

KARDAN N.V.

תמצית דוחות כספיים

**(בלתי מבוקרים)
ליום 31 במרס 2018**

תוכן עניינים

אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2018	חלק ב'
דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2018 הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ד'

חלק א'

**אירועים וחידושים מהותיים
בעסקי התאגיד**

Kardan N.V.
(״החברה״)

אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, להלן תיאור אירועים וחידושים מהותיים אשר אירעו במהלך התקופה שממועד פרסום הדו"ח התקופתי לשנת 2017, שפרסמה החברה ביום 28 במרס 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-032242) (**"הדוח השנתי"**), ביחס לעניינים שיש לתארם בדוח השנתי.

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו ברבעון הראשון לשנת 2018 ועד ליום 28 במרס 2018, ראה דוח השנתי.

1. תחום הנדל"ן היזמי

להלן פרטים בדבר הפרויקטים המהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי:

פרוייקט Europark Dalian

שנת 2017	רבעון 1 - 2018	נתונים לפי 100%, חלק קרדן לנד סין - 100%	
74.65	75.28	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ולא
2.76	3.23	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
103.08	109.44	עלויות מצטברות בגין בניה	
9.28	9.90	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
189.77	197.85	סה"כ עלות מצטברת	
189.77	197.85	סה"כ עלות מצטברת בספרים	לזימון עלויות
1.38	1.39	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
44.22	39.2	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3.85	3.35	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
50.01	43.94	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
70%	74%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2020	2020	מועד השלמת בנייה צפוי	

שנת 2017	רבעון 1 - 2018		
111	26	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
11,836	2,981	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,251	2,300	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
754	780	יחידות דיור (#)	
71,972	74,953	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באירו)
2,344	2,361	יחידות דיור	שיעור השיווק של הפרוייקט
283	285	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במיליוני אירו)	
169	177	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במיליוני אירו)	
60%	62%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
313	287	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
38,012	35,031	יחידות דיור (מ"ר)	
57	55		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (במיליוני אירו)
7.802	7.738		שער החליפין לטבלה זו

	14		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר
	2,546		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באירו)

שנת 2017	רבעון 1 - 2018	נתונים לפי 100%, חלק קרדן לנד סין - 50%
23	24	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5	5	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
3	4	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)
31	33	סה"כ עלות מצטברת
31	33	סה"כ עלות מצטברת בספרים
7	8	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
38	38	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
93	93	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
139	139	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
6%	6%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון רביעי 2020	רבעון רביעי 2020	מועד השלמת בנייה צפוי

שנת 2017	רבעון 1 - 2018		
318	77	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
23,652	5,363	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	מסחר	
656	683	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	מסחר	
318	395	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
23,652	29,015	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	מסחר	
656	666	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באירו)
-	-	מסחר	
253	255	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (במיליוני אירו)	שיעור השיווק של הפרוייקט
16	19	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במיליוני אירו)	
6%	8%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
2,713	2,636	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
249,713	244,350	יחידות דיור (מ"ר)	
33,092	33,092	מסחר	
14	12		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (במיליוני אירו)

	57	מגורים	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר
	-	מסחר	
	698	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באירו)
	-	מסחר	

להלן פרטים בדבר פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי :

שנת 2017	רבעון 1 - 2018	שם הפרוייקט	
709	45	יחידות דיור (#)	Olympic Garden
70,474	3,743	יחידות דיור (מ"ר)	
1,963	21	מסחר (מ"ר)	
770	1,223	יחידות דיור	
2,408	2,755	מסחר	City Dream
56	-	יחידות דיור (#)	
16,387	-	יחידות דיור (מ"ר)	
9,203	-	מסחר (מ"ר)	
774	-	יחידות דיור	Palm Garden
1,255	-	מסחר	
-	2	יחידות דיור (#)	
-	146	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	מסחר (מ"ר)	
-	516	יחידות דיור	
-	-	מסחר	
-	-		

2. תחום הנדל"ן להשקעה בסין

2.1. קניון Galleria Dalian (דליאן, סין)

בהמשך לתיאור פרויקט קניון Galleria Dalian (פרויקט מהותי מאוד) המפורט בסעיף 7.6.8 לדוח השנתי, להלן טבלה עם נתונים עדכניים אודות קניון Galleria Dalian :

שנת 2017	רבעון ראשון לשנת 2018	[נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס – 100%]
221.1	222.9	שווי הנכס (במיליוני אירו) *
2.57	(0.5)	NOI (במיליוני אירו)
(4.2)	-	הפסדי שערך בתקופה במיליוני אירו)
77.7%	82.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
10.25	8.9	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו) **
7.8%	4.3%	שיעור מהשטח לגביו נחתמו חוזי שכירות בתקופה השוטפת, נטו
79.3%	83.6%	שיעור מהשטח לגביו נחתמו חוזי שכירות ומכתבי כוונה במצטבר
12.86	10.0	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה, ברוטו (ב-RMB) ***

- * בסיס המדידה של הנכס הינו היואן הסיני. עיקר השינוי בשווי הנכס נובע מירידה בשער החליפין יואן/אירו.
- ** דמי שכירות ממוצעים למ"ר כוללים, בין היתר, דמי שכירות בגין שטחים מושכרים שהכנסות השכירות בגינם טרם הוכרו בדוחות הכספיים (בעיקר לשוכרי עוגן בעלי הסכם שכירות לפי מחזור מכירות).
- *** מייצג שכר דירה בסיסי בלבד, חוזה השכירות כולל גם רכיב הכנסה תלוי מחזור.

3. תחום תשתיות המים

בהמשך לתיאור הלקוחות המהותיים במגזר תשתיות המים המפורטים בסעיף 8.7.5 לדוח השנתי:

3.1. ביום 23 במאי 2018 קיבלה חברת Tahal Consulting Engineers Ltd, חברה בת בשליטת החברה, המוחזקת על ידי בעקיפין ("תהלי") הודעה רשמית על זכייתה (ביחד עם שותף ב-5% מהמיזם) במכרז לתכנון ולביצוע עבודות שיפוץ ושיקום של שני מתקני טיפול בשפכים בעיר חארקיב באוקראינה. התמורה הכספית שתשולם למיזם המשותף עבור ביצוע הפרויקט עומדת על סך כולל של כ-60 מיליון דולר, לא כולל מע"מ לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 24 במאי 2018 במובא בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא 2018-01-051052).

4. מימון

4.1. להלן עדכונים בקשר עם סעיף 12.1 לדוח השנתי, בדבר הסכמי אשראי מהותיים של לחברה:

חישוב התניות פיננסיות	עדכון	שם ההלוואה, והסעיף בדוח השנתי המתייחס לפרטי ההלוואה
ראה סעיף 12.1.2 לדוח השנתי. יחס הכיסוי בחברה בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31.3.2018 הינו 95.7%. יחס הכיסוי של קרדן לנד סין בהתאם לדוחות הכספיים ליום 30.9.2017 הינו 34.5%.	-	אגרות חוב (סדרה א') סעיף 12.1.2(1) לדוח השנתי
		אגרות חוב (סדרה ב') סעיף 12.1.2(2) לדוח השנתי
ראה סעיף 7.6.8.6 לדוח השנתי. היחס בין יתרת ההלוואה פחות יתרות מזומנים לשווי הנכסים המשועבדים הינו 37% (דהיינו - נמוך מ-50%); (2) סכום הערבויות הכולל שהעמידה KLC הינו 116 מיליון אירו ומהווה כ-43% מהונה העצמי (ובהתאם נמוך סכום ההון העצמי שלה); (3) לא חל שינוי מהותי לרעה בשווי מניות חברת הפרויקט, אשר עשוי להשפיע על היכולת לפרוע את ההלוואה; (4) נכון למועד זה עומדת חברת KLD באבן הדרך הקבועה בהסכם בקשר עם התקדמות הבניה.	-	הלוואה שנטלה Kardan Land Dalian Ltd. בהיקף של 900 מיליון יואן (כ-115 מיליון אירו) במועד החתימה על ההסכם) כמפורט בסעיף 7.6.8.6 לדוח השנתי

5. כללי

- 5.1. לפרטים בדבר זימון לאסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ראו דיווחים מיידיים שפרסם הנאמן ביום 8.4.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-029169 ו-2018-01-029166), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.2. לפרטים בדבר אסיפה שנתית של בעלי מניות החברה שתיערך ביום רביעי ה-30 במאי 2018 ובדבר עדכון סדר יומה של האסיפה לאור החלטת דירקטוריון החברה לא להעלות להצבעה את הצעת ההחלטה בדבר אישור מענק שנתי למנכ"ל החברה בגין שנת 2018, ראה דוח זימון אסיפה שפורסם ביום 17 באפריל 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-031980) ודיווח מיידי שפורסם ביום 22 במאי 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-041205) אשר המידע בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.3. לפרטים בדבר הודעה מטעם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בדבר דחיית מועדי התשלום של אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה ראה דיווח מיידי שפורסם ביום 25 באפריל 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-033075) אשר המידע בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.4. לפרטים בדבר הודעה מטעם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בדבר דחיית מועדי התשלום של אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה ראה דיווח מיידי שפורסם ביום 7 במאי 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-036165) אשר המידע בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.5. לפרטים בדבר זימון אסיפת הצבעה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה שעל סדר יומה דחיית מועד הפדיון הסופי של הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הקבוע ליום 22.5.2018, ליום 24.7.2018 או מועד אחר בסמוך כפי שיקבע בתיאום עם הבורסה לניירות ערך ראה דוח זימון אסיפה שפרסם הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') ביום 7 במאי 2018 (מס' אסמכתא 2018-10-045271).

חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 31 במרס 2018**



דבר הנהלת Kardan NV ליום 31 במרס 2018

Kardan NV, חברה שהתאגדה בהולנד ורשומה למסחר בבורסת NYSE Euronext Amsterdam שבהולנד ובבורסה לניירות ערך בתל אביב, עוסקת באמצעות חברות בנות בפעילות נדל"ן בסין ובפעילות תשתיות מים.

לפרטים בדבר תחומי הפעילות של החברה, מבנה ההחזקות, והסביבה העסקית בה היא פועלת, ראה חלק א' לדוח התקופתי לשנת 2017 שפרסמה החברה ביום 28 במרס 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-032242) (להלן: "הדוח השנתי ל-2017"), אשר המידע האמור בו בעניינים אלו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

עיקרי הדגשים אודות תוצאותיה של Kardan NV

- רווח (הפסד) נקי לפי תחומי פעילות:

שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2017		2018		
במיליוני אירו				
(1.9)	(3.2)			נדל"ן (השקעה ויזמי)
0.9	(0.3)			תשתיות מים (פעילות מופסקת)
0.7	0.5			אחרים
(0.3)	(3.0)			סה"כ תוצאות הפעילות
(17.5)	7.3			מטה ומימון
(17.8)	4.3			סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה

- הרבעון הראשון של שנת 2018 הסתכם ברווח בסך של 4.3 מיליון אירו, בהשוואה להפסד בסך של 17.8 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר לאור הכנסות מימון בסך של 12.7 מיליון אירו כתוצאה מהפרשי שער שקל/אירו והשפעת המדד על אגרות החוב של החברה לעומת הוצאות מימון של 11.5 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

פעילות הנדל"ן

- ההפסד המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2018 לסך של 3.2 מיליון אירו, בהשוואה להפסד בסך של 1.9 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

תשתיות מים

- פעילות תשתיות המים הציגה הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך 0.3 מיליון אירו בהשוואה לרווח בסך של 0.9 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד וזאת בעיקר לאור הוצאות מימון גבוהות והפרשות.

אחרים

- אוויס אוקראינה המשיכה להציג ביצועים טובים ותרמה רווחי אקוויטי בסך של 0.5 מיליון אירו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2018.

- בחודש פברואר 2018 היו קבועים תשלומים בסך כולל של כ-110 מיליון אירו למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב'), אשר לא נפרעו עד למועד דוח זה ועד בכלל. למועד דוח זה החברה מנהלת משא ומתן עם מחזיקי אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 3 להלן.

" פעילויותינו בתחום הנדלי"ן ובתחום תשתיות המים המשיכו להציג תוצאות תפעוליות חיוביות במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018. פעילות הנדלי"ן בסין, באמצעות חברת הבת KLC, הציגה תוצאות טובות במיוחד במכירת יחידות דיור. פעילות תשתיות המים, באמצעות חברת הבת תהל, זכתה שוב בפרויקטים חדשים והרחיבה בכך את פעילותה ברוסיה ובהודו.

בינואר 2018 התחלנו במשא ומתן עם מחזיקי אגרות החוב שלנו על מנת להגיע להסדר חוב חדש. נכון להיום, משא ומתן זה עדיין מתנהל ולמרות שאין כל וודאות לגבי תוצאות המשא ומתן, אנו מחויבים לחלוטין להגיע להסדר מוסכם שיטיב עם כל בעלי העניין. במקביל, נמשיך לקדם את מימוש הנכסים באופן שיאפשר לנו למקסם את התקבולים על מנת לאפשר לחברה לעמוד בהתחייבויותיה ולשפר את ההון העצמי".

אריאל חסון, מנכ"ל Kardan NV.

תמצית התוצאות העסקיות לשלושת החודשים הראשונים של שנת 2018:

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		במיליוני אירו
	31 במרס 2017	31 במרס 2018	
15.0	1.6	63.1	הכנסות
28.0	4.5	64.9	הוצאות
(13.0)	(2.9)	(1.8)	הפסד לפני התאמות שווי הוגן ומימוש נכסים
(3.3)	-	-	רווח (הפסד) משערך לשווי הוגן ומימוש נכסים, נטו
(16.3)	(2.9)	(1.8)	תוצאות הפעילות לפני הוצאות מימון ומס
(27.5)	(19.9)	6.3	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
18.9	5.3	1.7	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(24.9)	(17.5)	6.2	רווח (הפסד) לפני מס
5.2	1.2	1.6	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(30.1)	(18.7)	4.6	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
12.7	0.6	0.2	רווח מפעילות מופסקת
(17.4)	(18.1)	4.8	רווח (הפסד) לתקופה
(0.3)	(0.3)	0.5	מיוחס ל:
(17.1)	(17.8)	4.3	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח (הפסד) לתקופה – מיוחס לבעלי מניות החברה
(24.6)	(1.8)	(6.1)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי מניות החברה
(41.7)	(19.6)	(1.8)	הפסד כולל המיוחס לבעלי מניות החברה

ברבעון הראשון של שנת 2018 רשמה Kardan NV רווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 4.3 מיליון אירו לעומת הפסד בסך של 17.8 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון ברבעון הראשון של שנת 2018 כללו השפעה חיובית נטו בסך של 12.7 מיליון אירו כתוצאה מהפרשי שער שקל/אירו והשפעת המדד על אגרות החוב של החברה, לעומת השפעה שלילית של 11.5 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

בפעילות הנדלי"ן נרשמה עליה בהכנסות ממכירת דירות בפרוייקט Europark Dalian בעקבות מסירתו של בניין B ומסירת דירות נוספות בבניין A שהסתכמו לסך של 61.8 מיליון אירו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2018 בהשוואה לסך של 0.2 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות משכירות בקניון Galleria Dalian נותרו יציבות יחסית במהלך התקופה.

חלק החברה ברווחי חברות המוחזקות בשליטה משותפת בתחום הבנייה למגורים קטן כתוצאה ממסירת מספר קטן של דירות במהלך התקופה, והסתכם לסך של 1.2 מיליון אירו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2018 לעומת 4.6 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון היו גבוהות וכללו בעיקר את הריבית על ההלוואה לפרוייקט Europak Dalian. פעילות הנדלי"ן תרמה בסך הכל הפסד נקי בסך של 3.2 מיליון אירו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2018, לעומת הפסד נקי בסך של 1.9 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

ההכנסות בפעילות תשתיות המים נשארו יציבות והסתכמו לסך של 31.6 מיליון אירו לעומת 31.2 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון הראשון של שנת 2018 נרשם הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 0.3 מיליון אירו הכולל גידול יחסי בהפרשה לחובות מסופקים וכן הוצאה חד פעמית בסך של 0.7 מיליון אירו בגין הכרה בהוצאות מכרז.

