



קרדן ישראל בע"מ ("החברה")

תשקיף מדף

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

כחברה אשר עיקר פעילותה מבוצעת באמצעות חברות מוחזקות, מעריכה החברה כי אחד מגורמי הסיכון בעלי השפעה הגדולה על עסקיה הינו גורם הסיכון 'פעילות באמצעות חברות מוחזקות', כמפורט בסעיף 18.2 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020¹ ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020"), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה. בנוסף, גורמי הסיכון שהחברה מעריכה כי הינם בעלי השפעה גדולה על עסקיה (החלים בקשר לתחומי פעילותה) הינם כדלקמן: **סיכוני מקרו**: שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי-ודאות כלכלית; שינויים ו/או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל ומצבי חירום בריאותיים; שינויים בביקוש; המצב בכלכלה העולמית. **סיכונים ענפיים**: זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית; זמינות כוח-אדם; זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם; ביטול, צמצום כמות פרויקטים או צמצום בהיקפם ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות בתחום ביצוע עבודות בנייה. לפרטים אודות גורמי הסיכון האמורים ואודות גורמי סיכון נוספים החלים על החברה בתחומי פעילותה, ראה סעיף 22 **בנספח א'** (פרק 'תיאור עסקי התאגיד' של קרדן נדל"ן יזום ופתוח בע"מ) לחלק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. לפרטים אודות התפתחויות בגורמי הסיכון האמורים לעיל ראה דיווחיה השוטפים של החברה.

למעט מגבלות מכוח דין, למועד הדוח לא קיימות מגבלות חיצוניות העשויות להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים אודות מדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה, ראה סעיף 4 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

יצוין, כי בעלי השליטה הסופיים בחברה (ה"ה אבנר שנור, גיל דויטש ורוני בירם - ראה סעיף 2.3.2 לתשקיף) לא התחייבו שלא לבצע במישרין פעילות בתחומים ובאזורים בהם פועלת החברה. בהקשר זה יצוין, כי למר גיל דויטש (המכהן כדירקטור בחברה ובקרדן נדל"ן) ולמר רוני בירם (המכהן כדירקטור בחברה ובקרדן נדל"ן) עסקים פרטיים הכוללים פעילות מהותית בתחום הנדל"ן המניב והיזמי. כמו-כן, למען הזהירות בלבד, יצוין כי למר אבנר שנור (המכהן כדירקטור בחברה ובקרדן נדל"ן) עסקים פרטיים הכוללים השקעות שאינן מהותיות בתחום הנדל"ן.

החל מיום 1 בינואר 2019 החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). החברה אימצה את מלוא ההקלות המפורטות בסעיף 25 לתקנות הדוחות, ובהקשר זה יצוין גם, כי החל מתקופת הדיווח שהחלה ביום 1 בינואר 2019 מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח חצי שנתית.

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

תאריך התשקיף: 28 במאי 2021

¹ כפי שפורסם ביום 24 במרס 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-043500)

² חברה בת של החברה ("קרדן נדל"ן"), אשר למועד התשקיף מלוא פעילות החברה בתחומי פעילותה מבוצעים באמצעותה (או באמצעות חברות מוחזקות שלה).

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>		<u>מבוא</u>	<u>.1</u>
1-1	כללי	1.1	
1-1	היתרים ואישורים	1.2	
1-2	הון מניות, קרנות ועודפים	1.3	
1-2	הקצאות והתחייבות להקצות ניירות ערך של החברה בתמורה שאינה כולה כנגד מזומנים, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף	1.4	
1-2	אגרות חוב או ניירות ערך מסחריים שהוצעו או הונפקו על-ידי החברה ודמי עמילות ששילמה החברה או התחייבה לשלם בקשר עם הנפקת ניירות ערך, הכל בשנתיים שקדמו למועד התשקיף	1.5	
1-2	תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור, הכנסות או רווחים של החברה	1.6	
הון החברה והמחזיקים בו			
2-1	הון החברה - כללי	2.1	
2-1	התפתחות הון החברה	2.2	
2-1	אחזקה בניירות ערך	2.3	
2-2	הסכמים בנוגע למניות החברה	2.4	
2-2	ניירות ערך המירים למניות החברה	2.5	
2-2	ריכוז נתונים	2.6	
2-2	התחייבויות של החברה להנפיק ניירות ערך או להימנע מהנפקתם או מהצעתם, בדרך כלל או בתנאים מסוימים, או להימנע מקבלת מלווה	2.7	
הזכויות הנלוות למניות החברה			
3-1	הוראות תקנון החברה	3.1	
3-1	הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי חוק החברות	3.2	
תמורת ההנפקה וייעודה			
4-1			
תיאור עסקי החברה			
5-1	כללי	5.1	
5-8	פרטים אודות חברות מוחזקות עיקריות של החברה	5.2	
5-9	הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה	5.3	
דירקטוריון החברה			
6-1	דירקטוריון החברה	6.1	
6-1	נושאי משרה בכירה נוספים	6.2	
6-1	פרטים נוספים	6.3	
6-1	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	6.4	
בעלי עניין בחברה			
7-1	תגמולים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה	7.1	
7-2	עסקאות עם בעלי שליטה	7.2	
דוחות כספיים			
8-1	דוחות הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה	8.1	
8-1	מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים המצורף לתשקיף זה	8.2	
8-1	דוח אירועים	8.3	
8-3	מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים של החברה	8.4	
פרטים נוספים			
9-1	חוות דעת עורך דין	9.1	
9-2	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	9.2	
9-2	עיון במסמכים	9.3	
10-1			.10 חתימות

קרדן ישראל בע"מ
Kardan Israel Ltd.
(בתשקיף זה - "החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

החברה התאגדה בשנת 1982 לפי חוקי מדינת ישראל, והינה חברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות")), אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") החל מחודש מאי 2018, וזאת כתוצאה מהשלמת מהלך במסגרתו קרדן יזמות (2011) בע"מ ("קרדן יזמות"), (אשר הייתה באותו מועד חברה ציבורית ובעלת השליטה (100%) בחברה) התמזגה עם ולתוך החברה, תוך שמניות החברה נרשמו למסחר בבורסה והוקצו לבעלי המניות הזכאים אשר החזיקו במניות קרדן יזמות עובר למיזוג.¹

1.2 היתרים ואישורים

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

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

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

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

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

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

¹ בהקשר זה יצוין, כי עד לחודש יולי 2017 הייתה החברה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרו בבורסה והיא הוחזקה בידי קרדן יזמות בשיעור של כ-80.59%. בחודש יולי 2017 השלימה קרדן יזמות מהלך לרכישת כ-19.41% מהונה המונפק והנפרע של החברה שהוחזקו באותה עת בידי הציבור, והחברה נהפכה באותו מועד לחברה פרטית אשר מלוא הונה המונפק הוחזק בידי קרדן יזמות.

1.3 הון מניות, קרנות ועודפים

1.3.1 הון המניות של החברה במועד הסמוך למועד התשקיף (המורכב ממניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת):

הון מונפק ונפרע (בדילול מלא ²)	הון מונפק ונפרע (ללא דילול)	הון מניות רשום	
1,482,207.71	1,473,207.71	4,000,000	בש"ח ערך נקוב
148,220,771	147,320,771	400,000,000	בכמות מניות

1.3.2 מרכיבי ההון של החברה (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2020³:

1,473	הון מניות
31,098	קרנות
371,891	יתרת רווח
404,462	סך ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה
207,492	זכויות שאינן מקנות שליטה
611,954	סך כל ההון

לפרטים נוספים ראה הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 המובאים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, כפי שפורסם ביום 24 במרס 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-043500) ("הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020" ו-"הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020", בהתאמה), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.

1.4 הקצאות והתחייבות להקצות ניירות ערך של החברה בתמורה שאינה כולה כנגד מזומנים, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף

לפרטים אודות כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה אשר החברה הקצתה למנכ"ל החברה, מר אלון וולקן, בחודש מרס 2020, ראה סעיפים 2.2 ו-2.5 לתשקיף ובאור 3.0 ב. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020.

