



קרדן נדל"ן

קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ

(להלן "החברה")

תמצית דוחות כספיים

(בלתי מבוקרים)

ליום 31 במרס 2023

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

תוכן עניינים

חלק א'	אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד
חלק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2023
חלק ג'	דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2023
	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
חלק ד'	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה
חלק ה'	הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חלק א'

אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד

קָרְדֵן נְדִל"ן יְזוּם וּפִיתוּחַ בַּע"מ

("קָרְדֵן נְדִל"ן" או "הַחֲבֵרָה")

אִירועִים וְחִידוּשִׁים מְהוּתִיִּים בַּעֲסֻקֵי הַתַּאגִיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, להלן תיאור אירועים וחידושים מהותיים בכל עניין שיש לתאר בדו"ח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2022, אשר פורסם ביום 16 במרס 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-028107), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("הדוח השנתי"):

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו ברבעון הראשון לשנת 2023 עד ליום 16 במרס 2023, ראה בדוח השנתי.

תְּחוּם הַבְּנִיָּה לַמְּגוּרִים

בהמשך לאמור בסעיף 7.4.6 ו- 7.4.11 לחלק א' לדוח השנתי, ביחס לנתונים עיקריים בקשר עם פרויקט מוצקין נווה גנים, הולילנד (קרקע I ו-II), עוזיאל, מצדה ומתחם TLV, שהינם פרויקטים מהותיים מאוד של החברה, ראה להלן נתונים עיקריים אודות פרויקטים אלה לרבעון הראשון לשנת 2023:

קָרְדָן בְּנוּוה גִּימָם – קְרִית מוֹצֵקִין (פְּרוֹיֶקְט בְּבִיצוּעַ)

2022	1-3/2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
48,550	48,550	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,681	5,681	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
23,828	45,994	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
1,013	1,113	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
79,072	101,338	סה"כ עלות מצטברת
66,257	71,959	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)
105,698	84,360	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,702	1,765	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
107,400	86,125	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
22%	38%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2025		מועד השלמת בנייה צפוי

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

2022	1-3/2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:		
51	10	יחידות דיור (#)
5,525	1,082	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):		
14,843	14,774	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
51	61	יחידות דיור (#)
5,525	6,607	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):		
14,843	14,691	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:		
219,484	220,810	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
82,162	98,521	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
37%	44%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
87	77	יחידות דיור (#)
9,564	8,482	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
49,313	56,451	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)
-	14,985	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

הולילנד – קרקע I (פרויקט בתכנון)

2022	1-3/2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
201,368	201,368	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,959	2,989	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
7,626	9,643	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
2,664	3,743	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
214,617	217,743	סה"כ עלות מצטברת
214,617	217,743	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:		
19,439	19,439	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
12,318	12,288	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
184,193	182,315	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
3,118	2,044	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
219,068	206,086	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
6%	8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2026		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציית תמורות.

2022	1-3/2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:		
17	19	יחידות דיור (#)
1,894	2,336	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):		
27,682	28,138	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
17	36	יחידות דיור (#)
1,894	4,230	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):		
27,682	27,934	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:		
500,484	500,963	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
52,453	118,161	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
11%	24%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
136	117	יחידות דיור (#)
15,876	11,646	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
214,617	160,782	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	29,446	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

ליום 31.03.2023 טרם התקיימו התנאים החשבונאיים להכרה בהכנסה בפרויקט.

הולילנד – קרקע II (פרויקט בתכנון)

2022	1-3/2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
111,777	111,777	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
299	299	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
2,939	3,491	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
2,395	3,241	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
117,410	118,808	סה"כ עלות מצטברת
117,410	118,808	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:		
25,034	25,034	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,893	19,893	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
169,186	168,634	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,012	1,166	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
216,125	214,727	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
3%	4%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2027		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציית תמורות.

2022	1-3/2023	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:		
409,441	409,441	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:		
144	144	יחידות דיור (#)
15,668	15,668	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
117,410	118,808	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)

עוזיאל (פרויקט בתכנון)

2022	1-3/2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
4,138	4,138	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
2,249	2,568	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
6,386	6,706	סה"כ עלות מצטברת
6,386	6,706	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:		
90,544	90,544	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
31,209	31,209	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
153,985	153,666	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
8,290	8,290	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
284,028	283,709	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
3%	3%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2026		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת פינוי בינוי.

(**) כולל עלויות הריסת מבנה קיים, ולא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.

2022	1-3/2023	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:		
341,359	341,359	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
0%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
109	109	יחידות דיור (#)
9,333	9,333	יחידות דיור (מ"ר)
200	200	שטחי מסחר (מ"ר)
6,386	6,706	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)

(*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה לפרויקט פינוי בינוי, ולא כולל הכנסות מימון בגין שירותי בניה.

מצדה (פרויקט בתכנון)

2022	1-3/2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
6,250	6,250	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
1,104	1,104	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
482	782	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
7,836	8,136	סה"כ עלות מצטברת
7,836	8,136	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:		
94,509	94,509	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
17,780	17,780	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
169,619	169,319	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
8,100	8,100	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
290,008	289,708	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
1%	1%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2027		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת פינוי בינוי.

(**) כולל עלויות הריסת מבנה קיים, ולא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.

2022	1-3/2023	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:		
353,937	353,937	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:		
236	236	יחידות דיור (#)
25,506	25,506	יחידות דיור (מ"ר)
1,650	1,650	שטחי מסחר (מ"ר)
7,836	8,136	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)

(*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה לפרויקט פינוי בינוי, ולא כולל הכנסות מימון בגין שירותי בניה.

מתחם TLV (עתודת קרקע)

2022	1-3/2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
207,332	207,332	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	419	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
4,315	6,632	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
211,647	214,383	סה"כ עלות מצטברת
211,647	214,383	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:		
387,489	387,489	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
108,355	108,355	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
409,099	408,680	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
100,006	97,689	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
1,004,949	1,002,213	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
1%	1%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2032		מועד השלמת בנייה צפוי

2022	1-3/2023	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 ומשרדים (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 ומשרדים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):		
-	-	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר ומשרדים
שיעור השיווק של הפרויקט:		
1,467,929	1,467,929	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:		
648	648	יחידות דיור (#)
55,295	55,295	יחידות דיור (מ"ר)
21,779	21,779	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)
211,647	214,383	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים
-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

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

בהמשך למפורט בסעיף 7.4.7 ובסעיף 7.4.11.4 לדוח השנתי בקשר עם פרויקט TLV אותו מקדמת החברה ביחד עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (ביחד "היזמיות") בחטיבת קרקע המצויה במרחב הפלך (בין הרחובות התחיה-הזרם-היסוד-3426) בדרום תל-אביב (שהינו בהיקף של כ-55 דונם) ("הפרויקט" ו"המתחם"), עודכנה החברה כי ביום 3 במאי 2023, החליטה הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב, אשר בסמכותה לאשר תכנית בניין עיר במתחם ("תב"ע"), על מתן תוקף לתב"ע כוללת למתחם אשר תאפשר את בניית הפרויקט בכפוף לתיקונים טכניים בעיקרם אשר פורטו בהחלטה.

התב"ע, אשר קודמה במקרקעין על ידי היזמיות ביחד עם עיריית תל אביב, כוללת זכויות לבנייה של כ-890 יחידות מגורים (מתוכן 15% יחידות ל-"דיוור בהישג יד"), שטחי משרדים בהיקף של כ-20,000 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ-5,000 מ"ר, וכן ייעודים ציבוריים שונים.

להערכת החברה, צפוי להתקבל היתר בניה בפרויקט בתוך כשלוש שנים. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 במאי 2023, שמספר האסמכתא לפרסומו הינו 2023-01-048894.

היזמיות התקשרו בהסכמי רכש ופינוי בינוי עם רוב בעלי הזכויות במתחם. בעלות הזכויות האחרות במתחם הינן עיריית תל אביב-יפו (כ-13%) ומדינת ישראל (כ-3%).

יצוין, כי בהסכמי ההתקשרות בין החברה לבין חלק מבעלי הזכויות במתחם, קיימים תנאים מתלים וביניהם, פינוי המתחם, הנפקת היתר בנייה לפרויקט בזמנים שהוגדרו בהסכם וכדומה. בנוסף, הוצאת היתרי בנייה מכוחה של התוכנית החדשה כפופה גם היא לפינוי המחזיקים במקרקעין הציבוריים במתחם.

תחום הנכסים המניבים

בהמשך לאמור בסעיף 8.17 לחלק א' לדוח השנתי, ביחס לנתונים עיקריים בקשר עם בית קרדן, ראה להלן נתונים עיקריים אודות נכס זה לרבעון הראשון לשנת 2023:

בית קרדן

2022	רבעון ראשון 2023	
162,498	162,498	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
9,966	3,105	NOI (אלפי ש"ח)
1,105	(371)	רווח (הפסד) משערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
כ-100% (*)	כ-100% (*)	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1%	7.6%	שיעור תשואה בפועל (%)
99	101	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)
129	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(*) בקירוב

תחום ביצוע עבודות בנייה

1. ביום 19 במרס 2023, נחתם בין אל הר ובין חברה מקבוצת "אאורה", הסכם לבניית פרויקט מגורים בהיקף כולל של 198 יח"ד, במבנה אחד בן 37 קומות, בעיר רמת גן ("הפרויקט"). תקופת הביצוע של הפרויקט צפויה להמשך כ-52 חודשים ממועד תחילת העבודות, והתמורה בגינו מסתכמת לסך של כ-212 מיליוני ש"ח.

העבודות בפרויקט צפויות להתחיל בחודשים הקרובים.

2. בהמשך למפורט בסעיף 9.10 לחלק א' לדוח השנתי, מתכבדת החברה לפרט כדלקמן:
אל הר עושה שימוש בתוכנות מתקדמות לניתוח פרויקטים, אשר בין היתר: (א) בשלב המכרזים ותכנון הביצוע, מסייעות במיפוי של מבנה הפרויקט ובאיתור מוקדם של כשלים תכנוניים; (ב) מסייעות בתמחור ותכנון מיטביים של ביצוע הפרויקט תוך ניצול יעיל של המשאבים במהלך ביצועו; ו-(ג) מסייעות להציע למזמיני העבודה שינויי תכנון הכוללים ייעול עבודה, ולעיתים הקטנת עלויות ואף קיצור לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט (מבלי לפגוע באיכות הביצוע).

בנוסף, משלבת אל הר באתרי העבודה מערכות טכנולוגיות שונות, המסייעות בניהול האתר ובביקורת על הטמעת נהלי הבטיחות, כגון מערכת בקרת כניסה דיגיטלית המסתמכת על זיהוי פנים, ומצלמות המוצבות על המנופים להגברת השליטה באתר. בנוסף, באתרי הפרויקטים קיים מערך אבטחה מתקדם העושה שימוש בחיישנים ואמצעים טכנולוגיים שונים למניעת גניבות מהאתרים.

הסכמי הלוואות ואגרות חוב מהותיים:

בהמשך לתיאור ההלוואות, מסגרות האשראי ואגרות החוב של קרדן נדל"ן בסעיף 14.3 לחלק א' לדוח השנתי, להלן יובאו פרטים בנוגע להסכמי ההלוואות ואגרות החוב המהותיים של קרדן נדל"ן:

סעיף בדו"ח השנתי 2022	עדכון ברבעון ראשון 2023	חישוב התניות פיננסיות
1. 14.3(1) - אגרות חוב (סדרה ד') של החברה		ראה סעיף 14.5 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 31 במרס 2023, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ-47.42%. ליום 31 במרס 2023, הון עצמי מוחשי של החברה עומד על סך של כ-683,899 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו ליום 31 במרס 2023, הינו 32.21%.
2. 14.3(2) - אגרות חוב (סדרה ה') של החברה		ראה סעיף 14.5 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 31 במרס 2023, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ-47.42%. ליום 31 במרס 2023, הון עצמי מוחשי של החברה עומד על סך של כ-683,899 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו ליום 31 במרס 2023, הינו 32.21%. יחס הון מוחשי מאוחד מסך מאזן מאוחד ליום 31 במרס 2023, הינו 41.19%.
3. 14.3(3) - מימון פרויקט הולילנד.		ל.ר.
4. 14.3(4) - אשראי לרכישת קרקע בתל אביב.		ראה סעיף 14.5.3 לחלק א' לדוח השנתי. ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי לא יפחת בכל עת מ-20%. ליום 31 במרס 2023 היחס הנ"ל עומד ל-47.42%. ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 150,000 אלפי ש"ח. ליום 31 במרס 2023 ההון העצמי המוחשי של החברה הינו בסך 683,899 אלפי ש"ח.