Avis Ukraine המשיכה להציג ביצועים טובים, ובהתאם תרמה תוצאות טובות של 0.5 מיליון אירו ברבעון הראשון של שנת 2018.

השפעת ההפסד הכולל המיוחס לבעלי המניות שהינו ההפסד לתקופה בשילוב של הפרשי תרגום וגידור שנרשמו ישירות בהונה העצמי של החברה הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2018 לסך של 1.8 מיליון אירו בהשוואה להפסד כולל בסך של 19.6 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההפסד הכולל האחר נובע משינויים בשערי החליפין.

גירעון בהון

31.12.2017	31.3.2018	נתונים מאזניים של Kardan NV החברה (לא במאוחד) באלפי אירו במאזני
380.0	369.1	סה"כ נכסים (לא במאוחד)
(4.4)	(12.7)	גירעון בהון המיוחס לבעלי מניות החברה
(1.2%)	(3.4%)	יחס גירעון למאזן (לא במאוחד)

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2018 הגירעון בהון העצמי של Kardan NV גדל מהון שלילי בסך של 4.4 מיליון אירו נכון ליום 31 בדצמבר 2017 להון שלילי בסך של 12.7 מיליון אירו נכון ליום 31 במרס 2018. הירידה נבעה בעיקר מיישום לראשונה של שני תקני חשבונאות (IFRS 9 ו-IFRS 15) – לפרטים נוספים ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים), אשר חייבו ביצוע תיקון למפרע של יתרת הפתיחה של ההון העצמי בסך של 6.6 מיליון אירו, וכן משינויים בשערי חליפין בסך של כ- 5.8 מיליון אירו, בעיקר לאור שחיקת המטבע האנגולזי לעומת האירו, בהתייחס להשקעה של TGI בחברה בת באנגולה.

התניות פיננסיות

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לעמידה בהתניות פיננסיות של יחס כיסוי החוב של החברה. הפרה של התניה זו הוגדרה כאי עמידה ביחס כיסוי החוב שנקבע במשך שני רבעונים רצופים. לימים 31 בדצמבר 2017 ו-31 במרס 2018 החברה אינה עומדת בהתניות הפיננסיות הקשורות ביחס כיסוי החוב אשר נקבע. בהתאם, קיימת למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. חברות הבת של קרדן עמדו בכל ההתניות הפיננסיות נכון ליום 31 במרס 2018.

לפרטים נוספים לגבי אמות המידה הפיננסיות של החברה ראו סעיף 12.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח השנתי ל-2017 אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה).

מצב כספי

דוח הסקירה של רואי החשבון המבקרים ליום 31 במרס 2018 כולל הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי וזאת, בין היתר, לאור אי עמידת החברה בתשלום למחזיקי אגרות החוב בחודש פברואר 2018. נכון למועד דוח זה החברה נמצאת במשא ומתן עם מחזיקי אגרות החוב להשגת הסדר חדש לפריסת התשלומים. עם זאת, אין כל וודאות לגבי תוצאות דיונים אלו. לפרטים נוספים בדבר מצבה הכספי של החברה, ראה סעיף 3 להלן בדבר תחזית תזרים המזומנים וביאור 1 בדוחות הכספיים.

להלן ניתוח פרטני של תוצאות תחומי הפעילות בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2018.

נדל"ן

Kardan NV פעילה בפיתוח וניהול של נדל"ן באמצעות חברת ("KLC"), Kardan Land China Ltd. המוחזקת על ידי בעקיפין בשיעור 100%. על מנת לשקף בצורה טובה יותר את פעילות הנדל"ן, החברה מציגה את תוצאות פעילות בחלוקה לשני מגזרי פעילות: נדל"ן יזמי (תחום הבנייה למגורים) ונדל"ן להשקעה. נכון ליום 31 במרס 2018, פעילות הנדל"ן להשקעה כוללת אך ורק את תוצאות הפעלתו של קניון Galleria Dalian; פעילות הנדל"ן היזמי כוללת את מרכיב המגורים בפרוייקט Europark Dalian וכן את תוצאות פרוייקטי הנדל"ן למגורים המצויים בחברות בשליטה משותפת.

תוצאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		במיליוני אירו
	2017	2018	
			נדל"ן יזמי
9.2	0.2	61.8	הכנסות המגזר
(8.1)	-	(60.5)	עלות ההכנסות
1.1	0.2	1.3	רווח גולמי
(3.1)	(0.4)	(0.6)	הוצאות שיווק ומכירה
0.8	-	-	רווח (הפסד) מימוש נכסים
16.4	4.6	1.2	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
15.2	4.4	1.9	רווח תפעולי למגזר הנדל"ן היזמי
			נדל"ן להשקעה
5.8	1.5	1.3	הכנסות המגזר
(4.1)	(1.0)	(0.9)	עלות ההכנסות
1.7	0.5	0.4	רווח גולמי
(4.9)	(1.3)	(1.0)	הוצאות שיווק ומכירה
(4.1)	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(7.3)	(0.8)	(0.6)	הפסד תפעולי למגזר הנדל"ן להשקעה
7.9	3.6	1.3	סך רווח (הפסד) תפעולי לפעילות הנדל"ן
(2.7)	(0.8)	(0.6)	הוצאות (הכנסות) אחרות שאינן משוייכות למגזרי הפעילות
5.2	2.8	0.7	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון ומסים על ההכנסה
(14.9)	(3.6)	(2.4)	הוצאות מימון, נטו
(4.9)	(1.1)	(1.5)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(14.6)	(1.9)	(3.2)	הפסד לתקופה – מיוחס לבעלי מניות החברה

פעילות מגזר הנדל"ן היזמי

במיליוני אירו			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2017	2018
80.0	27.6	5.1	הכנסות ממכירת דירות שנרשמו ברמת החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)
25	8.2	2.1	רווח גולמי ממכירת דירות שנרשמו ברמת החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)
1,232	455	247	מספר יחידות שנמכרו בתקופה (יח') (1)
1,397	616	313	מספר יחידות שנמסרו בתקופה (יח') (2)
1,703	1,918	1,647	סך הכל יחידות שנמכרו אך טרם נמסרו (יח') (3)

- (1) כלל הדירות למגורים, כולל Europark Dalian (100%).
 (2) ברבעון הראשון של שנת 2018 נמסרו 278 דירות בפרויקט Dalian לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה לא נמסרו דירות כלל.
 (3) חלקה של KLC ברווח הגולמי המוערך מדירות שנמכרו עומד על סך של כ-18.9 מיליון אירו נכון ליום 31 במרס 2018.

מכירת דירות (יחידות שנמכרו בתקופה)			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2017	2017	2018
124	12	22	פרויקט המוחזק בשיעור של 100% Europark Dalian
688	387	127	פרויקטים המוחזקים בשיעור של 50% (*) Olympic Garden
332	-	91	Suzy
47	16	7	Palm Garden
51	40	-	City Dream
1,118	443	225	
1,242	455	247	סה"כ

(*) משקף 100%; חלקה של Kardan Land China הינו בשיעור של כ-50%.

בפעילות הנדל"ן נרשמה ירידה ברווח התפעולי שהסתכם לסך של כ-1.9 מיליון אירו ברבעון הראשון של שנת 2018 לעומת כ-4.4 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר לאור קיטון בתרומתם של פרויקטי הנדל"ן למגורים המבוצעים באמצעות חברות בשליטה משותפת. הקיטון כאמור נובע ממסירה מועטה של דירות, מאחר ונכון למועד הדו"ח, רוב המלאי נמצא בשלבי בנייה.

הכנסות מגזר הנדל"ן היזמי נובעות מדירות שנמסרו בפרויקט Europark Dalian. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 נמסר בניין B, אשר נמכר כולו ללקוח אחד וישמש כמלון דירות, וכן נמסרו 16 דירות בבניין A, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בה לא נמסרו דירות כלל. ליום 31 במרס 2018, נותרו 12 יחידות שטרם נמכרו בבניין A.

מכירת הדירות בבניין C2 החלה בסוף חודש יולי 2017. ברבעון הראשון של שנת 2018 נמכרו 15 דירות וסה"כ נמכרו, נכון לחודש מאי 2018, 131 דירות בבניין זה.

הוצאות השיווק, ההנהלה והכלליות רשמו עליה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. עליה זו נבעה מעלויות מכירה ושיווק בקשר עם בניין C בפרויקט Europark Dalian.

'חלק החברה ברווחי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני', כוללות את התוצאות של פרויקטי הנדל"ן למגורים בשליטה משותפת, שהציגו רווח בסך של כ-1.2 מיליון אירו ברבעון הראשון של שנת 2018 לעומת רווח של כ-4.6 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון זה נבע מקיטון בהכנסות ממסירת הדירות אשר הסתכמו לסך של כ-5.1 מיליון אירו ברבעון הראשון של שנת 2018 לעומת סך של כ-27.6 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

פעילות מגזר נדל"ן להשקעה

הכנסות המגזר כללו הכנסות השכרה ודמי ניהול מקניון Galleria Dalian. הכנסות השכירות קטנו ברבעון הראשון של שנת 2018 לסך של כ-1.3 מיליון אירו בהשוואה לסך של כ-1.5 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר כתוצאה מהתאמה חד פעמית של חוזה שכירות.

בהתאם, הרווח הגולמי של מגזר הנדל"ן להשקעה ירד ל-31% בהשוואה ל-33% ברבעון הראשון של שנת 2017.

הוצאות המכירה ושיווק, ההנהלה והכלליות קטנו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בעקבות חסכון בעלויות וקיטון בהוצאות השיווק.

פעילות מגזר נדל"ן - כללי

כתוצאה מהשינויים המפורטים לעיל, פעילות הנדל"ן הפיקה רווח תפעולי בסך של כ-1.3 מיליון אירו ברבעון הראשון של שנת 2018 לעומת סך של כ-3.6 מיליון אירו ברבעון ראשון של שנת 2017.

הוצאות המימון, נטו הסתכמו לסך של כ-2.4 מיליון אירו בהשוואה לסך של כ-3.6 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון כוללות, בעיקר, הוצאות ריבית בגין ההלוואה לפרוייקט Europak Dalian, וכן הכנסות מימון בסך של כ-0.3 מיליון אירו לאור התחזקות היואן הסיני והדולר מול האירו, לעומת הוצאה בסך של כ-0.4 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מסים על ההכנסה בסך של כ-1.5 מיליון אירו נבעו בעיקר ממס שבח על קרקע בפרוייקט Europark Dalian, בהשוואה להוצאות מס בסך של כ-1.1 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

ההפסד נטו של כ-3.2 מיליון אירו נובע בעיקר, כאמור, מירידה במסירת דירות בחברות בשליטה משותפת, הוצאות מימון גבוהות, והוצאות מס.

מידע נוסף

Kardan Land China - נוספים

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2018	במיליוני אירו
		נדל"ן יזמי
56.4	53.7	השקעה בחברות בשליטה משותפת (מגזר הנדל"ן היזמי)
116.4	60.4	מלאי דירות למכירה (מגזר הנדל"ן היזמי)
		נדל"ן להשקעה
221.1	222.9	נדל"ן להשקעה
37.0	48.8	מזומן והשקעות לזמן קצר
502.6	459.1	סך הכל נכסים
115.1	116.8	הלוואות
61.2	18.1	מקדמות מרוכשי דירות (מגזר הנדל"ן היזמי)
270.1	269.0	סך הכל הון עצמי

מספר הדירות שנמכרו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 עמד על 247 בהשוואה ל-455 דירות שנמכרו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017. ביקושים ערים נרשמו עם פתיחת המכירה של בנייני C בפרוייקט Europark Dalian בחודש יולי 2017. עד ליום 31 במרס 2018 נמכרו 102 דירות בבנייני C.

מספר היחידות במלאי קטן מ-3,412 ליום 31 בדצמבר 2017 ל-2,882 ליום 31 במרס 2018, בעיקר כתוצאה ממסירתו של בניין B בפרוייקט Europark Dalian.

במלאי הדירות שטרם נמכרו (כולל מלאי דירות ברמת חברות המוצגות בשיטת השווי המאזני) חלה ירידה מ-1,478 דירות נכון ל-31 בדצמבר 2017 ל-1,225 ליום 31 במרס 2018. בשיעור הדירות שבנייתן הושלמה ושטרם נמכרו חלה עליה קלה מ-9% נכון ל-31 בדצמבר 2017 ל-11% ליום 31 במרס 2018.

נדל"ן להשקעה מיוחס במלואו לקניון Galleria Dalian. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 נרשמה ירידה בשיעור של כ-1% בסעיף זה בעיקר בשל היחלשות המטבע הסיני מול האירו.

שיעור התפוסה ליום 31 במרס 2018 עלה לכ-84% לעומת כ-81% בסוף שנת 2017.

סעיף ההלוואות כולל, נכון ליום 31 במרס 2018, את ההלוואה לפרוייקט Europark Dalian בסך של כ-114.3 מיליון אירו.

בהון העצמי של Kardan Land China נרשמה בשנת 2018 ירידה בעיקר כתוצאה מההפסד בתקופה.

תשתיות מים (TGI - פעילות מופסקת)

התוצאות המסווגות כ'רווח (הפסד) מפעילות מופסקת - TGI, מתייחסות לפעילות Tahal Group International BV (TGI), חברת תשתיות המים של Kardan.

TGI מתמקדת בביצוע פרויקטים בתחום המים והחקלאות ברחבי העולם באמצעות חברות בנות שבהחזקתה, הפועלות באפריקה, מרכז-מזרח אירופה, הודו ובעוד איזורים ומדינות כגון ישראל.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		במיליוני אירו
	2017	2018	
176.4	31.2	31.6	הכנסות מביצוע עבודות
152.8	27.0	26.2	עלות ביצוע עבודות
23.6	4.2	5.4	רווח גולמי
(12.9)	(3.4)	(4.7)	הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות
(1.1)	(0.3)	(0.1)	חלק החברה הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
7.8	-	-	רווח ממימוש נכסים והכנסות אחרות, נטו
17.4	0.5	0.6	רווח לפני הוצאות מימון ומסים על ההכנסה
0.4	(0.2)	(0.5)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(5.0)	0.3	0.1	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
12.8	0.6	0.2	רווח מפעילות נמשכת
(0.3)	(0.3)	0.5	מיוחס ל: בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
13.1	0.9	(0.3)	בעלי מניות החברה (קרדן NV)
12.8	0.6	0.2	

פרמטרים נוספים

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2018	במיליוני אירו
9.3	20.9	מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר
183.4	188.6	סך הכל נכסים
(13.2)	(14.8)	חוב (נכסים) נטו
50.9	43.9	הון עצמי
27.7%	23.3%	הון עצמי / נכסים
672	763	צבר הזמנות (במיליוני דולר)

ברבעון הראשון של שנת 2018, תרמה פעילות המים הפסד בסך של כ-0.3 מיליון אירו, בהשוואה לרווח נקי בסך של כ-0.9 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופה כולל הכרה חד פעמית בהוצאות בגין מכרז בסך של כ-0.7 מיליון אירו וכן הוצאות בגין הפרשה גבוהה באופן יחסי לחובות מסופקים.

ההכנסות ברבעון הראשון של שנת 2018 נותרו יציבות והסתכמו לסך של כ-31.6 מיליון אירו לעומת סך של כ-31.2 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

שיעור הרווח הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2018 עלה לכ-17% לעומת כ-13.4% ברבעון המקביל אשתקד. עליה זו נבעה בעיקר משיפור ברווחיות של מספר פרויקטים.

הגידול בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2018 שהסתכמו לסך של כ-0.5 מיליון אירו בהשוואה לסך של כ-0.2 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד, נבעו בעיקר מהוצאות ריבית בגין גידול בניצול קווי אשראי.

ברבעון הראשון של שנת 2018 נרשמה הטבת מס בסך של כ-0.1 מיליון אירו לעומת סך של כ-0.3 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד בעיקר ממיסים נדחים בגין הפסדים להעברה.