1.5 אגרות חוב או ניירות ערך מסחריים שהוצעו או הונפקו על-ידי החברה ודמי עמילות ששילמה החברה או התחייבה לשלם בקשר עם הנפקת ניירות ערך, הכל בשנתיים שקדמו למועד התשקיף
לא רלוונטי.

1.6 תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור, הכנסות או רווחים של החברה
אין.

² בהנחה שכל האופציות שהחברה הקצתה לנושאי משרה ואשר למועד התשקיף הינן במחזור, ימומשו למניות רגילות של החברה (ללא שימוש במנגנון מימוש נטו). לפרטים אודות האופציות כאמור, ראה סעיפים 2.2 ו-2.5 לתשקיף ובאור 3.0 ב. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020 (כהגדרתם בסעיף 1.3.2 לתשקיף).

³ הנתונים הכספיים בתשקיף מוצגים בהתאם לכללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS).

פרק 2 - הון החברה והמחזיקים בו

2.1 הון החברה - כללי

הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות" או "מניות רגילות").

2.2 התפתחות הון החברה

למעט כמפורט להלן, בשלוש (3) השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף לא חל כל שינוי בהונה הרשום ובהונה המונפק והנפרע של החברה:

תאריך	השינוי	ראה דיווחי החברה מהמועדים המפורטים, הכלולים בתשקיף זה על דרך ההפניה
11.7.2018	בחדש יולי 2018 הושלם מהלך במסגרתו קרדן יזמות (אשר הייתה באותו מועד חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרו בבורסה וכן הייתה בעלת השליטה (100%) בקרדן ישראל) התמזגה במיזוג סטטוטורי עם ולתוך החברה, וכתוצאה מכך חדלה קרדן יזמות להתקיים כאישיות משפטית נפרדת, חוסלה ללא פירוק ונמחקה ממרשמי רשם החברות, תוך שמניות החברה (147,320,771 מניות רגילות) נרשמו למסחר בבורסה והוקצו לבעלי המניות הזכאים אשר החזיקו במניות קרדן יזמות עובר למיזוג.	תשקיף החברה מיום 30 במאי 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-053440) להצעת מניות החברה לציבור כתוצאה מהמיזוג; ודיווחי החברה מהימים 7 ביוני ו-8, 9 ו-10 ביולי (אסמכתאות מספר: 2018-01-065125, 2018-01-065098, 2018-01-065611, 2018-01-065623 ו-2018-01-065962, בהתאמה) אודות הליכי השלמת המיזוג.
4.3.2018	הקצאת 900,000 אופציות (לא סחירות) הניתנות למימוש לעד 900,000 מניות רגילות של החברה למנכ"ל החברה. מחיר המימוש (*) שנקבע לכל אופציה יהיה 1.75 ש"ח למניה (כפוף להתאמות).	דיווחי החברה מיום 20 בפברואר 2020 (דיווח משלים) (אסמכתא מספר: 2020-01-015223) ומיום 4 במרס 2020 (אסמכתאות מספר: 2020-01-018577 ו-2020-01-018580).

(*) לאחר התאמות לחלוקת דיבידנד.

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף, ראה סעיף 1.3.1 לתשקיף.

2.3 אחזקה בניירות ערך

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

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

למועד הסמוך למועד התשקיף - דיווח מידיי של החברה מיום 7 בינואר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-003625) בדבר מצבת אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 31 בדצמבר 2020, הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.

למועד שקדם בשנים-עשר (12) חודשים למועד התשקיף - דיווח מידיי של החברה בדבר מצבת אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 7 באפריל 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-032707), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.

2.3.2 פרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות בעלי השליטה בחברה

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

נכון למועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה אבנר שנור², גיל ואסתר דויטש ורוני בירם, המחזיקים למועד התשקיף בכ-31.01%, כ-17.31% וכ-17.31%, בהתאמה, מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה (כ-30.82%, כ-17.2% וכ-17.2% בדילול מלא)³.

בין בעלי השליטה בחברה קיים הסכם מיום 31 בדצמבר 2020, המסדיר את יחסיהם בקשר עם החזקותיהם במניות גרעין השליטה בחברה (בסעיף זה להלן: "**הסכם השליטה**") ולפיכך הם נחשבים כ-"מחזיקים ביחד" בהתאם לחוק ניירות ערך. למועד התשקיף, הסכם השליטה יעמוד

¹ הנתונים למועד כאמור הינם ליום 31 במרס 2020, ביחס למי שהיו בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי כאמור.
² מניותיו של מר שנור מוחזקות באמצעות ראייתלון בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלותו המלאה.
³ יצוין, כי מניות חברי קבוצת השליטה בחברה או חלקן מופקדות בנאמנות לצורך הבטחת ביצוע החלטת מיסוי שהתקבלה בקשר עם מיזוג קרדן יזמות עם ולתוך החברה (כאמור בסעיף 2.2 לתשקיף).

בתוקפו עד ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים אודות התנאים העיקריים הקבועים בהסכם השליטה, ראה סעיף 9 (תקנה 21א) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

לפרטים אודות הסכמי שליטה קודמים ושינויים מסוימים באחזקות בגרעין השליטה בחברה במהלך השנים 2019 ו-2020, ראה סעיף 9 (תקנה 21א) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019⁴, ולדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

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

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של חברות מוחזקות מהותיות שלה, במועד הסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשנים-עשר (12) חודשים, ראה:

למועד הסמוך למועד התשקיף - סעיף 11.3 (תקנה 24) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020; ודיווחים מיידיים של החברה מהימים 10 ו-11 במאי 2021 (אסמכתאות מספר: 01-2021-081702 ו-082770-01-2021, בהתאמה).

למועד שקדם בשנים-עשר (12) חודשים למועד התשקיף - סעיף 11.3 (תקנה 24) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. בנוסף, לאותו מועד החזיק מר עמוס דאבוש, מנכ"ל קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ("קרדן נדל"ן")⁵, 2,139 מניות רגילות של קרדן נדל"ן (המהוות שיעור זניח מהונה המונפק).

2.4 הסכמים בנוגע למניות החברה

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

2.5 ניירות ערך המירים למניות החברה

למועד התשקיף, קיימות במחזור 900,000 אופציות (לא סחירות), הניתנות למימוש לעד 900,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה, אשר החברה הקצתה למנכ"ל החברה, מר אלון וולקן, מכוח תכנית אופציות שאימצה החברה. לפרטים אודות תנאי האופציות והתכנית כאמור, ראה באור 3.30 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020, וכן דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2020 (דיווח משלים) (אסמכתא מספר: 01-2020-015223), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.

2.6 ריכוז נתונים

2.6.1 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לכל 0.01 ש"ח ערך נקוב הון מניות על-פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 (מבלי להתחשב בתוצאותיה הכספיות של החברה לאחר אותם מועדים, לפי העניין), עמד על כ-324,040 ש"ח וכ-343,274 ש"ח, בהתאמה.

2.6.2 הרווח הנקי הבסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, עמד על כ-0.11 ש"ח וכ-0.12 ש"ח, בהתאמה.

2.6.3 להלן נתונים אודות שער הנעילה (מתואם לדיבידנדים והטבות) הגבוה והנמוך של מניית החברה בבורסה בשנים 2019 ו-2020 ובמהלך שנת 2021 (עד סמוך למועד פרסום התשקיף) (באגורות):

בתקופה שהחל מיום 1 בינואר 2021 ועד סמוך למועד התשקיף	שנת 2020		שנת 2019			
	שער	תאריך	שער	תאריך		
שער גבוה	355	2.5.2021	229.4	19.3.2020	181.4	4.11.2019
שער נמוך	192.0302	4.2.2021	107.8	16.3.2020	94.7029	1-2.01.2019

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

לא רלוונטי.

⁴ כפי שפורסם ביום 29 במרס 2020 (אסמכתא מספר: 01-2020-027685) ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019").
⁵ חברה בת מהותית של החברה.

