יצוין, כי בעלי השליטה הסופיים בקרדן נדל"ן (ראה סעיף 2.3.2 לתשקיף) לא התחייבו שלא לבצע במישרין פעילות בתחומים ובאזורים בהם פועלת החברה. בפועל, במועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה אינם מבצעים במישרין פעילות מהותית בתחומים ובאזורים בהם פועלת החברה, למעט מר איתן רכטר (המכהן גם כדירקטור בחברה וכמנכ"ל ודירקטור בקרדן ישראל בע"מ ובקרדן יזמות (2011) בע"מ, בעלות שליטה בחברה), אשר עסקיו הפרטיים כוללים פעילות בתחום הנדל"ן, ובין היתר בפרויקטים של פינוי-בינוי בהתאם לתמ"א 38.

עותק מתשקיף זה ניתן למצוא באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il.

תאריך התשקיף: 23 באוגוסט 2017

תוכן העניינים

עמוד		מבוא	.1
1-1	כללי	1.1	
1-1	היתרים ואישורים	1.2	
1-1	הון מניות, קרנות ועודפים	1.3	
1-2	אגרות החוב של החברה	1.4	
1-2	תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור, הכנסות או רווחים של החברה	1.5	
הון החברה והמחזיקים בו			
2-1	הון החברה - כללי	2.1	
2-1	התפתחות הון החברה	2.2	
2-1	אחזקה בניירות ערך	2.3	
2-5	הסכמים בנוגע למניות החברה	2.4	
2-5	ניירות ערך המירים למניות החברה	2.5	
2-6	ריכוז נתונים	2.6	
2-6	התחייבויות של החברה להנפיק ניירות ערך או להימנע מהנפקתם או מהצעתם, בדרך כלל או בתנאים מסוימים, או להימנע מקבלת מלווה	2.7	
הזכויות הנלוות למניות החברה			
3-1	הוראות תקנון החברה	3.1	
3-1	הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי חוק החברות	3.2	
תמורת ההנפקה וייעודה			
4-1			
תיאור עסקי החברה			
5-1	כללי	5.1	
5-1	פרטים אודות חברות מוחזקות עיקריות של החברה	5.2	
5-2	הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה	5.3	
דירקטוריון החברה			
6-1	דירקטוריון החברה	6.1	
6-1	נושאי משרה בכירה נוספים	6.2	
6-1	פרטים נוספים	6.3	
6-1	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	6.4	
בעלי עניין בחברה			
7-1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	7.1	
7-2	עסקאות עם בעלי שליטה	7.2	
דוחות כספיים			
8-1	דוחות הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה	8.1	
8-2	מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים המצורף לתשקיף זה	8.2	
8-2	דוח אירועים	8.3	
8-4	מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים	8.4	
פרטים נוספים			
9-1	חוות דעת עורך דין	9.1	
9-2	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	9.2	
9-2	עיון במסמכים	9.3	
10-1	חתימות		.10

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ
Kardan Real Estate Enterprise and Development Ltd.
(בתשקיף זה - "החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

החברה התאגדה בשנת 1988 לפי חוקי מדינת ישראל, והינה חברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות")), אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") החל מחודש מרס 2010.

1.2 היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין לפרסום התשקיף. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), והצעת ניירות ערך מכוחו תיעשה על-פי דוחות הצעת מדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

אין בהיתרה של הרשות לניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

החברה קיבלה מהבורסה אישור עקרוני לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב להמרה למניות וניירות ערך מסחריים ("ניירות הערך המוצעים").

אין לראות באישור הבורסה כאמור אישור לפרטים המובאים בתשקיף או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה, על טיבם של ניירות הערך המוצעים או על המחיר בו יוצעו.

מתן האישור העקרוני האמור אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים, אשר יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי דוח הצעת מדף שיוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

אין במתן האישור העקרוני האמור משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר.

1.3 הון מניות, קרנות ועודפים

1.3.1 הון המניות של החברה במועד הסמוך למועד התשקיף (בש"ח ערך נקוב):

הון מונפק ונפרע (*)	הון מניות רשום
182,780,641	300,000,000

(*) למועד התשקיף לא קיימים בהון החברה ניירות ערך המירים למניותיה.

1.3.2 מרכיבי ההון של החברה (באלפי ש"ח) ליום 31 במרס 2017:¹

197,653	הון מניות
298,705	פרמיה על מניות
2,328	קרנות הון
(67,468)	(יתרת הפסד)
431,218	סך ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה
27,640	זכויות שאינן מקנות שליטה
458,858	סך כל ההון

לפרטים נוספים ראה הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2017 המובאים בדוח התקופתי של החברה לרבעון הראשון של שנת 2017, כפי שפורסם ביום 25 במאי 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-044125) ("דוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2017" ו-"הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2017", בהתאמה), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה. כן, למרכיבי ההון של החברה ליום 30 ביוני 2017, ראה הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2016 המובאים בדוח החברה לרבעון השני של שנת 2017, כפי שפורסם ביום 21 באוגוסט 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-084969) ("דוח החברה לרבעון השני של שנת 2017").

1.4 אגרות החוב של החברה

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור למועד התשקיף (אגרות החוב (סדרה ב')), ראה סעיף ד' לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השני של שנת 2017, הכלול בדוח החברה לרבעון השני של שנת 2017. לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ב'), ראה דוח מיידי של החברה מיום 15 בדצמבר 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-088758), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.

למועד התשקיף ובתקופה שממועד דוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2017 ועד מועד התשקיף, החברה עומדת בתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב שלה ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

1.5 תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור, הכנסות או רווחים של החברה

בהתאם להסכם שירותי הניהול שבין החברה לבין חברת ניהול שבשליטת מר מיכאל זיסמן, מנכ"ל החברה ("הסכם השירותים"), זכאית חברת הניהול האמורה, בין היתר ובנוסף לדמי הניהול החודשיים המשולמים לה, לבונוס שנתי בשיעור של 2.7% מהרווח השנתי של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 8א]ה) (תקנה 21) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 כפי שפורסם ביום 16 במרס 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-022231) ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016"), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה) בניכוי הפסדי החברה המצטברים השנתיים (ככל שיהיו החל ממועד שנקבע וככל שלא קוזזו (כולם) מהרווח השנתי בשנים קודמות), והכל עד תקרת בונוס שנתי שנקבעה בהסכם השירותים. לפרטים ראה סעיף 8א]ה) (תקנה 21) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 וכן דוח זימון האסיפה הכללית של החברה מיום 6 באפריל 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-031327) הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה, לאישור עדכון תנאי ההתקשרות כאמור (ההחלטה האמורה אושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 17 במאי 2017).

¹ הנתונים הכספיים בתשקיף מוצגים בהתאם לכללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS).

פרק 2 - הון החברה והמחזיקים בו

2.1 הון החברה - כללי

הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות" או "מניות רגילות").

2.2 התפתחות הון החברה

בשלוש (3) השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף לא חל כל שינוי בהונה הרשום ובהונה המונפק והנפרע של החברה. לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף, ראה סעיף 1.3.1 לתשקיף.

לפרטים אודות מהלך של חלוקת מניות החברה כדיבידנד בעין על-ידי קרדן ישראל (כהגדרתה בסעיף 2.3.2[א] לתשקיף) והצעת רכש חליפין מלאה של קרדן יזמות (כהגדרתה בסעיף 2.3.2[א] לתשקיף) לרכישת מניות קרדן ישראל בתמורה (בין היתר) למניות החברה, הכל במהלך החודשים יוני-יולי 2017, ראה סעיף 2.3.2 לתשקיף.

2.3 אחזקה בניירות ערך

2.3.1 אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של החברה

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד הסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשנים-עשר (12) חודשים¹, ראה:

למועד הסמוך למועד התשקיף - דיווח מיידי של החברה מיום 6 ביולי 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-057757) בדבר מצבת אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 30 ביוני 2017, וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 3, 5 ו-6 ביולי 2017 בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה וגופים שהחלו להיות בעלי עניין בחברה², המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

למועד שקדם בשנים-עשר (12) חודשים למועד התשקיף - דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 7 ביולי 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-077413), המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

2.3.2 פרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות בעלי השליטה בחברה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה ולפי נתונים שנמסרו לה, בדבר מי שעשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, כמשמעות המונח "שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות:

[א] נכון למועד התשקיף בעלת השליטה בחברה הינה קרדן ישראל בע"מ ("קרדן ישראל"), חברה פרטית המחזיקה כ-57.04% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.³

בעלת השליטה בקרדן ישראל הינה קרדן יזמות (2011) בע"מ ("קרדן יזמות"), חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה, המחזיקה, נכון למועד התשקיף, 100% מהונה המונפק והנפרע של קרדן ישראל ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא).

נכון למועד התשקיף, מחזיקים ה"ה יוסף גרינפלד, אבי שגור ואיתן רכטר, במישרין ובאמצעות חברות בשליטתם (בסעיף זה להלן: "בעלי השליטה") בכ-17.07%, כ-24.87% וכ-8.83% מהון המניות המונפק והנפרע של קרדן יזמות ובכ-18.85%, כ-27.46% וכ-9.75% מזכויות ההצבעה בה, בהתאמה.

[ב] בין בעלי השליטה קיים הסכם המסדיר את יחסיהם בקשר עם החזקותיהם במניות גרעין השליטה בקרדן יזמות (בסעיף זה להלן: "הסכם השליטה") ולפיכך הם נחשבים כ"מחזיקים

¹ הנתונים למועד כאמור הינם ליום 30 ביוני 2016, ביחס למי שהיו בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי כאמור.