ההון העצמי של TGI נשחק בעיקר בעקבות הפרשי שער שליליים על השקעה בחברה בת באנגולה, הנקובה במטבע מקומי, אשר נחלש משמעותית לעומת האירו.

בחדש פברואר 2018, זכתה חברת Tahal Consulting Engineering India (חברה בת במגזר תשתיות המים) במכרז לחידוש, הרחבה, שדרוג ותפעול של רשת אספקת המים ושאליה יחוברו 42,000 בתי אב, בעיר בנגאלור שבמדינת קרנאטקה בהודו בסכום כולל של כ-28 מיליון דולר (כ-22.8 מיליון אירו). בנוסף זכתה חברת תה"ל מהנדסים במכרז לשיפוץ מתקן ביולוגי לטיפול בשפכים בעיר איבנובו שברוסיה. הפרוייקט מהווה פרוייקט המשך לפרוייקט שבוצע על ידי תה"ל והושלם על ידה. בסך הכל, נרשמו הזמנות חדשות בסך של כ-127 מיליון דולר ברבעון הראשון של שנת 2018, מה שהביא את צבר ההזמנות לסך של כ-763.1 מיליון דולר, לעומת סך של כ-672.1 מיליון דולר.

יצויין כי בנוסף חברות בקבוצת TGI התקשרו או קיבלו הודעות בדבר זכיה בפרוייקטים נוספים בהיקף של כ-473 מיליון דולר. עם התקיימותם של תנאים מתלים הקשורים בעיקר לסגירה פיננסית, יתווספו חוזים חתומים בסכום זה לצבר ההזמנות הקיים.

הוצאות מטה, מימון ואחרים

במיליוני אירו		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרס	
2017	2017	2018
הוצאות מטה:		
(4.0)	(1.0)	(1.3)
(12.6)	(16.4)	8.7
(0.4)	-	-
(0.3)	(0.1)	(0.1)
(17.3)	(17.5)	7.3
אחרים:		
0.1	-	-
2.4	0.8	0.5
(0.8)	(0.1)	-
1.7	0.7	0.5

הוצאות מטה ומימון

ההכנסה בסעיף הוצאות המימון במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נבעה בעיקר מהכנסות מהפרשי שער בסך של 12.7 מיליון אירו בגין אגרות החוב של החברה הנקובות בשקל, ששערו נחלש מול האירו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, וזאת בהשוואה להוצאה של כ-11.5 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מסים מתייחסות להוצאות מס בגין מכשירי גידור.

אחרים – נכון ליום 31 במרס 2018 כולל את חלק החברה ברווחי אוויס אוקראינה, בה מחזיקה החברה בשליטה משותפת, אשר המשיכה להציג תוצאות טובות ותרמה רווח נקי של כ-0.5 מיליון אירו שנכלל ברווחי האקוויטי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2018.

הגבלת אחריות

דבר הנהלת Kardan NV כולל מידע והצהרות צופות פני עתיד, לדוגמה, בנוגע למצב הכספי, לתוצאות הפעילות, לעסקי התאגיד, תחזיות עסקיות ולחשיפות אפשריות לסיכונים שוק של Kardan N.V. ושל קבוצת החברות שלה (להלן בסעיף זה - "קבוצת קרדן"). כל ההצהרות, מלבד הצהרות שנוגעות לעובדות מן העבר, הינן הצהרות צופות פני עתיד או עשויות להיחשב להצהרות צופות פני עתיד (לרבות "הצהרות צופות פני עתיד" כהגדרתן על פי חוקי ניירות הערך בישראל). הצהרות צופות פני עתיד הינן הצהרות על ציפיות לעתיד אשר מבוססות על הציפיות וההנחות הנוכחיות של ההנהלה ואשר כרוכות בסיכונים ידועים וגורמי אי ודאות, ידועים או בלתי ידועים, אשר עלולים כולם לגרום לכך שהתוצאות בפועל, הביצועים או האירועים השונים, יהיו שונים באופן מהותי, מאלה שהוצגו בהצהרות אלה, או אשר משתמעים מהן. אפשר לזהות הצהרות צופות פני עתיד אלה על פי השימוש בביטויים או מטבעות לשון כגון "צופים", "מאמינים", "יכול להיות", "מעריכים", "משערים", "מתכוונים", "עשויים", "מתכננים", "מטרות", "תחזית", "קרוב לוודאי", "על פי החזוי", "רוצים", "מבקשים", "נקבעו כיעד", "סיכונים", "מטרות", "צריך" וביטויים ומטבעות לשון דומים אחרים. מגוון של גורמים, אשר רבים מהם חורגים משליטתה של קבוצת קרדן, משפיעים על הפעילות שלנו, על ביצועינו, על האסטרטגיה העסקית שלנו ועל התוצאות, וגורמים אלה עלולים לגרום לכך כי התוצאות, הביצועים או ההישגים בפועל של קבוצת קרדן יהיו שונים באופן מהותי מכל תוצאות, ביצועים או הישגים עתידיים אשר מתוארים בהצהרות צופות פני עתיד אלה או משתמעים מהן. גורמי אי ודאות פרטניים אשר עלולים להתפתח בקשר לקבוצת קרדן, כוללים או עלולים לצמוח, בין השאר, אך מבלי שסדר מניינם יצביע על סדר החשיבות שלהם, את הגורמים הבאים, (i) בשל תלות במימון חיצוני בצירוף סיכון של נגישות לא מספקת להון אשר מהווה מקור איום על יכולת הצמיחה של הקבוצה, על ביצוע התוכנית העסקית שלה, ועל ייצור תשואה כספית בעתיד, (ii) בשל הריכוז של עסקיה של החברה במרכז - מזרח אירופה ובסין, מה שגורם לכך שקבוצת קרדן חשופה במיוחד לשווקים אלה, (iii) בשל סיכונים אשר קשורים לשוקי ההון עקב הרישום למסחר של קרדן, (iv) בשל היותה של קרדן ארגון מבוזר אשר מורכב ממספר גדול של גופים אשר פזורים על פני מקומות גיאוגרפיים שונים בשווקים מתעוררים, דבר שחושף את קבוצת קרדן לסיכונים של תרמית או מעשים לא חוקיים מצד מנהלים, עובדים, לקוחות, ספקים וצדדים שלישיים, אשר עלולים לחשוף את הארגון לקנסות, עיצומים והפסד או אובדן של לקוחות, רווחים ומוניטין, וכו', ועלול להשפיע לרעה על יכולתה של קרדן להשיג את יעדיה, ו - (v) בשל כל גורמי הסיכון אשר פורטו ב"דוח התקופתי לשנת 2017" אשר פורסם על ידי Kardan N.V. בישראל ביום 28 במרס 2018 ואשר אפשר לעיין בו גם באתר האינטרנט של קרדן. מידע מפורט יותר על אחדים מגורמי סיכון אלה אפשר למצוא בדוח השנתי האחרון של Kardan N.V. היה ואחד או יותר מגורמי סיכון או אי ודאות אלה יתממשו, או היה ויתברר כי אחת או יותר מהנחות היסוד היו לא נכונות, אזי התוצאות בפועל עלולות להיות שונות מהותית מהתוצאות כפי שתוארו במסגרת ההצהרות צופות פני העתיד הרלוונטיות כצפויות, חזויות, מיועדות, מתוכננות, משוערות, מקוות, מוערכות או על פי אומדנים. Kardan N.V. אינה מתכוונת ליטול ואינה נוטלת על עצמה כל אחריות לשנות או לעדכן את ההצהרות צופות פני העתיד לאור התפתחויות שתהינה שונות מאלה שנחזו.

למידע נוסף ניתן לפנות אל:

Floor van Maaren / Eva Lindner
+31 (0)6 2959 7746 / +31 (0) 6 3422 2831
Investor@kardan.nl
www.kardan.nl

המצב הכספי

1. להלן סקירת המאזנים המאוחדים של Kardan NV (באלפי אירו):

סעיף	31.3.18	31.3.17	31.12.17	הערות
סך המאזן	628,038	659,934	668,576	הקיטון בסך המאזן לעומת 31 בדצמבר 2017 נובע בעיקר מקיטון במלאי הדירות למכירה.
נכסים שוטפים	324,452	326,620	362,952	הקיטון ליום 31 במרס 2018 לעומת 31 בדצמבר 2017 נבע בעיקר מקיטון במלאי בעקבות מסירתו של בניין B בפרוייקט Europark Dalian.
נכסים בלתי שוטפים	303,586	333,314	305,624	לא חל שינוי מהותי מיום 31 בדצמבר 2017.
אגרות חוב לזמן קצר	278,639	110,849	95,452	הגידול ליום 31 במרס 2018 לעומת 31 בדצמבר 2017 נובע בעיקר מסיווג כל יתרת אגרות החוב לזמן הקצר מכיוון שהחברה לא פרעה את תשלומי הקרן והריבית שהיו צפויים בחודש פברואר 2018.
התחייבויות שוטפות	245,476	332,285	271,594	הירידה ליום 31 במרס 2018 לעומת 31 בדצמבר 2017 נובעת בעיקר מקיטון במקדמות מלקוחות בעקבות מסירתו של בניין B בפרוייקט Europark Dalian. מנגד, ליום 31 במרס 2017 ההלוואה למימון פרוייקט Europark Dalian סווגה כחלות שוטפת.
אגרות חוב	-	189,984	188,708	הירידה ליום 31 במרס 2018 לעומת 31 בדצמבר 2017 נובעת מסיווג אגרות החוב כהתחייבויות שוטפות.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	105,820	-	104,933	נכון ליום 31 במרס 2017 מסווגת ההלוואה האמורה במלואה בזמן הקצר (חלות שוטפת).
הון עצמי (גירעון בהון) מיוחס לבעלי המניות של החברה	(12,739)	17,782	(4,368)	הירידה ליום 31 במרס 2018 לעומת 31 בדצמבר 2017 נובעת בעיקר מיישומו לראשונה של תקן חשבונאות חדש (IFRS) (9) כמפורט בביאור 2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים וכן מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים (הפסד כולל אחר).

2. נזילות ומקורות המימון (באלפי אירו):

הערות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
		2017	2018	
<p>ברבעון הראשון של שנת 2018 נבעו כ-11 מיליון אירו משינויים בסעיפי חייבים וזכאים שקוזזו בחלקם מהוצאות מימון והפרשי שער.</p> <p>ברבעון הראשון של שנת 2017 נבע הגירעון בעיקר מקיטון בסעיפי חייבים וזכאים בסך של כ-15 מיליון אירו וכן בגין הוצאות מימון והפרשי שער. כמו כן בחודש פברואר 2017 שילמה החברה את יתרת הריבית בגין אגרות החוב לאותו מועד בסך של כ-4 מיליון אירו.</p> <p>בשנת 2017 הגרעון נובע בעיקרו מסך של כ-27 מיליון אירו ששימשו לתשלום ריבית ותשלום מיסים, וכן משינויים בסעיפי חייבים וזכאים.</p>	(50,196)	(25,262)	3,709	תזרימי המזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
<p>ברבעון הראשון של שנת 2018 שימשו כ-12 מיליון אירו להשקעות בפקדונות לזמן קצר, אשר קוזזו בחלקם מהחזר הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני.</p> <p>ברבעון הראשון של שנת 2017 נבע הגירעון בעיקר מהשקעות ברכוש קבוע ומהשקעות ומותן הלוואות לחברות מוחזקות.</p> <p>בשנת 2017 המזומנים מפעילות השקעה נבעו מתמורה בסך של כ-20 מיליון אירו שהתקבלה ממכירת כוכב אגירה שאובה, אשר קוזזה בחלקה לאור השקעות ברכוש קבוע בפעילות תשתיות המים.</p>	11,594	(2,705)	(6,890)	תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<p>ברבעון הראשון של שנת 2018, נבעו כ-13.7 מיליון אירו מאשראי לזמן קצר שניטל בפעילות תשתיות המים.</p> <p>ברבעון הראשון של שנת 2017, נבעו כ-8.3 מיליון אירו מאשראי לזמן קצר.</p> <p>בשנת 2017, נבעו כ-11.2 מיליון אירו מהלוואות לזמן ארוך נטו שניטלו במסגרת פעילות הנדל"ן בסין. כמו כן, כ-8.2 מיליון אירו מאשראי לזמן קצר שניטל במסגרת פעילות תשתיות המים.</p>	25,098	8,678	13,469	תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

החברה מממנת את פעילותה באמצעות אגרות החוב של החברה, מכירת נכסים וקבלת דיבידנדים מחברות בנות. לפרטים ראה גם סעיף 3 להלן בדבר תחזית תזרים המזומנים. פעילותן של החברות הבנות ממומנת באמצעות הון עצמי, אשראי בנקאי וממוסדות פיננסיים, הלוואות בעלים, תקבולים ממכירת דירות (בפעילות הנדל"ן) ומעודפי מזומנים מפרוייקטים (פעילות תשתיות המים). לפרטים בדבר אשראי מהותי בקבוצה, ראה סעיף 3 לפרק אירועים וחדושים מהותיים בעסקי התאגיד לדוח השנתי ל-2017. לפרטים בדבר יתרות האשראי לתאריך המאזן, ראה סעיף 1 לעיל.

היתרה הממוצעת של הלוואות לזמן קצר וארוך בתקופה אינו שונה מהותית מערכם בספרים ליום 31 במרס 2018. היתרה הממוצעת של אשראי הלקוחות והספקים לתקופה הינה כ-8 מיליון אירו וכ-2 מיליון אירו, בהתאמה.

3. תחזית תזרים המזומנים:

דוח הסקירה של רואי החשבון המבקרים ליום 31 במרס 2018 כולל הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותו של התאגיד כעסק חי (ראה גם באור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים בדבר מצבה הכספית של החברה). כמו כן מציגה החברה בדוחות החברה (סולו) הון חוזר שלילי. הפניית תשומת הלב כאמור וההון החוזר השלילי מהווים "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. בהתאם, כולל דוח הדירקטוריון תזרים מזומנים חזוי על בסיס סולו לתקופה של שנתיים שראשיתה ביום 1 באפריל 2018.

כפי שדווח על ידי החברה, התשלומים למחזיקי אג"ח אשר היו קבועים לחודש פברואר 2018 לא בוצעו במועדם, ולמעשה לא בוצעו עד למועד דוח זה. נכון למועד דוח זה החברה מנהלת משא ומתן עם מחזיקי אגרות החוב לצורך פריסה מחדש של התשלומים.

לנוכח העובדה כי המועד לביצוע התשלומים למחזיקי אגרות החוב שהיו קבועים לחודש פברואר 2018 חלף בלא שהחברה פרעה תשלומים אלו למחזיקי אגרות החוב, וכי נכון למועד דוח זה טרם סוכמו כל התנאים להסדר חוב עם מחזיקי אגרות החוב, אין ביכולת החברה להעריך את מועד ביצוע התשלומים למחזיקי אגרות החוב. בהתאם, תחזית תזרים המזומנים שלהלן כוללת, בין היתר, את התשלומים למחזיקי אגרות החוב שהיו קבועים לחודש פברואר 2018 וכן את יתר התשלומים למחזיקי אגרות החוב הקבועים לשנתיים הקרובות בהתאם להתחייבויותיה החוזיות הקיימות, ללא התחשבות בהסדר חוב, אם וכאשר יוסכם (אולם ללא ריבית פיגורים). בהתאם, החברה מדגישה שיש לקרוא בתשומת הלב את ההנחות ששימשו את החברה כבסיס לתחזית תזרים המזומנים.