1. בקשר עם סעיף 14 לחלק ד' לדוח השנתי, מעדכנת החברה כי ביום 10 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר אלעד בנבג' לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים כדירקטור חיצוני בחברה, בתוקף החל מיום 20 במאי 2023, וחלף כהונתו של מר יוסי פלר אשר הסתיימה ביום 19 במאי 2023. לפרטים ראה סעיף 3 לדיווח מידי שפרסמה החברה בדבר זימון אסיפה כללית, מיום 4 באפריל 2023, מס' אסמכתא 038589-01-2023, ודיווח על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2023, מס' אסמכתא 050274-01-2023, המצורפים לדוח זה על דרך ההפניה.

2. בקשר עם סעיפים 10.1.5 ו-10.1.6 לחלק ד' לדוח השנתי, מעדכנת החברה כי ביום 10 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקף ההתחייבות לשיפוי ופטור מאחריות לדירקטורים ולנושאי משרה שהינם בעלי שליטה ו/או קרוביהם, המכהנים ו/או שיכחנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 10 במאי 2023. לפרטים ראה סעיף 3 לדיווח מיידי שפרסמה החברה בדבר זימון אסיפה כללית מיום 4 באפריל 2023, מס' אסמכתא 2023-01-038589, ודיווח על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2023 מס' אסמכתא 2023-01-050274, המצורפים לדוח זה על דרך ההפניה.

3. השפעת האינפלציה ועליית שיעורי הריבית על פעילות החברה:

לפירוט בדבר השפעת האינפלציה, עליית שיעורי הריבית והמצב הכלכלי והכללי במשק על מצב החברה ועל פעילותה ראה בהרחבה סעיף 6 לחלק א' לדוח השנתי.

ממועד פרסום הדוח השנתי, המשיכה מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובנוסף, החליט בנק ישראל להמשיך ולהעלות את שיעור הריבית במשק, כך שהחל מחודש ינואר 2023 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים עודכנו שיעורי ריבית הפריים שלוש פעמים נוספות, כך ששיעור ריבית הפריים הגיע לשיעור של 6.25%. במקביל, רשם גם מדד תשומות הבניה עליה נוספת בשיעור של 1.6%. ככלל, לחברה קיימת או עלולה להיות, חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה.

ליום 31 במרס 2023, לחברה בדוחות המאוחדים, קיים אשראי המושפע משינויים ב-"פריים" בסך של כ-282 מיליוני ש"ח. שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה. לחברה אגרות חוב בריבית קבועה (ליום 31 במרס 2023, בסך של כ-375 מיליוני ש"ח). שינוי הריבית במשק אינו משפיע על מרכיב זה.

בנוסף, השינוי בשיעורי הריבית ממשיך להשפיע גם על מחירי האשראי למימון פרויקטים – ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים ומכבידה על הוצאות המימון השוטפות. כמו-כן, לשינויים בשיעורי הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשי דירות לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאליים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה. ככלל, כפועל יוצא מהאמור, מבחינה החברה בהאטה בביקושים בשוק הדיור (ראה לעניין זה גם התפלגות מכירות החברה בעמוד 11 לדוח זה – דוח הדירקטוריון). לעת עתה, שינויים אלה אינם משפיעים באופן מהותי על פעילות החברה. ככל שתנאי האינפלציה והריבית ימשכו לאורך זמן, הדבר עלול להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל,

אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים ואף לפגיעה בחלק מלקוחותיה של קרדן נדל"ן ובעקבות כך לפגיעה (לרבות פגיעה מהותית) בתוצאות פעילותה. לפרטים בעניין זה ראה סעיף 6 וסעיף 22 לחלק א' בדוח השנתי.

חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 31 במרס 2023**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2023

דירקטוריון קרדן נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2023, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל - 1970 (להלן: "תקופת הדיווח").

חלק א' – כללי

קרדן נדל"ן הינה חברה ציבורית הפועלת בעיקר בשלושה מגזרי פעילות עיקריים:



נכסים מניבים

משרדים
נכסי נדל"ן להשקעה



ביצוע עבודות
בנייה

תשתיות ובנייה בישראל



בנייה למגורים

ייזום למגורים בישראל

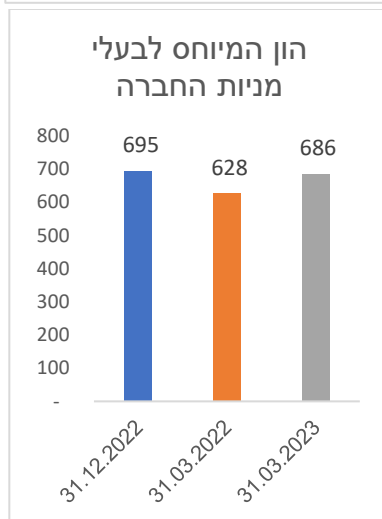
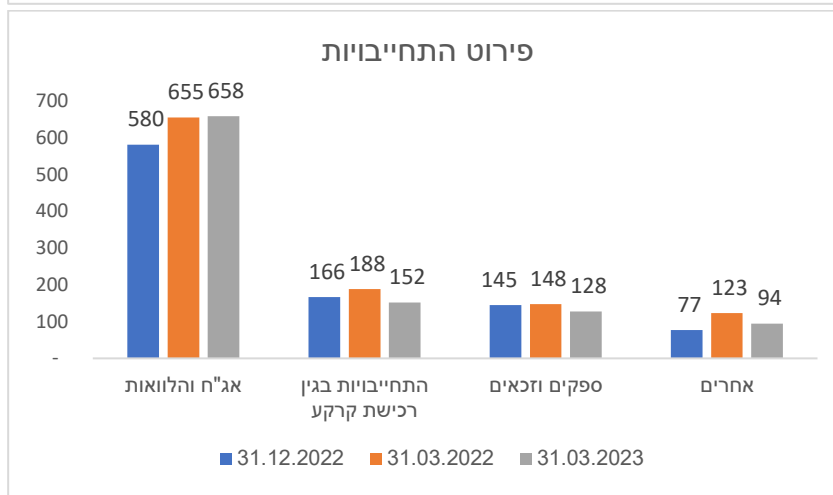
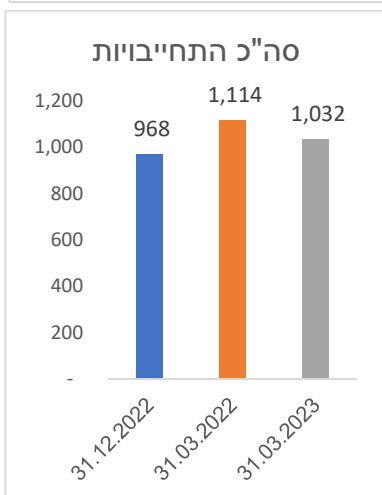
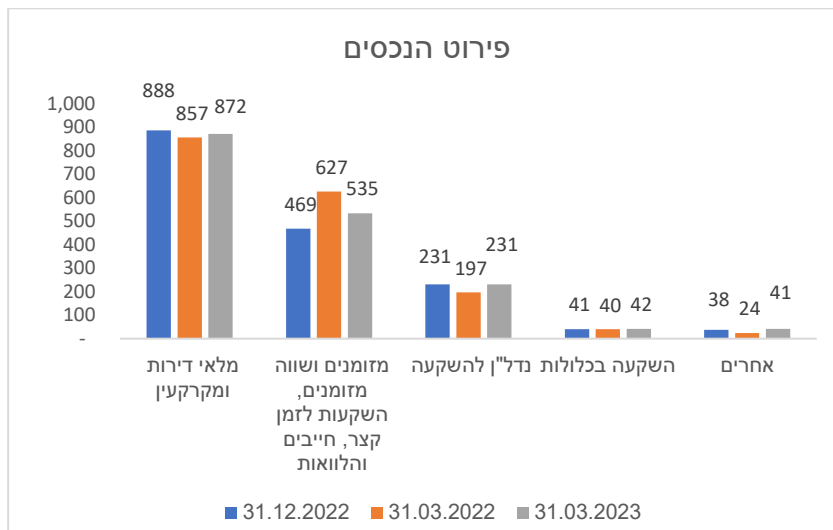
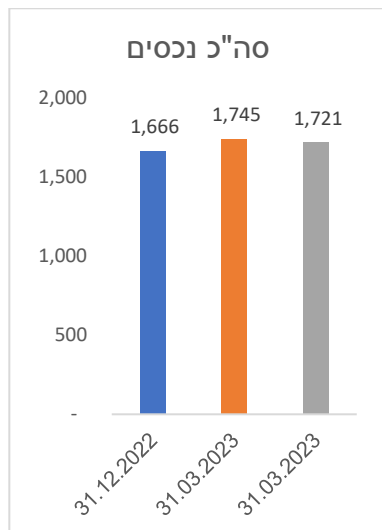
התחדשות עירונית

אירועים עיקריים בתקופת הדוח

1. לפרטים בדבר התקשרות החברה בעסקה לרכישת קרקע בת"א, ראה באור 4א' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס, 2023.
2. לפרטים בדבר התקשרות של חברת הבת בעסקאות בערים לוד ורמת גן ראה באורים 4ב' ו-4ז' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס, 2023.
3. לפרטים בדבר אישור חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, ראה באור 4ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס, 2023.
4. לפרטים בדבר הרחבת אג"ח סדרה ה', ראה באור 4ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס, 2023.
5. לפרטים בקשר עם פרויקט TLV אותו מקדמת החברה, ראה באור 4ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס, 2023.
6. לפרטים בדבר מינוי סגן יו"ר דירקטוריון החברה ותנאי העסקתה, ראה באור 4ו' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס, 2023.
7. לפרטים בדבר השפעת האינפלציה, עליית שיעורי הריבית והמצב הכלכלי במשק על מצב החברה, ראה באור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס, 2023.