² אסמכתאות מספר: 2017-01-056209, 2017-01-057163, 2017-01-057271, 2017-01-057823, 2017-01-057826, 2017-01-057829 ו-2017-01-057868, בהתאמה.

³ למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף חלק ממניותיה המוחזקות על-ידי קרדן ישראל (כ-33.58% מהונה המונפק של החברה) משועבדות לטובת גוף מוסדי אשר העמיד אשראי לקרדן ישראל.

ביחד", בהתאם לחוק ניירות ערך. להלן תיאור התנאים העיקריים הקבועים בהסכם השליטה:

הצדדים להסכם השליטה התחייבו להפעיל את כוח ההצבעה שעומד להם מכוח מניות קרדן יזמות המוחזקות על-ידם, על מנת למנות דירקטורים של קרדן יזמות וחברות קבוצת קרדן לפי יחס החזקות הצדדים בגרעין השליטה. כמו-כן, נקבע כי בטרם כינוס אסיפה כללית של בעלי המניות של קרדן יזמות, יתכנסו בעלי השליטה לישיבה מקדימה בה יחליטו על-פי המחזיקים ברוב מניות גרעין השליטה הנוכחים באותה הישיבה בדבר אופן הצבעתם באסיפה הכללית ביחס לכל מניותיהם בקרדן יזמות (לרבות אלה שאינן חלק מגרעין השליטה, שהגדרתן להלן).

הסכם השליטה קובע כמות מינימום של 35% מהונה המונפק והנפרע של קרדן יזמות המוחזקות בידי בעלי השליטה בשיעורים שונים והמהוות את כמות המינימום של מניות "גרעין השליטה" בקרדן יזמות (בסעיף זה להלן: "**כמות המינימום**"). בהתאם להסכם השליטה, כל אחד מהצדדים יכול להוסיף מניות לגרעין השליטה בהיקף שלא יעלה על 30% מכמות המינימום שהוחזקה על-ידו במניות גרעין השליטה וכן רשאי כל בעל שליטה להוציא שוב את המניות הנוספות כאמור ובלבד שמניות גרעין השליטה המוחזקות על-ידו לא יפחתו מכמות המינימום שהחזיק בגרעין השליטה מלכתחילה (המניות המהוות את מניות גרעין השליטה יכוננו בסעיף זה להלן: "**מניות גרעין השליטה**").

עוד נקבע, כי העברת מניות גרעין השליטה על-ידי בעלי השליטה או מי מהם (לרבות העברת מניות בתאגיד המחזיק במניות השליטה, כהגדרתו בהסכם השליטה) תהיה כפופה לתנאים שונים, לרבות: (1) ההעברה או המכירה לא תהווה "אירוע מפעיל", שהינו אירוע המהווה הפרה מהותית של תנאי, הוראה או התחייבות בהסכמים שנחתמו בין מי מהחברות בקבוצת קרדן ובין צדדים שלישיים או אירוע אשר בהתאם להסכמים כאמור יקנה לצד שלישי זכות לסיום השותפות עם קבוצת קרדן; (2) העברה או מכירה של מניות גרעין השליטה (שאינה העברה בהורשה או העברה לנעבר מורשה, כהגדרתו בהסכם השליטה) כפופה לזכות הסירוב הראשון של שאר חברי קבוצת השליטה בתנאים הקבועים בהסכם השליטה.⁴ העברת המניות לקונה המיועד ככל שלא תמומש זכות הסירוב, כפופה להצטרפות הקונה המיועד כצד להסכם השליטה. בהתאם לתנאי זכות הסירוב ובלי לפגוע בהם, המציע את מניותיו בגרעין השליטה למכירה לא יהיה רשאי להעביר את מניותיו לצד שלישי אם קיבל הודעה לפיה מודיע חבר בגרעין השליטה כי הוא מתנגד להעברת המניות לקונה המיועד מטעמים שפורטו ונוגעים לזהות הקונה המיועד ובלבד שהינם טעמים סבירים; (3) העברה או מכירה של מניות גרעין השליטה כפופה לזכות ההצטרפות של שאר חברי קבוצת השליטה לעסקת המכר.

מבלי לגרוע מהאמור, ניירות ערך של קרדן יזמות, המוחזקים ו/או שיוחזקו על-ידי צד להסכם השליטה, בכמות השווה לכמות המינימום, יהיו ניתנים למשכון או לשעבוד, בתנאי שכל בעל משכון או שעבוד כאמור וכן מפרק ו/או כונס נכסים, בין זמניים ובין קבועים, וכן כל אדם אחר אשר תוקנה לו זכות לניירות ערך של קרדן יזמות על דרך של צו בית המשפט או ההוצאה לפועל, יהיו כפופים גם הם לכל המגבלות על העברת ניירות הערך של קרדן יזמות, המפורטות בהסכם השליטה.

[ג] בחודש אוגוסט 2015, התקשרו שניים מבעלי השליטה בקרדן יזמות - ה"ה אבי שנור ואיתן רכטר, וחברות בשליטתם ובבעלותם המלאות עם ה"ה גיל דויטש ורוני בירם, בעלי עניין בקרדן יזמות (המחזיקים, כל אחד, בכ-12.35% בהון ובכ-13.64% בזכויות ההצבעה בקרדן יזמות וכן בכ-0.01% בהון ובזכויות ההצבעה בחברה; בסעיף זה להלן: "**בעלי העניין**"), במסמך עקרונות (בסעיף זה להלן: "**מסמך העקרונות**"), לפיו, אם וככל שיימכרו החזקותיו של מר יוסף גרינפלד בקרדן יזמות (בסעיף זה להלן: "**מניות גרינפלד**"), במסגרת או עקב הליכי כינוס הנכסים בהם הוחל נגד מר יוסף גרינפלד (כאמור להלן) ו/או במקרה בו הסכם בעלי המניות בין בעלי המניות הקיימים בקרדן יזמות יסתיים מכל סיבה שהיא, ייכנס לתקפו הסכם בעלי מניות חדש בין ה"ה

⁴ יצוין, כי בעלי המניות הסכימו לוותר על זכות הסירוב במקרים מסוימים הנוגעים לחלק מהמניות המוחזקות בידי ה"ה יוסף גרינפלד ואיתן רכטר.

אבי שנוור ואיתן רכטר ובעלי העניין (בסעיף זה להלן: "ההסכם החדש"). ההסכם החדש יסדיר את היחסים בין הצדדים בקשר עם החזקתם המשותפת בגרעין השליטה בקרדן יזמות, שיכלול את כל מנייתיהם של הצדדים להסכם בקרדן יזמות. ההסכם החדש יכלול הוראות מקובלות בהסכם בעלי מניות להחזקת גרעין השליטה בחברה ציבורית. בנוסף, קובע מסמך העקרונות הסדרים לפיהם תקום לבעלי העניין זכות לקנות חלק או כל מניות מר יוסף גרינפלד שיירכשו על-ידי ה"ה אבי שנוור ואיתן רכטר במסגרת זכות הסירוב הראשון המוקנית להם בקשר עם מניות אלה, וזכות למכור לה"ה אבי שנוור ואיתן רכטר מניות קרדן יזמות, במקרה בו יממשו ה"ה אבי שנוור ואיתן רכטר את זכות ההצטרפות הנתונה להם בהסכם בעלי המניות הקיים, הכל בתנאים ובנסיבות המפורטים במסמך העקרונות.

בהמשך למסמך העקרונות, הודיעו בעלי השליטה לקרדן יזמות כי אם מניות קרדן יזמות המוחזקות בידי מר יוסף גרינפלד יועמדו למכירה, הם ירכשו מניות נוספות של קרדן יזמות, לרבות בדרך של מימוש זכות הסירוב הראשון המוקנית להם מכוח הסכם השליטה, באופן שהשליטה בקרדן יזמות תישמר בידם, גם לאחר שההסכם החדש יושלם.

אם לא ייכנס ההסכם החדש לתוקף, התחייבויות הצדדים במסמך העקרונות ניתנות לביטול בהודעה מראש של ה"ה אבי שנוור ואיתן רכטר ביחד או בעלי העניין ביחד, לאחר חלוף שניים-עשר (12) חודשים ממועד חתימת מסמך העקרונות. למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף ההסכם החדש טרם נחתם.

[ד] ביום 29 במרס 2017 התקשרו בעלי השליטה וחברות בשליטתם ובבעלותם המלאה עם בעלי העניין בהסכם מותנה לשליטה משותפת (כפי שעודכן לאחרונה בחודש יוני 2017), המסדיר את יחסיהם כמחזיקים במניות גרעין השליטה בקרדן יזמות (בסעיף זה להלן: "הסכם השליטה החדש").

תוקפו של הסכם השליטה החדש יהיה החל מהמועד שבו יאושר הסדר הנושים של מר יוסף גרינפלד (כאמור להלן), וככל שהסדר נושים כאמור לא יאושר עד יום 1 באוקטובר 2017, יפקע הסכם השליטה החדש (אלא אם כן יוסכם אחרת על-ידי הצדדים לו) והסכם השליטה הנוכחי כמו גם מסמך העקרונות יוסיפו להיות בתוקף.

בהסכם השליטה החדש נקבע, כי על הצדדים להחזיק יחדיו בכמות מניות מינימאלית של קרדן יזמות המהוות 52.5% מהונה המונפק והנפרע של קרדן יזמות (המקנות במועד חתימת הסכם השליטה החדש 57.98% מזכויות ההצבעה בה), בחלוקה ביניהם כפי שפורטה בהסכם השליטה (בסעיף זה להלן: "גרעין השליטה החדש").

עם כניסתו לתוקף של הסכם השליטה החדש יפקעו ויבוטלו הסכם השליטה הנוכחי ומסמך העקרונות. הסכם השליטה החדש יהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2019, אלא אם כן קבוצת שנוור או קבוצת רכטר הודיעה לצדדים האחרים על ביטול ההסכם במועד מוקדם יותר בשנת 2019 או שהתקבלה החלטה ברוב של מחזיקים בחמש יחידות הצבעה לפחות (כהגדרת מונח זה להלן) על ביטולו במועד אחר.