פרק 3 - הזכויות הנלוות למניות החברה

- 3.1** הוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 11 ביולי 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-066421) ("התקנון" או "תקנון החברה").
- 3.2** להלן פירוט הסדרים כמפורט בסעיף 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות חוק החברות:
- 3.2.1** הסדר בהתאם לסעיף 20 לחוק החברות לעניין שינוי התקנון – בהתאם להוראות התקנון, אלא אם כן נקבע אחרת ביחס להוראה מסוימת בתקנון, החברה תהא רשאית לשנות כל הוראה מהוראות התקנון או להחליפו באחר בהחלטה שתתקבל על-ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל. ראה סעיף 6 לתקנון החברה.
- 3.2.2** הסדרים בהתאם לסעיף 50 לחוק החברות לעניין נטילת סמכויות – בהתאם להוראות התקנון:
- (א) בסמכות האסיפה הכללית להפעיל את סמכויות דירקטוריון החברה, ובלבד שהאסיפה הכללית קבעה ברוב רגיל, מקולות בעלי מניות הרשאים להצביע והצביעו בעצמם או באמצעות שלוח, כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכן כי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקיין של החברה; (ב) האסיפה הכללית רשאית, ברוב רגיל, מקולות בעלי מניות הרשאים להצביע והצביעו בעצמם או באמצעות שלוח, ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר בחברה, וכן רשאית להעביר סמכויות הנתונות למנהל הכללי של החברה לדירקטוריון החברה. נטילת ו/או העברת הסמכויות כאמור תהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. ראה סעיפים 14.1.2 ו-14.2 לתקנון החברה.
- 3.2.3** הסדרים בהתאם לסעיף 59 לחוק החברות לעניין מינוי דירקטורים – בהתאם להוראות התקנון:
- (א) אסיפה מיוחדת של החברה רשאית למנות דירקטורים לחברה במקום דירקטורים שכהונתם הופסקה וכן בכל מקרה שמספר חברי הדירקטוריון פחת מהמינימום שנקבע בתקנון או על ידי האסיפה הכללית. כמו כן, אסיפה מיוחדת של החברה רשאית להפסיק כהונתו של דירקטור בכפוף להוראות חוק החברות; (ב) הדירקטוריון רשאי, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה המספר המקסימאלי של חברי הדירקטוריון. כל דירקטור שנתמנה כאמור, יכהן עד למועד כינוס האסיפה השנתית הראשונה שתתקיים לאחר מינויו. ניתן יהיה לבחור בדירקטורים אלו מחדש ברוב רגיל באסיפה כללית, אלא אם כן כהונתם הופסקה על-ידי הדירקטוריון או על-ידי האסיפה הכללית; (ג) דירקטור רשאי מפעם לפעם למנות לעצמו דירקטור חליף, לפטר דירקטור חליף כאמור, וכן למנות דירקטור חליף אחר במקום כל דירקטור חליף שמשרתו התפנתה מסיבה כלשהי, בין לישיבה מסוימת ובין דרך קבע. ראה סעיפים 19.2.4, 19.3 ו-19.5 לתקנון החברה.
- 3.2.4** הסדרים בהתאם לסעיפים 78 עד 81 לחוק החברות לעניין מניין חוקי באסיפה נדחית ומינוי יו"ר אסיפה כללית – בהתאם להוראות התקנון: (א) מניין חוקי - אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת הדיון. שני (2) בעלי מניות הנוכחים בעצמם או באמצעות שלוח, והמחזיקים או המייצגים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה יהיו מניין חוקי. לעניין מניין חוקי, בעל מניות או בא כוחו, המשמש גם כשלוח של בעלי מניות אחרים, יחשב כשני בעלי מניות או יותר, בהתאם למספר בעלי המניות אותם הוא מייצג; (ב) דחיית האסיפה הכללית בהיעדר מניין חוקי - חלפה מחצית השעה מהמועד שנקבע לאסיפה ולא נמצא המניין החוקי, תדחה האסיפה לשבוע (7) ימים, לאותו יום, לאותה השעה ולאותו מקום או למועד מאוחר יותר כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות. החברה תודיע באמצעות דיווח מיידי על דחיית האסיפה ומקום קיום האסיפה הנדחית. לא נמצא מניין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהווה בעל מניות אחד (1) לפחות, הנוכח בעצמו או על-ידי בא כוח, מניין חוקי, למעט אם האסיפה כונסה על-פי דרישת בעלי מניות; (ג) יו"ר האסיפה הכללית - יו"ר דירקטוריון החברה ישב בראש כל אסיפה כללית, ובהעדרו מי שמונה לכך על-ידי הדירקטוריון. בהעדר יושב ראש או אם לא הופיע לאסיפה כעבור חמש-עשרה (15)

דקות מהמועד שנקבע לאסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים באסיפה, בעצמם או באמצעות שלוח, באחד מהדירקטורים או מנושאי המשרה של החברה, הנוכחים בישיבה, כיושב ראש או אם לא יהיה דירקטור או נושא משרה נוכח או שסירבו כולם לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות הנוכחים או באחד מנושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או מכריע. ראה סעיפים 16.1 עד 16.3 לתקנון החברה.

3.2.5 הסדר בהתאם לסעיף 85 לחוק החברות לעניין הרוב הדרוש לקבלת החלטות באסיפה – בהתאם להוראות התקנון, החלטות באסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נדרש רוב אחר על-פי דין. בדיקת הרוב תיערך באמצעות מניין הקולות, אשר לכל בעל מניה יהיה קול אחד לכל מניה שברשותו. ראה סעיף 17.1 לתקנון החברה.

3.2.6 הסדר בהתאם לסעיף 107 לחוק החברות – בהתאם להוראות התקנון, בהצבעת הדירקטורים בדירקטוריון החברה, היו הקולות שקולים, לא יהיה ליו"ר הדירקטוריון או למי שנבחר לנהל את הישיבה קול נוסף. ראה סעיף 20.2 לתקנון החברה.

3.2.7 הסדרים בהתאם לסעיף 222 לחוק החברות לעניין מועד סיום כהונתם של דירקטורים שמונו על-ידי האסיפה – בהתאם להוראות התקנון: (א) הדירקטורים יבחרו מדי אסיפה שנתית, ברוב רגיל ויכהנו במשרתם עד תום האסיפה השנתית הבאה וכל עוד לא כונסה אסיפה שנתית, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות התקנון. הדירקטורים הנבחרים יכנסו לתפקידם החל מתום האסיפה בה נבחרו, אלא אם כן ייקבע מועד מאוחר יותר בהחלטה על מינויים; (ב) בכל אסיפה שנתית יחשבו הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת כאילו פרשו ממשרתם. דירקטור פורש יוכל להיבחר מחדש. על אף האמור לעיל, לא מונו באסיפה שנתית דירקטורים, ימשיכו הדירקטורים המכהנים בכהונתם; (ג) האסיפה הכללית רשאית, בכל עת, ברוב רגיל, לפטר דירקטור והיא רשאית להחליט באותה עת למנות אדם אחר במקומו; (ד) ההוראות האמורות לעיל לא יחולו על מינוי ומשך כהונתם של דירקטורים חיצוניים, אשר לגביהם יחולו הוראות חוק החברות. ראה סעיף 19.2 לתקנון החברה.

3.2.8 הסדר בהתאם לסעיף 259 לחוק החברות לעניין הסמכה למתן פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה – בהתאם להוראות התקנון: (א) החברה לא תפטור נושא משרה מאחריותו בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, אלא בהתאם להוראות האמורות להלן. בכפוף לאמור להלן ולכל דין, החברה רשאית לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיה במידה המרבית המותרת על-פי כל דין; (ב) פטור שיינתן לנושא משרה כאמור לא יחול לגבי החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק הפטור) יש בה עניין אישי. מובהר, כי האמור בס"ק (ב) זה לא יחול לגבי פטור שניתן לנושא משרה טרם אישורו של ס"ק (ב) זה על-ידי האסיפה הכללית של החברה; (ג) יובהר כי ההתחייבות ביחס לפטור כאמור לנושא משרה יכולה שתהיה בתוקף גם לאחר שנושא המשרה חדל מלכהן בחברה. ראה סעיפים 30 ו-33.2 לתקנון החברה.