חלק ב' - הסבר הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

נתונים פיננסיים עיקריים מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים של החברה (במיליוני ש"ח):



א. המצב הכספי ותוצאות הפעילות העסקית

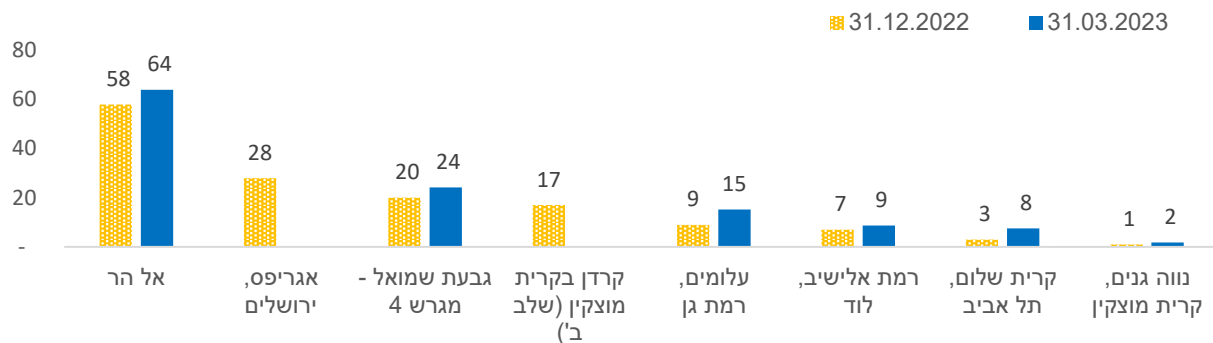
1. סקירת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

הערה	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	
נכסים				
1	121,376	135,546	170,523	מזומנים ושווי מזומנים
2	124,382	220,666	167,620	השקעות לזמן קצר
3	45,209	92,272	40,594	חייבים ויתרות חובה
4	143,376	153,960	121,481	חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה
5	178,046	250,056	157,239	מלאי בניינים ודירות למכירה
6	181,847	160,892	181,847	נדל"ן להשקעה
7	49,510	36,477	49,380	נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
8	709,744	606,630	714,662	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
9	40,749	39,531	41,793	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	34,174	24,939	34,653	חייבים והלוואות לזמן ארוך
	27,993	18,820	26,752	רכוש קבוע, נטו
	7,573	2,939	11,916	נכסי זכות שימוש
	2,218	2,218	2,218	מוניטין
	-	-	434	נכסי מסים נדחים
	1,666,197	1,744,946	1,721,112	סה"כ נכסים

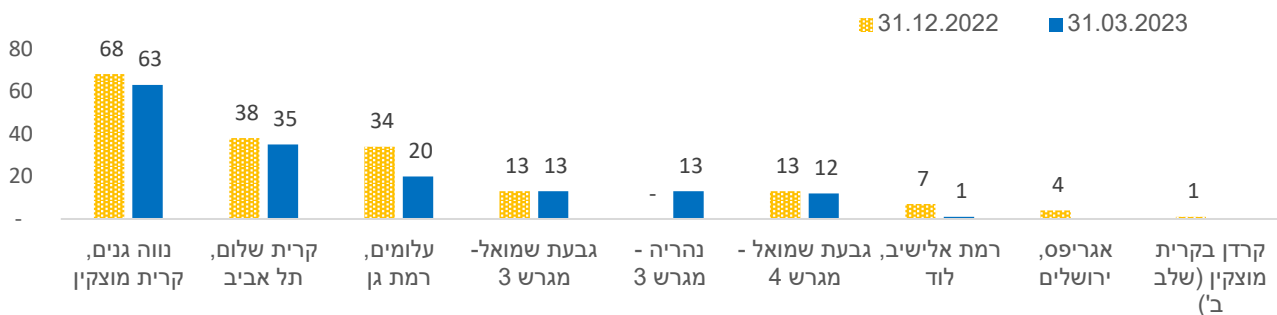
התחייבויות והון				
10	52,339	105,555	81,849	אשראי מתאגידים בנקאיים (זמן קצר)
	74,479	88,921	73,022	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	70,271	58,923	54,886	זכאים ויתרות זכות
	-	34,000	35,000	דיבידנד לשלם
11	166,442	188,259	152,001	התחייבויות בגין רכישת קרקעות (זמן קצר וארוך)
	45,770	62,479	29,600	מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
12	197,030	159,521	200,522	התחייבויות לתאגידים בנקאיים (זמן ארוך)
13	331,098	389,804	375,470	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
	1,242	1,664	1,242	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
	7,719	3,006	12,119	התחייבויות בגין חכירה (כולל חלויות שוטפות)
	21,927	21,931	16,163	מסים נדחים
14	697,880	630,883	689,238	הון
	1,666,197	1,744,946	1,721,112	סה"כ התחייבויות והון

עיקר הסעיפים בהם חלה עליה או ירידה הינם כדלקמן:

1. **מזומנים ושווי מזומנים:** ראה דוח על תזרימי המזומנים לדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס, 2023.
2. **השקעות לזמן קצר:** סעיף זה כולל בעיקר מזומנים ופקדונות בחשבונות ליווי בגין תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים הבאים: אגריפס 55 מיליוני ש"ח, מוצקין (שלב ב') בסך של כ-43 מיליוני ש"ח, עלומים בסך של כ-29 מיליוני ש"ח, גבעת שמואל (מגרש 4) בסך של כ-14 מיליוני ש"ח, לוד בסך של כ-8 מיליוני ש"ח, קרית שלום בסך של כ-7 מיליוני ש"ח.
3. **חייבים ויתרות חובה:** ליום 31 במרס, 2023, סעיף זה כולל בעיקר מקדמות לספקים ששילמה החברה הבת בסך של כ-14 מיליוני ש"ח, הוצאות מראש (בעיקר מקדמות בגין מלאי ותשלום למתווכים) בסך של כ-10 מיליוני ש"ח וריבית לקבל מחברה בארה"ב המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-4 מיליוני ש"ח.
4. **חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה:** סעיף זה כולל את הכנסות אל הר שהוכרו בדוחות הכספיים מביצוע הפרויקטים הקיימים שטרם התקבלה התמורה בגינם וכן הכנסות לקבל מרוכשי דירות לאור הכרה בהכנסה בהתאם ל-IFRS 15 (לפרטים ראה באור 2'ג' לדוחות הכספיים השנתיים). להלן פירוט יתרת חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה (במיליוני ש"ח):



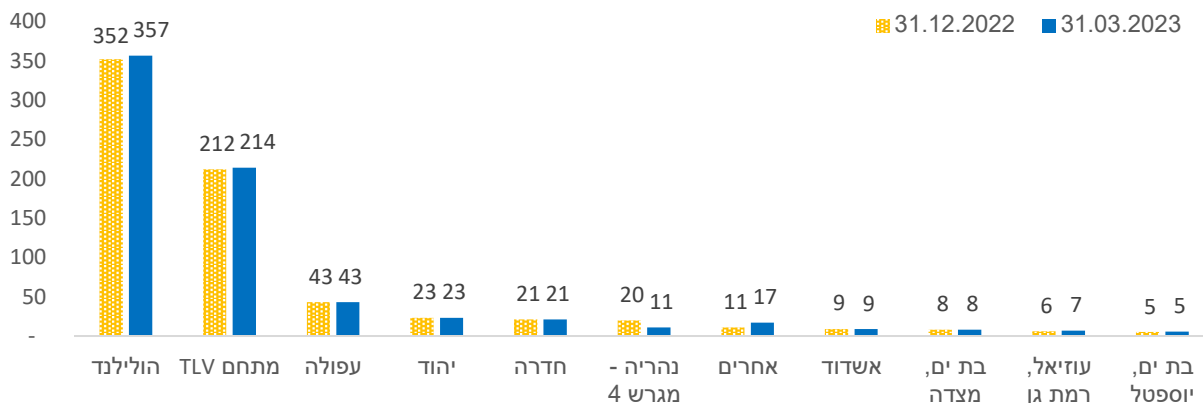
5. **מלאי בניינים ודירות למכירה:** להלן פירוט יתרת המלאי (במיליוני ש"ח):



6. **נדל"ן להשקעה:** לימים 31, במרס 2023 ו-31, בדצמבר 2022 יתרת הנדל"ן להשקעה כוללת את חלק החברה בגין בית קרדן בסך של כ-162 מיליוני ש"ח הכוללת יתרה בסך של כ-8.4 מיליוני ש"ח בגין פוטנציאל הסבה למגורים. כמו כן, היתרה כוללת סך של כ-19 מיליוני ש"ח בגין פרויקט TLV (מתחם ה-we work).

7. **נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה:** יתרת הנדל"ן להשקעה בפיתוח ליום 31 במרס, 2023 כוללת קרקע בבית דגן בסך של כ-22 מיליוני ש"ח, סך של כ-22 מיליוני ש"ח בגין מתחם TLV (המיוחס לדירות להשכרה), סך של כ-4 מיליוני ש"ח בגין מגרש תעסוקה בפרויקט בבת ים וסך של כ-1 מיליוני ש"ח בגין רכישת זכויות למשרדים במקרקעין שברעננה (ראה באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים). השינוי מיום 31 בדצמבר 2022 נובע ממכירה במסגרת פירוק שיתוף של 1% מהקרקע בבית דגן.

8. **מלאי מקרקעין בלתי שוטף:** להלן פירוט יתרת המלאי (במיליוני ש"ח):



9. **השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:** ליום 31 במרס 2023 לחברה השקעות בארה"ב בסך של כ-28 מיליוני ש"ח ובמיקדן בסך של כ-13 מיליוני ש"ח.

10. **אשראי מתאגידים בנקאיים:** השינוי בסעיף זה ליום 31 במרס, 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מנטילת אשראי בסך של כ-9 מיליוני ש"ח לצורך מימון פרויקט נווה גנים ומנטילת אשראי בסך של כ-20 מיליוני ש"ח לצורך פעילות שוטפת ורכישת בעלות בבית קרדן.

11. **התחייבויות בגין רכישת קרקעות:** השינוי נטו בסעיף זה ליום 31 במרס 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהפחתת ההתחייבויות השוטפות עקב התקדמות בשיעורי הביצוע בפרויקטים.

12. **הלוואות מתאגידים בנקאיים:** ליום 31 במרס, 2023, לחברה אשראי לזמן ארוך בגין מתחם TLV בסך של כ-140 מיליוני ש"ח ובגין הולילנד בסך של כ-61 מיליוני ש"ח.

13. **אגרות חוב:** השינוי בסעיף זה ליום 31 במרס 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהנפקה של 50 מיליוני ש"ח ערך נקוב שהשלימה החברה במהלך חודש פברואר, 2023 בדרך של הרחבת סדרה ה' ובתמורה כוללת נטו של כ-44 מיליוני ש"ח.

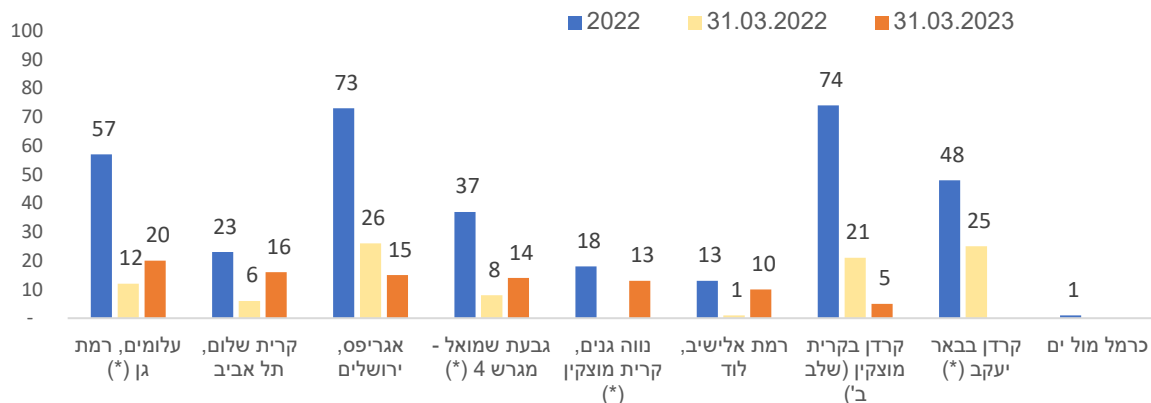
14. **הון:** השינוי בסעיף זה ליום 31 במרס, 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מרווחי החברה בסך של כ-25 מיליוני ש"ח, ממימוש כתבי אופציה למניות בסך של כ-0.5 מיליוני ש"ח ומנגד הכרזת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-35 מיליוני ש"ח.