עוד קובע הסכם השליטה החדש, כי הצדדים לא יהיו רשאים לצרף או לגרוע מניות מגרעין השליטה החדש, אלא בהתאם להוראותיו.

הסכם השליטה החדש קובע, כי העברה של מניות גרעין השליטה החדש, כולן או חלקן, של מי מהצדדים להסכם או העברת מניות ב"תאגיד מחזיק", למעט במקרה שהעברה נעשית לנעבר מורשה או בהורשה, תהיה כפופה לזכות סירוב ראשון של יתר הצדדים להסכם בתנאים המפורטים בהסכם השליטה החדש. ככל שלא תמומש זכות הסירוב האמורה, העברת המניות לקונה המיועד תהא כפופה להצטרפות הקונה המיועד כצד להסכם השליטה החדש. בנוסף, למחזיקים ברוב מניות גרעין השליטה החדש שלא נמכרות תהיה זכות להתנגד להעברת מניות בגרעין השליטה החדש מטעמים סבירים שיפורטו (במחלוקת בדבר סבירות הטעמים יכריע בורר). אם זכות הסירוב הראשון לא מומשה ולא נשלחו הודעות התנגדות להעברה (או שנשלחו והבורר קבע כי טעמיהן אינם סבירים), תעמוד ליתר הצדדים הזכות להצטרף

למכירת מניות של גרעין שליטה, וזאת ככל שהמניות המוצעות למכירה מהוות למעלה מ-50% ממניות גרעין השליטה החדש.

הסכם השליטה החדש קובע כי מניות גרעין השליטה החדש יחולקו ליחידות הצבעה בנות 7.5% מההון המונפק של קרדן יזמות (בסעיף זה להלן: **"יחידת הצבעה"**). בהתאם קובע הסכם השליטה החדש כי בגין כל יחידת הצבעה יהיה זכאי המחזיק או המחזיקים בה לנקוב בשמו של אדם אשר ימונה ויכהן כדירקטור בקרדן יזמות ובחברות שקרדן יזמות שולטת בהן. על אף האמור, הוסכם בהסכם השליטה החדש כי עד לחודש יוני 2019 תהיה לכל אחד מה"ה יוסף גרינפלד, אבי שנור, איתן רכטר ובעלי העניין הזכות להציע דירקטור אחד שימונה כדירקטור בקרדן יזמות ובחברות הנשלטות על-ידה. בהצבעה באסיפות הכלליות של קרדן יזמות, יצביעו כל בעלי מניות גרעין השליטה החדש בהתאם לקביעת בעלי מניות בגרעין השליטה החדש המחזיקים ב-5 יחידות הצבעה לפחות. עוד נקבעו בהסכם השליטה החדש עניינים אשר החל מהימים 1 בינואר או 1 ביולי 2019 (לפי העניין) ניתן יהיה להחליט בהם ברוב רגיל של בעלי המניות המחזיקים במניות גרעין השליטה החדש.

מניות גרעין השליטה החדש, המוחזקות ו/או שיוחזקו בידי צד להסכם השליטה החדש, יהיו ניתנות למשכון או לשעבוד לבנק או מוסד פיננסי בעל מוניטין בישראל או בחו"ל, בתנאי שכל בעל משכון או שעבוד כאמור וכן כל אדם אחר אשר תוקנה לו זכות למניות של קרדן יזמות על דרך של צו בית המשפט או ההוצאה לפועל, יהיו כפופים גם הם לכל הוראות הסכם השליטה החדש, לרבות המגבלות על העברת מניות של קרדן יזמות.⁵

[ה] למועד התשקיף 27,337,150 מניות קרדן יזמות המוחזקות בידי מר יוסף גרינפלד (במישרין ובעקיפין, באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה) משועבדות לחמישה (5) גופים שונים, ביניהם חברת המזרח בע"מ, לה משועבדות מניות קרדן יזמות בהיקף של כ-6.4% בהון וכ-7.07% בזכויות ההצבעה.

ביום 11 באוגוסט 2015 נעתר בית המשפט המחוזי לבקשת בנק לאומי לישראל בע"מ (**"בנק לאומי"**) ונתן צו כינוס לכל נכסיו של מר יוסף גרינפלד (בסעיף זה להלן: **"החלטת הכינוס"**). כונס הנכסים הרשמי מונה ככונס לנכסיו של מר יוסף גרינפלד, עוכבו כל הליכי ההוצאה לפועל נגדו ובא כוח בנק לאומי מונה למנהל מיוחד קבוע על נכסיו של מר יוסף גרינפלד (בסעיף זה להלן: **"המנהל המיוחד"**). כמו-כן, ביום 14 בדצמבר 2015 החליט בית המשפט המחוזי להיעתר לבקשת המנהל המיוחד להרחבת סמכויותיו של המנהל המיוחד באופן של מתן צו המקנה למנהל המיוחד את המניות בחברות הפרטיות שבבעלותו המלאה של מר יוסף גרינפלד (אשר באמצעות אחת מהן מחזיק מר יוסף גרינפלד ברוב מניותיו בקרדן יזמות) (בסעיף זה להלן: **"החברות הפרטיות"**), ובאופן שמאפשר למנהל המיוחד לפעול מכוח המניות, ובגדר זאת למנות עצמו כדירקטור בחברות הפרטיות ולנקוט בכל פעולה לשם שמירת שווי האחזקות של החברות הפרטיות. מובהר כי אין בהחלטה כדי להסמיך את המנהל המיוחד לממש את המניות (בסעיף זה להלן: **"הרחבת סמכויות המנהל המיוחד"**).

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, מצוי מר יוסף גרינפלד בהליכים לקראת הסדר חוב מול נושיו, אם כי אין ודאות כי הליכים אלו יישאו פרי.

בהתאם להסכמים שנחתמו בין החברה ו/או אל-הר הנדסה ובנין בע"מ (חברה בת של החברה) (**"אל-הר"**) ובין צדדים שלישיים (גופים מממנים ושותפים שונים), לשינוי שליטה (כהגדרת מונח זה בכל אחד מההסכמים הרלוונטיים) בחברה או באל-הר עלולות להיות השלכות שונות, העלולות להשפיע על עסקיהן (לרבות זכות פירעון מוקדם של אשראים וזכויות שותפים בהסכמי בעלי מניות). נכון למועד התשקיף ובנסיבות העניין, החברה בדעה, בהתבסס, בין היתר, על מבנה השליטה בחברה, על הערכות הנהלת החברה בקשר עם ההסכמים השונים ועל חוות דעת של יועציה המשפטיים בנוגע לפרשנות ההתחייבויות השונות, כי מינוי כונס הנכסים כאמור (ואף אם יועברו המניות מידי כונס הנכסים), הרחבת סמכויות המנהל המיוחד וכן אף אם יושלם ההסכם החדש (כהגדרתו לעיל), אינם מהווים או

יהיו אירוע הפרה של ההתחייבויות הנוגעות לשינוי שליטה מכוח ההסכמים הנ"ל. בהתאם, החברה מעריכה כי לאירועים האמורים לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה של החברה.

בנוסף, נכון למועד התשקיף ובנסיבות העניין, החברה בדעה, בהתבסס, בין היתר, על מבנה השליטה הקיים בחברה, על הערכות הנהלת החברה בקשר עם ההסכמים השונים ועל חוות דעת של יועציה המשפטיים בנוגע לפרשנות ההסכמים האמורים וההתחייבויות השונות, כי גם אם הסכם השליטה החדש ייכנס לתוקף, השליטה בקרדן יזמות תיוותר בידי ה"ה אבי שנו, יוסף גרינפלד ואיתן רכטר, כך שאין הוא מהווה ולא צפוי להוות אירוע הפרה של ההתחייבויות הנוגעות לשינוי שליטה מכוח ההסכמים לעיל. בהתאם, החברה מעריכה כי לאירועים האמורים לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבן של החברה ושל אל-הר.

שינויים מהותיים באחזקות קרדן ישראל במניות החברה ובאחזקות קרדן יזמות במניות קרדן ישראל במהלך החודשים יוני-יולי 2017:

במהלך חודש יוני 2017 אישרה ופרסמה קרדן יזמות מפרט להצעת רכש חליפין מלאה (מותנית) לרכישת מניות קרדן ישראל שהוחזקו באותה עת בידי הציבור (אשר היוו כ-19.41% מהונה המונפק והנפרע של קרדן ישראל באותה עת) בתמורה למזומן ולמניות החברה. הצעת הרכש הותנתה בכך שיתקיים שיעור ההיענות המזערי (לרבות באופן של רכישה כפויה בהתאם להוראות חוק החברות) באופן שקרדן ישראל תהפוך לחברה פרטית אשר 100% מהון מניותיה יוחזק בידי קרדן יזמות. בסמוך לפני פרסום הצעת הרכש וכתנאי לפרסומה, אישר דירקטוריון קרדן ישראל ביצוע חלוקה (מותנית) של דיבידנד, חלקו במזומן וחלקו בעין - של חלק ממניות החברה שהוחזקו על-ידי קרדן ישראל באותה עת. חלוקת הדיבידנד הותנתה בכך שהצעת הרכש תתקבל במלואה באופן שקרדן ישראל תהפוך לחברה פרטית אשר 100% מהון מניותיה יוחזק בידי קרדן יזמות. הדיבידנד המחולק הועבר לקרדן יזמות והיווה חלק מהתמורה ששולמה לניצעים בהצעת הרכש.