1 בינואר 2020 עד 31 במרס 2020	1 ינואר 2019 עד 31 בדצמבר 2019	1 במרס 2018 עד 31 בדצמבר 2018	
במיליוני אירו			
(71.3)	9.9	6.5	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
(0.9)	(3.6)	(2.7)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	98.0	תזרים מזומנים מפעילות השקעה מכירת מניות והחזקות בחברות בנות אשר החל מו"מ למכירתן (2)-(5)
-	27.0	12.0	מכירת מניות והחזקות בחברות בנות שטרם החל מו"מ למכירתן (2)
-	-	5.0	החזר הלוואות ודיבידנדים (8)
(72.2)	33.3	118.8	סה"כ מקורות
			תזרים מזומנים לפעילות מימון (6)-(11)
-	-	47.2	תשלום קרן וריבית בגין אגרות חוב – סדרה א'
98.3	104.6	61.7	תשלום קרן וריבית בגין אגרות חוב – סדרה ב'
98.3	104.6	108.9	סה"כ שימושים
(170.5)	(71.3)	9.9	יתרת מזומנים לסוף תקופה

הנחות עיקריות לתזרים המזומנים החזוי

1. תחזית תזרים המזומנים מתייחסת לחברות ההחזקה Kardan NV, GTC Real Estate Holding BV, Kardan Financial Services BV, ו- Emerging Investments XII BV (חברות בנות המוחזקות במישרין על ידי החברה בשיעור של 100%). התחזית מוצגת במתכונת משותפת, היות וניהול תזרים המזומנים בחברות אלו מתבצע במרוכז. בנוגע למגבלות על העברת כספים בין החברות, ראה סעיף 12 להלן.
2. תזרים המזומנים מפעילות השקעה בשנים 2018 ו-2019 מתייחס לתמורות ממכירת החזקות החברה בחברת Tahal Group International B.V. (להלן: "TGI") בהנחות, ההערות והסייגים המפורטים להלן, ולעסקאות ביתרת נכסי החברה: KLC ואוויס אוקראינה. נכון למועד זה החברה מנהלת משא ומתן מתקדם בדבר הסכם למכירת החזקותיה ב-TGI וטרם החל משא ומתן לגבי מכירת החזקותיה של החברה בחברות KLC ואוויס אוקראינה, לביצוע עסקת השקעה במניות, או למכירת אילו מנכסיהן. כמו כן, נכון למועד דוח זה אין בידי החברה נתונים בדבר אופי העסקה שתבוצע (השקעה במניות, מכירת מניות או מכירת פעילות).

3. באשר לתמורה ממכירת ההחזקות ב-TGI - נכון למועד דוח זה אין בידי החברה נתונים מדויקים בדבר התמורה שתתקבל ממכירת TGI ואשר תוכל לשמש לפירעון התשלומים למחזיקי אג"ח. נכון למועד דוח זה, טרם הושלם המשא ומתן בדבר מכירת TGI ובהתאם, אין כל וודאות כי ייחתם הסכם כאמור, אין כל ודאות כי התמורה שתתקבל בחברה ממכירת TGI תהא זהה לתמורה המפורטת בתזרים המזומנים החזוי ואין כל וודאות בדבר מועד קבלתה בחברה.
4. יצויין כי בהתאם למשא ומתן המתנהל בקשר למכירת ההחזקות ב-TGI, החברה צופה כי חלק ארי מסכום התמורה יתקבל בחברה במועד השלמת עסקת המכירה, בכפוף להשלמתה, ויוכל לשמש את החברה לביצוע התשלומים למחזיקי אגרות החוב (בהנחה שלא תהא מניעה אחרת לביצוע התשלומים) ויתרתו תוחזק תקופה מסויימת (של כשנתיים) בנאמנות להבטחת מצגים מסויימים שינתנו ע"י החברה. בעת הכנת תזרים המזומנים הונח כי כל הסכומים שיתקבלו בגין מכירת TGI יוכלו לשמש את החברה לפירעון התשלומים למחזיקי אגרות החוב. עם זאת, כאמור לעיל, מדובר בהנחה בלבד ואין כל וודאות כי הנחה זו אכן תתממש בפועל.
5. ככלל, תחזית של מכירת נכסים טומנת בחובה אי ודאות, בעיקר בשל התלות בצדדים שלישיים, בין היתר, בשל הצורך לאתר רוכשים פוטנציאליים ולהגיע עימם להסכמה על תנאי המכירה, בשל הצורך בקבלת כל האישורים הנדרשים לביצוע העסקאות, בשל הצורך של החברה לקבל את אישורם של מחזיקי אגרות החוב לחלק מהעסקאות, ובשל צרכיהם של רוכשים פוטנציאליים להגיע להסכמה עם גורמים פיננסיים לשם קבלת מימון לרכישה כאמור. על קוראי התחזית לקחת עובדות אלו בחשבון בעת הערכת הסתברות החברה לעמידה בתחזית תזרים המזומנים.
6. כמפורט בדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2017, החברה פנתה לנאמנים למחזיקי אג"ח (להלן: "הנאמנים") בבקשה לנהל עימם משא ומתן בקשר עם פריסה מחדש של התשלומים המגיעים למחזיקי אג"ח, לאור אפשרות סבירה לעיכובים בתהליך המכירה של TGI, אשר עלולים למנוע מהחברה לעמוד בתשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') (לעיל ולהלן: "מחזיקי אג"ח") שהיה קבוע לחודש פברואר 2018 במועדו. ביום 11 בינואר 2018 פירסמה החברה הודעה בדבר חוסר יכולתה להשלים עסקה למכירת החזקותיה ב-TGI באופן שיאפשר לה לעמוד בתשלומים למחזיקי אגרות החוב הקבועים לחודש פברואר 2018. ביום 31 בינואר 2018 החברה פירסמה הודעה המבהירה ומדגישה כי החברה לא תפרע למחזיקי אגרות החוב במועד את התשלומים הקבועים לחודש פברואר 2018. כמו כן, בהתאם לדיווחי החברה, עד למועד דוח זה החברה טרם פרעה למחזיקי אגרות החוב את התשלומים שהיו קבועים לחודש פברואר 2018.
7. התזרים החזוי בקשר עם תשלומי קרן אגרות החוב, כולל את התשלומים שהיו קבועים לחודש פברואר 2018, אשר נכון למועד זה טרם שולמו, ולגבי יתרת התשלומים, הוא מבוסס על לוח הסילוקין הקבוע בשטרי הנאמנות לרבות הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית בשיעור הנקוב בשטרי הנאמנות (ללא ריבית פיגורים), וזאת לנוכח חוסר יכולת החברה להעריך את מועד התשלומים כאמור. ובשם לב לעובדה כי החברה טרם פרעה תשלומים אלו וכי להערכת החברה תשלומים אלו יפרעו מכספים שיתקבלו בחברה במהלך תקופת התזרים החזוי.
8. התזרים החזוי כולל ריבית צבורה עד למועד התשלום המקורי בגין התשלומים שהיו קבועים לחודש פברואר ואינו כולל ריבית פיגורים בגין אי עמידה במועדי הפרעון הקבועים בשטרי החוב ובגין דחיה בביצוע התשלומים למחזיקי אג"ח, הן לאור פניית החברה לנאמנים כאמור לעיל והן לנוכח העובדה כי להערכת החברה התשלומים למחזיקי אגרות החוב שהיו קבועים לחודש פברואר 2018 יפרעו מתוך התמורה שתתקבל ממכירת TGI (ככל שתשולם), וכי נכון למועד זה אין ביכולת החברה להעריך את מועד השלמת עסקת המכירה, ומשכך אין בידי החברה נתונים בדבר מועד ביצוע התשלום בפועל למחזיקי אג"ח והיא אינה יכולה לחשב את ריבית פיגורים. קוראי התזרים החזוי צריכים לקחת עובדות אלו בחשבון, על כל הנובע והמשתמע מכך.
9. כמו כן התזרים החזוי אינו כולל תשלומי איזון למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כהגדרת מונח זה בסעיף 43 לשטרי הנאמנות, לאור פניית החברה לנאמנים בבקשה לנהל עימם משא ומתן על פריסה מחדש של החוב כלפיהם. יצויין כי סעיף 43 לשטרי הנאמנות מחייב את החברה לבצע תשלומי איזון בין הסדרות לפי מנגנון המפורט בסעיף, וזאת במקרה בו החברה לא עמדה בתשלומים לפי לוח הסילוקין הנקוב בשטר החוב. על פי מנגנון זה כל הכספים שיתקבלו בחברה במהלך תקופת התזרים החזוי ישמשו לפירעון התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), באופן שלא יבוצע תשלום כלשהו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). לנוכח המשא ומתן המתנהל בין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב, הוחלט, בשלב זה לא לכלול בתזרים החזוי את תשלומי האיזון.
10. סעיף החזר הלוואות ודיבידנדים כולל הערכות לסכומי דיבידנדים שהחברה תוכל לקבל מחברת אוויס אוקראינה, וכן שחרור פקדון בסך של 5 מיליון אירו המשועבד להבטחת מצגים שונים בגין מכירת חברת ה-TBIF בשנת 2016. בהתאם להסכם המכירה, הפקדון צפוי להשתחרר במהלך חודש אוגוסט 2018.

11. חישובי הריבית מבוססים על מדד המחירים לצרכן, שערי חליפין ושערי ריבית הנכונים ליום 31 במרס 2018 וכאמור אינם כוללים ריבית פיגורים. תשלומי הריבית והקרן בגין אגרות החוב מוצגים בניכוי החלק המוחזק בידי GTC RE וחברת Emerging Investments XII. שינוי של 5% בשער החליפין שקל/אירו יביא לשינוי של כ- 6 מיליון אירו בסכום תשלומי הריבית והקרן בגין אגרות החוב בכל אחת מהשנים 2018 ו- 2019.

12. מגבלות על העברת כספים:

העברת כספים מחברת GTC RE, Emerging Investments XII ו-KFS לחברה נעשית לרוב באמצעות מתן הלוואות בינחברתיות וחלוקת דיבידנד. לפרטים בדבר מגבלות החלות על TGI ביחס להעברת כספים לחברה ראו סעיף 8.17.6 לדוח התקופתי לשנת 2017, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

פירוט עודפים ראויים לחלוקה על פי הדין ההולנדי ויתרות של הלוואות בעלים בחלוקה לחברות בנות:

יתרת הלוואה לחברה הבת Emerging ליום 31 במרס 2018 (במיליוני אירו)	קרנות הון זמינות לחלוקה ליום 31 במרס 2018 על-פי הדין ההולנדי (במיליוני אירו)	חברה בת
2.3	156.8	GTC RE
-	8.4	KFS
-	66.8	Emerging

13. ההערכות בדבר המקורות שנכללו בתזרים לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על הערכות וציפיות הנהלת החברה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותיות, מהצפוי, כתוצאה משינויים במצב השוק (לרבות שינויים בשערי החליפין ומדד המחירים לצרכן), קשיים בגיוס אשראי, ירידת ערך השקעות, שינויים במתווה העסקה למכירת TGI, קושי בהגעה להסכמות עם רוכשי TGI, אי-התקיימות התנאים המתלים להשלמת עסקת מכירת TGI (או עיכוב בקבלתם) ככל שיחתם הסכם, ושינוי במזומנים הצפויים להתקבל מחברות מוחזקות. החברה בהיותה חברת החזקות, מתבססת על תזרימי מזומנים מחברות הבת שלה בשני אופנים עיקריים: האחד, דיבידנדים והחזרי הלוואות בעלים; השני, מימוש מלא או חלקי, של החזקותיה. תזרימי מזומנים מסוג זה תלויים לעיתים באופן מהותי בגורמים שאינם בשליטת החברה (כגון קבלת הסכמת צדדים שלישיים, שערי חליפין של מטבעות חוץ, מחירי נכסים בשווקים, גורמי הסיכון של החברה ועוד). ולעיתים, כמו במקרה של דיבידנדים, כפופים מקורות אלו להחלטות באורגנים הרלוונטיים של חברות אלו. לפירוט גורמי הסיכון הרלוונטיים לתזרים המזומנים החזוי ראו גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 7.24, 8.18, 9.25 ו-21 לחלק א' בדוח התקופתי לשנת 2017, אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה. יש לקרוא את גורמי הסיכון ביחד עם תזרים המזומנים החזוי בעיון ובתשומת לב יתרה. תשומת הלב מופנית לעובדה כי אי-התממשותן של אחת או יותר מהנחות העבודה שעל בסיסן נבנה התזרים החזוי של החברה עלול להביא לחוסר יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה על פי ההסדר.

4. המצב הפיננסי של קבוצת Kardan NV נכון ליום 31 במרס 2018

חוב נטו (*)

להלן פירוט ההתחייבויות הפיננסיות נטו (לא במאוחד) ב- Kardan NV ובחברות בנות שלה נכון ליום 31 במרס 2018 (במיליוני אירו):

חוב פיננסי נטו	החברה
<p>התחייבויות: (308.7) אג"ח (**): (2.1) התחייבות לז"א נכסים: 5.2 מזומנים והשקעות לזמן קצר</p>	Kardan NV/ GTC RE/ Emerging Investments XII
חוב פיננסי נטו (305.6)	
<p>נכסים: 6.4 מזומנים והשקעות לזמן קצר 4.9 הלוואות לצדדים קשורים</p>	KFS
מזומן נטו 11.3	
<p>התחייבויות: (0.4) התחייבות לז"א נכסים: 0.6 מזומן והשקעות לזמן קצר</p>	TGI/TG/TGA (***)
מזומן נטו 0.2	

(*) חוב פיננסי נטו כולל התחייבויות בגין הלוואות נושאות ריבית ואג"ח, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וחייבים בגין הלוואות נושאות ריבית. (***) נכסים והתחייבויות המוצגים כמוחזקים למכירה בדוחות הכספיים המאוחדים של Kardan NV ליום 31.3.2018. (***) יתרה נטו לאחר קיזוז יתרות האג"ח המוחזקות על ידי חברות בנות, ראה סי' 10 להלן.

5. אירועים עיקריים בתקופה ולאחר תאריך המאזן

ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי ל-2017 וכן פרק אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד.

היבטי ממשל תאגידי

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

קרדן NV הינה חברה שהתאגדה בהולנד ועל כן, הוראות חוק החברות הישראלי אינן חלות עליה, ובין השאר, היא אינה מחוייבת למנות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי הדרשות הקבועות בחוק החברות ובתקנות שהותקנו מוכחו. עם זאת, בהתאם לקוד הניהול התאגידי, קרדן NV אימצה את החובה לפיה לפחות אחד מחברי הדירקטוריון המכהנים יהיה בעל ידע בניהול פיננסי וחשבונאות, כהגדרת מונח זה בקוד הניהול התאגידי ההולנדי.

הדירקטורים בעלי המומחיות החשבונאית והפיננסית (בהתאם למקובל בהולנד) המכהנים כיום בדירקטוריון הינם Cor van Den Bos, Peter Sheldon, אריאל חסון ואיתן רכטר. למידע נוסף בדבר השכלתם וניסיונם ראה תקנה 26 בפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2017.

דירקטורים בלתי תלויים:

כאמר לעיל, חוק החברות הישראלי אינו חל על קרדן NV. בהתאם, בין היתר, קרדן NV אינה ממנה דירקטורים חיצוניים. עם זאת, בהתאם לקוד הניהול התאגידי, על מרבית חברי הדירקטוריון להיות בלתי תלויים כהגדרת מונח זה בהוראות הדין ההולנדי. כמו כן, בהתאם לתקנון קרדן NV, ישנן החלטות שעל הדירקטוריון לקבל בהליך אישור מיוחד, הדורש, בין השאר, את הסכמתם של ה"דירקטורים הבלתי תלויים", כהגדרתם בתקנון החברה ובקוד הניהול התאגידי החל בהולנד, הנוכחים בישיבה. נכון ל- 31 במרס 2018 ולמועד דוח זה, שלושה מתוך ששת חברי הדירקטוריון הינם בלתי תלויים. למידע נוסף בקשר לדירקטורים אלו ראה תקנה 26 בפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2017. יצויין כי ביום 30 במאי 2018 תיערך אסיפה כללית של בעלי מניות החברה שעל סדר יומה מינוי חבר דירקטוריון בלתי תלוי (כהגדרת מונח זה בתקנון החברה) נוסף לחברה, וזאת על מנת שרוב חברי דירקטוריון החברה יהיו חברי דירקטוריון בלתי תלויים (כהגדרת מונח זה בתקנון החברה).