2. סקירת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד (באלפי ש"ח):

הערה	2022	1-3/2022	1-3/2023	
				הכנסות
1	343,500	98,834	92,982	הכנסות ממכירת דירות
2	262,859	71,235	62,207	הכנסות מביצוע עבודות
3	13,660	2,744	4,019	הכנסות מהשכרת נכסים
	154	-	-	הכנסות מדמי ניהול ויעוץ
	620,173	172,813	159,208	
				עלות ההכנסות
1	(247,072)	(72,520)	(63,589)	עלות הדירות שנמכרו
2	(220,073)	(63,263)	(50,406)	עלות ביצוע עבודות
	(1,746)	(270)	(279)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
	(468,891)	(136,053)	(114,274)	
	151,282	36,760	44,934	רווח גולמי
4	4,345	(1,222)	(371)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו
5	(13,789)	(3,099)	(3,326)	הוצאות שיווק וייזום פרויקטים
6	(37,905)	(9,051)	(10,231)	הוצאות הנהלה וכלליות
7	59,328	52,904	772	הכנסות אחרות, נטו
	163,264	76,292	31,778	רווח תפעולי
8	11,705	1,929	2,882	הכנסות מימון
9	(18,835)	(4,335)	(4,285)	הוצאות מימון
10	(561)	377	598	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
	155,573	74,263	30,973	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(35,602)	(18,824)	(5,584)	מסים על ההכנסה
	119,971	55,439	25,389	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בחברה

עיקר הסעיפים בהם חלה עליה או ירידה הינם כדלקמן:

1. **הכנסות ממכירת דירות ועלות הדירות שנמכרו:** החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן חשבונאות IFRS15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות. בהתאם לתקן זה, מכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה. להלן פירוט ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בהתאם לפרויקטים השונים (במיליוני ש"ח):



(*) מבוצע ע"י אל-הר, חברה מוחזקת.

2. **הכנסות מביצוע עבודות ועלות ביצוע עבודות:** סעיפים אלו כוללים את הכנסותיה והוצאותיה של אל-הר ממתן שירותי קבלן לחיצוניים בלבד. השינוי בסעיפים אלו נובע מתמהיל, שיעור רווחיות ומספר הפרויקטים אותם מבצעת אל הר, בהתחשב בשיעורי ההתקדמות של ביצוע העבודות בכל תקופה.
3. **הכנסות מהשכרת נכסים:** סעיף זה כולל את חלקה של החברה בהכנסות מהשכרת שטחים בבית קרדן ובמתחם TLV. לימים 31 במרס 2023 ו-2022 וליום 31 בדצמבר 2022 שיעור התפוסה בבית קרדן הינו כ-100%, 98% וכ-100% בהתאמה.
4. **עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה:** בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך בגין בית קרדן בסך של כ-0.4 מיליוני ש"ח. בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 רשמה החברה ירידת ערך בגין בית קרדן בסך של כ-1.2 מיליוני ש"ח כתוצאה מהשקעות נוספות (בעיקר התאמות שוכרים).
5. **הוצאות מכירה, שיווק ויזום פרויקטים:** השינוי בהוצאות בין התקופות השונות נובע בעיקר משינוי בתמהיל הפרויקטים הנמצאים בשלבי שיווק ומכירה שונים ומהוצאות פרסום ומיתוג ככל שישנם. השינוי בהוצאות השיווק, המכירה ויזום הפרויקטים בתקופה עקבי עם השינוי בהכנסה ממכירת דירות ונובע בעיקר מגידול במספר יחידות הדיור שנמכרו במהלך התקופה. כמו כן, במסגרת סעיף זה, נכללות הוצאות בסך של כ-1.6 מיליוני ש"ח שנובעות מקידום של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.
6. **הוצאות הנהלה וכלליות:** הוצאות הנהלה וכלליות בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכמו לסך של כ-10 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ-9 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022. סעיף זה מורכב בין היתר מהוצאות בגין שירותים מקצועיים, שכר עבודה ואחזקת משרד. השינוי בין התקופות נובע בעיקר בגין הוצאות פחת שנרשמו בעקבות מעבר החברה למשרדים חדשים (ראה גם גידול בסעיף רכוש קבוע במאזן).
7. **הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:** בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 רשמה החברה הכנסה בסך של כ-0.6 מיליוני ש"ח כתוצאה ממכירה של 1% מהקרע בבית דגן במסגרת פירוק שיתוף. בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 רשמה החברה הכנסה בסך של כ-53 מיליוני ש"ח כתוצאה ממימוש חברה מוחזקת לשעבר "נופי השמש" (חלק החברה 50%).

8. **הכנסות מימון:** הכנסות המימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 נובעות בעיקר מהפרשי שער בסך של כ-1 מיליוני ש"ח כתוצאה מעליית שער הדולר, ומהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים בסך של כ-1 מיליוני ש"ח.

הכנסות המימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 נובעות בעיקר מפרשי שער בסך של כ-2 מיליוני ש"ח כתוצאה מעליית שער הדולר.

9. **הוצאות מימון:** הוצאות המימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין אגרות חוב בסך של כ-3 מיליוני ש"ח, וכן סך של כ-1 מיליוני ש"ח בגין הוצאות מימון על אשראי בנקאי.

הוצאות המימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 כוללות בעיקר תשלומי ריבית בגין אגרות חוב בסך של כ-3 מיליוני ש"ח וסך של כ-1 מיליוני ש"ח בשל מימון הנובע מהתחייבויות לבעלי קרקעות.

10. **חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו:** סעיף זה כולל את חלק החברה בתוצאות החברות מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ ("מיקדן"), ("KMU") Kardan Midwest USA INC ו-KRE USA LLC ("KRE").

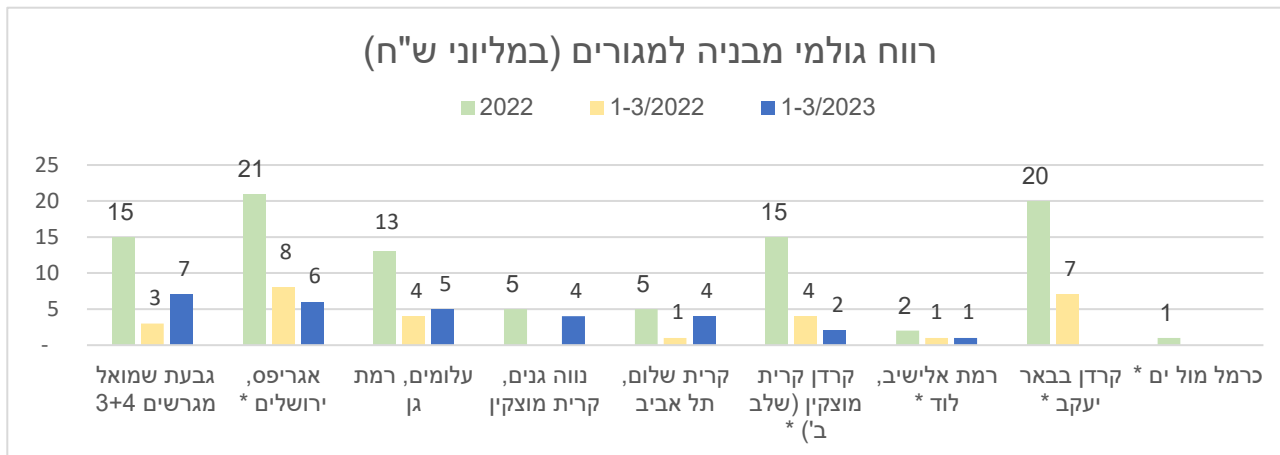
3. ניתוח התוצאות של מגזרי הפעילות:

שנת 2022	1-3/2022	1-3/2023	מידע מגזרי – רווח והפסד (באלפי ש"ח)
125,265	73,875	21,625	בנייה למגורים
42,997	7,095	13,415	ביצוע עבודות בנייה
16,259	752	3,971	נכסים מניבים
(21,257)	(5,430)	(7,233)	אחרים
163,264	76,292	31,778	סך רווח תפעולי

- הקיטון ברווח התפעולי בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 בהשוואה לשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 נובע בעיקר ממימוש חברה מוחזקת לשעבר ("נופי השמש") שהינה מתחום הנדל"ן בסך של כ-53 מיליוני ש"ח שאירע ברבעון ראשון של שנת 2022.

החברה עוסקת באיתור, ייזום ופיתוח של בנייני מגורים בישראל המיועדים למכירה, לרבות באמצעות פרויקטים בשיטת "פינוי בינוי" או תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) להתחדשות עירונית.

להלן מספר נתונים תפעוליים עיקריים:



* ליום 31 במרס, 2023 בניית הפרויקט הושלמה.

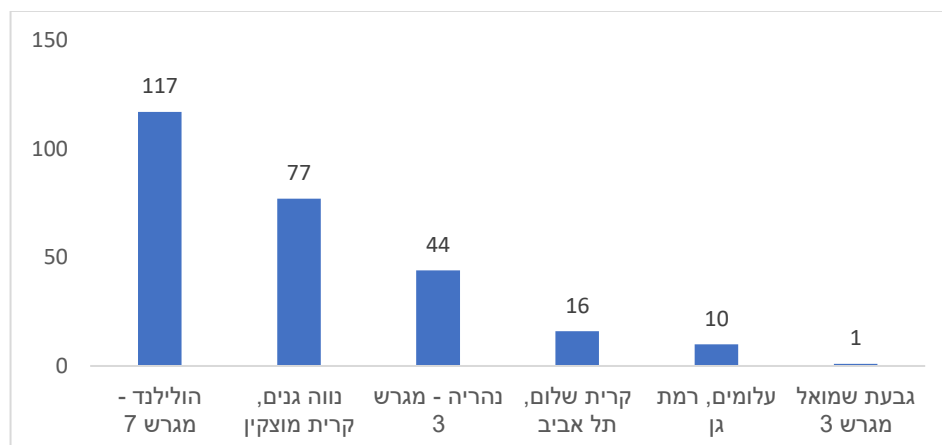
פרויקט	שיעור ביצוע	סה"כ יח"ד בפרויקט	יח"ד שנמכרו ליום 31/03/2023	יח"ד שנמכרו לאחר 31/03/2023 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח	מלאי יח"ד בשיווק ליום 31/03/2023
עלומים, רמת גן (1)	70%	63	53	1	10
גבעת שמואל - מגרש 4	72%	28	28	-	-
גבעת שמואל - מגרש 3	83%	6	5	-	1
קרית שלום, תל אביב (2)	44%	44	28	2	16
נווה גנים, קרית מוצקין	36%	138	61	4	77
הולילנד - מגרש 7	4%(3)	153	36	2	117
נהריה - מגרש 3	8%(3)	58	14	1	44
סה"כ		490	225	10	265

(1) פרויקט הכולל 95 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 63 יחידות דיור (פרויקט תמ"א 38/2 - הריסה ובנייה מחדש), לפרטים ראה באור 10 ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים.

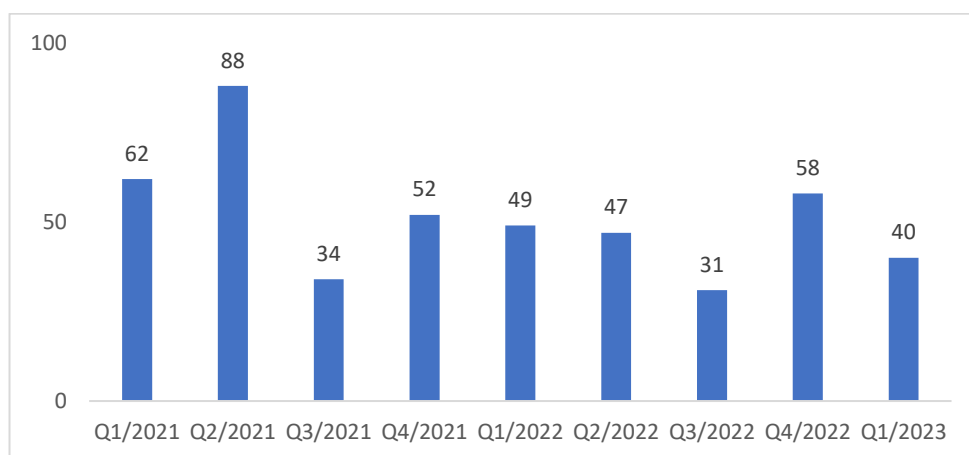
(2) פרויקט הכולל 57 יחידות דיור, מתוכן חלק החברה 44 יחידות דיור, לפרטים ראה באור 10 ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים.