ביום 25 ביוני 2017 פרסמו קרדן יזמות כמציעה והחברה דוח הצעת מדף סופי להצעה של 25,993,353 מניות החברה בהתאם לכמות הדיבידנד הסופי המותנה בעין שהחליט דירקטוריון קרדן ישראל לחלק ובסכום התמורה הסופית בעין שהציעה קרדן יזמות בתמורה למניות קרדן ישראל שנרכשו בהצעת הרכש, בהתאם להיתר שניתן על-ידי רשות ניירות ערך.

ביום 29 ביוני 2017 פרסמה קרדן יזמות דוח מיידי בדבר תוצאות הצעת הרכש, לפיו התקיים שיעור ההיענות המזערי. למיטב ידיעת החברה, כתוצאה מכך רכשה קרדן יזמות את מלוא מניות קרדן ישראל שהוחזקו באותה עת בידי הציבור (לרבות בדרך של רכישה כפויה מניצעים שלא נענו להצעת הרכש) וקרדן ישראל הפכה לחברה פרטית ומניותיה נמחקו מהמסחר בבורסה. כמו-כן, 25,993,353 מניות החברה האמורות לעיל הועברו לניצעים בהצעת הרכש, וכתוצאה מכך פחת שיעור האחזקה של קרדן ישראל בחברה משיעור של כ-71.26% לשיעור של כ-57.04%.

לפרטים נוספים אודות חלוקת מניות החברה כדיבידנד בעין על-ידי קרדן ישראל ואודות הצעת רכש החליפין ותוצאותיה (לרבות דוח הצעת המדף ומפרט הצעת הרכש האמורים לעיל), ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 12, 25 ו-29 ביוני ו-3 ביולי 2017 (אסמכתאות מספר: 2017-01-049033, 2017-01-052915, 2017-01-053113, 2017-01-055318 ו-2017-01-056209, בהתאמה).

בהקשר זה, תשומת הלב מופנית גם לחוות דעת כלכלית שנכללה במפרט, במסגרתה הוערך (בין היתר) שוויה של החברה.

2.3.3 אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של חברות בת וחברות קשורות של החברה

למיטב ידיעת החברה ומנהליה, נכון למועד הסמוך למועד התשקיף וכן למועד שקדם לו בשנים-עשר (12) חודשים, בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה (נכון למועד התשקיף) לא החזיקו בניירות ערך של חברות בת וחברות קשורות של החברה.⁶

⁶ יצוין, כי במסגרת הסכם העסקתו של מנכ"ל אל-הר לשעבר (אשר סיים את העסקתו באל-הר ביום 30 בנובמבר 2016), מר יוסף נתיב ("מר נתיב"), אושרו תנאים עקרוניים לתכנית לתשלום מבוסס מניות למר נתיב לפיה אל-הר תעניק למר נתיב אופציות הניתנות למימוש למניות אל-הר בכמות שתהווה עד 5% ממניות אל-הר לאחר ההקצאה. עד למועד סיום העסקתו של מר נתיב באל-הר כאמור

2.4 הסכמים בנוגע למניות החברה

למעט כמפורט בסעיף 2.3.2 לתשקיף, למועד התשקיף לא הובאו לידיעת החברה ומנהליה פרטים בדבר הסכמים קיימים בין בעלי המניות בחברה בנוגע לאחזקותיהם במניות החברה.

2.5 ניירות ערך המירים למניות החברה

נכון למועד התשקיף לא קיימים במחזור ניירות ערך המירים של החברה.

2.6 ריכוז נתונים

2.6.1 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לכל 1 ש"ח ערך נקוב הון מניות על-פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 ו-2016 וליום 31 במרס 2017 (מבלי להתחשב בתוצאותיה הכספיות של החברה לאחר אותם מועדים, לפי העניין), עמד על כ- 2.262 ש"ח, כ-2.361 ש"ח וכ-2.359 ש"ח, בהתאמה.

2.6.2 הרווח הנקי הבסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 ו-2016 וליום 31 במרס 2017, עמד על כ-0.22 ש"ח, כ-0.2 ש"ח וכ-0.02 ש"ח, בהתאמה.

2.6.3 להלן נתונים אודות שער הנעילה (מתואם לדיבידנדים והטבות) הגבוה והנמוך של מניית החברה בבורסה בשנים 2015 ו-2016 ובמהלך שנת 2017 (עד סמוך למועד פרסום התשקיף) (באגורות):⁷

בתקופה שהחל מיום 1 בינואר 2017 ועד סמוך למועד התשקיף		שנת 2016		שנת 2015	
שער	תאריך	שער	תאריך	שער	תאריך
240.5	1.6.2017	194.7952	28.12.2016	160.5727	24.9.2015
160.0104	27.2.2017	139.1395	20.3.2016	118.888	7.1.2015

2.7 התחייבויות של החברה להנפיק ניירות ערך או להימנע מהנפקתם או מהצעתם, בדרך כלל או בתנאים מסוימים, או להימנע מקבלת מילווה

בהתאם לתנאי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הרחבת הסדרה תהא כפופה לעמידת החברה בתנאים מסוימים. לפרטים ראה סעיף 4.1 לשטר הנאמנות האמור, כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת המדף של החברה מיום 5 באוקטובר 2014 (אסמכתא מספר : 170892-01-2014), המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

בנוסף, למען הזהירות יצוין כי בנסיבות מסוימות עלולות התחייבויות של החברה כלפי תאגידים בנקאיים להגביל רכישת חוב על-ידי החברה, וזאת על רקע ההסכמים בין החברה לבין התאגידים הבנקאיים אשר העמידו לקבוצת החברה אשראי הכולל התחייבות מצידה של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים ראה סעיף 14.5 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

(ולמועד התשקיף) לא הוקצו לו האופציות, ולמועד התשקיף מתנהל משא ומתן בין אל-הר למר נתיב להסדרת הנושא. לפרטים ראה סעיף 8]א[ג) (תקנה 21) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.
 במספר מקרים, המועד המצוין כמועד בו היה שער הנעילה שער נמוך או שער גבוה (לפי העניין) נבחר אקראית מבין מספר מועדים בהם היה שער כאמור זהה בתקופה הרלוונטית.

פרק 3 - הזכויות הנלוות למניות החברה

- 3.1** הוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 4 בינואר 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-001729) ("התקנון" או "תקנון החברה").
- 3.2** להלן פירוט הסדרים כמפורט בסעיף 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות חוק החברות:
- 3.2.1** הסדר בהתאם לסעיפים 20 ו-22 לחוק החברות לעניין שינוי זכויות מניות סוג – בהתאם להוראות התקנון, כל עוד לא נקבע אחרת בתנאי הנפקת מניות סוג מניות כלשהו, ניתן לשנות את הזכויות הצמודות לאותו סוג מניות לאחר קבלת החלטה ברוב מיוחד של אסיפות כלליות של בעלי המניות של כל סוג מניות בנפרד או קבלת הסכמה בכתב של כל בעלי המניות מכל הסוגים. "רוב מיוחד" – רוב של יותר משישים אחוזים (60%) מקולות בעלי המניות הרשאים להצביע והצביעו בעצמם, באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה באסיפה הכללית. במניין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים. ראה סעיף 13.2.1 לתקנון החברה.
- 3.2.2** הסדרים בהתאם לסעיף 50 לחוק החברות לעניין נטילת סמכויות – בהתאם להוראות התקנון: (א) בסמכות האסיפה הכללית להפעיל את סמכויות דירקטוריון החברה, ובלבד שהאסיפה הכללית קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכן כי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה; (ב) האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר בחברה וכן רשאית להעביר סמכויות הנתונות למנהל הכללי של החברה לדירקטוריון החברה. נטילת ו/או העברת הסמכויות כאמור תהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל כאמור בהחלטת האסיפה הכללית; (ג) דירקטוריון החברה רשאי להורות למנהל הכללי של החברה כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי הוראה כאמור, רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו או להסמיך אחר להפעילן. ראה סעיפים 14.1.2, 14.2, 27.2.2 ו-27.2.3 לתקנון החברה.
- 3.2.3** הסדרים בהתאם לסעיף 59 לחוק החברות לעניין מינוי דירקטורים – בהתאם להוראות התקנון: (א) לדירקטורים הזכות, בכל עת, למנות כל אדם כדירקטור, כפוף למספר המרבי של הדירקטורים שנקבע בתקנון, וזאת אם לשם מילוי מקום שהתפנה באקראי ואם כתוספת לדירקטוריון. כל דירקטור שנתמנה כאמור, יכהן עד למועד כינוס האסיפה השנתית הבאה, אלא אם כן תתפנה משרתו קודם לכן בהתאם להוראות התקנון, ויוכל להיבחר מחדש; (ב) דירקטור רשאי מפעם לפעם למנות לעצמו חליף, לפטר דירקטור חליף כאמור, וכן למנות דירקטור חליף אחר במקום כל דירקטור חליף שמשרתו התפנתה מסיבה כלשהי, בין לישיבה מסוימת ובין דרך קבע. ראה סעיפים 23.4 ו-23.5 לתקנון החברה.
- 3.2.4** הסדרים בהתאם לסעיפים 78 עד 81 לחוק החברות לעניין מניין חוקי באסיפה נדחית ומינוי יו"ר אסיפה כללית – בהתאם להוראות התקנון: (א) מניין חוקי - אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת הדיון. שני בעלי מניות הנוכחים בעצמם, או באמצעות שלוח, או ששלחו לחברה כתב הצבעה המציין את אופן הצבעתם, והמחזיקים או המייצגים לפחות שלושים ושלושה אחוזים (33%) מזכויות ההצבעה בחברה יהיו מניין חוקי; (ב) דחיית האסיפה הכללית בהיעדר מניין חוקי - חלפה מחצית השעה מהמועד שנקבע לאסיפה ולא נמצא המניין החוקי, תתבטל האסיפה אם כונסה לפי דרישת מחזיקים על-פי סעיף 63 לחוק החברות.¹ בכל מקרה אחר, תדחה האסיפה ליום העסקים השני שלאחר יום האסיפה, לאותה השעה ולאותו מקום מבלי שתבוא על כך הודעה נוספת, או ליום, שעה ומקום אחרים כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות, ובאסיפה הנדחית ידונו בעניינים לשמם נקראה האסיפה הראשונה. לא נמצא מניין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהיו שני (2) בעלי מניות לפחות,

¹ בהתאם להוראות התקנון, "חוק החברות": חוק החברות, תשנ"ט-1999, כפי שיהיה מעת לעת.