3.2.9 הסדר בהתאם לסעיף 324 לחוק החברות לעניין תנאים לביצוע מיזוג – בהתאם להוראות התקנון, בכפוף לכל דין, הרוב הנדרש לאישור מיזוג על ידי האסיפה הכללית, או אסיפת סוג יהיה רוב רגיל. ראה סעיף 34 לתקנון החברה.

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

פרק 4 - תמורת ההנפקה וייעודה

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

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

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

פרק 5 - תיאור עסקי החברה

כללי

5.1

החל מיום 1 בינואר 2019 החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). החברה אימצה את מלוא ההקלות המפורטות בסעיף 15 לתקנות הדוחות, ובהקשר זה יצוין גם, כי החל מתקופת הדיווח שהחלה ביום 1 בינואר 2019 מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח חצי שנתית.

תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, כפי שפורסם ביום 24 במרס 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-043500) ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020").

כאמור בסעיף 2 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, שלושת תחומי הפעילות של החברה (קרי, תחום הבנייה למגורים, תחום הנכסים המניבים ותחום ביצוע עבודות בנייה) מבוצעים על-ידי קבוצת קרדן נדל"ן (ולמעשה מהווים גם את מלוא תחומי הפעילות של קרדן נדל"ן, באופן שתחום הבנייה למגורים של החברה מורכב במלואו מתחום פעילות הבנייה למגורים של קרדן נדל"ן (לרבות פעילות קרדן נדל"ן בארה"ב בענף זה), תחום הנכסים המניבים של החברה מורכב מתחום פעילות הנכסים המניבים של קרדן נדל"ן (בתוספת פעילות כאמור בהיקף זניח המבוצעת החל מיום 31 בדצמבר 2020 במישרין על-ידי החברה), ותחום פעילות ביצוע עבודות הבנייה של החברה מורכב במלואו מתחום הפעילות כאמור של קרדן נדל"ן). בהתאם, תחומי הפעילות של החברה כאמור מתוארים בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (קרי, פרק תיאור עסקי התאגיד) על דרך של הכללה מלאה של פרק 'תיאור עסקי התאגיד' של קרדן נדל"ן כנספח א' לחלק א' האמור.¹

להלן פרטים אודות שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה ממועד פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ועד למועד התשקיף:²

5.1.1 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

בהמשך למתואר בסעיף 22.2 בנספח א' לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (פרק 'תיאור עסקי התאגיד' של קרדן נדל"ן) ובבאור 1.1 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020 (הכלולים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020), בדבר השפעת התפרצות נגיף ה-"קורונה" על פעילות החברה וקרדן נדל"ן, נכון למועד התשקיף עדיין קיימת אי ודאות ביחס למועד שבו תיבלם המגיפה וביחס להמשכו ו/או העמקתו של המשבר הכלכלי הגלובלי.

למועד התשקיף, הנהלת קרדן נדל"ן מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרותיה הנזילות, במשך החיים הממוצע של החוב, מצב נכסיה, מיצובם, מיקומם ורמת התפוסה בהם, היא תוכל להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר כפי שניכרות עד כה. למשבר עד כה לא הייתה השלכה מהותית על תוצאות פעילות קרדן נדל"ן והחברה.

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

יובהר, כי הערכות כאמור לעיל בדבר ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף ה-"קורונה" על הפעילות והעסקים, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה או קרדן נדל"ן, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הפרסומים בישראל ובעולם בנושא זה, ההיערכות העולמית והמקומית להתמודדות עם התפשטות הנגיף (לרבות המגבלות

¹ אין בהכללת פרק 'תיאור עסקי התאגיד' של קרדן נדל"ן בנספח א' כאמור כדי לגרוע מאחריותה של החברה לאמור בו.
² בסעיף זה להלן נכללות לעיתים הערכות שונות של קרדן נדל"ן. יובהר, כי לצרכי תשקיף זה החברה מאמצת את הערכותיה של קרדן נדל"ן כאמור.

שמחילה הממשלה על המשק) וניסיונו של הנהלת החברה וקרדן נדל"ן בשוק הנדל"ן (לרבות בסביבת משברים כלכליים), ובהתאם, התממשותן ו/או היקפן אינה וודאית.

תחום הבנייה למגורים

5.1.2

5.1.2.1 ביום 1 במרס 2021 חתמה קרדן נדל"ן על הסכם עם צד שלישי (בסעיף זה: "השותף"), לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שונים, תרכוש קרדן נדל"ן מהשותף 60% מזכויותיו בקרקע לבניית כ-400 יחידות דיור בקרקע הזמינה לבנייה למגורים בעפולה (בסעיף זה: "הממכר") בתמורה לסך של 17 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת חבות בהיטל השבחה שישולם לפי חלקי הצדדים (בסעיף זה: "הסכם המכר").

בד בבד עם חתימת הסכם המכר, חתמו הצדדים על הסכם עסקה משותפת (בסעיף זה: "הסכם העסקה המשותפת") אשר ייכנס לתוקפו עם ובתנאי שיתקיימו התנאים לכניסתו לתוקף של הסכם המכר. לפי הסכם העסקה המשותפת יחזיקו קרדן נדל"ן והשותף בזכויות בממכר, כאמור לעיל, וכן ירכשו זכויות נוספות במקרקעין במתחם עליו חלה התב"ע החלה על הממכר (בסעיף זה: "מקרקעי התב"ע") באותו יחס של 60% מהזכויות לקרדן נדל"ן ו-40% מהזכויות לשותף (בסעיף זה: "העסקה המשותפת").

הסכם העסקה המשותפת קובע את אופן הקידום והניהול המשותף של זכויות העסקה המשותפת במקרקעי התב"ע לפי חלקי הצדדים בעסקה המשותפת, לרבות בעניין ביצוע העסקאות הנוספות במתחם על-ידי העסקה המשותפת, מימון העסקה המשותפת (כולל העמדת הלוואה על-ידי קרדן נדל"ן בלבד לעסקה המשותפת לצורך קיום התחייבויות העסקה המשותפת ותשלומי מיסים והיטלים ותנאיה), אופן בחירת קבלן לביצוע הפרויקט וחלוקת רווחי הפרויקט בין השותפים.

לאור העובדה שהעסקה מותנית בתנאים מתלים שונים, שטרם התקיימו, למועד התשקיף אין ודאות כי העסקה תצא לפועל.

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-067824), הכלול בתשקיף על דרך ההפניה.

5.1.2.2 למועד התשקיף קרדן נדל"ן מצויה במשא ומתן מתקדם לחתימה על הסכם רכישה של מקרקעין בבעלות פרטית בשטח של כ-50 דונם בירושלים (בסעיף זה: "המקרקעין"), באופן של עסקת קומבינציה ו/או תמורות במקרקעין.

קרדן נדל"ן צפויה להתחייב לקדם תכנית חדשה לבנייה למגורים במקרקעין. תנאי מתלה לכניסת ההתקשרות לתוקף יהיה אישור תכנית כאמור בתוך תקופה שתיקבע בהסכם (בסעיף זה: "התנאי המתלה").

שיעור הקומבינציה בעסקה ייקבע על-ידי שמאי מוסכם לאחר התקיימות התנאי המתלה, על-פי תנאי השוק ובהתחשב בשיעור רווח יזמי בפרויקט אשר הוסכם בין הצדדים.

קרדן נדל"ן צפויה להתחייב להעמיד למוכר הלוואה בסך של עד 10 מיליון ש"ח, כמקדמה בגין התמורות שיגיעו לו בעסקה, בתנאים ובמועדים שישוכמו ובלבד שטרם העמדת סכום מהותי כלשהו מתוך ההלוואה יירשמו זכויות המוכר במקרקעין ויועמדו בטוחות לקרדן נדל"ן לפירעון ההלוואה.

להערכת קרדן נדל"ן, אם וככל שתאושר תכנית מפורטת לבנייה במקרקעין כאמור, ניתן יהיה להקים על המקרקעין כ-1,000 יחידות דיור. עם זאת, יצוין כי המקרקעין בהליכי תכנון ואין ודאות לגבי אישור תכנית לבנייה בה או לגבי היקפה.