(3) שיעור השלמה הנדסי, טרם התקיימו התנאים החשבונאיים להכרה בהכנסה בפרויקט.

מלאי יחידות לשיווק ומכירה ליום 31.03.23 (סה"כ 265 יח"ד):

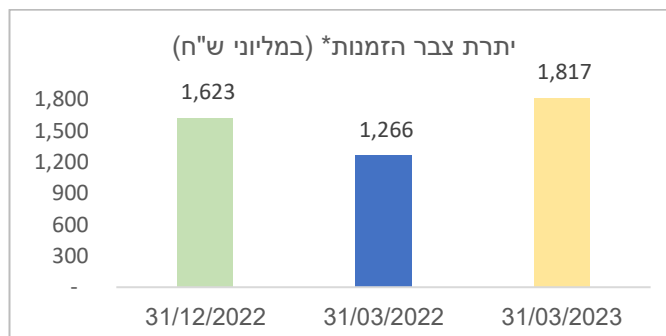


להלן התפלגות מכירת הדירות לפי רבעונים בשנים 2021-2023:



3.2. ביצוע עבודות

החברה מחזיקה ב-100% ממניות חברת אל-הר הנדסה ובנין בע"מ. חברת אל-הר עוסקת במתן שירותי קבלן מבצע בפרויקטים לבניית מבני מגורים, מסחריים ומבנים ציבוריים בישראל. השינויים בהכנסות בין התקופות ובתוצאות המגזר נובעים משינויים בהיקפי הפעילות, מתמהיל פרויקטים משתנה, משינויי אומדני רווח בפרויקטים ובשונות בשיעורי ההתקדמות בביצוע בכל תקופה.

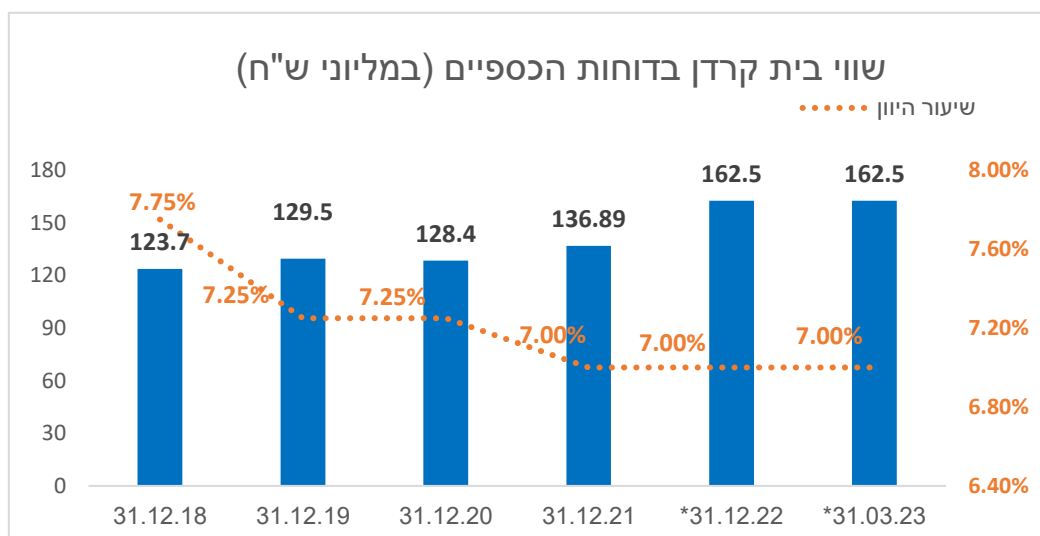
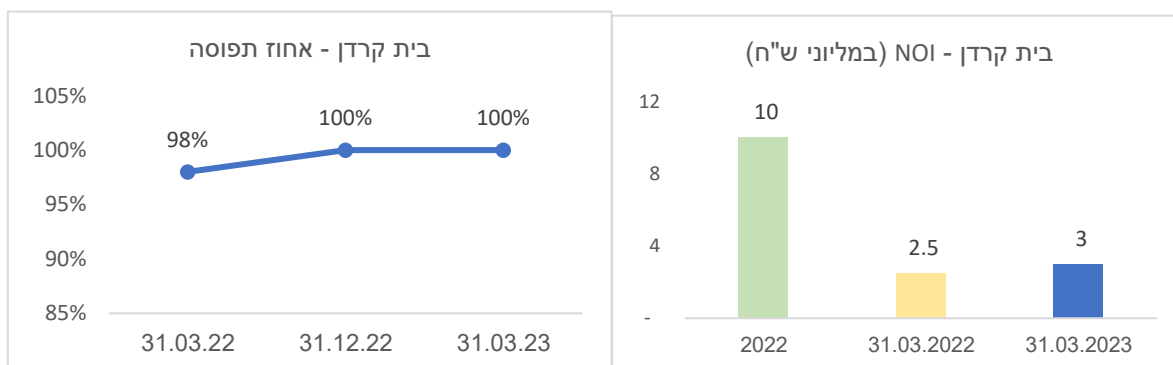


* למועד פרסומי הדוחות הכספיים

3.3. נכסים מניבים

החברה עוסקת בפיתוח והשכרה של מבני משרדים, שטחי מסחר וחניון בישראל.

להלן מספר נתונים תפעוליים עיקריים:



* כולל מרכיב פוטנציאל בסך של כ-8.4 מיליוני ש"ח

4. נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

4.1. חילות ומקורות מימון (באלפי ש"ח):

הערה	2022	1-3/2022	1-3/2023	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות)
1	(132,626)	(149,931)	30,361	שוטפת
2	1,020	(76,621)	(59,536)	השקעה
3	75,861	186,916	78,245	מימון

1. תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת: בשלושת החודשים הראשונים לשנת

2023 סך של כ-30 מיליוני ש"ח נבעו מפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נבע מירידה במלאי בניינים למכירה, ומלאי מקרקעין בלתי שוטף בסך של כ-16 מיליוני ש"ח, מירידה בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות בסך של כ-15 מיליוני ש"ח מירידה בספקים ונותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזי הקמה בסך של כ-21 מיליוני ש"ח, וכן מירידה בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה וחייבים ויתרות חובה בסך של כ-18 מיליוני ש"ח.

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 סך של כ-150 מיליוני ש"ח שימשו לפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נבע מעלייה במלאי בניינים למכירה, ומלאי מקרקעין בלתי שוטף לאור רכישות (בעיקר מתחם TLV) בסך של כ-120 מיליוני ש"ח וכן מירידה בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות בסך של כ-12 מיליוני ש"ח ומנגד עלייה בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה וחייבים ויתרות חובה בסך של כ-54 מיליוני ש"ח, עלייה בספקים ונותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזי הקמה בסך של כ-11 מיליוני ש"ח, וכן בגין רווח ממימוש חברה כלולה ("נופי השמש") בסך של כ-53 מיליוני ש"ח.

2. תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה: בשלושת החודשים הראשונים לשנת

2023 שימשו לחברה סך של כ-59 מיליוני ש"ח לפעילות השקעה. עיקר ההשפעה נבעה מהפקדת פקדונות והשקעות לזמן קצר נטו, בסך של כ-43 מיליוני ש"ח ומהשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה בסך של כ-15 מיליוני ש"ח.

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 שימשו לחברה סך של כ-77 מיליוני ש"ח לפעילות השקעה. עיקר ההשפעה נבעה מתמורה בגין מכירת חברה כלולה ("נופי השמש") בסך של כ-76 מיליוני ש"ח (נטו ממס), מהשלמת רכישה של 60% מהון המניות של "הולילנד" בסך של כ-126 מיליוני ש"ח ומגידול בהשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-36 מיליוני ש"ח.

3. תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון: בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2023 נבעו לחברה סך

של כ-78 מיליוני ש"ח מפעילות מימון. עיקר ההשפעה בתקופה נבעה מנטילת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-30 מיליוני ש"ח ומהנפקת אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-44 מיליוני ש"ח.

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 נבעו לחברה סך של כ-187 מיליוני ש"ח מפעילות מימון. עיקר ההשפעה בתקופה נבעה מנטילת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בעיקר לצורך רכישת קרקע במתחם TLV בסך של כ-160 מיליוני ש"ח, מנטילת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-37 מיליוני ש"ח ומנגד פרעון של אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-11 מיליוני ש"ח.

4.2. התחייבויות פיננסיות, נטו:

להלן פירוט התחייבויות פיננסיות, נטו בחברה ("סולו") נכון ליום 31 במרס, 2023:

התחייבויות	במיליוני ש"ח
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	375
אשראי מתאגידים בנקאים	222
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	57
זכאים ויתרות זכות	31
דיבידנד לשלם	35
אחרות	14
סה"כ	734
נכסים	
מזומנים ושווי מזומנים	115
השקעות לזמן קצר	165
חייבים, הלוואות ויתרות חובה (לזמן קצר וארוך)	44
חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחו"ז הקמה	69
סה"כ	393
סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו	341

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

אג"ח (סדרה ג')	
מועד הנפקה	01/07/2018
מהותי/לא מהותי	לא מהותי
שם החברה המדרגת	מדרוג בע"מ
הנאמן, כתובתו ופרטיו	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
ע.ג. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	123,740
ע.ג. ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	55,683
סך הריבית הצבורה ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	501
ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	55,569 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-114 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	54,942
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	3.6% קבועה
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	3.94%
מועדי תשלומי הקרן	חמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2024 כדלקמן: ביום 30 ביוני, 2020 תשלום בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 30 ביוני, 2021 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וביום 30 ביוני, 2024 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
מועדי תשלומי ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024.
הצמדה	לא
אג"ח ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 29 ביוני 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-057975).
עמידה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן
נכסים משועבדים	לא

מועד הנפקה	אג"ח (סדרה ד')
מועד הנפקה	16/01/2020 (הנפקת סדרה ד', מקורית) 21/11/2020 (הרחבת סדרה ד')
מהותי/לא מהותי	מהותי
שם החברה המדרגת	מדרוג בע"מ
הנאמן, כתובתו ופרטיו	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03- 5613824
ע.ג. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	155,493
ע.ג. ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	116,620
סך הריבית הצבורה ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	670
ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	115,957 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-663 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	106,905
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	2.4% קבועה
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ממוצע – 2.64% (הנפקה מקורית 2.63%, הרחבת סדרה 2.75%)
מועדי תשלומי הקרן	שישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026, כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 תשלום בשיעור של 12.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
מועדי תשלומי ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026.
הצמדה	לא
אג"ח ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשרט הנאמנות כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 15 בינואר 2020 (אסמכתאות מספר: 2020-01-359832).
עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן
נכסים משועבדים	לא

מועד הנפקה	אג"ח (סדרה ה')
מועדי תשלומי הקרן	(הנפקת סדרה ה', מקורית) 16/02/2021 (הרחבת סדרה ה') 06/02/2023
מהותי/לא מהותי	מהותי
שם החברה המדרגת	מדורג בע"מ
הנאמן, כתובתו ופרטיו	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
ע.ג. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	228,773
ע.ג. ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	210,896
סך הריבית הצבורה ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	1,318
ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	203,944 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-6,952 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 31/03/2023 (אלפי ש"ח)	185,293
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	2.5% קבועה
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ממוצע – 3.44% (הנפקה מקורית 2.71%, הרחבת סדרה 6.05%)
מועדי תשלומי ריבית	קרן אגרות החוב המקורית עומדת לפירעון בשמונה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028, כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023 תשלום בשיעור של 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר 2024 תשלום בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר 2027 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וביום 31 בדצמבר 2028 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
מועדי תשלומי ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028.
הצמדה	לא
אג"ח ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 15 בפברואר, 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-018000).
עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן
נכסים משועבדים	לא



מצבת התחייבויות החברה

פרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של קרדן נדל"ן לפי מועדי פירעון ליום 31 במרס, 2023 נכללים כאן על דרך ההפניה לדיווח מיידי שמפרסמת קרדן נדל"ן בד בבד עם פרסומו של דוח שנתי זה.