הנוכחים בעצמם או על-ידי בא כוח, מניין חוקי; (ג) יו"ר האסיפה הכללית - יו"ר דירקטוריון החברה ישב בראש כל אסיפה כללית. אם לא הופיע יו"ר הדירקטוריון לאסיפה כעבור חמש-עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לאסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים באסיפה באחד מהדירקטורים של החברה כיו"ר, או אם לא יהיה דירקטור נוכח, יבחרו באחד מבעלי המניות הנוכחים או שלוחו לשבת בראש האסיפה. ראה סעיפים 18.2 עד 18.4 לתקנון החברה.

3.2.5 הסדר בהתאם לסעיף 85 לחוק החברות לעניין הרוב הדרוש לקבלת החלטות באסיפה – ראה סעיף 3.2.1 לתשקיף.

3.2.6 הסדר בהתאם לסעיף 107 לחוק החברות – בהתאם להוראות התקנון, בהצבעת הדירקטורים בדירקטוריון החברה, היו הקולות שקולים, לא יהיה ליו"ר הדירקטוריון קול נוסף. ראה סעיף 26.2.2 לתקנון החברה.

3.2.7 הסדרים בהתאם לסעיף 222 לחוק החברות לעניין מועד סיום כהונתם של דירקטורים שמונו על-ידי האסיפה – בהתאם להוראות התקנון, הדירקטורים יבחרו מדי אסיפה שנתית, ברוב רגיל ויכהנו במשרתם עד תום האסיפה השנתית הבאה וכל עוד לא כונסה אסיפה שנתית, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות התקנון. בכל אסיפה שנתית יחשבו הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת כאילו פרשו ממשרתם. דירקטור פורש יוכל להיבחר מחדש. על אף האמור לעיל, לא מונו באסיפה שנתית דירקטורים, ימשיכו הדירקטורים המכהנים בכהונתם. ההוראות האמורות לעיל לא יחולו על מינוי ומשך כהונתם של דירקטורים חיצוניים, אשר לגביהם יחולו הוראות חוק החברות. ראה סעיף 23.3 לתקנון החברה.

3.2.8 הסדר בהתאם לסעיף 259 לחוק החברות לעניין הסמכה למתן פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה – בהתאם להוראות התקנון, החברה לא תפטור נושא משרה מאחריותו בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, אלא בהתאם להוראות האמורות להלן. בכפוף לאמור להלן, החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיה. על אף האמור לעיל, (1) החברה לא תהיה רשאית לפטור נושא משרה בה מאחריותו, בשל הפרת חובת אמונים כלפיה, וכן לא תהיה רשאית לפטור מראש דירקטור בה מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות; (2) פטור שיינתן לנושא משרה כאמור לא יחול לגבי החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק הפטור) יש בה עניין אישי. מובהר, כי האמור בס"ק (2) זה לא יחול לגבי פטור שניתן לנושא משרה טרם אישורו של ס"ק (2) זה על-ידי האסיפה הכללית של החברה. התחייבות ביחס לפטור כאמור לנושא משרה יכול שתהיה בתוקף גם לאחר שנושא המשרה חדל מלכהן בחברה. ראה סעיפים 35 ו-36.4 לתקנון החברה.

3.2.9 הסדר בהתאם לסעיף 324 לחוק החברות לעניין מיזוג – בהתאם להוראות התקנון: (א) החלטה בעניין מיזוג כאמור בסעיף 320 לחוק החברות תתקבל על-ידי האסיפה הכללית; (ב) הרוב הנדרש לאישור מיזוג על-ידי האסיפה הכללית או אסיפת סוג, יהיה רוב רגיל, בכפוף להוראות כל דין. ראה סעיפים 14.1.7 ו-37 לתקנון החברה.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיף 3.2 לעיל הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

פרק 4 - תמורת ההנפקה וייעודה

תשקיף המדף אינו כולל הצעה בפועל של ניירות ערך במועד פרסומו ובהתאם לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

בהתאם לאמור, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה. במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה ו/או על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת.

היה וייקבע ייעוד ספציפי או שונה מהאמור לתמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף שתפרסם החברה כאמור, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

פרק 5 - תיאור עסקי החברה

החל מיום 1 בינואר 2017 חדלה החברה מלהיות "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מחודש פברואר 2014 ולהוראות תקנה 5(ג) לתקנות הדוחות, החברה יישמה החל מאותו מועד ותמשיך ליישם את מלוא ההקלות המפורטות בס"ק (1) עד (4) בתקנה 5 לתקנות הדוחות וזאת עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 (אך כפוף להחלטת דירקטוריון החברה ביחס להקלות המפורטות בתקנה 5 לתקנות הדוחות ככל שהחברה תוגדר "תאגיד קטן" בהתאם לתקנות הדוחות במועד מאוחר יותר).

5.1 כללי

תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, כפי שפורסם ביום 16 במרס 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-022231) ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016"); לחלק א' (אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד) לדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2017, כפי שפורסם ביום 25 במאי 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-044125) ("דוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2017"); ולחלק א' (אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד) לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2017, כפי שפורסם ביום 21 באוגוסט 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-084969) ("דוח החברה לרבעון השני של שנת 2017").

לשינויים וחידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה, שחלו לאחר מועד חתימתם של הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2017, ראה דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף), המובא בסעיף 8.3 לתשקיף.

5.2 פרטים אודות חברות מוחזקות עיקריות של החברה

5.2.1 להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות מחזיקים אחרים המחזיקים נכון למועד הסמוך למועד התשקיף, עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים, בחברות בת ובחברות קשורות עיקריות (פעילות) של החברה:

שם החברה הבת/הקשורה של החברה	שם המחזיק האחר	שיעור אחזקה על-ידי המחזיק האחר
מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ ("מיקדן")	פקד שירותי תחזוקה (1996) בע"מ ("פקד") ¹	40%
הולילנד פארק בע"מ ("הולילנד")	פולאר נדל"ן בע"מ, במישרין ובאמצעות חברה בת בבעלות מלאה ("פולאר") ²	60.01%
נופי השמש ב"ש בע"מ ("נופי השמש")	יסודות צור יוזמות (1995) בע"מ ("יסודות צור") ³	כ-50% (*)

(*) יצוין, כי בנוסף להחזקתה של יסודות צור ב-50% מהונה המונפק והנפרע של נופי השמש, ליסודות צור קיימת גם מניית בכורה אחת בהונה של נופי השמש המעניקה לה זכויות עודפות לחלוקת רווחים מעבר לחלקה בהון ובתנאים שסוכמו בין החברה לבין יסודות צור. לפרטים ראה הערת שוליים 26 בסעיף 7.4.1 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

¹ למיטב ידיעת החברה, פקד הינה חברה בבעלות מלאה, בעקיפין, של שיכון ובינוי בע"מ. יצוין, כי בעלי המניות הנוספים במיקדן הינם החברה (40%) ומר יוסי קנטי (המכהן למועד התשקיף כיו"ר דירקטוריון פעיל של מיקדן) ביחד עם אשתו (בעקיפין) ("קנטי") (20%). לפרטים אודות הסכם בעלי מניות בין החברה, פקד וקנטי, בקשר עם אחזקותיהם במיקדן, ראה סעיף 21 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

² בעלי המניות הנוספים בהולילנד הינן החברה (30%) ולאומי-טק בע"מ (חברה בת של בנק לאומי לישראל בע"מ) (10%). לפרטים אודות הסכם בעלי מניות בין החברה, פולאר ולאומי-טק בע"מ, בקשר עם אחזקותיהם בהולילנד, ראה סעיף 7.11.1 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

³ בעלת המניות הנוספת בנופי השמש הינה החברה (כ-50%), במישרין ובאמצעות קרדן נדל"ן ב"ש בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

5.2.2 להלן פרטים אודות הרווחים (הפסדים) (לפני הפרשה למס ואחריה) של חברות בת וחברות קשורות מהותיות של החברה (נכון ליום 31 במרס 2017), בגין כל אחת מהשנים 2015 ו-2016 ובגין הרבעון הראשון של שנת 2017 (באלפי ש"ח/דולר, בהתאם למטבע הפעילות):

2015		2016		1-3/2017		תיאור פעילות החברה המוחזקת	החברה המוחזקת
רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) לפני מס		
16,048	18,601	28,958	38,209	7,085	9,316	ביצוע עבודות בנייה. ראה סעיף 9 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.	אל-הר הנדסה ובנין בע"מ ("אל-הר") (מאוחדת)
607	771	1,448	1,938	835	1,125	ניהול ואחזקת מבנים. ראה סעיף 21 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.	מיקדן (כלולה)
(2,033)	(2,033)	(8,114)	(8,114)	(2,521)	(2,521)	חברת ייזום פרויקט בנייה למגורים בירושלים. ראה סעיף 7.11.1 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.	הוילנד (כלולה)
112	408	(807)	(854)	(308)	(308)	חברת ייזום פרויקט בנייה למגורים בבית שמש. ראה סעיף 7.11.2 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.	נופי השמש (כלולה)
(*) (190)	(*) (190)	(*) (498)	(*) (498)	(*) (160)	(*) (160)	ייזום והשקעה בפרויקטי נדל"ן בארה"ב (באמצעות חברות מוחזקות). ראה סעיפים 1.4, 7.11.3 ו-8.20 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.	Kardan Midwest USA Inc. ("KMU") ⁵ (מאוחדת)

(*) באלפי דולר ארה"ב.