כניסת העסקה לתוקף מותנית בחתימת הסכם מחייב בין הצדדים.

5.1.2.3 בהמשך לאמור בסעיף 7.4.11 בנספח א' לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (פרק 'תיאור עסקי התאגיד' של קרדן נדל"ן), ביחס לנתונים עיקריים בקשר עם הפרויקטים באר יעקב (שלב ד'), מוצקין נווה גנים, אגריפס ו-עלומים שהינם פרויקטים מהותיים מאוד של החברה, ראה להלן נתונים עיקריים אודות פרויקטים אלה לרבעון הראשון של שנת 2021:

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

2020	1-3/2021	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 81% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
53,277	53,277	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
4,155	4,155	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
31,467	40,859	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
1,914	2,358	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
90,813	100,469	סה"כ עלות מצטברת
58,447	47,304	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:		
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
46,428	37,036	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,706	1,262	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
48,134	38,298	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה
44%	55%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2022		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) העלויות המיוחסות לפרויקט אינן כוללות רווח קבלני של אל-הר (חברה בת בבעלות מלאה של קרדן נדל"ן), אשר משמשת כקבלן מבצע בפרויקט.
 (**) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציה.

2020	1-3/2021	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 81% (*)
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:		
24	12	יחידות דיור (#)
2,683	1,552	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):		
17,537	17,582	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
41	53	יחידות דיור (#)
4,691	6,243	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):		
17,362	17,419	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:		
176,608	177,577	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
81,480	109,152	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
53%	71%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
34	22	יחידות דיור (#)
4,287	2,735	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
40,270	27,887	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	17,954	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה בעסקת קומבינציה, ולא כולל הכנסות מימון בגין שירותי בניה.

מוצקין - נווה גנים (פרויקט בתכנון)

2020	1-3/2021	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
48,550	48,550	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,185	3,192	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
926	1,243	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
34	34	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
52,695	53,019	סה"כ עלות מצטברת
52,695	53,019	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:		
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
3,691	3,684	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
112,739	112,422	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,525	2,525	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
118,955	118,631	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
3%	4%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2024		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) העלויות המיוחסות לפרויקט אינן כוללות רווח קבלני של אל-הר, אשר תשמש כקבלן מבצע בפרויקט.

2020	1-3/2021	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:		
-	-	יחידות דיור (#)
-	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):		
-	-	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
-	-	יחידות דיור (#)
-	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):		
-	-	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:		
193,103	193,103	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
0%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
138	138	יחידות דיור (#)
15,332	15,332	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
52,695	53,019	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

אגריפס (פרויקט בביצוע)

2020	1-3/2021	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 57%
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
41,610	43,266	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
3,696	3,696	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
16,775	23,238	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
62,081	70,200	סה"כ עלות מצטברת
62,081	58,340	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:		
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
59,458	52,995	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
4,182	4,182	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
63,640	57,177	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
24%	32%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2022		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציה.

2020	1-3/2021	נתונים לפי 100%. חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט בהתאם להסכם הקומבינציה – 59%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:		
4	3	יחידות דיור (#)
217	189	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):		
31,557	32,093	יחידות דיור
-	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
4	7	יחידות דיור (#)
217	406	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):		
31,557	31,806	יחידות דיור
-	-	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:		
148,530	156,495	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
6,848	12,897	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
9%	16%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
41	38	יחידות דיור (#)
3,227	3,039	יחידות דיור (מ"ר)
800	800	שטחי מסחר (מ"ר)
60,766	54,928	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	30,946	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה בעסקת קומבינציה, ולא כולל הכנסות מימון בגין שירותי בניה.

עלומים (פרויקט בביצוע)

2020	1-3/2021	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
38,229	38,229	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
12,675	12,675	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
2,504	3,037	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
248	694	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
53,656	54,635	סה"כ עלות מצטברת
53,656	54,635	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:		
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,328	2,328	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
80,411	80,651	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
4,076	3,630	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
86,815	86,609	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
15%	16%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2024		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) העלויות המיוחסות לפרויקט אינן כוללות רווח קבלני של אל-הר, אשר תשמש כקבלן מבצע בפרויקט.
 (**) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש).

2020	1-3/2021	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:		
4	8	יחידות דיור (#)
325	565	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):		
23,300	24,419	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
4	8	יחידות דיור (#)
325	565	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):		
23,300	24,024	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:		
157,161	158,074	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
7,573	21,357	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
6%	12%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
59	51	יחידות דיור (#)
4,631	4,059	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
50,737	46,851	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	15	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	25,258	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה לפרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש), ולא כולל הכנסות מימון בגין שירותי בנייה.

5.1.3 תחום הנכסים המניבים

בהמשך לאמור בסעיף 8.17 בנספח א' לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (פרק 'תיאור עסקי התאגיד' של קרדן נדל"ן), ביחס לנתונים עיקריים בקשר עם בית קרדן, ראה להלן נתונים עיקריים אודות נכס זה לרבעון הראשון של שנת 2021:

2020	רבעון ראשון 2021	
130,870	130,870	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
9,200	2,244	NOI (אלפי ש"ח)
(4,375)	-	הפסד משערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94%	93%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7%	6.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
86	88	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

5.1.4 מימון

בהמשך לתיאור ההלוואות, מסגרות האשראי ואגרות החוב של קרדן נדל"ן בסעיף 14.3 בנספח א' לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (פרק 'תיאור עסקי התאגיד' של קרדן נדל"ן), להלן יובאו פרטים בנוגע להסכם הלוואה ואגרות החוב המהותיים של החברה:

חשוב התניות פיננסיות	עדכון ברבעון הראשון של שנת 2021	סעיף בנספח א' לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020
ראה סעיף 14.5.8 בנספח א' לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. ליום 31 במרס 2021, ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן מסך מאזן מוחשי הינו כ-45.83%. נכון ליום 31 במרס 2021, הון עצמי מוחשי של קרדן נדל"ן עומד על סך של כ-532,632 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו נכון ליום 31 במרס 2021 הינו כ-21.83%.	-	1. 14.3(1) - אגרות חוב (סדרה ג') של קרדן נדל"ן
ראה סעיף 14.5.8 בנספח א' לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. ליום 31 במרס 2021, ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן מסך מאזן מוחשי הינו כ-45.83%. נכון ליום 31 במרס 2021, הון עצמי מוחשי של קרדן נדל"ן עומד על סך של כ-532,632 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו נכון ליום 31 במרס 2021 הינו כ-21.87%.	-	2. 14.3(2) - אגרות חוב (סדרה ד') של קרדן נדל"ן
ראה סעיף 14.5.8 בנספח א' לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. ליום 31 במרס 2021, ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן מסך מאזן מוחשי הינו כ-45.83%. נכון ליום 31 במרס 2021, הון עצמי מוחשי של קרדן נדל"ן עומד על סך של כ-532,632 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו נכון ליום 31 במרס 2021 הינו כ-21.87%. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו מאוחד נכון ליום 31 במרס 2021 הינו כ-43.74%.	-	3. 14.3(3) - אגרות חוב (סדרה ה') של קרדן נדל"ן
ראה סעיף 14.5.3 בנספח א' לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. ליום 31 במרס 2021, ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן מסך מאזן מוחשי הינו כ-45.83%. ההכנסה התפעולית נטו החצי שנתית מבית קרדן ליום 31 במרס 2021, עמדה על סך של כ-4,670 אלפי ש"ח.	ביום 15 בינואר 2021 פרעה קרדן נדל"ן תשלום סדור של קרן ההלוואה בסך של כ-937 אלפי ש"ח.	4. 14.3(4) - הלוואה מתאגיד בנקאי (בקשר עם בית קרדן)

5.1.5 כללי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, התקדמה קרדן נדל"ן (לבד או ביחד עם אחרים) בהתקשרות בקשר עם תשעה (9) פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ברחבי הארץ לתכנון של כ-2,000 יחידות דיור חדשות בסה"כ (כולל יחידות הבעלים). יציאתם לפועל של הפרויקטים תלויה בתנאים מתלים שונים, ביניהם: חתימת הרוב הדרוש לפי חוק מקרב בעלי הזכויות בכל אחד מהמתחמים, אישור תכנית בניין עיר (תב"ע) לכל מתחם, עמידה בתנאי כדאיות כלכלית לפרויקט, קבלת ליווי בנקאי וכיוצא"ב ועל כן, למועד התשקיף אין ודאות כי הם יצאו לפועל (כולם או חלקם).