עמוס דאבוש
מנכ"ל

יוסף גרינפלד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 22 במאי, 2023

חלק ג'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2023

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה ליום 31 במרס 2023**

קידן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-20	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 26,677 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2023 ואשר חלקה של החברה בתוצאות החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 1,121 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

121,376	135,546	170,523	מזומנים ושווי מזומנים
124,382	220,666	167,620	השקעות לזמן קצר
45,209	92,272	40,594	חייבים ויתרות חובה
143,376	153,960	121,481	חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה
178,046	250,056	157,239	מלאי בניינים ודירות למכירה
612,389	852,500	657,457	

נכסים לא שוטפים

181,847	160,892	181,847	נדל"ן להשקעה
49,510	36,477	49,380	נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
709,744	606,630	714,662	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
40,749	39,531	41,793	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
34,174	24,939	34,653	חייבים והלוואות לזמן ארוך
27,993	18,820	26,752	רכוש קבוע, נטו
7,573	2,939	11,916	נכסי זכות שימוש
-	-	434	נכסי מסים נדחים
2,218	2,218	2,218	מוניטין
1,053,808	892,446	1,063,655	
1,666,197	1,744,946	1,721,112	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

52,339	105,555	81,849	אשראי מתאגידים בנקאיים
58,670	58,564	60,163	חלויות שוטפות של אגרות חוב
74,479	88,921	73,022	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
70,271	58,923	54,886	זכאים ויתרות זכות
-	34,000	35,000	דיבידנד לשלם
2,263	1,768	3,293	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
42,614	72,544	27,301	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
45,770	62,479	29,600	מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
<u>346,406</u>	<u>482,754</u>	<u>365,114</u>	

התחייבויות לא שוטפות

197,030	159,521	200,522	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
272,428	331,240	315,307	אגרות חוב
123,828	115,715	124,700	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
1,242	1,664	1,242	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
5,456	1,238	8,826	התחייבויות בגין חכירה
21,927	21,931	16,163	מסים נדחים
<u>621,911</u>	<u>631,309</u>	<u>666,760</u>	

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

199,080	198,388	199,630	הון מניות
300,448	299,672	301,066	פרמיה על מניות
7,360	7,273	7,161	קרנות הון
187,871	122,429	178,260	יתרת רווח

694,759	627,762	686,117
<u>3,121</u>	<u>3,121</u>	<u>3,121</u>

זכויות שאינן מקנות שליטה

697,880	630,883	689,238
<u>1,666,197</u>	<u>1,744,946</u>	<u>1,721,112</u>

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	22 במאי, 2023	יוסף גרינפלד	עמוס דאבוש	איילת נעים לבנון
		יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
343,500	98,834	92,982	הכנסות ממכירת דירות
262,859	71,235	62,207	הכנסות מביצוע עבודות
13,660	2,744	4,019	הכנסות מהשכרת נכסים
154	-	-	הכנסות מדמי ניהול וייעוץ
620,173	172,813	159,208	
(247,072)	(72,520)	(63,589)	עלות הדירות שנמכרו
(220,073)	(63,263)	(50,406)	עלות ביצוע עבודות
(1,746)	(270)	(279)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
(468,891)	(136,053)	(114,274)	
151,282	36,760	44,934	רווח גולמי
4,345	(1,222)	(371)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(13,786)	(3,099)	(3,326)	ובהקמה, נטו
(37,905)	(9,051)	(10,231)	הוצאות שיווק ויזום פרויקטים
59,328	52,904	772	הוצאות הנהלה וכלליות
			הכנסות אחרות, נטו
163,264	76,292	31,778	רווח תפעולי
11,705	1,929	2,882	הכנסות מימון
(18,835)	(4,335)	(4,285)	הוצאות מימון
(561)	377	598	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
155,573	74,263	30,973	רווח לפני מסים על ההכנסה
(35,602)	(18,824)	(5,584)	מסים על ההכנסה
119,971	55,439	25,389	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

קידן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

367	-	-	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
3,123	3,123	-	הערכה מחדש בגין מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
543	-	-	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,033	3,123	-	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

(776)	(113)	(246)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
19	-	8	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(757)	(113)	(238)	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
3,276	3,010	(238)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
123,247	58,449	25,151	סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):

0.65	0.30	0.14	רווח נקי בסיסי
0.65	0.30	0.14	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
199,080	300,448	8,256	(785)	(111)	187,871	694,759	3,121	697,880
-	-	-	-	-	25,389	25,389	-	25,389
-	-	-	(238)	-	-	(238)	-	(238)
-	-	-	(238)	-	25,389	25,151	-	25,151
-	-	358	-	-	-	358	-	358
550	618	(319)	-	-	-	849	-	849
-	-	-	-	-	(35,000)	(35,000)	-	(35,000)
199,630	301,066	8,295	(1,023)	(111)	178,260	686,117	3,121	689,238

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי
הפסד כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
מימוש כתבי אופציה למניות
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרץ, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרבן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
197,678	298,744	4,617	(28)	(111)	100,990	601,890	3,121	605,011
-	-	-	-	-	55,439	55,439	-	55,439
-	-	3,123	(113)	-	-	3,010	-	3,010
-	-	3,123	(113)	-	55,439	58,449	-	58,449
-	-	197	-	-	-	197	-	197
710	928	(412)	-	-	-	1,226	-	1,226
-	-	-	-	-	(34,000)	(34,000)	-	(34,000)
198,388	299,672	7,525	(141)	(111)	122,429	627,762	3,121	630,883

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
מימוש כתבי אופציה למניות
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרס, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
197,678	298,744	4,617	(28)	(111)	100,990	601,890	3,121	605,011
-	-	-	-	-	119,971	119,971	-	119,971
-	-	3,123	(757)	-	910	3,276	-	3,276
-	-	3,123	(757)	-	120,881	123,247	-	123,247
1,402	1,704	(813)	-	-	-	2,293	-	2,293
-	-	1,329	-	-	-	1,329	-	1,329
-	-	-	-	-	(34,000)	(34,000)	-	(34,000)
199,080	300,448	8,256	(785)	(111)	187,871	694,759	3,121	697,880

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל מימוש כתבי אופציה

עלות תשלום מבוסס מניות, נטו

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

119,971	55,439	25,389
---------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
			ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(4,345)	1,222	371	ובהקמה, נטו
(52,381)	-	-	רווח בגין מימוש חברה כלולה
-	-	-	רווח ממכירת רכוש קבוע
-	-	(602)	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
(2,308)	-	-	ביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בלתי שוטף
7,025	1,186	2,068	פחת והפחתות
			ביטול הפרשה לירידת ערך חברה המטופלת לפי שיטת השווי
(3,797)	-	-	המאזני, נטו
7,130	2,406	1,403	הוצאות מימון, נטו
			חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת
561	(377)	(598)	השווי המאזני, נטו
35,602	18,824	5,584	מסים על ההכנסה
(55)	-	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,329	197	358	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(11,239)	(28,923)	8,584	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

			ירידה (עלייה) בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
(10,609)	(53,953)	18,386	ועבודות בביצוע וחייבים ויתרות חובה
			ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי
(146,430)	(120,439)	15,856	שוטף, נטו
			עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים
(23,487)	10,724	(21,079)	ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים
(35,470)	(12,178)	(14,790)	ירידה בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות
(215,996)	(175,846)	(1,627)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(11,011)	(212)	(814)	ריבית ששולמה
1,507	483	1,579	ריבית שהתקבלה
(17,037)	(2,051)	(2,750)	מסים ששולמו
1,179	1,179	-	מסים שהתקבלו
(25,362)	(601)	(1,985)	

(132,626)	(149,931)	30,361
-----------	-----------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(5,573)	(57)	-	השקעות ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
20,800	-	321	החזר השקעות וגביית הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(125,828)	(125,828)	-	רכישת חברה שטופלה בעבר לפי שיטת השווי המאזני ואוחדה לראשונה (ב)
(8,613)	-	(225)	מתן הלוואות לאחרים, נטו
10,713	-	-	גביית הלוואות מאחרים
-	-	-	תמורה מממוש נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
82,490	83,547	(451)	תמורה בגין מימוש חברה כלולה (בניכוי עלויות מימוש)
(7,803)	(7,806)	-	מסים בגין מימוש חברה כלולה
99,050	2,219	(43,407)	פרעון (הפקדת) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
-	-	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
(49,494)	(36,508)	(15,709)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
(14,722)	(1,656)	(65)	רכישת רכוש קבוע
1,020	(76,621)	(59,536)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(10,614)	(10,614)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
219,265	159,522	3,492	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(38,151)	37,300	29,510	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(59,311)	-	-	פרעון אגרות חוב
(2,554)	(518)	(711)	פרעון התחייבויות בגין חכירות
1,226	1,226	1,915	תמורה מממוש אופציות לעובדים
-	-	44,039	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(34,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
75,861	186,916	78,245	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
1,975	36	77	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(53,770)	(39,600)	49,147	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
175,146	175,146	121,376	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
121,376	135,546	170,523	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס
2022	2022 2023
מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח

(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן:

-	34,000	35,000	דיבידנד לבעלי מניות החברה שהוכרז וטרם שולם
3,337	3,337	-	הכנסות לקבל בגין מימוש חברה כלולה
1,000	2,000	-	הוצאות לשלם בגין מימוש חברה כלולה
-	-	732	הכנסות לקבל בגין מימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
1,066	-	-	תמורה בגין מימוש אופציות של עובדים
15,435	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
7,353	411	5,179	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

(ב) רכישת חברה שטופלה בעבר לפי שיטת השווי המאזני
ואוחדה לראשונה:

1,809	1,809	-	הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(337,157)	(337,157)	-	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
46,654	46,654	-	ביטול השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
47,151	47,151	-	אשראי מתאגיד בנקאי
115,715	115,715	-	התחייבות בגין רכישת קרקעות
(125,828)	(125,828)	-	מזומנים נטו ששולמו להשגת שליטה לאחר קיזוז המזומנים שנרכשו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

א. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של -מונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ב. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

באור 3: - יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ג. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעות" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהות" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך התיקון צפוי להשפיע על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של הקבוצה.

באור 4: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 9 בפברואר, 2023 החברה חתמה על הסכם קומבינציה ("ההסכם") עם צדדים שלישיים שונים שהינם כ-30% מהבעלים של קרקע בשטח כולל של כ-3 דונם בתל אביב ("הבעלים" ו"הקרקע", בהתאמה) בגינה קיימת תכנית בניין עיר (תב"ע) מאושרת המאפשרת בנייה של שטחי מגורים, תעסוקה ומסחר בשטח של כ-38,000 מ"ר.

החברה התחייבה כלפי הבעלים, כי תפעל להגיע להסכמות עם נציגי בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין לתכנון וייזום משותף של המקרקעין בתקופה שהוסכמה וכי במקרה שלא תגיע להסכמה כאמור, תגיש תביעה לפירוק שיתוף ובמסגרתה, תציע לרכוש את יתרת הזכויות במקרקעין, שאינן מוחזקות על ידי הבעלים, במחיר אשר ישקף שיעור רווחיות מינימלי לחברה בפרויקט, כפי שסוכם. במקרה של תביעת פירוק כאמור, יכול וצד ג' ירכוש את הזכויות במקרקעין. בנוסף, נקבע כי תנאי מתלה לכניסת ההסכם לתוקף הינו כי החברה תיזום תכנון אשר יגדיל את זכויות הבנייה במקרקעין במועדים שסוכמו, על חשבונה של החברה. הבעלים רשאים להאריך את המועד להתקיימות התנאים כאמור.