5.2.3 להלן פרטים אודות הכנסות החברה מחברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה בשנים 2015 ו-2016 וברבעון הראשון של שנת 2017 ועד סמוך למועד התשקיף:

שנת 2015 – ראה סעיף 5 (תקנה 13) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, כפי שפורסם ביום 8 במרס 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-002448) ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015"), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.

שנת 2016 – ראה סעיף 5 (תקנה 13) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

הרבעון הראשון של שנת 2017 ועד סמוך למועד התשקיף (באלפי ש"ח) –

דמי ניהול		ריבית		דיבידנד		החברה המוחזקת
שנתקבלו לאחר התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום 31.3.2017 ועד סמוך למועד התשקיף	שנתקבלו במהלך התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה	שנתקבלה לאחר התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום 31.3.2017 ועד סמוך למועד התשקיף	שנתקבלה במהלך התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה	שנתקבל לאחר התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום 31.3.2017 ועד סמוך למועד התשקיף	שנתקבל במהלך התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה	
-	-	-	-	26,000	6,667	אל-הר (*)
(*) (47)	141	-	-	80	-	מיקדן
-	-	-	-	-	-	הוילנד
-	-	84	53	-	-	נופי השמש (***)
-	-	586	383	-	-	KMU

(*) בנוסף להכנסות החברה מאל-הר המפורטות בטבלה, יצוין כי החברה זכאית לקבל מאל-הר עמלת ערבות (ראה הערת שוליים 121 בסעיף 9.15.5 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016). עמלת הערבות לה זכאית החברה בגין הרבעון הראשון של שנת 2017 הינה בסך של כ-161 אלפי ש"ח.

(**) השינוי מהרבעון הראשון של שנת 2017 נובע מהקטנת דמי הניהול השנתיים להם זכאית החברה, רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2017.

(***) כולל הכנסות קרדן נדל"ן ב"ש בע"מ.

5.3 הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2016 מובאים בזאת בדרך של הפניה לדוח הדירקטוריון האמור שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 במרס 2017 מובאים בזאת בדרך של הפניה לדוח הדירקטוריון האמור שצורף לדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2017.

כמו-כן, ראה הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2017 המובאים בזאת בדרך של הפניה לדוח הדירקטוריון האמור שצורף לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2017.

⁴ יצוין, כי עד ליום 13 באוגוסט 2017 החזיקה החברה בכ-66.67% מהון המניות המונפק והנפרע של אל-הר, וכי החל מאותו מועד (ולמועד התשקיף), כתוצאה מהשלמת הסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של בעלת מניות המיעוט באל-הר באותו מועד (מסיקה חסון מסחר 2002 בע"מ), מחזיקה החברה ב-100% מהונה המונפק והנפרע של אל-הר. לפרטים ראה דיווחי החברה מהימים 27 ביולי ו-13 באוגוסט 2017 (אסמכתאות מספר: 2017-01-064882 ו-2017-01-082698, בהתאמה), הכלולים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

⁵ חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, המאוגדת על-פי חוקי מדינת דלאוור.

פרק 6 - דירקטוריון החברה

דירקטוריון החברה

6.1

למועד התשקיף הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה הינם ה"ה יוסף גרינפלד (יו"ר הדירקטוריון), איתן רכטר (דירקטור), בנימין אושמן (דירקטור חיצוני), יוסף אהרון פלר (דירקטור חיצוני) ורויטל אבירם (דירקטורים חיצוניות).

לפרטים אודות הדירקטורים כאמור (המובאים בזאת בדרך של הפניה), ראה סעיף 14 (תקנה 26) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

להלן עדכון ביחס לפרטים האמורים לעיל, למיטב ידיעת החברה:

שם הדירקטור	עדכון פרטים
מר יוסף גרינפלד	חדל לכהן כדירקטור בקלאוד טרידינג טכנולוגיס ישראל בע"מ.
רויטל אבירם	ת.ז. - 054907472 ; מכהנת כדירקטורית גם ב: ע.ל. הון אחזקות (2016) בע"מ.

נושאי משרה בכירה נוספים

6.2

למועד התשקיף נושאי המשרה הבכירה בחברה (שאינם דירקטורים בחברה) הינם ה"ה מיכאל זיסמן (מנכ"ל החברה), ערן עמרם (סמנכ"ל הכספים של החברה), מוטי כרמי (סמנכ"ל ההנדסה של החברה), דן מור (סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה), אברהם שמש (מנהל השיווק של החברה), רועי כנפי (מנהל הכספים של החברה), אבנר נדב (חשב החברה), נעמה ארליך כץ (יועצת משפטית ומזכירת החברה), יוסי גינוסר (מבקר הפנים של החברה) ואייל אוהב ציון (מנכ"ל אל-הר).

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה כאמור (המובאים בזאת בדרך של הפניה), למעט אודות מר אבנר נדב, ראה סעיף 15 (תקנה 26א') בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. לפרטים אודות מר אבנר נדב (המובאים בזאת בדרך של הפניה), ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 במרס 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-022276).

פרטים נוספים

6.3

עורכי דין התשקיף: **גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין**

רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב

רואי החשבון של החברה: **קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון**

רחוב עמינדב 3, תל-אביב

משרדה הרשום של החברה: דרך מנחם בגין 154, תל-אביב

הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון

6.4

הוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 4 בינואר 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-001729).

לעניין הסדרים לפי חוק החברות בנוגע לדירקטוריון החברה, הקבועים בתקנון החברה, ראה סעיף 3.2 לתשקיף.

פרק 7 - בעלי עניין בחברה

7.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

נתונים אודות התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי אחר לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה¹ או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה; לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל); ולכל בעל עניין בחברה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל), למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים ניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה; נכללים כאן בדרך של הפניה ל:

- 7.1.1 שנת 2015: סעיף 8 (תקנה 21) (תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.
- 7.1.2 שנת 2016: סעיף 8 (תקנה 21) (תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.
- 7.1.3 תקופת שלושת (3) החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017:²

סה"כ (אלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (אלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			שם	
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון החברה		תפקיד
445	-	-	-	-	-	-	-	-	123 (*)	322	-	100%	מנכ"ל החברה	מיכאל זיסמן ³
430	-	-	-	-	-	-	-	-	190 (**)	240	-	100%	מנכ"ל אל-הר	אייל אוהב ציון ⁴
238	-	-	-	-	-	-	-	-	-	238	-	100%	סמנכ"ל כספים של החברה	ערן עמרם ⁵
233	-	-	-	-	-	-	-	-	-	233	-	100%	סמנכ"ל הנדסה של החברה	מוטי כרמי ⁶
174	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	דני מור ⁷

(*) סכום המענק האמור (בוטס) הינו סכום ההפרשה שביצעה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2017 (בהתבסס על תוצאות הרבעון הראשון לשנת 2017) בקשר עם הבוטס לשנת 2017 לו תהיה זכאית (ככל שתהיה זכאית) חברת הניהול המעניקה לחברה שירותים באמצעות מר זיסמן. למועד התשקף, המענק האמור טרם שולם והוא ישולם (ככל שישולם) במספר תשלומים שנתיים לאחר אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017. כמפורט בסעיף 8א(ה) (תקנה 21) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, היקף המענק השנתי האמור (לרבות עצם הזכאות לו) כפוף לתנאים אשר למועד התשקף אין ודאות ביחס להתקיימותם.

(**) סכום המענק האמור (בוטס) הינו סכום ההפרשה שביצעה אל-הר בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2017 (בהתבסס על תוצאות הרבעון הראשון לשנת 2017) בקשר עם הבוטס לשנת 2017 לו תהיה זכאית (ככל שתהיה זכאית) חברת הניהול אשר מעניקה שירותים לאל-הר באמצעות מר אוהב ציון. למועד התשקף, המענק האמור טרם שולם והוא ישולם (ככל שישולם) בסמוך לאישור דוחותיה הכספיים של אל-הר לשנת 2017. כמפורט בסעיף 8א(ב) (תקנה 21) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, היקף המענק השנתי האמור (לרבות עצם הזכאות לו) כפוף לתנאים אשר למועד התשקף אין ודאות ביחס להתקיימותם.

[א] תנאי ההעסקה של מר דני מור:

מר דני מור ("מר מור") מכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה החל מיום 22 במאי 2016 (קודם למינויו כסמנכ"ל פיתוח עסקי, כיהן כמנהל פיתוח עסקי החל מחודש יוני 2013). על-פי תנאי העסקתו, בנוסף לשכר חודשי⁸, זכאי מר מור להפרשות סוציאליות, רכב ותנאים נילווים כמקובל. כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בכל עת, באמצעות הודעה מראש

1 בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

2 לעניין סעיף זה, "שכר", "תגמול" ו-"תשלום מבוסס מניות" – כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות הדוחות. סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה או לחברה המוחזקת (לפי העניין). לא קיימים תגמולים נוספים על התגמולים המפורטים בטבלה למי מהמפורטים בה. לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, כפי שעודכנה ואושרה לאחרונה בידי האסיפה הכללית של החברה שהתכנסה ביום 4 בינואר 2017, ראה דוח זימון האסיפה הכללית האמורה (דוח עסקה), כפי שפורסם ביום 29 בנובמבר 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-083559).