5.1.6 כמו-כן, ראה הפרטים המובאים בדוח האירועים (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף), המובא בסעיף 8.3 לתשקיף.

פרטים אודות חברות מוחזקות עיקריות של החברה

5.2

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

שם החברה הבת/הקשורה של החברה	שם המחזיק האחר	שיעור אחזקה על-ידי המחזיק האחר
מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ ("מיקדן")	פקד שירותי תחזוקה (1996) בע"מ ("פקד") ³	40%
הולילנד פארק בע"מ ("הולילנד")	פולאר נדל"ן בע"מ, במישרין ובאמצעות חברה בת בבעלות מלאה ("פולאר") ⁴	60%
נופי השמש ב"ש בע"מ ("נופי השמש")	יסודות צור יוזמות (1995) בע"מ ("יסודות צור") ⁵	כ-50% (*)

(*) יצוין, כי בנוסף להחזקתה של יסודות צור ב-50% מהונה המונפק והנפרע של נופי השמש, ליסודות צור קיימת גם מניית בכורה אחת בהונה של נופי השמש המעניקה לה זכויות עודפות לחלוקת רווחים מעבר לחלקה בהון ובתנאים שסוכמו בין החברה לבין יסודות צור. לפרטים ראה הערת שוליים 54 בסעיף 7.4.6 בנספח א' (פרק יתיאור עסקי התאגיד) של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ) לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

5.2.2 להלן פרטים אודות הרווחים (הפסדים) (לפני הפרשה למס ואחריה) של חברות בת וחברות קשורות מהותיות של החברה, בגין כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 (באלפי ש"ח/דולר, בהתאם למטבע הפעילות):

החברה המוחזקת	תיאור פעילות החברה המוחזקת	2020		2019	
		רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס
קרדן נדל"ן (מאוחדת)	בנייה למגורים; נכסים מניבים; וביצוע עבודות בנייה (באמצעות אל-הר הנדסה ובנין בע"מ ("אל-הר")). ראה נספח א' (פרק יתיאור עסקי התאגיד) של קרדן נדל"ן לחלק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (בטבלה זו: "נספח קרדן נדל"ן לדוח 2020").	44,821	33,913	21,937	22,470
אל-הר (מאוחדת)	ביצוע עבודות בנייה. ראה סעיף 9 ב-נספח קרדן נדל"ן לדוח 2020.	40,710 (*)	31,348 (*)	22,763 (*)	17,919 (*)
קרדן תקשורת בע"מ (מאוחדת)	בעיקר פעילויות בתחומי התקשורת והטכנולוגיה.	3,688	3,688	4,402	4,402
מיקדן (כלולה)	ניהול ואחזקת מבנים. ראה סעיף 21 ב-נספח קרדן נדל"ן לדוח 2020.	1,004	761	671	544
הולילנד (כלולה)	חברת ייזום פרויקט בנייה למגורים בירושלים. ראה סעיף 7.11.1 ב-נספח קרדן נדל"ן לדוח 2020.	(2,670)	(2,670)	28,349	28,34
נופי השמש (כלולה)	חברת ייזום פרויקט בנייה למגורים בבית שמש. ראה סעיף 7.11.2 ב-נספח קרדן נדל"ן לדוח 2020.	(3,363)	(3,363)	(1,456)	(1,456)
Kardan Midwest USA Inc. ⁶ (מאוחדת)	ייזום והשקעה בפרויקטי נדל"ן בארה"ב (באמצעות חברות מוחזקות). ראה סעיף 7.11.3 ב-נספח קרדן נדל"ן לדוח 2020.	(1,133)	(1,220)	(2,095)	(2,095)
KRE USA LLC ⁷ (מאוחדת)	ייזום פרויקט נדל"ן בארה"ב (באמצעות חברה בת בבעלות). ראה סעיף 7.11.4 ב-נספח קרדן נדל"ן לדוח 2020.	(2,505)	(2,505)	(1,485)	(1,485)

(*) המספרים הינם לפני נטרול רווחים שטרם מומשו בגין פרויקטים אותם מבצעת אל-הר עבור קרדן נדל"ן.

³ למיטב ידיעת החברה, פקד הינה חברה בבעלות מלאה, בעקיפין, של שיכון ובינוי בע"מ. יצוין, כי בעלי המניות הנוספים במיקדן הינם קרדן נדל"ן (40%) וקבוצת קנטי בע"מ (חברה בבעלות מלאה של מר יוסי קנטי, המכהן למועד התשקיף כיו"ר דירקטוריון של מיקדן) ביחד עם אשתו ("קנטי") (20%). לפרטים אודות הסכם בעלי מניות בין קרדן נדל"ן, פקד וקנטי, בקשר עם אחזקותיהן במיקדן, ראה סעיף 21 בנספח א' (פרק יתיאור עסקי התאגיד) של קרדן נדל"ן לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

⁴ בעלת המניות הנוספת בהולילנד הינה קרדן נדל"ן. לפרטים אודות הסכם בעלי מניות בין קרדן נדל"ן ופולאר בקשר עם אחזקותיהן בהולילנד, ראה סעיף 7.11.1 בנספח א' (פרק יתיאור עסקי התאגיד) של קרדן נדל"ן לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

⁵ בעלת המניות הנוספת בנופי השמש הינה קרדן נדל"ן, במישרין ובעקיפין באמצעות קרדן נדל"ן ב"ש בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של קרדן נדל"ן. לפרטים אודות הסכם בעלי מניות בין קרדן נדל"ן ויסודות צור בקשר עם אחזקותיהן בנופי השמש, ראה סעיף 7.11.2 בנספח א' (פרק יתיאור עסקי התאגיד) של קרדן נדל"ן לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

⁶ חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של קרדן נדל"ן, המאוגדת על-פי חוקי מדינת דלאוור.

⁷ חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של קרדן נדל"ן, המאוגדת על-פי חוקי מדינת דלאוור.

5.2.3 להלן פרטים אודות הכנסות החברה מחברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה בשנים 2019 ו-2020 ועד סמוך למועד התשקיף:

שנת 2019 – ראה סעיף 5 (תקנה 13) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

שנת 2020 – ראה סעיף 5 (תקנה 13) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

5.3 הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2020 מובאים בזאת בדרך של הפניה לדוח הדירקטוריון האמור שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

פרק 6 - דירקטוריון החברה

דירקטוריון החברה

6.1

למועד התשקיף הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה הינם ה"ה יוסף גרינפלד (יו"ר הדירקטוריון), אבי שנור (דירקטור), אהרון בירם (דירקטור), גיל דויטש (דירקטור) דניאל ווקנין (דירקטור חיצוני), אברהם מנלה (דירקטור חיצוני) וזהבית שחרור (דירקטורית בלתי תלויה).

לפרטים אודות הדירקטורים כאמור (המובאים בזאת בדרך של הפניה), ראה סעיף 14 (תקנה 26) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

להלן עדכון ביחס לפרטים האמורים לעיל, למיטב ידיעת החברה:

שם הדירקטור	עדכון פרטים
אבי שנור	בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: מר שנור הינו חתנו של מר אלון וולקן, מנכ"ל בחברה.
זהבית שחרור	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: עו"ד במחלקה המשפטית במשרד הכונס הרשמי והאפוסטרופוס הכללי; ראש מטה - היועץ המשפטי לממשלה.
דני וקנין	תאגידים אחרים בהם הוא דירקטור: חדל לכהן כדירקטור בגלובל כנפיים ליסינג בע"מ והחל לכהן כדירקטור באלומיי קפיטל בע"מ

נושאי משרה בכירה נוספים

6.2

למועד התשקיף נושאי המשרה הבכירה בחברה (שאינם דירקטורים בחברה) הינם ה"ה אלון וולקן (מנכ"ל החברה), אהוד לב (סמנכ"ל הכספים של החברה), נעמה ארליך כץ (יועצת משפטית, סמנכ"ל ומזכירת החברה), יוסי גינוסר (מבקר הפנים של החברה), עמוס דאבוש (מנכ"ל קרדן נדל"ן) ואייל אוהב ציון (מנכ"ל אל-הר).