לפרטים בעניין קוד הניהול התאגידי החל בהולנד, ראה סעיף 15 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

מידע אחר

7. גילוי בדבר שווי הוגן

קניון גלריה דליאן – סין, דליאן

זיהוי הנכס נשוא הערכת השווי	קניון בעיר דליאן שבסין בעל שטח של 64,834 מ"ר להשכרה, נטו
מועד הערכת השווי	31.12.2017
מעריך השווי	Savills
שווי הנכס בדוחות הכספיים	221.1 מליוני אירו
פרמטרים עיקריים ששימשו בהערכת השווי	<ul style="list-style-type: none">• שיעור תשואה – 10.5%• שיעור תשואת EXIT – 5.5%• דמי שכירות חודשיים למ"ר – RMB 162.4• מחיר למ"ר לצורך שיטת ההשוואה – RMB 16,587
שיטת הערכת השווי	ממוצע גישת ההשוואה ו- DCF

שווי הנכס ליום 31 במרס 2018 מסתמך על המודל בו נעשה שימוש בהערכת השווי אשר צורפה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 (לפרטים בדבר הערכת השווי, ראו סעיף 7.6.8.8 לדוח השנתי ל-2017, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה). ליום 31 במרס 2018 לא חלו שינויים מהותיים בהנחות ובהערכות שעמדו בבסיס הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2017.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצויין כי ליום 31 במרס 2018 נרשמה ירידה בשווי הנכס לעומת שוויו ביום 31 בדצמבר 2017, בסך של כ- 1.8 מיליון אירו, בשל שינוי בשער החליפין אירו/יואן, וזאת מאחר ושווי הנכס נקוב ומוערך במטבע המקומי בעוד שדוחותיה הכספיים של החברה מוצגים באירו. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 1 לפרק אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד.

8. שווי ההשקעות בספרי Kardan N.V

להלן טבלה המרכזת את הערך הרשום בספרים של Kardan NV בגין החברות המוחזקות בקבוצה נכון ליום 31 במרס 2018 וליום 31 בדצמבר 2017 (במיליוני אירו):

סך הכל השקעה בספרים 31.12.17	סך הכל השקעה בספרים 31.3.18	הלוואות לחברה בעלים (מהחברה) כנגד Emerging Investments XII(*)	סך הכל השקעה במניות החברה בספרי Kardan NV 31.3.18	התאמות ברמת Kardan NV	הון עצמי הון המיוחס לבעלי מניות החברה	הון עצמי מאוחד	שיעור ההחזקה בחברה הבת	החברה הבת	החברה המחזיקה
228.9	226.7	(2.4)	229.1	4.2	224.9	224.9	100%	GTC RE	Kardan NV
23.9	23.9	-	23.9	-	23.9	23.9	100%	KFS	
49.5	42.5	-	42.5	(1.4)	43.9	42.3	98.43%	TGI	
65.2	66.8	-	66.8	-	66.8	66.8	100%	Emerging Investments XII	

סך הכל השקעה בספרים 31.12.17	סך הכל השקעה בספרים 31.3.18	הלוואות בעלים לחברה (מהחברה)	סך הכל השקעה במניות החברה בספרי GTC RE 31.3.18	התאמות ברמת GTC RE	הון עצמי הון המיוחס לבעלי מניות החברה	הון עצמי מאוחד	שיעור ההחזקה בחברה הבת	החברה הבת	החברה המחזיקה
221.6	219.8	(50.2) (**)	270.0	1.0	269.0	269.0	100%	Kardan Land China	GTC RE

סך הכל השקעה בספרים 31.12.17	סך הכל השקעה בספרים 31.3.18	הלוואות בעלים לחברה	סך הכל השקעה במניות החברה בספרי TGI 31.3.18	התאמות ברמת TGI	הון עצמי הון המיוחס לבעלי מניות החברה	הון עצמי מאוחד	שיעור ההחזקה בחברה הבת	החברה הבת	החברה המחזיקה
6.2	6.0	(3.4)	9.4	-	9.4	6.0	100%	Tahal Group Assets B.V.	TGI
47.4	40.6	(0.3)	40.9	-	40.9	42.7	100%	Tahal Group B.V.	

(*) הלוואות הבעלים שניתנו לחברות הבת ניתנו על ידי חברת Emerging Investments XII (חברת בת בבעלות מלאה) ומוצגות לשם הנוחות כחלק מההשקעה בחברות.

(**) הלוואה זו הינה בעלת מאפיינים הוניים וצפויה להיות מופחתת מהונה של KLC.

(***) נכון ליום 30 בספטמבר 2017, GTC RE החזיקה ב- 26,666,667 ע.נ אג"ח א' של החברה להן ערך התחייבותי בסך של כ-7.9 מיליון אירו.

(****) נכון ליום 30 בספטמבר 2017, Emerging Investments XII החזיקה באגרות חוב של החברה, לפי הפירוט הבא:

ערך התחייבותי (כולל ריבית והפרשי הצמדה) במיליון אירו	ערך נקוב	
32.2	109,839,448	סדרה א'
38.3	120,381,450	סדרה ב'

9. מידע למחזיקי אגרות החוב

מועד הנפקה	אג"ח סדרה א'	אג"ח סדרה ב'
מועד הנפקה	16.2.2008, 13.8.2007, 20.2.2007	16.2.2008
היקף ע.ג. אגרות חוב שהונפק	274.9 מליון אירו (1,190,000,000 ש"ח ע.ג.)	308.2 מליון אירו (1,333,967,977 ש"ח ע.ג.)
הצמדה	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין ינואר 2007.	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין דצמבר 2006.
יתרת ע"ג אג"ח שבמחזור	68.7 מליון אירו (297,500,000 ש"ח ע.ג.)	220.1 מליון אירו (952,834,318 ש"ח ע.ג.)
יתרת היקף ע.ג. אגרות חוב שנרכשו ע"י חברה בת של החברה	136,506,115 ש"ח ע.ג.	120,381,450 ש"ח ע.ג.
ריבית נקובה	6.325%	6.775%
מועד פירעון הקרן	2 תשלומים החל מפברואר 2017 ועד פברואר 2018.	4 תשלומים החל מפברואר 2017 ועד פברואר 2020.
מועדי תשלום הריבית	3 תשלומים שנתיים ביום 25 בפברואר של השנים 2016 עד 2018.	5 תשלומים שנתיים ביום 1 בפברואר של השנים 2016 עד 2020.
סך ההתחייבות לתאריך המאזן (לרבות ריבית והצמדה למדד)*	47.2 מליון אירו	264.6 מליון אירו
שווי בורסה ליום 31 במרס 2018*	22.6 מליון אירו	150.5 מליון אירו
הנאמן	אורורה פידליטי חברה לנאמנות בע"מ	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
דורג על ידי	מעלות Standard&Poor's	מעלות Standard&Poor's
דירוג בעת הנפקה	AA- (פברואר 2007)	AA- (פברואר 2007)
דירוג עדכני	CCC (אוקטובר 2017)	CCC (אוקטובר 2017)
זכות לביצוע פידיון מוקדם	על פי שטרי הנאמנות המתוקנים החברה רשאית להודיע בכל עת במהלך תקופת אג"ח על ביצוע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של כל או חלק מהיתרה הבלתי מסולקת של קרן אג"ח. פדיון מוקדם כאמור יתבצע ללא פיצוי בגין הפדיון המוקדם, לפי מלוא ערך ההתחייבות שיהיה בגין יתרת אג"ח במועד ביצוע הפדיון המוקדם.	
נכסים משועבדים	<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לשטרי הנאמנות, החברה רשמה שעבודים ראשוניים בדרגה, יחידים וללא הגבלה בסכום על כל הזכויות (מניות או זכויות אחרות שהן תחליף למניות) ועל כל הזכויות הנלוות להן של החברה ושל כל תאגיד בשליטתה בכל אחד מהתאגידים הבאים להלן: TGI, KFS, GTC RE, EMERGING ו-KLC. • שעבוד ראשון בדרגה, יחיד וללא הגבלה בסכום על כלל הזכויות של EMERGING להחזר הלוואות שהוענקו על ידיה (או על ידי אחרים והוסבו לה) למי מהתאגידים בקבוצת קרדן. • שעבוד יחיד ראשון בדרגה קבוע על כל זכויות החברה בחשבונות הבנק של החברה בארץ ובחו"ל למעט זכויות החברה בחשבונות בהם יופקד הסכום החופשי (כהגדרתו בשטרי הנאמנות). • שיעבוד על כלל אגרות החוב המוחזקות על ידי הקבוצה. • בנוסף קיימות התחייבויות לשיעבודים שליליים נוספים. 	
ערבות להבטחת התחייבויות Kardan NV	ערבות מוגבלת בסך של 100 מיליון אירו של KLC	

(* מוצג בניכוי אג"ח המוחזק בידי חברות בנות.)

הן אג"ח סדרה א' והן אג"ח סדרה ב' הינן מהותיות ל-Kardan NV כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך. ליום 31 במרס 2018 החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות שהתחייבה לעמוד בהן. בנוסף, החברה לא פרעה בחודש פברואר 2018 את התשלומים שהיו קבועים לאותו מועד למחזיקי אגרות החוב. בהתאם, נכון למועד דוח זה קיימת למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. לפרטים נוספים בדבר תנאי אגרות החוב והמגבלות שחלות על החברה מכוחן ראו סעיף 12.2.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2017, אשר המידע בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר אסיפות מחזיקי אגרות החוב שכונסו במהלך תקופת הדוח ראה פרק אירועים וחדושים מהותיים בעסקי התאגיד.

תאריך החתימה : 30 במאי 2018

יו"ר הדירקטוריון **Peter Sheldon**

מנכ"ל ודירקטור **Ariel Hasson**

חלק ג'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2018

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה**

KARDAN N.V.

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 31 במרס 2018

KARDAN N.V.

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 31 במרס 2018

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - באלפי אירו:
3-4	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
5-6	דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד
7	דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל
8-10	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
11-14	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
15-28	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של KARDAN N.V.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של KARDAN N.V. וחברות בנות שלה (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בגירעון 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 ומידיים), 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 בנות, כולל אילו אשר נכללו בדוחות הכספיים במסגרת הפעילות המופסקת, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2018 והרווח שנכלל בגין, לרבות מפעילות מופסקת לאחר מס, מהווה כ- 13.4% מסך ההפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות כלולות מסוימות, כולל פעילות שהופסקה, אשר חלקן של החברה והחברות המאוחדות שלה בשוויץ המאזני ליום 31 במרס 2018 מגיע לכדי 25,917 אלפי יורו ואשר חלקן בעודף הרווחים על ההפסדים שלהן מגיע לכדי סכום נטו של 280 אלפי יורו, 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 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואי החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנידוע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהוים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1'ב' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים בדבר המצב הכספי והעסק החי של החברה לפיו, החל מחודש פברואר 2018, החברה נמצאת בהפרה על פי תנאי שטרי הנאמנות לאחר שלא ביצעה את התשלום לבעלי אגרות החוב לו הייתה מחויבת בחודש פברואר 2018. כמו כן מתאר הביאור כי הנהלת החברה מנהלת בימים אלה דיונים מתקדמים עם נציגי מחזיקי אגרות החוב על מנת להגיע להסכמה על דחיית התשלומים במסגרת הסדר חוב חדש. בהתאם לאמור בביאור, מימוש תכניות החברה תלוי בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות אישור מחזיקי אגרות החוב להסדר חוב, ולכן, קיימת אי-ודאות באשר להשלמתן של עסקאות כאמור ובאשר ליכולת להגיע להסכמות עם מחזיקי אגרות החוב בדבר פריסה מחדש של התשלומים במסגרת הסדר חוב חדש. גורמים אלה מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם, שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פיירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,

30 במאי 2018

KARDAN N.V.

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 31 במרס 2018

31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	31 במרס		באור	
	2107 (בלתי מבוקר)	2018 (בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו			
464	536	468		נכסים
-	115	-		נכסים לא שוטפים:
627	2,428	642		מסים נדחים
221,089	238,331	222,932		נכסים בלתי מוחשיים, נטו
49,889	41,794	51,955	6	רכוש קבוע, נטו
25,432	41,117	19,641		נדל"ן להשקעה
8,123	8,993	7,948		השקעות בחברות בשליטה משותפת
				הלוואות לחברות בשליטה משותפת
				הלוואות וחייבים לזמן ארוך
<u>305,624</u>	<u>333,314</u>	<u>303,586</u>		
				נכסים שוטפים:
117,900	104,122	61,193		מלאי דירות למכירה
5,401	5,657	10,710		לקוחות
1,502	1,335	342		מסים לקבל
5,686	20,337	3,200		חייבים ויתרות חובה
11,969	6,451	24,044		השקעות לזמן קצר
37,140	25,377	36,327		מזומנים ושווי מזומנים
<u>179,598</u>	<u>163,279</u>	<u>135,816</u>		
183,354	163,341	188,636	7	נכסים המוחזקים למכירה
362,952	326,620	324,452		
<u>668,576</u>	<u>659,934</u>	<u>628,038</u>		

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במאי 2018.

Einat Oz-Gabber
סמנכ"לית כספים

Ariel Hasson
סמנכ"ל ודירקטור

Peter Sheldon
יו"ר הדירקטוריון

KARDAN N.V.

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 31 במרס 2018

31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	31 במרס		באור	
	2107 (בלתי מבוקר)	2018 (בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו			
				התחייבויות והון (גירעון בהון)
				הון המיוחס לבעלי מניות החברה:
25,276	25,276	25,276	4	הון מניות
206,482	206,482	206,482		פרמיה על מניות
				קרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות
37	21,985	(5,845)		כספיים של פעילויות חוץ
31,637	34,772	31,637		קרן הון בגין שערור נכסים
5,586	6,490	5,379		קרנות הון אחרות
(273,386)	(277,223)	(275,668)		יתרת הפסד
(4,368)	17,782	(12,739)		הון (גרעון בהון) המשויך לבעלי מניות החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
3,542	3,711	2,454		
(826)	21,493	(10,285)		סה"כ הון (גירעון בהון)
				התחייבויות לא שוטפות:
104,933	-	105,820		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
1,054	819	1,053		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,306	999	927		התחייבויות בגין מכשירים פיננסיים
188,708	189,984	-	ב'1	אגרות חוב
6,355	3,505	6,408		מסים נדחים
302,356	195,307	114,208		
				התחייבויות שוטפות:
2,294	3,748	1,730		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
95,452	110,849	278,639	ב'1	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	108,517	-		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,342	2,410	1,245		מסים לשלם
61,208	49,604	18,155		מקדמות מרוכשי דירות
73,952	47,485	78,389		זכאים ויתרות זכות
234,248	322,613	378,158		
				התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
132,798	120,521	145,957	7	
367,046	443,134	524,115		
669,402	638,441	638,323		סה"כ התחייבויות
668,576	659,934	628,038		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

KARDAN N.V.

דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		באור
	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו			
(למעט נתוני רווח (הפסד) למניה)			
3,883	992	972	
8,556	-	61,627	
2,584	650	477	
<u>15,023</u>	<u>1,642</u>	<u>63,076</u>	
הכנסות:			
			הכנסות מדמי שכירות
			הכנסות ממכירת דירות
			דמי ניהול והכנסות אחרות
			סה"כ הכנסות
הוצאות:			
1,346	415	415	עלויות פעילות השכרה
7,993	-	60,384	עלות מכירת דירות
2,847	644	595	הוצאות דמי ניהול והוצאות אחרות, נטו
<u>12,186</u>	<u>1,059</u>	<u>61,394</u>	סה"כ הוצאות
2,837	583	1,682	רווח גולמי
5,668	1,029	1,027	הוצאות מכירה ושיווק
10,180	2,485	2,480	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(13,011)</u>	<u>(2,931)</u>	<u>(1,825)</u>	הפסד תפעולי לפני התאמות שווי הוגן, ממימוש נכסים והשקעות והכנסות אחרות
(4,181)	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
836	-	-	רווח ממימוש נכסים והכנסות אחרות, נטו
(3,345)	-	-	רווח (הפסד) מהתאמות שווי הוגן, ממימוש נכסים והשקעות והכנסות אחרות
<u>(16,356)</u>	<u>(2,931)</u>	<u>(1,825)</u>	הפסד תפעולי
6,845	122	13,314	הכנסות מימון
(34,321)	(20,029)	(6,968)	הוצאות מימון
<u>(27,476)</u>	<u>(19,907)</u>	<u>6,346</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(43,832)	(22,838)	4,521	הפסד לפני חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
18,853	5,362	1,712	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
<u>(24,979)</u>	<u>(17,476)</u>	<u>6,233</u>	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
5,180	1,221	1,627	מסים על הכנסה
(30,159)	(18,697)	4,606	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
12,783	574	162	רווח מפעילות מופסקת, נטו
<u>(17,376)</u>	<u>(18,123)</u>	<u>4,768</u>	רווח נקי (הפסד)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

KARDAN N.V.

דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו (למעט נתוני רווח (הפסד) למניה)		
(17,101)	(17,803)	4,269
(275)	(320)	499
<u>(17,376)</u>	<u>(18,123)</u>	<u>4,768</u>
(0.25)	(0.15)	0.04
0.10	-	-
<u>(0.15)</u>	<u>(0.15)</u>	<u>0.04</u>

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (באירו):

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל מפעולות נמשכות

רווח נקי בסיסי ומדולל מפעילות מופסקת

רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

KARDAN N.V.

דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
(מבוקר)	2017	2018	
(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו			
(17,376)	(18,123)	4,768	רווח נקי (הפסד)
			הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):
(15,202)	(1,307)	(7,875)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(1,051)	(133)	(208)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים (1)
(8,498)	(144)	(72)	חלק החברה ברווח הכולל האחר בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(24,751)	(1,584)	(8,155)	סה"כ הפסד כולל אחר, שישווג לדוח על רווח והפסד בתקופות העוקבות
(42,127)	(19,707)	(3,387)	סה"כ הפסד כולל
			מיוחס ל:
(41,705)	(19,552)	(1,821)	בעלי מניות החברה
(422)	(155)	(1,566)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(42,127)	(19,707)	(3,387)	

(1) מתייחס בעיקר לעסקאות גידור משנים קודמות. הסכומים מוצגים בניכוי השפעת מס שהסתכמה לסך של כ-69 אלפי אירו, כ-85 אלפי אירו וכ-346 אלפי אירו לשלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרס, 2018 ו-2017 וולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 בהתאמה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

1 - (המשך)

KARDAN N.V.

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילויות חוץ*	קרן הון בגין שערור נכסים*	קרנות הון אחרות*	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
25,276	206,482	37	31,637	5,586	(273,386)	(4,368)	3,542	(826)
-	-	-	-	-	688	688	-	688
-	-	-	-	-	(7,246)	(7,246)	-	(7,246)
25,276	206,482	37	31,637	5,586	(279,944)	(10,926)	3,542	(7,384)
-	-	(5,882)	-	(208)	-	(6,090)	(2,065)	(8,155)
-	-	-	-	-	4,269	4,269	499	4,768
-	-	(5,882)	-	(208)	4,269	(1,821)	(1,566)	(3,387)
-	-	-	-	-	7	7	-	7
-	-	-	-	1	-	1	478	479
<u>25,276</u>	<u>206,482</u>	<u>(5,845)</u>	<u>31,637</u>	<u>5,379</u>	<u>(275,668)</u>	<u>(12,739)</u>	<u>2,454</u>	<u>(10,285)</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 9 ליום 1 בינואר 2018
יתרה ליום 1 בינואר 2018 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15 ו-IFRS 9)
סה"כ הפסד כולל אחר רווח לתקופה
סה"כ הפסד כולל עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עלות תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)

* בהתאם לחוק ההולנדי חלק מהון החברה מוגבל לחלוקה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

(המשך) - 2

KARDAN N.V.

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון (המשך)
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילויות חוץ*	קרן הון בגין שערור נכסים*	קרנות הון אחרות*	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
אלפי אירו								
25,276	206,482	23,590	34,772	6,633	(259,420)	37,333	3,850	41,183
-	-	(1,605)	-	(144)	-	(1,749)	165	(1,584)
-	-	-	-	-	(17,803)	(17,803)	(320)	(18,123)
-	-	(1,605)	-	(144)	(17,803)	(19,552)	(155)	(19,707)
-	-	-	-	1	-	1	16	17
<u>25,276</u>	<u>206,482</u>	<u>21,985</u>	<u>34,772</u>	<u>6,490</u>	<u>(277,223)</u>	<u>17,782</u>	<u>3,711</u>	<u>21,493</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
הפסד לתקופה
סה"כ הפסד כולל
עלות תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר)

* בהתאם לחוק ההולנדי חלק מהון החברה מוגבל לחלוקה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

KARDAN N.V.

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	
(24,979)	(17,476)	6,233
17,880	254	21
(43,097)	(8,040)	(2,545)
(50,196)	(25,262)	3,709
(13,641)	(2,576)	(838)
2,737	(1,160)	5,797
-	-	160
22,738	-	41
(934)	-	-
183	1,031	(12,050)
(1,008)	(386)	-
1,519	386	-
11,594	(2,705)	(6,890)
117,304	-	-
(106,076)	(1,776)	(300)
8,156	8,268	13,686
5,538	24	83
-	2,162	-
176	-	-
25,098	8,678	13,469
(13,504)	(19,289)	10,288
(9,049)	(12,542)	(11,556)
1,910	(575)	455
57,783	57,783	37,140
37,140	25,377	36,327

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה מפעילות נמשכת
רווח לפני מסים על הכנסה מפעילות מופסקת
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(א)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
השקעות בחברות וגביית (מתן) הלוואות לחברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רכישת חברה מאוחדת (ב)
תמורה ממימוש השקעות ונכסים
גביית חובות לזמן ארוך, נטו
השקעות לזמן קצר, נטו
גריעת חברה מאוחדת שאוחדה בעבר (ב)
פקדונות משועבדים, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
פירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר, נטו
שינויים בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
ירידה בפקדון משועבד
שינוי בפקדון לזמן קצר
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
שינוי ביתרת מזומנים המיוחסים לנכסים המוחזקים למכירה
(ראה באור 6)

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

(המשך) - 2

KARDAN N.V.

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים (המשך)
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	
(8,390)	-	-
(17,770)	(5,044)	(1,640)
81	49	16
449	604	50
4,181	-	-
27,178	20,265	(5,831)
(831)	-	(4)
240	-	78
(29,195)	(8,195)	(16,700)
(13,918)	(2,076)	55,310
26,408	(3,402)	(46,141)
(18,453)	(1,276)	18,669
13,386	-	-
(16,781)	(7,837)	(3,236)
304	96	119
(9,986)	(1,224)	(3,235)
(43,097)	(8,040)	(2,545)

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הפסד (רווח) ממימוש נכסים והשקעות בחברות כלולות, נטו
חלק החברה ברווחי חברות כלולות וחברות בשליטה
משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
פחת והפחתות
ירידת ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון והפרשי שער, נטו
רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע, נטו
התאמות שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עליה בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) במלאי סחורות ובמלאי בניינים למכירה
ירידה (עליה) בעלות עבודות בביצוע בניכוי מקדמות
מלקוחות
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה:

דיבידנד שהתקבל
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

3 - (סיום)

KARDAN N.V.

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים (המשך)
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	
-	-	1,061
-	-	(855)
-	-	(46)
(1,008)	(386)	-
(1,008)	(386)	160

(ב) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו
בעבר/רכישת חברה מאוחדת
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
מוניטין
רכוש קבוע
נכס המסווג כמוחזק למכירה (*)

(*) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017, שילמה החברה סכום של 0.4 מיליון אירו לרשויות המס בסין בגין מכירת 25% הנוספים ב-KWIG.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

באור 1 - כללי:

א. **KARDAN N.V.** (להלן - החברה או קרדן) הינה חברה רשומה באמסטרדם, הולנד, אשר התאגדה ביום 2 במאי, 2003.

החברה הינה חברת השקעות העוסקת בייזום ופיתוח בתחום הנדל"ן באסיה ובפרוייקטים בתחום תשתיות מים (פעילות מופסקת, ראה באור 6) וזאת באמצעות חברות בנות, כלולות וחברות בשליטה משותפת.

"הקבוצה" - החברה, החברות בנות, הכלולות וחברות בשליטה משותפת.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוח השנתי 2017).

הדוחות הכספיים אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2018.

ב. **באור על המצב הכספי והעסק החי**

ליום 31 במרס 2018, לחברה גרעון בהון החוזר על בסיס הדוחות הכספיים התמציתיים סולו והדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המסתכם לסך של כ-295 מיליון אירו וכ-200 מיליון אירו, בהתאמה (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי החברות הבנות). ברבעון הראשון של שנת 2018 לחברה רווח נקי בסך 4.7 מיליון אירו (במאוחד ועל בסיס דוחות הסולו) וכמו כן נבע לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הסולו בסך של כ-5.4 מיליון אירו ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-3.7 מיליון אירו במאוחד. בנוסף, ליום 31 במרס 2018, לחברה גרעון בהון העצמי במיוחד לבעלי המניות של החברה בסך של כ-12.7 מיליון אירו. באשר להפרה על פי שטרי הנאמנות כתוצאה מאי תשלום הקרן והריבית לבעלי אגרות החוב שהיו צפויים בחודש פברואר 2018 ראה להן.

לצורך הערכת מצב הנזילות, הנהלת החברה הכינה תחזית תזרים מזומנים לשנתיים הקרובות, המפרטת את המקורות שידרשו לחברה בכדי לפרוע את תשלומי הקרן והריבית לבעלי אגרות החוב של החברה ולמימון פעילותה השוטפת. בתחזית זו נכללו, בין היתר, יתרת המזומנים השוטפת של החברה וכן מזומנים הצפויים להתקבל מפעילויות ומעסקאות עתידיות. מקורות המזומנים העיקריים של החברה, בכדי לעמוד בתשלומי החוב, ינבעו ממכירת נכסים. החברה מנהלת תהליכים עם מספר גופים מובילים, ישירות או באמצעות חברות בנות, למכירת נכסים, אשר היא מעריכה כי יניבו משאבים מספקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה וכמו כן, יחזקו את מצבה הפיננסי ואת ההון של החברה – העיקרי שבהם הינו התהליך למכירת TGI.

החברה, כאמור, מנהלת משא ומתן בקשר למכירה המיועדת של Tahal Group International B.V ("TGI"). בהתאם למשא ומתן זה, מעריכה החברה כי החלק הארי מסכום התמורה יתקבל בחברה במועד השלמת עסקת המכירה וישמש את החברה לפירעון אגרות החוב. יתרת התמורה תוחזק לפרק זמן מוגבל בנאמנות, להבטחת מצגים מסוימים שיינתנו על ידי החברה. ביום 11 בינואר 2018 הודיעה החברה כי לאור מידע שהגיע לידה באותו היום, היא לא תוכל להשלים את העסקה למכירת החזקותיה ב-TGI באופן שיאפשר לה לעמוד במועד התשלום בחודש פברואר 2018. בהמשך להודעה זו, החברה לא פרעה את תשלומי הקרן והריבית שהיו צפויים בחודש פברואר 2018. כתוצאה מכך, החל מחודש פברואר 2018, החברה נמצאת בהפרה על פי שטרי הנאמנות. בשל כך, ליום 31 במרס 2018 (ועד שתוסכם פריסה מחדש של התשלומים), אגרות החוב מוצגות כהתחייבויות שוטפות. הנהלת החברה מנהלת בימים אלה דיונים מתקדמים עם נציגי מחזיקי אגרות החוב על מנת להגיע להסכמה על דחיית התשלומים במסגרת הסדר חוב חדש וכמו כן, מתקדמת במשא ומתן למכירת החזקותיה ב-TGI נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים הנ"ל. בפברואר 2018, לאחר הודעת החברה כי לא תפרע את תשלום פברואר 2018, עדכנה מעלות (Standard & Poor's Maalot) את הדירוג של החברה ושל אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' ל-'D'.

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

בהתחשב במצב הנוכחי של המגעים המתנהלים עם מחזיקי אגרות החוב ובהתחשב בתכניותיהם למימוש נכסים ובהתקדמות שהושגה בהיבט זה, דירקטוריון החברה צופה כי יש ביכולתה של החברה להשיג את המשאבים הנדרשים לצורך פירעון התחייבויותיה ולהמשיך בפעילותה העסקית בעתיד. הנהלת החברה מאמינה כי מכירה מושכלת של נכסים היא לטובת כל בעלי העניין. בהתאם, חברי דירקטוריון החברה סבורים כי ראוי להכין את הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים על בסיס הנחת עסק ח'.

יחד עם זאת, חברי דירקטוריון החברה מודעים לכך שמימוש תכניות החברה תלוי בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות אישור מחזיקי אגרות החוב להסדר חוב, ולכן, קיימת אי-ודאות באשר להשלמתן של עסקאות כאמור ובאשר ליכולת להגיע להסכמות עם מחזיקי אגרות החוב בדבר פריסה מחדש של התשלומים. הגורמים המפורטים לעיל מעידים על קיומה של אי-ודאות מהותית המעוררת ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק ח' . לפיכך יתכן כי לא יהיה ביכולתה של החברה לממש את נכסיה, הן לצורך תשלומי הקרן והריבית אשר היו צריכים להיות משולמים בחודש פברואר 2018 והן לצורך יתר התחייבויותיה, במהלך העסקים הרגיל.

בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם, שייטכן ותהינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק ח'.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - 'דיווח כספי לתקופות ביניים', וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אינם כוללים את כל המידע והגילויים הנדרשים בדוחות הכספיים השנתיים, ויש לקרוא אותם בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, עקבית למדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

ב. הכנסות מחוזים עם לקוחות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (להלן – IFRS15)

כמפורט בבאור 4כח'2 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"), החברה מיישמת את הוראות התקן, בדרך של השפעה מצטברת החל מיום 1 בינואר 2018, בהתאם להוראות המעבר המאפשרת הכרה בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום יתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018 (כלומר, ללא תיקון מספרי ההשוואה לתקופות הדיווח הקודמות).

בדבר המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין הכרה בהכנסה – ראה סעיף כא' בבאור 4 לדוח השנתי 2017 הנ"ל.

IFRS 15 מחליף את ההנחיות בנושא הכרה בהכנסה שהיו קיימות בעבר בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים ומציג מודל חדש להכנסה בהכנסה מחוזים עם לקוחות.

עקרון הליבה של IFRS 15 הינו כי יש להכיר בהכנסה מחוזים עם לקוחות בדרך המשקפת את העברת השליטה בסחורות או בשירותים המסופקים ללקוחות במסגרת החוזים, בסכומים המשקפים את התמורה אשר הישות צופה כי תהיה זכאית לקבל בגין אותם סחורות או שירותים.

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

IFRS 15 קובע מודל יחיד להכרה בהכנסה, לפיו הישות תכיר בהכנסה בהתאם לעיקרון הליבה האמור על ידי יישום חמישה שלבים:
(1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
(2) זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
(3) קביעת מחיר העסקה.
(4) ייחוס מחיר העסקה למחויבויות הביצוע השונות בחוזה.
(5) הכרה בהכנסה כאשר מבוצעת כל אחת ממחויבויות הביצוע.

IFRS 15 מתייחס לטיפול החשבונאי במגוון רחב של נושאים הקשורים ביישום המודל האמור, ביניהם: הכרה בהכנסה מתמורה משתנה שנקבעה בחוזה, תיאום למחיר העסקה שנקבע בחוזה בכדי לשקף את ערך הזמן של הכסף ועלויות השגה וקיום של חוזה.