במקרה שאיזה מהתנאים כאמור לא יתקיים במועדים שנקבעו, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם ולפיכך, אין ודאות כי העסקה תצא לפועל. ההסכם כולל תנאים מקובלים נוספים, לרבות התחייבות החברה להשלמת הפרויקט ולמסירת הדירות לבעלים וכן, התחייבות החברה לדאוג כי יועמדו לבעלים הלוואות לשם פירעונם של תשלומי המיסים החלים על הבעלים בקשר עם העסקה, בתקופת ביצוע הפרויקט.

ב. ביום 6 במרס, 2023 נחתם בין אל הר למזמין עבודה הסכם לבניית מבני מגורים בהיקף כולל של 593 יחידות דיור, ב-9 מבנים בני 22-10 קומות כל אחד, ומסחר בהיקף של כ-5,400 מ"ר, בלוד ("הפרויקט").

תקופת הביצוע של הפרויקט צפויה להמשך כ-42 חודשים ממועד תחילת העבודות, והתמורה בגינו מסתכמת לסך של כ-540 מליוני ש"ח. במסגרת ההסכם התחייבה אל הר להעמיד לטובת מזמין העבודה ערבות ביצוע והתחייבות לקיזוז עכבון כמקובל. העבודות בפרויקט צפויות להתחיל במהלך שנת 2023.

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

- ג. ביום ביום 13 במרס, 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-0.189 ש"ח לכל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. המסתכם לסך כולל של 35 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם בחודש אפריל, 2023.
- ד. ביום 6 בפברואר, 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 50,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה ה' בתמורה כוללת של 44,175 אלפי ש"ח (כ-44,039 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).
תנאי הרחבת סדרה ה' זהים לתנאי סדרה ה' שהונפקה ביום 16 בפברואר, 2021. הריבית האפקטיבית של הרחבת הסדרה הינה 6.05%.
- ה. בהמשך לאמור בבאור 13ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בקשר עם פרויקט TLV אותו מקדמת החברה ביחד עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (ביחד "היזמיות"), לאחר תאריך המאזן, ביום 3 במאי, 2023 החליטה הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב, אשר בסמכותה לאשר תכנית בניין עיר (תב"ע) במתחם, על מתן תוקף לתכנית בניין עיר כוללת למתחם, אשר תאפשר את בניית הפרויקט ("התב"ע"), בכפוף לתיקונים טכניים בעיקרם אשר פורטו בהחלטה.
התב"ע, אשר קודמה במקרקעין על ידי היזמיות ביחד עם עיריית תל אביב, כוללת זכויות לבנייה של כ-890 יחידות מגורים (מתוכן 15% יחידות ל-דיור בהישג יד), שטחי משרדים בהיקף של כ-20,000 מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של כ-5,000 מ"ר וכן ייעודים ציבוריים שונים. להערכת החברה, צפוי להתקבל היתר בניה בפרויקט בתוך כשלוש שנים.
- ו. בחודש ינואר, 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את מינויה ו/או את תנאי כהונתה של גב' איילת שקד ("גב' שקד") כסגן יו"ר דירקטוריון החברה. ממועד סיום כהונתו של יו"ר דירקטוריון החברה המכהן (אשר צפוי להסתיים ביום 30 בספטמבר, 2023) תמונה גב' שקד כיור דירקטוריון החברה.
גב' שקד תכהן בחברה בהיקף של 25 שעות שבועיות לכל הפחותותעניק לחברה שירותי ניהול שונים. בתמורה לעבודתה כאמור זכאית גב' שקד, החל מיום 15 בפברואר, 2023 ("המועד הקובע"), לתמורה חודשית בסך של 70,000 ש"ח ("התמורה החודשית").
בתום 24 חודשים מהמועד הקובע, תעודכן התמורה החודשית והיא תעמוד על סך של 75,000 ש"ח לחודש. התמורה החודשית תשולם בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית מס שתמציא גב' שקד לחברה. בנוסף, תהא גב' שקד זכאית להחזר הוצאות אש"ל ואירוח, כנגד חשבונית וכמקובל בחברה.
ההסכם בין החברה לבין גב' שקד יהיה בתוקף החל מיום 15 בפברואר 2023 לתקופה של 5 שנים. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את ההסכם בהודעה בת 90 ימים מראש.
גב' שקד תהא זכאית לביטוח, פטור ושיפוי כמקובל בחברה ביחס לכל נושאי המשרה בה.
גב' שקד עשויה להיות זכאית למענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים כפי שיקבעו על ידי האורגנים המוסמכים בחברה, בהיקף שלא יעלה על שש פעמים התמורה החודשית שתשולם לגב' שקד מדי חודש והכל בהתאם לאישורים ולתנאים כקבוע במדיניות התגמול של החברה ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך.
תנאי סף לתשלום מענק כלשהו בהתאם לאמור יהיה תשואה על ההון מינימלית של 8% בגין השנה הקלנדרית בגינה משולם המענק.
תשואה על ההון- הינו שיעור היחס בין הרווח השנתי לפני מיסים על הכנסה המיוחס לחברה, בהתאם לדוחות מאוחדים, כאשר מהרווח השנתי ינוכו הפסדי החברה המצטברים השנתיים המיוחסים לחברה, לבין ההון העצמי השנתי המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחות המאוחדים.
כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, להקצות לגב' שקד, 1,215,768 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. האופציות תוקצינה לגב' שקד ללא תמורה, כחלק מתנאי כהונתה בחברה.
הזכאות למימוש האופציות תקום בהדרגה במהלך תקופה של 4 שנים ותשעה חודשים. 30% מכמות האופציות בתום 3 שנים ממועד ההענקה ובתנאי שבתום התקופה האמורה, עדין לא

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

הסתיימה ההתקשרות בין גב' שקד לבין החברה, 35% נוספים בתום 4 שנים ממועד ההענקה, ו-35% נוספים בתום 4 שנים ותשעה חודשים ממועד ההענקה.

במקרה שגב' שקד תפוט, או תופסק ההתקשרות עמה ביוזמת החברה, במהלך 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה, אשר כתוצאה ממנה תימחק מניית החברה מהמסחר, תואץ אוטומטית תקופת ההבשלה של כל האופציות הלא בשלות שהוענקו לניצעת, כך שכל האופציות שהוענקו לניצעת יהיו ניתנות למימוש מיידי, בכפוף לתנאי המימוש בסיום ההעסקה, כמפורט בתוכנית האופציות ובמסמך ההקצאה.

"שינוי שליטה" משמעו שינוי בשליטה של בעלי השליטה הנוכחיים הסופיים בחברה, ולעניין זה, "שליטה" משמעה – מר אבי שנור ו/או מר גיל דויטש ו/או מר רוני בירם או מי מהם, לבד ו/או ביחד עם אחרים ("בעלי השליטה") ימשיכו להיות חלק מבעלי השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין. במקרה של סיום העסקה ביוזמת החברה בנסיבות של שינוי שליטה כאמור לעיל שלא בנסיבות שבהן תימחק החברה מהמסחר, תואץ אוטומטית תקופת ההבשלה של המנה הקרובה שטרם הבשילה בלבד.

האופציות שהגיע מועד הזכאות למימושן יהיו ניתנות למימוש (בכפוף לתנאי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) במהלך 6 שנים ממועד הענקתן או במקרה של סיום ההתקשרות בקשר עם אופציות שהגיע מועד הזכאות למימושן.

מחיר המימוש של כל אופציה נקבע לסך של 4.55 ש"ח למניה (בכפוף להתאמות בגין דיבידנדים, מניות הטבה וכו'). האופציות תהיינה ניתנות למימוש במנגנון "מימוש נטו" בלבד (קבלת מניות בשווי מרכיב ההטבה הגלום באופציות במועד המימוש).

ההטבה הגלומה בהענקת האופציות נאמדה על ידי החברה בסך כולל של כ-1.8 מליוני ש"ח. ההטבה האמורה נאמדה בהתבסס על מודל בלק ושולס ובהתחשב בסטיית תקן של 46.02%, שיעור ריבית חסרת סיכון של 3.3%, אורך חיים של 6 שנים ובמחיר מניה של 3.57 ש"ח.

להלן טבלה הכוללת את השינויים במספר האופציות למניות:

מספר האופציות		
ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
6,030,837	5,500,670	אופציות למניות לתחילת השנה
1,215,768	2,100,000	אופציות למניות שהוענקו במהלך התקופה
(550,000)	(1,401,500)	אופציות למניות שמומשו במהלך התקופה
(30,000)	(168,333)	אופציות למניות שחולטו במהלך התקופה
6,666,605	6,030,837	אופציות למניות לסוף התקופה
943,057	1,493,057	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף התקופה

ז. בחודש מרס, 2023 חתמה אל הר על הסכם לבניית פרויקט מגורים בהיקף כולל של 198 יח"ד בעיר רמת גן. תקופת הביצוע של הפרויקט צפויה להימשך כ-52 חודשים ממועד תחילת העבודות והתמורה בגינה מסתכמת לסך של כ-212 מליוני ש"ח.

באור 5: - מגזרי פעילותא. כללי

החברה פועלת בשלושה מגזרי פעילות עיקריים, כלהלן:

- בניה למגורים - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, עסקאות משותפות וחברות מוחזקות וכוללת ייזום והקמת פרויקטים למגורים באזורים שונים בישראל. תחום פעילות זה כולל מעת לעת גם מלאי נכסים אשר יעודם לתעסוקה, כחלק מפרויקטים למגורים הנמצאים בשלבי תכנון לשימושים מעורבים. נתוני המגזר כוללים את חלק הקבוצה בהכנסות, הוצאות ונכסים של חברות כלולות מסוימות.
- ביצוע עבודות בניה - הפעילות מרוכזת על ידי חברה מאוחדת אשר מבצעת עבודות בניה של פרויקטים בתחומים שונים (מגורים, משרדים, מסחר וכו') בישראל.
- נכסים מניבים - ייזום, פיתוח והשכרה של מבני משרדים, שטחי מסחר וחניון בישראל.
- אחרים - פעילות החברה באמצעות חברות כלולות, בעיקר בארה"ב.

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס 2023

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
			בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
159,208	(19,708)	7,495	4,019	62,207	105,195	הכנסות מחיצוניים
-	(25,608)	-	-	25,608	-	הכנסות בין מגזרים
159,208	(45,316)	7,495	4,019	87,815	105,195	סה"כ הכנסות
38,530	(1,170)	689	3,971	13,415	21,625	תוצאות המגזר
(6,752)						הוצאות בלתי מוקצות
31,778						רווח תפעולי
(1,403)						הוצאות מימון, נטו
598						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
30,973						רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס 2022

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
			בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
172,813	(10,754)	12,136	2,744	71,235	97,452	הכנסות מחיצוניים
-	(16,387)	-	-	16,387	-	הכנסות בין מגזרים
172,813	(27,141)	12,136	2,744	87,622	97,452	סה"כ הכנסות
82,716	(651)	1,645	752	7,095	73,875 (*)	תוצאות המגזר
(6,424)						הוצאות בלתי מוקצות
76,292						רווח תפעולי
(2,406)						הוצאות מימון, נטו
377						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
74,263						רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) כולל רווח בסך של כ-53.4 מיליוני ש"ח ממימוש חברה כלולה בתחום הנדל"ן למגורים.