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה כאמור (המובאים בזאת בדרך של הפניה), ראה סעיף 14 (תקנה 26א') בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

פרטים נוספים

6.3

עורכי דין התשקיף: גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין

רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב

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

דרך מנחם בגין 144א', תל-אביב

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

הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לתברי הדירקטוריון

6.4

הוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 11 ביולי 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-066421).

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

פרק 7 - בעלי עניין בחברה

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

7.1

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

7.1.1 שנת 2019: סעיף 8 (תקנה 21) (תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

7.1.2 שנת 2020: סעיף 8 (תקנה 21) (תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות השינויים העיקריים שחלו או הצפויים לחול בתנאי הכהונה וההעסקה של מי מהמפורטים לעיל, ממועד פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ועד למועד התשקיף:

7.1.3 בימים 24 ו-27 במאי 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון קרדן נדל"ן (בהתאמה) עדכון לתנאי הכהונה וההעסקה של מר עמוס דאבוש, מנכ"ל קרדן נדל"ן.² למועד התשקיף, עדכון תנאי ההעסקה כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות קרדן נדל"ן (אשר למועד התשקיף טרם זומנה).

לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר דאבוש בקרדן נדל"ן למועד התשקיף (עובר לאישור עדכונם כאמור לעיל), ראה סעיף 8.1 (תקנה 21) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

להלן תמצית העדכונים המוצעים לתנאי הכהונה וההעסקה שיובאו לאישור האסיפה הכללית של קרדן נדל"ן כאמור: **(א)** עדכון רכיב השכר הקבוע - החל מיום 1 ביולי 2021 יעלה השכר הקבוע ברוטו לסך של 85 אלפי ש"ח לחודש, והחל מיום 1 ביולי 2023 יעלה שוב השכר והוא יעמוד על 90 אלפי ש"ח ברוטו לחודש. השכר יוצמד למדד המחירים לצרכן; תקופת העסקתו של מר דאבוש תוארך עד ליום 30 ביוני 2025 והיא תתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של שנתיים כל פעם, אלא אם תבוא לסיומה בהודעה בת תשעים (90) ימים מראש; החל משנת 2022 יועמד למר דאבוש רכב בשווי של עד כ-300 אלפי ש"ח; **(ב)** מענק שנתי - המענק המיוחד שנקבע במכירת בית קרדן יבוטל, ובמקביל יבוטל ניטרול רכיבי בית קרדן בחישוב המענק השנתי השוטף של מר דאבוש; כן יובהר, כי ניתן יהיה להעניק למר דאבוש מענק שנתי בשיקול דעת שלא יעלה על שלוש (3) משכורות, כפי שמתאפשר בהתאם להוראות החוק ומדיניות התגמול של קרדן נדל"ן.

7.1.4 ביום 27 במאי 2021 אישר דירקטוריון קרדן נדל"ן להקצות למר אייל אוהב ציון, מנכ"ל אל-הר הנדסה ובניין בע"מ,³ באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה (בסעיף זה: "**הניצע**"), 720,000 אופציות הניתנות להמרה לעד 720,000 מניות רגילות של קרדן נדל"ן, בהתאם לתכנית אופציות 2018 שאימצה קרדן נדל"ן (ראה באור 3.30 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 (הכלולים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020)), הכל בתנאים העיקריים שלהלן: **(א)** האופציות יוענקו בהתאם לתנאי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה; **(ב)** מחיר המימוש שנקבע לאופציות יעמוד על 4.7 ש"ח למניה; **(ג)** הזכאות למימוש האופציות תקום בהדרגה

¹ בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

² מר דאבוש מוגדר כנושא משרה בכירה בחברה (והינו בין חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בה).
³ חברה בת בבעלות מלאה של קרדן נדל"ן, אשר מהווה תאגיד נשלט בעל השפעה מהותית על החברה, ובהתאם מר אוהב ציון מוגדר כנושא משרה בכירה בחברה (והינו בין חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בה).

במהלך תקופה של שלוש (3) שנים. שליש (1/3) מהאופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום שלוש (3) שנים ממועד ההענקה; שליש (1/3) מהאופציות יהיו ניתנות למימוש בתום ארבע (4) שנים ממועד ההענקה; ושלש (1/3) מהאופציות יהיו ניתנות למימוש בתום חמש (5) שנים ממועד ההענקה ובתנאי שבתום התקופות האמורות, עדיין לא הסתיימה ההתקשרות עם הניצע. היה ותסתיים ההתקשרות עם הניצע לאחר מועד הזכאות הראשון, יהיה הניצע זכאי לממש גם את האופציות שהוא זכאי להן וגם את החלק היחסי של האופציות בגין התקופה בה עבד באותה תקופת זכאות; (ד) האופציות שהגיע מועד הזכאות למימושן יהיו ניתנות למימוש במהלך חמש (5) שנים ושלשה (3) חודשים ממועד הענקתן. אם תסתיים ההתקשרות עם הניצע, האופציות אותן הוא יהיה זכאי לממש, כאמור לעיל, יהיו ניתנות למימוש עד למוקדם מבין: (1) תשעים (90) ימים לאחר סיום ההתקשרות; ו- (2) מועד פקיעת האופציה; (ה) הניצע יוכל לבחור בין תשלום מחיר המימוש וקבלת כל המניות שינבעו ממימוש האופציות לבין קבלת מניות בשווי שישקף את מרכיב ההטבה הגלום באופציות במועד המימוש, כנגד תשלום ערכן הנקוב.

למועד התשקיף, הענקת האופציות כאמור כפופה לפרסום דוח הצעה פרטית על-ידי קרדן נדל"ן ולקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שינבעו ממימוש האופציות.

עסקאות עם בעלי שליטה

7.2

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן במהלך השנים 2019 ו-2020 ושהן עדיין בתוקף במועד התשקיף (למעט עסקאות זניחות):

7.2.1 סעיף 10 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019;

7.2.2 סעיף 10 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

פרק 8 - דוחות כספיים

- 8.1 דוחות הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה**
- 8.1.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנות 60ב' ו-60ד' לתקנות פרטי תשקיף, הינם כדלקמן:
- 8.1.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2020, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים האמורים שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (כהגדרתו בסעיף 5.1 לתשקיף);
- 8.1.1.2 הדוח בדבר נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020 המיוחסים לחברה, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020;
- 8.1.2 הצהרות מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה לשנת 2020 לפי תקנה 9ב(ד) לתקנות הדוחות, נכללות בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנה 60ה' לתקנות פרטי תשקיף בדרך של הפניה לדוח ולהצהרות האמורים, כפי שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020;
- 8.1.3 דוח החברה על מצבת התחייבויותיה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2020, לפי תקנה 9ד' לתקנות הדוחות, נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שפורסם בד בבד עם פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020;
- 8.1.4 כמו-כן, כולל תשקיף זה 'דוח אירועים', כהגדרתו בתקנה 56א' לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020. לדוח האירועים כאמור ראה סעיף 8.3 לתשקיף.
- 8.2 מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים המצורף לתשקיף זה**
- בהתאם להוראות תקנה 62(א1) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף בסעיף 8.4 לתשקיף זה מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם לכלול בתשקיף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואי החשבון המבקרים שלהם לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיפים 8.1.1.1 ו-8.1.1.2 לתשקיף, הכל בהתאם לנוסח מכתב ההסכמה האמור.
- 8.3 דוח אירועים**
- להלן 'דוח אירועים', כהגדרתו בתקנה 56א' לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים (כהגדרתם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020 (קרי, יום 24 במרס 2021) ועד למועד פרסום תשקיף זה:

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56א' לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטות התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 בדבר אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020 (קרי, יום 24 במרס 2021) ועד למועד פרסום התשקיף

בהתאם לתקנה 56א' לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטות התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, לא חלו אירועים מהותיים בקרדן ישראל בע"מ ("החברה"), שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020 (קרי, יום 24 במרס 2021) ועד למועד פרסום התשקיף, למעט האירועים המפורטים להלן:

1. ביום 1 במרס 2021 חתמה חברה מאוחדת של החברה, קרדן נדל"ן בע"מ ("קרדן נדל"ן") על הסכם עם צד שלישי ("השותף"), לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שונים, תרכוש קרדן נדל"ן מהשותף 60% מזכויותיו בקרקע לבניית כ-400 יחידות דיור בקרקע הזמינה לבנייה למגורים בעפולה ("הממכר") בתמורה לסך של 17 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת חבות בהיטל השבחה שישראל לפי חלקי הצדדים ("הסכם המכר").