3 לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר זיסמן במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017, ראה סעיפים 8א(ד) ו-8א(ה) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר זיסמן החל מיום 1 במרס 2017, כפי שאושר באסיפה הכללית של החברה שהתכנסה ביום 17 במאי 2017, ראה סעיף 1 לדוח זימון האסיפה הכללית האמורה, כפי שפורסם ביום 6 באפריל 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-031327).

4 לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר אוהב ציון, ראה סעיפים 8א(יא) ו-8א(יב) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

5 לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר עמרם, ראה סעיפים 8א(ו) ו-8א(ז) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

6 לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר כרמי, ראה סעיפים 8א(ט) ו-8א(י) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

7 לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר דני מור, ראה סעיף 7.1.3 א] לתשקף.

8 יצוין, כי במהלך התקופה שמיום 1 בינואר 2017 ועד ליום 28 בפברואר 2017 עמד שכרו החודשי של מר מור על סך של 33 אלפי ש"ח (ברוטו), והחל מיום 1 במרס 2017 (ועד למועד הדוח) עודכן שכרו החודשי ל-38 אלפי ש"ח (ברוטו).

ובכתב לצד השני בת שישים (60) ימים. עלות העסקתו של מר מור בגין חודשים ינואר עד מרס 2017 הסתכמה לסך של כ-174 אלפי ש"ח.

[ב] במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 כיהנו בחברה חמישה (5) דירקטורים, מתוכם שלושה (3) דירקטורים חיצוניים ושני (2) דירקטורים רגילים (כולל יו"ר דירקטוריון) אשר הינם מקרב בעלי השליטה בחברה. גמול הדירקטורים וההוצאות הנלוות שאינן חורגות מהמקובל אשר שולמו על-ידי החברה בגין הרבעון הראשון של שנת 2017 לדירקטורים שאינם מקרב בעלי השליטה בחברה (קרי, סך הכל שלושה (3) מקבלי תגמול כאמור, כולם דירקטורים חיצוניים), הסתכמו בכ-72 אלפי ש"ח.⁹

הדירקטורים מקרב בעלי השליטה בחברה אינם מקבלים גמול כלשהו במישרין מהחברה, וחלף זאת, הגמול בגין כהונתם משולם לקרדן ישראל במסגרת הסכם שירותי ייעוץ וניהול בו קשורות החברה וקרדן ישראל, כמפורט בסעיף 10.1.2 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

7.2 עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן במהלך השנים 2015 ו-2016 וכן במהלך התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2017 וסיומה במועד סמוך למועד התשקיף, או במועד מוקדם יותר ושהן עדיין בתוקף במועד התשקיף (למעט עסקאות זניחות):

7.2.1 סעיף 10 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 ;

7.2.2 סעיף 10 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

פרק 8 - דוחות כספיים

8.1 דוחות הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה	
8.1.1	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנות 60ב' ו-60ד' לתקנות פרטי תשקיף, הינם כדלקמן:
8.1.1.1	הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2016, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים האמורים שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (כהגדרתו בסעיף 5.1 לתשקיף);
8.1.1.2	הדוח בדבר נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2016 המיוחסים לחברה, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016;
8.1.1.3	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2017, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים האמורים שצורפו לדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2017 (כהגדרתו בסעיף 5.1 לתשקיף);
8.1.1.4	הדוח בדבר נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2017 המיוחסים לחברה, לפי תקנה 38ד' לתקנות הדוחות, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שצורף לדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2017;
8.1.1.5	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2017, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים האמורים שצורפו לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2017 (כהגדרתו בסעיף 5.1 לתשקיף);
8.1.1.6	הדוח בדבר נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2017 המיוחסים לחברה, לפי תקנה 38ד' לתקנות הדוחות, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שצורף לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2017;
8.1.2	הצהרות מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה לשנת 2016 לפי תקנה 9ב'(ד) לתקנות הדוחות, נכללות בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנה 60ה' לתקנות פרטי תשקיף בדרך של הפניה להצהרות האמורות כפי שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016;
8.1.3	הצהרות מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2017 לפי תקנה 38ג'(ד) לתקנות הדוחות, נכללות בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנה 60ה' לתקנות פרטי תשקיף בדרך של הפניה להצהרות האמורות כפי שצורפו לדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2017;
8.1.4	הצהרות מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה לרבעון השני של שנת 2017 לפי תקנה 38ג'(ד) לתקנות הדוחות, נכללות בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנה 60ה' לתקנות פרטי תשקיף בדרך של הפניה להצהרות האמורות כפי שצורפו לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2017;
8.1.5	דוח החברה על מצבת התחייבויותיה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2016, לפי תקנה 9ד' לתקנות הדוחות, נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שפורסם בד בבד עם פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016;
8.1.6	דוח החברה על מצבת התחייבויותיה לפי מועדי פירעון ליום 31 במרס 2017, לפי תקנה 38ה' לתקנות הדוחות, נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שפורסם בד בבד עם פרסום דוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2017;
8.1.7	דוח החברה על מצבת התחייבויותיה לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2017, לפי תקנה 38ה' לתקנות הדוחות, נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שפורסם בד בבד עם פרסום דוח

החברה לרבעון השני של שנת 2017 ;

8.1.8 כמו-כן, כולל תשקיף זה 'דוח אירועים', כהגדרתו בתקנה 56א' לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2017. לדוח האירועים כאמור ראה סעיף 8.3 לתשקיף.

8.2 מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים המצורף לתשקיף זה

בהתאם להוראות תקנה 62(א1) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף בסעיף 8.4 לתשקיף זה מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם לכלול בתשקיף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואי החשבון המבקרים ודוחות הסקירה שלהם (לפי העניין) לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיף 8.1.1 לתשקיף, הכל בהתאם לנוסח מכתב ההסכמה האמור.

8.3 דוח אירועים

להלן 'דוח אירועים', כהגדרתו בתקנה 56א' לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים (כהגדרתם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2017 (קרי, יום 25 במאי 2017) ועד למועד פרסום תשקיף זה :

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56א' לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטות התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 בדבר אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2017 (קרי, יום 25 במאי 2017) ועד למועד פרסום התשקיף

בהתאם לתקנה 56א' לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטות התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, לא חלו אירועים מהותיים בקרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - החברה), שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2017 (קרי, יום 25 במאי 2017) ועד למועד פרסום התשקיף, למעט האירועים המפורטים להלן:

1. בהמשך לאמור בבאור 5/24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, בדבר הליך בוררות בין אל הר הנדסה ובנין בע"מ (להלן - אל-הר) לבין נתיבי ישראל, ביום 6 באוגוסט 2017 ניתן פסק בוררות המאשר הסכם פשרה אשר חתמו רמט ומזמין העבודה בקשר עם הפרויקט (להלן - הסכם הפשרה).

בהתאם להסכם הפשרה, ישלם מזמין העבודה לאל-הר (לאחר קיזוז סכומים שונים שהסכימה רמט לשלם למזמין העבודה) סך כולל של כ-13 מיליוני ש"ח, מתוכם כ-12 מיליוני ש"ח ישולמו עם השלמת רמט את התנאים המנויים בהסכם הפשרה אשר השלמתם צפויה בתוך שישה חודשים מיום חתימת ההסכם וכמיליון ש"ח ישולמו כנגד השלמת מטלות הבדק הנוספות בפרויקט, שעל רמט להשלים, ובאופן יחסי כנגד השלמת כל אחת מהמטלות.

בנוסף, הסכימו הצדדים כי את התמורה לחשבון הסופי שחב מזמין העבודה לרמט, לרבות סכום העיכוב שהוחזק על-ידי מזמין העבודה בהיקף כולל של כ-12 מיליוני ש"ח, ישלם מזמין העבודה לאל-הר תוך התקופה שנקבעה בהסכם. אל-הר צופה שהסכום ישולם במהלך חודש ספטמבר 2017.

כמו-כן, הוסדרו בהסכם הפשרה שחרור הערבויות שהועמדו על-ידי רמט להבטחת הפרויקט, תקופת הבדק והעמדת ערבויות הבדק על-ידי רמט. אין בהסכם הפשרה כדי לשחרר את רמט מאחריותה לעבודותיה בפרויקט בהתאם לתנאי הסכם הפרויקט. במסגרת פסק הבוררות ובהתאם להסכם הפשרה, תביעותיהם ההדדיות של הצדדים נדחו.

כתוצאה מהסכם הפשרה צפויה החברה לרשום ברבעון השלישי של שנת 2017 רווח לאחר מסים, המיוחס לבעלי מניות החברה, בסך של כ-4 מיליוני ש"ח.

2. בהמשך לאמור בבאור 3 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2017, בדבר הלוואה שהעניק בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - בנק לאומי) לחברת הולילנד פארק בע"מ (להלן - הולילנד), ביום 28 ביוני 2017 סיכמה הולילנד עם בנק לאומי על דחייה נוספת של המועד הקבוע לביצועו של התשלום הראשון בסך של כ-18 מיליוני ש"ח ב-30 ימים נוספים, עד ליום 28 ביולי 2017.

ביום 28 ביולי 2017 תמה תקופת ההסדר, כפי שהוארך. הולילנד קיבלה את הסכמתו העקרונית של בנק לאומי להארכת ההסדר, ללא שינוי מהותי בתנאיו, עד לתום חודש ספטמבר 2017. למועד אישור דוח זה, טרם נחתם כתב תיקון להארכת ההסדר כאמור.