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בנייה	בנייה למגורים	
אלפי ש"ח						
620,173	(47,021)	38,666	13,660	262,859	352,009	הכנסות מחיצוניים
-	(83,827)	-	-	83,827	-	הכנסות בין מגזרים
620,173	(130,848)	38,666	13,660	346,686	352,009	סה"כ הכנסות
189,237	(3,868)	8,584	16,259	42,997	125,265	תוצאות המגזר
(25,973)						הוצאות בלתי מוקצות
163,264						רווח תפעולי
(7,130)						הוצאות מימון, נטו
(561)						חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
155,573						רווח לפני מסים על ההכנסה

התאמות

התאמות לנתוני ההכנסות מחיצוניים כוללות בעיקר ביטול הכנסות של חברות כלולות שנכללו בדיווח המגזרי לפי שיטת האיחוד היחסי. בנוסף, כוללות ההתאמות לנתוני ההכנסות מחיצוניים תיאומים נדרשים לאור שיעור ההשלמה המאוחד של פרויקטים אותם מבצעת חברה בת עבור החברה. ההתאמות לתוצאות המגזר כוללות ביטול הכללת התוצאות של חברות כלולות שנכללו בדיווח המגזרי על בסיס איחוד יחסי וכן התאמות נדרשות לאור שיעור ההשלמה המאוחד של פרויקטים אותם מבצעת חברה בת עבור החברה וביטול (או הפשרת) רווחים בין חברתיים בגין פרויקטים אלה.

באור 6: - מכשירים פיננסיים

א. השפעת האינפלציה ועליית שיעורי הריבית על פעילות החברה

לפירוט בדבר השפעת האינפלציה, עליית שיעורי הריבית והמצב הכלכלי והכללי במשק על מצב החברה ועל פעילותה ראה באור 32 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ממועד פרסום הדוח השנתי, המשיכה מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובנוסף, החליט בנק ישראל להמשיך ולהעלות את שיעור הריבית במשק, כך שהחל מחודש ינואר 2023 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים עודכנו שיעורי ריבית הפריים שלוש פעמים נוספות, כך ששיעור ריבית הפריים הגיע לשיעור של 6.25%. במקביל, רשם גם מדד תשומות הבניה עליה נוספת בשיעור של 1.6%. ככלל, לחברה קיימת או עלולה להיות חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה.

ליום 31 במרס, 2023 לחברה בדוחות המאוחדים, קיים אשראי המושפע משינויים ב-"פריים" בסך של כ-282 מליוני ש"ח. בשל כך, שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות

באור 6: - מכשירים פיננסיים (המשך)

המימון של החברה ועל רווחיותה. לחברה אגרות חוב בריבית קבועה (ליום 31 במרס, 2023 סך של כ- 375 מיליוני ש"ח), שינוי הריבית במשק אינו משפיע על מרכיב זה.

בנוסף, השינוי בשיעורי הריבית ממשיך להשפיע גם על מחירי האשראי למימון פרויקטים – ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים ומכבידה על הוצאות המימון השוטפות. כמו-כן, לשינויים בשיעורי הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשי דירות לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה. ככלל, כפועל יוצא מהאמור, מבחינה החברה בהאטה בביקושים בשוק הדיור. לעת עתה, שינויים אלה אינם משפיעים באופן מהותי על פעילות החברה. ככל שתנאי האינפלציה והריבית ימשכו לאורך זמן, הדבר עלול להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים ואף לפגיעה בחלק מלקוחותיה של החברה ובעקבות כך לפגיעה (לרבות פגיעה מהותית) בתוצאות פעילותה.

ב. אגרות חוב

ליום 31 במרס, 2023 יתרת אגרות החוב סדרה ג' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 501 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 55,569 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 54,942 אלפי ש"ח.

ליום 31 במרס, 2023 יתרת אגרות החוב סדרה ד' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 670 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 115,957 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 106,905 אלפי ש"ח.

ליום 31 במרס, 2023 יתרת אגרות החוב סדרה ה' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 1,318 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 203,944 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 185,293 אלפי ש"ח.

ליום 31 במרס, 2023 ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות האחרים שווה או קרוב לשווים ההוגן.

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2023

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 6,234 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 1,121 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2022	2023
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

81,605	97,983	114,605	מזומנים ושווי מזומנים
122,161	218,399	165,381	השקעות לזמן קצר
33,169	75,496	26,563	חייבים ויתרות חובה
-	20,000	-	דיבידנד לקבל
85,350	73,541	68,612	חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
179,124	244,694	173,960	מלאי בניינים ודירות למכירה
501,409	730,113	549,121	

נכסים לא שוטפים

185,918	164,963	185,918	נדל"ן להשקעה
49,510	36,477	49,380	נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
357,614	268,898	358,009	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
298,380	275,047	308,997	השקעות בחברות מוחזקות
28,186	18,967	28,665	חייבים והלוואות לזמן ארוך
3,078	841	3,235	נכסי זכות שימוש
10,060	5,688	9,791	רכוש קבוע, נטו
932,746	770,881	943,995	
1,434,155	1,500,994	1,493,116	

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

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2022	2023
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

52,339	58,105	81,849	אשראי מתאגידים בנקאיים
58,670	58,564	60,163	חלויות שוטפות של אגרות חוב
45,646	30,803	56,729	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
49,602	42,376	34,762	זכאים ויתרות זכות
-	34,000	35,000	דיבידנד לשלם
995	391	790	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
42,614	72,544	27,301	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
43,445	62,186	27,429	מקדמות מרוכשי דירות
293,311	358,969	324,023	

התחייבויות לא שוטפות

139,800	159,521	139,800	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
272,428	331,240	315,307	אגרות חוב
5,760	-	4,924	התחייבות בגין רכישת קרקעות
955	1,405	955	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,140	458	2,553	התחייבויות בגין חכירה
3,121	3,121	3,121	התחייבות לחלק שותף בנכסים נטו של פרויקט
21,881	18,518	16,316	מסים נדחים
446,085	514,263	482,976	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

199,080	198,388	199,630	הון מניות
300,448	299,672	301,066	פרמיה על מניות
7,360	7,273	7,161	קרנות הון
187,871	122,429	178,260	יתרת רווח
694,759	627,762	686,117	סה"כ הון
1,434,155	1,500,994	1,493,116	

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

22 במאי, 2023

אילת נעים לבנון	עמוס דאבוש	יוסף גרינפלד	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
351,682	97,452	105,088	הכנסות ממכירת דירות
13,660	2,744	4,019	הכנסות מהשכרת נכסים
634	120	120	הכנסות מדמי ניהול וייעוץ
365,976	100,316	109,227	סה"כ הכנסות
(268,764)	(73,932)	(80,343)	עלות הדירות שנמכרו
(1,746)	(270)	(279)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
(270,510)	(74,202)	(80,622)	סה"כ עלות המכירות והשירותים
92,466	26,114	28,605	רווח גולמי
4,345	(1,222)	(371)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(13,063)	(3,097)	(3,009)	ובהקמה, נטו
(25,581)	(6,343)	(6,739)	הוצאות שיווק וייזום פרויקטים
49,142	42,804	705	הוצאות הנהלה וכלליות
110,309	58,256	19,191	הכנסות אחרות, נטו
13,616	2,457	3,310	רווח תפעולי
(16,138)	(4,298)	(4,220)	הכנסות מימון
35,457	13,642	9,742	הוצאות מימון
143,244	70,057	28,023	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(23,273)	(14,618)	(2,634)	רווח לפני מסים על ההכנסה
119,971	55,439	25,389	מסים על ההכנסה
367	-	-	רווח נקי
3,123	3,123	-	רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
543	-	-	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
4,033	3,123	-	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(776)	(113)	(246)	הערכה מחדש בגין מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
19	-	8	חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברה מוחזקת
(757)	(113)	(238)	סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
3,276	3,010	(238)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
123,247	58,449	25,151	חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברה מוחזקת
			סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
			סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
			סה"כ רווח כולל

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

119,971	55,439	25,389
---------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(4,345)	1,222	371
(3,797)	-	-
(42,281)	(42,281)	-
1,830	193	503
-	-	(602)
2,522	1,841	910
(35,457)	(13,642)	(9,742)
23,273	14,618	2,634
26	-	-
1,017	119	280
(57,212)	(37,930)	(5,646)

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו

הפרשה לירידת ערך חברה מוחזקת

רווח ממימוש חברה כלולה

פחת והפחתות

רווח ממימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

מסים על ההכנסה

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(13,099)	(26,889)	17,145
(136,521)	(116,180)	4,736
(8,327)	2,349	(7,959)
(37,823)	(12,178)	(16,498)
(195,770)	(152,898)	(2,576)

ירידה (עלייה) בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות

וחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי

שוטף, נטו

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים

ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים

ירידה בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(11,011)	(212)	(702)
1,507	483	1,579
(6,828)	-	(502)
-	-	-
20,000	-	-
3,668	271	375
(129,343)	(135,118)	17,542

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(2,973)	(57)	-	השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות
34,682	10,009	19	החזר השקעות וגביית הלוואות מחברות מוחזקות
73,538	73,538	(451)	תמורה בגין מימוש חברה כלולה (בניכוי עלויות מימוש)
(6,219)	(6,222)	-	מסים בגין מימוש חברה כלולה
(131,003)	(126,000)	-	רכישת חברות מוחזקות
(8,613)	-	(225)	מתן הלוואות לאחרים
98,828	2,043	(43,389)	פרעון (הפקדת) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
(49,494)	(36,508)	(15,709)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
(6,018)	(520)	(65)	רכישת רכוש קבוע
13,441	(83,717)	(59,820)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(10,614)	(10,614)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
182,035	159,521	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(11,000)	37,000	29,510	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	44,039	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(59,311)	-	-	פרעון אגרות חוב
(617)	(103)	(186)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
1,226	1,226	1,915	תמורה ממימוש אופציות לעובדים
(34,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
67,719	187,030	75,278	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
(48,183)	(31,805)	33,000	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
129,788	129,788	81,605	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
81,605	97,983	114,605	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילויות מהותיות שלא במזומן:

1,066	-	-	תמורה בגין מימוש אופציות של עובדים
-	34,000	35,000	דיבידנד לבעלי מניות החברה שהוכרז וטרם שולם
-	20,000	-	דיבידנד לקבל מחברה מוחזקת שהוכרז וטרם התקבל
2,670	2,670	-	הכנסות לקבל בגין מימוש חברה מוחזקת
-	-	732	הכנסות לקבל בגין מימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
800	1,600	-	הוצאות לשלם בגין מימוש חברה מוחזקת
2,898	150	400	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2023.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

לפרטים בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה, ראה באור 2 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2023.

3. דיבידנדים

א. ביום 13 במרס, 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-0.189 ש"ח לכל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. המסתכם לסך כולל של 35 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם בחודש אפריל, 2023.

ב. לאחר תאריך המאזן, במהלך חודש מאי, 2023 אישר דירקטוריון חברה מוחזקת (אל הר הנדסה ובניין בע"מ) חלוקת דיבידנד בסך 16 מיליוני ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח הדיבידנד טרם התקבל.

חלק ד'

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

22 במאי, 2023

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

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ (להלן –
"החברה") מיום 20 באוגוסט, 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים
להלן על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 20 באוגוסט, 2020 שמספרו 37432:

1. דוח סקירה מיום 22 במאי, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס,
2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 במאי, 2023, על תמצית המידע הכספי ביניים
הנפרד של החברה ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

חלק ה'

הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 338(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עמוס דאבוש, מנהל כללי;
2. איילת נעים לבנון, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, עמוס דאבוש, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן - הדוחות);
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 22 במאי, 2023

עמוס דאבוש, מנכ"ל

הצהרות מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, איילת נעים לבנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 22 במאי, 2023

איילת נעים לבנון, סמנכ"ל כספים