כמו כן, התקן מרחיב את דרישות הגילוי ביחס להכנסות. ליישום הראשונה של IFRS 15 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

הכרה בהכנסה

בהתאם לתקן, הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה הנפרסת באופן אחיד בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בסין. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור או המשרדים כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, החברה הגיעה למסקנה כי על בסיס החוקים, הרגולציה והמאפיינים המסחריים בסין, במקרים בהם לצורך מימון רכישת הנכס נלקחה משכנתא, השליטה בנכס עוברת ללקוח בעת מסירת הדירה לאור הערכת החברה ויועציה המשפטיים כי לא ניתן לאכוף את קיום החוזה עד מועד מסירת דירת המגורים/ משרדים/ שטחי מסחר ולפיכך מוכרת ההכנסה ממכירת היחידות הדיור, משרדים ושטחי מסחר בנקודת זמן אחת (במועד המסירה). במקרים בהם הנכס נרכש ללא צורך במימון בנקאי לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן לפי שיטת התקדמות הביצוע. החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה הישירות שהתהוונו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין היקף החוזה של הקבלן המבצע במחירי בסיס (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח, או חוזה צפוי עם הלקוח, מוצגות כנכס כאשר חזוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה על בסיס מפתח העמסה סביר. במקרים בהם צפוי הפסד בפרויקט, הוא מוכר ברווח או הפסד באופן מיידי.

היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפי מהווות לנכסים כשירים במהלך תקופת הכשרתם והכנתם על למועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו.

ג. מכשירים פיננסיים - תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (להלן – IFRS9)

IFRS 9 עוסק בסיווג, מדידה והכרה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. הגרסה המלאה של IFRS 9 פורסמה בחודש יולי 2014. תקן זה מחליף את ההנחיות שהיו קיימות בתקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" (להלן - IAS 39) באשר לסיווג ומדידת מכשירים פיננסיים. IFRS 9 מותיר על כנו את מודל המדידה המעורב למדידת נכסים פיננסיים אך מפשט אותו וקובע שלוש קטגוריות עיקריות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח כולל אחר ושווי הוגן דרך רווח או הפסד. הסיווג מבוסס על המודל העסקי של הישות ועל מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. השקעות במכשירים הוניים תימדדנה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, הנהלת הישות יכולה לבחור, במועד ההכרה בראשונה, באופן בלתי-הפיך, להציג את השינויים בשווי ההוגן של מכשיר הוני ברווח כולל אחר, ללא סיווג מחדש לרווח והפסד (recycling).

IFRS 9 מציג מודל חדש לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). מודל זה מחליף את המודל של IAS 39, המבוסס על הפסדים שהתרחשו ("Incurred loss model"). המודל לבחינת ירידת ערך המבוסס על הפסדי אשראי צפויים כולל גישה המבוססת על שלושה שלבים, הנקבעים בהתאם לשינויים בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי. כל שלב קובע כיצד יש למדוד את הפסדי האשראי וכיצד יש ליישם את שיטת הריבית האפקטיבית. כמו כן, עבור נכסים פיננסיים שאין להם מרכיב מימון משמעותי, כגון חייבים, ניתן ליישם שיטה פשוטה יותר.

במועד ההכרה לראשונה בנכס הפיננסי, על הישות להכיר בהפסד בגובה ההפסד הצפוי ב-12 החודשים הקרובים, או בהפסד הצפוי לכל אורך חיי המכשיר עבור יתרת חייבים, אלא אם הנכס נחשב כבעל "דירוג אשראי פגום".

לגבי סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות לא חלו שינויים, למעט ההכרה בשינוי בהתחייבויות שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הנובע מסיכון האשראי העצמי של הישות, ברווח כולל אחר.

החברה מיישמת את IFRS 9, באופן רטרואקטיבי, החל מיום 1 בינואר 2018, בהתאם להוראת המעבר המאפשרת הכרה בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018 (כלומר, ללא תיקון מספרי ההשוואה לתקופות הדיווח הקודמות).

בחודש יולי 2015, שנו תנאי אגרות החוב, שהונפקו על ידי החברה בשנת 2008. בתקופת היישום של IAS 39, נקבע כי שינוי התנאים האמור אינו מהותי ולפיכך טופל שינוי התנאים כהתאמה (modification) של שיעור הריבית האפקטיבי החל על אגרות החוב בתקופות עוקבות, כך שלשינוי התנאים לא הייתה השפעה מיידיית על הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית בגין אגרות החוב. במסגרת IFRS 9, גם אם שינוי התנאים אינו מהותי הוא משפיע באופן מיידי על הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית בגין אגרות החוב, הנמדדת לאחר השינוי כערך הנוכחי של יתרת תזרימי המזומנים החוזיים החדשים כשהם מהווים בריבית האפקטיבית המקורית, והפער שבין ההתחייבות הפיננסית שבספרים (בתנאי המקוריים) לבין הערך הנוכחי החדש שחושב נזקף כהוצאה לדוח רווח או הפסד. כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 9, יתרת ההתחייבות הפיננסית בגין אגרות החוב ליום 1 בינואר 2018 השתנתה מ-302,106 אלפי אירו ל-309,352 אלפי אירו, כנגד גידול ביתרת ההפסד בסך 7.2 מיליון אירו למועד האמור.

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

באור 3 - מגזרי פעילות:

א. תוצאות המגזרים:

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018:

סה"כ	התאמות	נדל"ן		
		להשקעה	יזמי	
מבוקר				
אלפי אירו				
63,076	-	1,269	61,807	הכנסות
63,076	-	1,269	61,807	סה"כ הכנסות
1,712	473	-	1,239	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,803	432	(632)	2,003	תוצאות המגזר
(1,916)				הוצאות בלתי מיוחסות
(113)				הפסד מפעולות וחלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
6,346				המאזני לפני הוצאות מימון, נטו
6,233				הכנסות מימון, נטו
(1,627)				רווח לפני מסים על הכנסה
4,606				מסים על הכנסה
162				רווח מפעילות נמשכת
4,768				רווח מפעילות מופסקת
				רווח נקי

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2017:

סה"כ	התאמות	נדל"ן		
		להשקעה	יזמי	
מבוקר				
אלפי אירו				
1,642	-	1,456	186	הכנסות
1,642	-	1,456	186	סה"כ הכנסות
5,362	755	-	4,607	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,219	701	(865)	4,383	תוצאות המגזר
(1,788)				הוצאות בלתי מיוחסות
2,431				הפסד מפעולות וחלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
(19,907)				המאזני לפני הוצאות מימון, נטו
(17,476)				הוצאות מימון, נטו
(1,221)				הפסד לפני מסים על הכנסה
(18,697)				מסים על הכנסה
574				הפסד מפעילות נמשכת
(18,123)				רווח מפעילות מופסקת
				הפסד

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

סה"כ	התאמות	נדל"ן		
		להשקעה	יזמי	
מבוקר				
אלפי אירו				
15,023	-	5,748	9,275	הכנסות
(4,181)	-	(4,181)	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
10,842	-	1,567	9,275	סה"כ הכנסות
18,853	2,428	-	16,425	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,590	1,699	(7,440)	15,331	תוצאות המגזר הוצאות בלתי מיוחסות
(7,093)				הפסד מפעולות וחלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לפני הוצאות מימון, נטו
2,497				הוצאות מימון, נטו
(27,476)				הפסד לפני מסים על הכנסה
(24,979)				מסים על הכנסה
5,180				הפסד מפעילות נמשכת
(30,159)				רווח מפעילות מופסקת
12,783				הפסד
(17,376)				

ב. נכסי המגזר:

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2017	31 במרס 2018	
אלפי אירו			
176,320	176,818	122,160	נדל"ן – יזמי
232,326	249,208	234,142	נדל"ן - להשקעה
408,646	426,026	356,302	
183,354	163,341	188,636	פעילות מופסקת (מגזר תשתיות המים לשעבר)
76,576	70,567	83,100	נכסים שאינם משוייכים למגזרים (*)
668,576	659,934	628,038	

(*) רוב הנכסים שאינם משוייכים למגזרים קשורים ליתרות מזומנים ברמה של חברות ההחזקה.

התחייבויות המגזר:

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2017	31 במרס 2018	
אלפי אירו			
101,538	81,351	49,849	נדל"ן – יזמי
7,958	3,311	3,189	נדל"ן - להשקעה
109,496	84,662	53,038	
132,798	120,521	145,957	פעילות מופסקת (מגזר תשתיות המים לשעבר)
427,108	433,258	439,328	התחייבויות שאינן משויכות למגזרים (*)
669,402	638,441	638,323	

(*) רוב ההתחייבויות שאינן משויכות למגזרים קשורים למימון ברמה של חברות ההחזקה.

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - הון:

הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2017		31 במרס 2018		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
מספר מניות				
123,022,256	225,000,000	123,022,256	225,000,000	מניות רגילות בנות 0.2 אירו ע.ב. כ"א

באור 5 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים:

בהמשך לאמור בבאור 35 לדוח השנתי 2017, להלן מידע נוסף לגבי מכשירים פיננסיים וניהול הסיכונים:

א. להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן /או ערכם אינו מהווה קירוב לשווי הוגן נכון ליום 31 במרס, 2018:

31 בדצמבר 2017		31 במרס 2017		31 במרס 2018			
יתרה בספרים*	שווי הוגן** (מבוקר)	יתרה בספרים*	שווי הוגן** (בלתי מבוקר)	יתרה בספרים*	שווי הוגן** (בלתי מבוקר)	רמה	התחייבויות פיננסיות:
אלפי אירו							
177,856	301,484	189,309	303,875	120,713	237,670	רמה 1	אגרות חוב סחירות סדרה א' וסדרה ב' שהונפקו על ידי החברה
-	-	-	-	52,376	62,640	רמה 2	אגרות חוב סדרה ב' שהונפקו על ידי החברה וחדלו להיסחר***

* כולל ריבית שנצברה.

** מחיר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

*** אגרות חוב סדרה ב' שמועד פרעונן הגיע וטרם שולמו חדלו מלהיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. פרעון אגרות החוב סדרה א' נדחה ועל כן ממשיכות להיסחר. השווי ההוגן של אגרות חוב סדרה ב' שנמחקו ממסחר נקבע לפי שווי בבורסה לניירות ערך ביום המסחר האחרון תוך ניתוח תנודתיות מחירי אגרות חוב סדרה א' ו-ב' הממשיכות להיסחר.

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

ב. תנועה בנכסים והתחייבויות פיננסיים המסווגים ברמה 3 של מדרג שווי הוגן:

יתרה ליום 31 במרס 2018	תנועה		יתרה ליום 1 בינואר * 2018
	מול רווח והפסד	התאמות	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
927	-	(379)	1,306

אופצית מכר

* לא כולל יתרה בסך 1,964 אלפי יורו, אשר ליום 31 במרס 2018 מוצגת במסגרת ההתחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה (ראה באור 6).

בחודש מרס 2018 בוטל 50% מאופציית המכר.

לא חלו שינויים מהותיים בתהליכים, בשיטות ובהנחות שעמדו בבסיס להערכות השווי, לצורך מדידה השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה וכן נכסים והתחייבויות פיננסיים. למידע נוסף ראה באור 35 לדוח השנתי 2017.

ג. בהמשך לאמור בבאור 7 לדוח השנתי 2017, ליום 31 במרס 2018 לא בוצעה הערכת שווי חיצונית ועל כן אין שינוי בהנחות המשמעותיות ששימשו בהערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (קניון Galleria Dalian) בסין.

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

באור 6 - השקעות בחברות בשליטה משותפת

תמצית מידע פיננסי של חברה בשליטה משותפת מהותית המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

Green Power Development Ltd. (חברה בשליטה משותפת של KLC)

31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	31 במרס		
	2017 (בלתי מבוקר)	2018 (בלתי מבוקר)	
אלפי אירו			
44,697	71,524	42,582	נכסים שוטפים (לא כולל מזומנים ושווי מזומנים)
28,045	31,405	11,780	מזומנים ושווי מזומנים
3,022	5,521	3,062	נכסים לא שוטפים
(25,629)	(44,845)	(17,240)	התחייבויות שוטפות
(18,161)	(37,994)	(10,948)	התחייבויות פיננסיות שוטפות
(1,677)	(4,336)	(1,840)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
30,297	21,275	27,396	סה"כ הון לבעלי המניות
50%	50%	50%	
15,149	10,637	13,698	שיעור ההחזקה בחברה בשליטה משותפת סך ההשקעה בחברה בשליטה משותפת
202	229	197	
15,351	10,867	13,895	עלות נחשבת לגבי פרויקטים סך ההשקעה בחברה בשליטה משותפת

תוצאות הפעולות של החברה בשליטה משותפת:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרס		
	2017 (בלתי מבוקר)	2018 (בלתי מבוקר)	
אלפי אירו			
77,246	51,410	5,172	הכנסות
(50,256)	(35,929)	(3,609)	עלות ההכנסות
(4,577)	(2,145)	(468)	שיווק ומכירה, הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות
10,723	531	693	הכנסות (הוצאות) פיננסיות אחרות
33,136	13,867	1,788	רווח לפני מיסים על הכנסה
(9,116)	3,796	(658)	מיסים על הכנסה
24,020	10,071	1,130	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
(1,338)	-	89	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
22,682	10,071	1,041	
50%	50%	50%	
11,341	5,036	521	שיעור ההחזקה בחברה בשליטה משותפת
(181)	(155)	(5)	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) לשנה
11,160	4,881	516	הפחתת עלות נחשבת בגין פרויקטים
			חלק הקבוצה ברווח (הפסד) לשנה
13,080	(444)	720	
50%	50%	50%	סך רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי המניות
6,540	(222)	360	שיעור החזקה בחברה בשליטה משותפת
			חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) הכולל

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

באור 6 - השקעות בחברות בשליטה משותפת (המשך)

Shanxi GTC Lucky Hope Real Estate Development Ltd.

במאזן של החברה בשליטה משותפת:

31 בדצמבר 2017	31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי אירו			
83,640	105,420	82,210	נכסים שוטפים (לא כולל מזומנים ושווי מזומנים)
27,342	26,560	31,918	מזומנים ושווי מזומנים
13,390	18,420	13,638	נכסים לא שוטפים
(88,496)	(97,232)	(89,764)	התחייבויות שוטפות
(6,702)	(25,000)	(6,672)	התחייבויות פיננסיות שוטפות
29,174	28,168	31,330	סה"כ הון לבעלי המניות
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה שליטה משותפת
14,587	14,084	15,665	סך ההשקעה בחברה בשליטה משותפת

תוצאות הפעולות של החברה בשליטה משותפת:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי אירו			
60,712	2,560	3,594	הכנסות
(40,066)	(1,486)	(920)	עלות ההכנסות
(7,178)	(828)	(874)	שיווק ומכירה, הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות
120	30	52	הכנסות ריבית
13,588	276	1,852	רווח לפני מיסים על הכנסה
(3,396)	(88)	(456)	מיסים על הכנסה
10,192	188	1,396	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה בשליטה משותפת
5,096	94	698	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) לשנה
7,038	(226)	1,650	סך רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי המניות
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה בשליטה משותפת
3,519	(113)	825	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) הכולל

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

VIP Rent (Avis Ukraine)

31 בדצמבר 2017	31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי אירו			
8,066	9,383	8,108	נכסים שוטפים (לא כולל מזומנים ושווי מזומנים)
2,076	1,484	870	מזומנים ושווי מזומנים
30,619	30,715	29,400	נכסים לא שוטפים
(2,643)	(3,520)	(3,171)	התחייבויות שוטפות
(2,790)	(2,484)	(2,818)	התחייבויות פיננסיות שוטפות
(12,566)	(12,909)	(11,576)	התחייבויות לא שוטפות
22,762	22,669	20,813	סה"כ הון לבעלי המניות
66%	66%	66%	שיעור ההחזקה בחברה שליטה משותפת
15,023	14,962	13,737	סך ההשקעה בחברה בשליטה משותפת

תוצאות הפעולות של החברה בשליטה משותפת:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרס		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי אירו			
8,815	2,220	2,013	הכנסות
(6,720)	(1,564)	(1,646)	עלות ההכנסות
2,363	756	414	שיווק ומכירה, הנהלה וכלליות והכנסות (הוצאות) אחרות
317	18	71	הכנסות (הוצאות) פיננסיות אחרות
4,775	1,430	852	רווח לפני מיסים על הכנסה
(971)	(245)	(4)	מיסים על הכנסה
3,804	1,185	848	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
66%	66%	66%	שיעור ההחזקה בחברה בשליטה משותפת
2,511	782	560	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) לשנה
(2,907)	(379)	(730)	סך רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי המניות
66%	66%	66%	שיעור החזקה בחברה בשליטה משותפת
(1,919)	(250)	(482)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) הכולל

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

באור 7 - פעילות מופסקת ונכסים מוחזקים למכירה

א. חברת TGI מוצגת כפעילות מופסקת ונכס מוחזק למכירה – למידע נוסף ראה באור 2.ב.