3. בהמשך לאמור בבאור 1 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2017, בדבר חתימת הסכם מותנה לשליטה משותפת בקרדן יזמות (2011) בע"מ, החברה האם הסופית של החברה (להלן - קרדן יזמות), בהסכם השליטה החדש סוכם, כי תוקפו של הסכם השליטה החדש יהיה החל מהמועד שבו יאושר הסדר הנושים של מר גרינפלד (שהינו אחד מבעלי השליטה בקרדן יזמות), וככל שהסדר הנושים כאמור לא יאושר עד ליום 30 ביוני 2017, יפקע הסכם השליטה החדש (אלא אם יוסכם אחרת על-ידי הצדדים לו), והסכם השליטה הנוכחי כמו גם מסמך העקרונות יוסיפו להיות בתוקף.

ביום 29 ביוני 2017 נמסר לקרדן יזמות כי הצדדים להסכם השליטה החדש הסכימו להאריך את המועד האחרון לכניסתו לתוקף של הסכם השליטה החדש, בתנאים שנקבעו בו, עד ליום 1 באוקטובר 2017. מלבד האמור, לא יחול שינוי בתנאי הסכם השליטה החדש.

4. בימים 13 ו-15 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון אל-הר חלוקות דיבידנדים בסך של 12 מיליוני ש"ח (חלק החברה 8 מיליוני ש"ח) ו-18 מיליוני ש"ח (חלק החברה 18 מיליוני ש"ח), בהתאמה, וזאת לאחר שאל-הר קיבלה את אישור הגורמים המממנים לכך שהחלוקות לא יהוו הפרה של אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמים עימם. הדיבידנדים שולמו בימים 13 ו-15 באוגוסט 2017, בהתאמה.

5. ביום 26 ביולי 2017 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי (להלן - ההסכם ו-המוכרת, בהתאמה), לפיו תרכוש החברה את כל החזקותיה של המוכרת (כ-33.3%) באל-הר, בתמורה לסך של 28.5 מיליוני ש"ח, בכפוף להתאמות במקרה של חלוקת דיבידנד ולהתאמות אחרות, כקבוע בהסכם.
- רכישת המניות הנמכרות נעשית במצבן AS-IS.
- ביום 13 באוגוסט 2017 הושלמה העסקה, לאחר התקיימות התנאים המתלים להשלמתה והחברה רכשה את מלוא החזקות המוכרת באל-הר בתמורה לכ-24.5 מיליוני ש"ח (לאחר התאמת התמורה בגין דיבידנד שחולק על-ידי אל-הר). לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של אל-הר. לעסקה לא צפויה להיות השפעה מהותית על הונה העצמי של החברה.
6. בהמשך לאמור בבאור ג' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2017, בדבר הסכם למכירת כל זכויות החכירה של החברה בפרויקט אנדרומדה, ליום 30 ביוני 2017 סיווגה החברה את יתרת המלאי המתייחסת לנכס הנדון בסך של כ-114 מיליוני ש"ח ממלאי מקרקעין בלתי שוטף למלאי בניינים ודירות למכירה וזאת לאור התקיימות חלק מהתנאים המתלים ולאור הערכת הנהלת החברה כי קיימת ודאות גבוהה שהעסקה תושלם בתוך 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017.
7. במהלך חודש יוני 2017 אישרה ופרסמה קרדן יזמות מפרט להצעת רכש חליפין מלאה (מותנית) לרכישת מניות קרדן ישראל בע"מ, החברה האם של החברה (להלן - קרדן ישראל) שהוחזקו באותה עת בידי הציבור (אשר היוו כ-19.41% מהונה המונפק והנפרע של קרדן ישראל באותה עת) בתמורה למזומן ולמניות החברה (להלן - המפרט). הצעת הרכש הותנתה בכך שיתקיים שיעור ההיענות המזערי (לרבות באופן של רכישה כפויה בהתאם להוראות חוק החברות) באופן שקרדן ישראל תהפוך לחברה פרטית אשר 100% מהון מניותיה יוחזק בידי קרדן יזמות. בסמוך לפני פרסום הצעת הרכש וכתנאי לפרסומה, אישר דירקטוריון קרדן ישראל ביצוע חלוקה (מותנית) של דיבידנד, חלקו במזומן וחלקו בעין - של חלק ממניות החברה שהוחזקו על-ידי קרדן ישראל באותה עת. חלוקת הדיבידנד הותנתה בכך שהצעת הרכש תתקבל במלואה באופן שקרדן ישראל תהפוך לחברה פרטית אשר 100% מהון מניותיה יוחזק בידי קרדן יזמות. הדיבידנד המחולק הועבר לקרדן יזמות ושימש לחלק מהתמורה ששולמה לניצעים בהצעת הרכש.
- ביום 29 ביוני 2017 התקיים שיעור ההיענות המזערי. כתוצאה מכך רכשה קרדן יזמות את מלוא מניות קרדן ישראל שהוחזקו באותה עת בידי הציבור (לרבות בדרך של רכישה כפויה מניצעים שלא נענו להצעת הרכש). במסגרת הצעת הרכש, 25,993,353 מניות החברה הועברו לניצעים וכתוצאה מכך ירד שיעור האחזקה של קרדן ישראל בחברה משיעור של כ-71.26% לשיעור של כ-57.04%.
8. בהמשך לאמור בבאור 3 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2017, ביום 7 באוגוסט 2017 הגיעה לידי הולילנד החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן - הוועדה) מיום 19 ביולי 2017 בעניין תכנית בניין העיר במתחם הולילנד (להלן - התכנית החדשה) לפיה, עודכנו החלטות הוועדה הקודמות בעניין התכנית החדשה (להלן - ההחלטות הקודמות) והוכנס סעיף גמישות בנוגע לזיקות ההנאה שנקבעו בהחלטות הקודמות בחלק מהמגרשים שבתכנית, שבבעלות הולילנד. סעיף הגמישות יאפשר לשנות את מיקומן של זיקות ההנאה, תוך שמירה על השטח שנקבע להן בתשריט של התכנית, בכפוף למספר תנאים שפורטו בהחלטה.
- כמו-כן, פורסמו גם שני מסמכים מעודכנים של התכנית החדשה לפי ההחלטות הקודמות: הוראות התכנית ותשריט התכנית (להלן - מסמכי התכנית), אולם מסמכי התכנית אינם מעודכנים לפי החלטת הוועדה האחרונה מיום 19 ביולי 2017.
- הולילנד והחברה בוחנות, בעזרת יועציהן, את משמעויות החלטת הוועדה ופרסום מסמכי התכנית, לרבות בקשר עם אפשרות ניצול זכויותיה של הולילנד על-פי התכנית החדשה.
- בכוונת הנהלת הולילנד למצות את כל הסעדים החוקיים והמשפטיים העומדים לרשותה לצורך מקסום זכויותיה, וזאת ביחס לכל הקביעות התכנוניות שנקבעו בתכנית החדשה.
- הנהלת הולילנד בודקת את השפעת ההחלטה מיום 19 ביולי 2017 ופרסום מסמכי התכנית על דוחותיה הכספיים של הולילנד, ולהערכתה, ככל שתאושר סופית התכנית החדשה כאמור, עשויה להיות לכך השפעה לטובה על תוצאות הולילנד.

9. בהמשך לאמור בבאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בדבר נדליין להשקעה בפיתוח (להלן - הנכס) המוחזק על-ידי החברה ועל-ידי אחרים, במתחם הסמוך לתחנה המטאורולוגית שבבית דגן, ברבעון השני של שנת 2017 רשמה החברה לראשונה רווח מעליית ערך הנכס בסך של כ-4.2 מיליוני ש"ח וזאת לאור מכירת חלקו של שותף אחר בנכס לצד שלישי ובהמשך להערכת שמאי חיצוני שקיבלה החברה בקשר עם שווי הנכס ליום 30 ביוני 2017. הרווח מעליית הערך נרשם בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2017 במסגרת סעיף עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה ונדליין להשקעה בפיתוח, נטו בדוח על הרווח הכולל.

ערן עמרם
סמנכ"ל כספים

מיכאל זיסמן
מנכ"ל

יוסף גרינפלד
יו"ר דירקטוריון

תאריך : 22 באוגוסט 2017

22 באוגוסט, 2017

לכבוד
הדירקטוריון של
קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ("החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ המיועד להתפרסם בחודש
אוגוסט 2017

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2017 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2017 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014, לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 במאי 2017 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 במאי 2017 על המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
5. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 באוגוסט 2017 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
6. דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 באוגוסט 2017 על המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי מכתב זה יכלל בתשקיף המדף של החברה.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

פרק 9 - פרטים נוספים

9.1 חוות דעת עורך דין

9.1

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

INFO@GOLDFARB.COM
WWW.GOLDFARB.COM

מגדל אמפא
רחוב יגאל אלון 98
תל אביב 6789141
טלפון 608-9999 (03)
פקס 608-9909 (03)



22 באוגוסט 2017

לכבוד
קרדן נדליין יזום ופיתוח בע"מ
דרך מנחם בגין 154,
תל-אביב 6492107

הנדון: קרדן נדליין יזום ופיתוח בע"מ ("החברה") – תשקיף מדף של החברה ("תשקיף המדף")

לבקשתכם, בהתייחס לתשקיף המדף שבנדון, הננו לחוות דעתנו כי הדירקטורים של החברה המכהנים למועד תשקיף המדף מונו כדיו, ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

גור נאבל, עו"ד
בן גלבווע, עו"ד
גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין

9.2 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

בהתאם להוראת סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת מדף על-פיו יונפקו ניירות הערך המוצעים, בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות האמורות.

9.3 עיון במסמכים

עותקים מתשקיף זה ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בו, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות ובתיאום מראש, במשרדי החברה בדרך מנחם בגין 154, תל-אביב. כמו-כן, עותקים מתשקיף זה ומתקנון החברה עומדים לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

פרק 10 - חתימות

10.1 החברה

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

10.2 הדירקטורים

יוסף גרינפלד

איתן רכטר

בנימין אושמן

יוסף אהרון פלר

רויטל אבירם