בד בבד עם חתימת הסכם המכר, חתמו הצדדים על הסכם עסקה משותפת ("הסכם העסקה המשותפת") אשר ייכנס לתקפו עם ובתנאי שיתקיימו התנאים לכניסתו לתוקף של הסכם המכר. לפי הסכם העסקה המשותפת יחזיקו קרדן נדל"ן והשותף בזכויות בממכר, כאמור לעיל, וכן ירכשו זכויות נוספות במקרקעין במתחם עליו חלה התבי"ע החלה על הממכר ("מקרקעי התבי"ע") באותו יחס של 60% מהזכויות לקרדן נדל"ן ו-40% מהזכויות לשותף ("העסקה המשותפת").

הסכם העסקה המשותפת קובע את אופן הקידום והניהול המשותף של זכויות העסקה המשותפת במקרקעי התבי"ע לפי חלקי הצדדים בעסקה המשותפת, לרבות בעניין ביצוע העסקאות הנוספות במתחם על-ידי העסקה המשותפת, מימון העסקה המשותפת (כולל העמדת הלוואה על-ידי קרדן נדל"ן בלבד לעסקה המשותפת לצורך קיום התחייבויות העסקה המשותפת ותשלומי מיסים והיטלים ותנאיה), אופן בחירת קבלן לביצוע הפרויקט וחלוקת רווחי הפרויקט בין השותפים.

לאור העובדה שהעסקה מותנית בתנאים מתלים שונים, שטרם התקיימו, אין ודאות כי העסקה תצא לפועל.

2. בהמשך לאמור בבאור 13א(4)א(4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020, בימים 24 ו-27 במאי 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון קרדן נדל"ן, בהתאמה, עדכון לתנאי הכהונה וההעסקה של מר עמוס דאבוש, מנכ"ל קרדן נדל"ן. עדכון תנאי ההעסקה כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות קרדן נדל"ן.

להלן תמצית העדכונים המוצעים לתנאי הכהונה וההעסקה שיובאו לאישור האסיפה הכללית של קרדן נדל"ן כאמור: (א) עדכון רכיב השכר הקבוע - החל מיום 1 ביולי 2021 יעלה השכר הקבוע ברוטו לסך של 85 אלפי ש"ח לחודש, והחל מיום 1 ביולי 2023 יעלה שוב השכר והוא יעמוד על 90 אלפי ש"ח ברוטו לחודש. השכר יוצמד למדד המחירים לצרכן; תקופת העסקתו של מר דאבוש תוארך עד ליום 30 ביוני 2025 והיא תתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של שנתיים כל פעם, אלא אם תבוא לסיומה בהודעה בת תשעים ימים מראש; החל משנת 2022 יועמד למר דאבוש רכב בשווי של עד כ-300 אלפי ש"ח; (ב) מענק שנתי - המענק המיוחד שנקבע במכירת בית קרדן יבוטל, ובמקביל יבוטל נטרול רכיבי בית קרדן בחישוב המענק השנתי השוטף של מר דאבוש; כן יובהר, כי ניתן יהיה להעניק למר דאבוש מענק שנתי בשיקול דעת שלא יעלה על שלוש (3) משכורות, כפי שמתאפשר בהתאם להוראות החוק ומדיניות התגמול של קרדן נדל"ן.

3. ביום 27 במאי 2021 אישר דירקטוריון קרדן נדל"ן להקצות למר אייל אוהב ציון, מנכ"ל אל-הר הנדסה ובניין בע"מ, באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה ("הניצע") 720,000 אופציות הניתנות להמרה לעד 720,000 מניות רגילות של קרדן נדל"ן, בהתאם לתכנית אופציות 2018 שאימצה קרדן נדל"ן בתנאים העיקריים שלהלן: (א) האופציות יוענקו בהתאם לתנאי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה; (ב) מחיר המימוש שנקבע לאופציות יעמוד על 4.7 ש"ח למניה; (ג) הזכאות למימוש האופציות תקום בהדרגה במהלך תקופה של שלוש (3) שנים. שליש (1/3) מהאופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום שלוש שנים ממועד ההענקה; שליש (1/3) מהאופציות יהיו ניתנות

למימוש בתום ארבע (4) שנים ממועד ההענקה; ושליש (1/3) מהאופציות יהיו ניתנות למימוש בתום חמש (5) שנים ממועד ההענקה ובתנאי שבתום התקופות האמורות, עדיין לא הסתיימה ההתקשרות עם הניצע. היה ותסתיים ההתקשרות עם הניצע לאחר מועד הזכאות הראשון, יהיה הניצע זכאי לממש גם את האופציות שהוא זכאי להן וגם את החלק היחסי של האופציות בגין התקופה בה עבד באותה תקופת זכאות; (ד) האופציות שהגיע מועד הזכאות למימושן יהיו ניתנות למימוש במהלך חמש (5) שנים ושלושה (3) חודשים ממועד הענקתן. אם תסתיים ההתקשרות עם הניצע, האופציות אותן הוא יהיה זכאי לממש, כאמור לעיל, יהיו ניתנות למימוש עד למוקדם מביין: (1) תשעים (90) ימים לאחר סיום ההתקשרות; ו-2) מועד פקיעת האופציה; (ה) הניצע יוכל לבחור בין תשלום מחיר המימוש וקבלת כל המניות שינבעו ממימוש האופציות לבין קבלת מניות בשווי שישקף את מרכיב ההטבה הגלום באופציות במועד המימוש, כנגד תשלום ערך הנקוב.

למועד הדוח, הענקת האופציות כאמור כפופה לפרסום דוח הצעה פרטית על-ידי קרדן נדל"ן ולקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות שינבעו ממימוש האופציות.

אוהד לב
סמנכ"ל כספים

אלון וולקן
מנכ"ל

יוסף גרינפלד
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 27 במאי 2021

8.4 מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים של החברה :

27 במאי, 2021

לכבוד
הדירקטוריון של
קרדן ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של קרדן ישראל בע"מ ("החברה") המיועד להתפרסם בחודש מאי 2021

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרס 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 במרס 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף המדף שבנדון.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

פרק 9 - פרטים נוספים

9.1 חוות דעת עורך דין

9.1

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

INFO@GOLDFARB.COM
WWW.GOLDFARB.COM

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



27 במאי 2021

לכבוד
קרדן ישראל בע"מ
דרך מנחם בגין 154,
תל-אביב 6492107

הנדון: קרדן ישראל בע"מ ("החברה") – תשקיף מדף של החברה ("תשקיף המדף")

לבקשתכם, בהתייחס לתשקיף המדף שבנדון, הננו לחוות דעתנו כי הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

תיקי אלוש, עו"ד

נועה רגב, עו"ד

בן גלבוץ, עו"ד

גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין

אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

9.2

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

עיון במסמכים

9.3

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

פרק 10 - חתימות

10.1 החברה

קרדן ישראל בע"מ

10.2 הדירקטורים

יוסף גרינפלד

אבנר אברהם שנור

אהרון בירם

גיל צבי דויטש

אברהם מנלה

זהבית שחרור

דניאל ווקנין