ב. נכסים מוחזקים למכירה והתחייבויות הקשורות לנכסים מוחזקים למכירה

31 בדצמבר	31 במרס,		
	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
TGI	TGI	TGI	אלפי אירו
39,068	46,417	45,559	נכסים לקוחות
57,333	19,304	45,978	הכנסות לקבל
35,730	40,044	38,734	נכסים שוטפים אחרים
19,822	12,974	14,825	רכוש קבוע, נטו
22,352	32,060	22,934	נכסים לא שוטפים אחרים
9,049	12,542	20,606	מזומנים ושווי מזומנים
183,354	163,341	188,636	סה"כ נכסים
			התחייבויות
21,903	24,117	35,636	אשראי מתאגידים בנקאיים
48,147	38,745	45,653	ומנותני אשראי אחרים
62,748	57,659	64,668	מקדמות מלקוחות
			זכאים אחרים
132,798	120,521	145,957	סה"כ התחייבויות
50,556	42,820	42,679	נכסים נטו

בהתאם להוראות IFRS 5, שווי הנכסים של TGI המוחזקים למכירה, מוצג כנמוך מבין ערכו בספרים לשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

ג. רווח נקי מפעילות מופסקת

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 31 במרס, 2017 2018 (בלתי מבוקר)		אלפי אירו
	TGI	TGI	
176,442	31,159	31,617	הכנסות הוצאות תפעוליות, מימון וחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו רווח לפני מס מיסים על הכנסה (הטבת מס) רווח (הפסד) מפעילות מופסקת המיוחס לבעלי מניות החברה
(166,357)	(30,905)	(31,596)	
7,795	-	-	מיוחס ל:
17,880	254	21	בעלי מניות החברה
5,097	(320)	(141)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12,783	574	162	
12,582	894	159	
201	(320)	3	
12,783	574	162	

ד. הרכב של הדוח על תזרימי מזומנים הקשור לפעילות המופסקת

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	לשלושת החודשים שהסתיימו ב- 31 במרס, 2017 2018 (בלתי מבוקר)		אלפי אירו
	TGI	TGI	
(27,821)	(11,055)	(1,851)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
3,401	(3,171)	(40)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
13,940	8,252	13,469	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

KARDAN N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

ה. הרכב רווח כולל אחר המיוחס לפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	לשלושת החודשים שהסתיימו ב-31 במרס, 2017		2018	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו				
TGI	TGI	TGI	TGI	
(3,746)	909	(8,204)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(13)	114	-		שינוי בקרנות גידור
<u>(3,759)</u>	<u>1,023</u>	<u>(8,204)</u>		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחד
(3,668)	871	(6,243)		מיוחס ל:
(91)	152	(1,961)		בעלי מניות החברה
<u>(3,759)</u>	<u>1,023</u>	<u>(8,204)</u>		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 8 - אמות מידה פיננסיות

בהמשך לבאור 25 א' לדוח השנתי 2017, נכון ליום 31 במרס 2018, החברה אינה עומדת ביחס כיסוי החוב אשר הוסכם עם בעלי אגרות החוב. נכון ליום 31 במרס 2018 עמדו יתר חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות שלהן.

KARDAN N.V.

מידע כספי נפרד

בהתאם לכללים שנקבעו בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

13 במרס 2018

(בלתי מבוקר)

KARDAN N.V.

מידע כספי נפרד

בהתאם לכללים שנקבעו בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

13 במרס 2018

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

דוחות כספיים תמציתיים - באלפי אירו:

3

דוח תמציתי על המצב הכספי

4

דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד

5

דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

6-7

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

8

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים



לכבוד
בעלי המניות של
KARDAN N.V.

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של KARDAN N.V. (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2018, 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 לתקופת הביניים התמציתי של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 37,176 אלפי אירו ליום 31 במרס 2018 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 608 אלפי אירו לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם 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 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניידע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים בדבר המצב הכספי והעסק החי של החברה לפיו, החל מחודש פברואר 2018, החברה נמצאת בהפרה על פי תנאי שטרי הנאמנות לאחר שלא ביצעה את התשלום לבעלי אגרות החוב לו הייתה מחויבת בחודש פברואר 2018. כמו כן מתאר הביאור כי הנהלת החברה מנהלת בימים אלה דיונים מתקדמים עם נציגי מחזיקי אגרות החוב על מנת להגיע להסכמה על דחיית התשלומים במסגרת הסדר חוב חדש. בהתאם לאמור בביאור, מימוש תכנית החברה תלוי בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות אישור מחזיקי אגרות החוב להסדר חוב, ולכן, קיימת אי-ודאות באשר להשלמתן של עסקאות כאמור ובאשר ליכולת להגיע להסכמות עם מחזיקי אגרות החוב בדבר פריסה מחדש של התשלומים במסגרת הסדר חוב חדש. גורמים אלה מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי.

בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם, שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
30 במאי 2018

KARDAN N.V.

מידע כספי ביניים נפרד

בהתאם לכללים שנקבעו בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	31 במרס		נכסים
	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
128	89	137	נכסים לא שוטפים - רכוש קבוע, נטו
372,256	396,419	362,290	נכסים פיננסיים: השקעה בחברות מוחזקות
24	24	24	הלוואות לחברות מוחזקות
372,280	396,443	362,314	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים
5,979	7,668	4,960	השקעות לזמן קצר
169	131	169	חייבים ויתרות חובה
1,406	1,266	1,517	התחייבויות והון
7,554	9,065	6,646	הון המיוחס לבעלי מניות החברה:
379,962	405,597	369,097	הון מניות
			פרמיה על מניות
25,276	25,276	25,276	קרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
206,482	206,482	206,482	פעילות חוץ
37			קרן הון בגין שערך נכסים
	21,985	(5,845)	קרנות הון אחרות
31,637	34,772	31,637	יתרת הפסד
5,586	6,490	5,379	התחייבויות לא שוטפות -
(273,386)	(277,223)	(275,668)	אגרות חוב
(4,368)	17,782	(12,739)	התחייבות בגין אופציות
216,087	217,607	350,365	התחייבויות שוטפות:
3,323	3,232	2,890	חלויות שוטפות של אגרות חוב
219,410	220,839	353,255	זכאים ויתרות זכות
141,901	161,457	-	
23,019	5,519	28,581	
164,920	166,976	28,581	
379,962	405,597	369,097	

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 30 במאי 2018.

Einat Oz-Gabber
מנכ"לית כספים

Ariel Hasson
מנכ"ל ודירקטור

Peter Sheldon
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

KARDAN N.V.

מידע כספי ביניים נפרד

בהתאם לכללים שנקבעו בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
 דוח על הרווח והפסד בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

			- הכנסות
2,785	3,883	(5,501)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
			- הוצאות
3,459	880	1,103	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(674)	3,003	(6,604)	רווח (הפסד) תפעולי
(16,081)	(20,721)	10,942	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
346	85	(69)	הוצאות מסים (הטבת מס)
<u>(17,101)</u>	<u>(17,803)</u>	<u>4,269</u>	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

KARDAN N.V.

מידע כספי ביניים נפרד

בהתאם לכללים שנקבעו בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
 דוח על הרווח הכולל בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
	אלפי אירו	
(17,101)	(17,803)	4,269
(23,553)	(1,605)	(5,882)
(1,051)	(144)	(208)
(24,604)	(1,749)	(6,090)
(41,705)	(19,552)	(1,821)

רווח (הפסד) המיוחס לחברה
 הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
 הפסד בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים
 סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה
 שישווג לדוח רווח והפסד בתקופות עוקבות
 סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

1 - (המשך)

KARDAN N.V.

מידע כספי נפרד בהתאם לכללים שנקבעו בתקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
דוח על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
(17,101)	(17,803)	4,269	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
27,048	23,780	(5,288)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה
9,947	5,977	(1,019)	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה:			
(38)	-	-	השקעות לזמן קצר, נטו
(5,684)	(63)	-	השקעה בחברות בנות
(5,722)	(63)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה:			
-	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
4,225	5,914	(1,019)	ירידה במזומנים ושוי מזומנים
1,754	1,754	5,979	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
5,979	7,668	4,960	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

KARDAN N.V.

מידע כספי נפרד בהתאם לכללים שנקבעו בתקנה 38ד'
 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
 דוח על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי אירו	

			(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה: הוצאות (הכנסות) מימון, נטו התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים
16,317	20,836	(10,986)	עלות תשלום מבוסס מניות חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
240	-	78	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה: עלייה בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4	(1)	1	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור: דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
(2,785)	(3,883)	5,501	ריבית ששולמה
(89)	(255)	(120)	ריבית שהתקבלה
(352)	40	238	
18,170	11,500	-	
(4,457)	(4,457)	-	
-	-	-	
<u>27,048</u>	<u>23,780</u>	<u>(5,288)</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

KARDAN N.V.

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 - כללי:

א. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצצת ליום 31 במרס 2018 בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים) וגם בהקשר לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים לתקופות של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים).

ב. ביאור על המצב הכספי והעסק החי

ליום 31 במרס 2018, לחברה גרעון בהון החוזר על בסיס הדוחות הכספיים התמציתיים סולו והדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המסתכם לסך של כ-295 מיליון אירו וכ-200 מיליון אירו, בהתאמה (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי החברות הבנות). ברבעון הראשון של שנת 2018 לחברה רווח נקי בסך 4.7 מיליון אירו (במאוחד ועל בסיס דוחות הסולו) וכמו כן נבע לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הסולו בסך של כ-5.4 מיליון אירו ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-3.7 מיליון אירו במאוחד. בנוסף, ליום 31 במרס 2018, לחברה גרעון בהון העצמי במיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-12.7 מיליון אירו. באשר להפרה על פי שטרי הנאמנות כתוצאה מאי תשלום הקרן והריבית לבעלי אגרות החוב שהיו צפויים בחודש פברואר 2018 ראה להן.

לצורך הערכת מצב הנזילות, הנהלת החברה הכינה תחזית תזרים מזומנים לשנתיים הקרובות, המפרטת את המקורות שידרשו לחברה בכדי לפרוע את תשלומי הקרן והריבית לבעלי אגרות החוב של החברה ולמימון פעילותה השוטפת. בתחזית זו נכללו, בין היתר, יתרת המזומנים השוטפת של החברה וכן מזומנים הצפויים להתקבל מפעילויות ומעסקאות עתידיות. מקורות המזומנים העיקריים של החברה, בכדי לעמוד בתשלומי החוב, ינבעו ממכירת נכסים. החברה מנהלת תהליכים עם מספר גופים מובילים, ישירות או באמצעות חברות בנות, למכירת נכסים, אשר היא מעריכה כי יניבו משאבים מספקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה וכמו כן, יחזקו את מצבה הפיננסי ואת ההון של החברה – העיקרי שבהם הינו התהליך למכירת TGI.

החברה, כאמור, מנהלת משא ומתן בקשר למכירה המיועדת של Tahal Group International B.V ("TGI"). בהתאם למשא ומתן זה, מעריכה החברה כי החלק הארי מסכום התמורה יתקבל בחברה במועד השלמת עסקת המכירה וישמש את החברה לפירעון אגרות החוב. יתרת התמורה תוחזק לפרק זמן מוגבל בנאמנות, להבטחת מצגים מסוימים שיינתנו על ידי החברה. ביום 11 בינואר 2018 הודיעה החברה כי לאור מידע שהגיע לידיה באותו היום, היא לא תוכל להשלים את העסקה למכירת החזקותיה ב-TGI באופן שיאפשר לה לעמוד במועד התשלום בחודש פברואר 2018. בהמשך הודעה זו, החברה לא פרעה את תשלומי הקרן והריבית שהיו צפויים בחודש פברואר 2018. כתוצאה מכך, החל מחודש פברואר 2018, החברה נמצאת בהפרה על פי שטרי הנאמנות. בשל כך, ליום 31 במרס 2018 (ועד שתוסכם פריסה מחדש של התשלומים), אגרות החוב מוצגות כהתחייבויות שוטפות. הנהלת החברה מנהלת בימים אלה דיונים מתקדמים עם נציגי מחזיקי אגרות החוב על מנת להגיע להסכמה על דחיית התשלומים במסגרת הסדר חוב חדש וכמו כן, מתקדמת במשא ומתן למכירת החזקותיה ב-TGI נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים הנ"ל. בפברואר 2018, לאחר הודעת החברה כי לא תפרע את תשלום פברואר 2018, עדכנה מעלות (Standard & Poor's Maalot) את הדירוג של החברה ושל אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' ל-'D'.

בהתחשב במצב הנוכחי של המגעים המתנהלים עם מחזיקי אגרות החוב ובהתחשב בתכניותיהם למימוש נכסים ובהתקדמות שהושגה בהיבט זה, דירקטוריון החברה צופה כי יש ביכולתה של החברה להשיג את המשאבים הנדרשים לצורך פירעון התחייבויותיה ולהמשיך בפעילותה העסקית בעתיד. הנהלת החברה מאמינה כי מכירה מושכלת של נכסים היא לטובת

כל בעלי העניין. בהתאם, חברי דירקטוריון החברה סבורים כי ראוי להכין את הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים על בסיס הנחת עסק חי.

יחד עם זאת, חברי דירקטוריון החברה מודעים לכך שמימוש תכניות החברה תלוי בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות אישור מחזיקי אגרות החוב להסדר חוב, ולכן, קיימת אי-ודאות באשר להשלמתן של עסקאות כאמור ובאשר ליכולת להגיע להסכמות עם מחזיקי אגרות החוב בדבר פריסה מחדש של התשלומים. הגורמים המפורטים לעיל מעידים על קיומה של אי וודאות מהותית המעוררת ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. לפיכך יתכן כי לא יהיה ביכולתה של החברה לממש את נכסיה, הן לצורך תשלומי הקרן והריבית אשר היו צריכים להיות משולמים בחודש פברואר 2018 והן לצורך יתר התחייבויותיה, במהלך העסקים הרגיל.

בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם, שייתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

יחד עם זאת, חברי דירקטוריון החברה מודעים לכך שמימוש תכניות החברה תלוי בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות אישור מחזיקי אגרות החוב להסדר חוב, ולכן, קיימת אי-ודאות באשר להשלמתן של עסקאות כאמור ובאשר ליכולת להגיע להסכמות עם מחזיקי אגרות החוב בדבר פריסה מחדש של התשלומים. הגורמים המפורטים לעיל מעידים על קיומה של אי וודאות מהותית המעוררת ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי ולפיכך יתכן ולא יהיה ביכולתה לממש את נכסיה ולשלם את התחייבויותיה במהלך העסקים הרגיל.

בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם, שייתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

חלק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק ד'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה בפקוח הדירקטוריון של Kardan NV (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.
לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. A. Hasson, מנכ"ל וחבר הדירקטוריון;

2. E. Oz-Gabber, סמנכ"לית 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, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר 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 היתר, 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 על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרס, 2018 (להלן – **הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי בהתאם לתקנה 38ג(ד)(1)

אני **A. Hasson**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של Kardan NV (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2018 (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 והוועדה לבחינת דוחות כספיים 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 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, בה מעורב המנהל הכללי 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובאו לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון, 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.

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בהתאם לתקנה 38(ג)(ד)(2)

אני **E. Oz-Gabber**, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Kardan NV (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת ביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים 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 היא 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, בה מעורב המנהל הכללי 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות כספיים 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: 30 במאי, 2018

E. Oz-Gabber סמנכ"לית כספים