



קרדן נדל"ן

# קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ

(להלן "החברה")

דוח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

# קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

## תוכן עניינים

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

חלק א'

אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד

## קרבן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

### חלק א': תיאור עסקי התאגיד

#### תוכן העניינים

<u>עמוד</u>		
	<b>פרק א- פעילות קרבן נדל"ן ותיאור התפתחות עסקיה</b>	
3	1. כללי	
4	2. תחומי פעילות	
5	3. השקעות בהון קרבן נדל"ן ועסקאות במניותיה	
5	4. חלוקת דיבידנדים	
	<b>פרק ב- מידע אחר</b>	
6	5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של קרבן נדל"ן	
7	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים	
	<b>פרק ג- תיאור תחומי הפעילות של קרבן נדל"ן</b>	
15	7. תחום הבנייה למגורים	
64	8. תחום הנכסים המניבים	
75	9. תחום ביצוע עבודות בנייה	
	<b>פרק ד- פרטים נוספים</b>	
86	10. רכוש קבוע ומתקנים	
86	11. ביטוח	
86	12. הון אנושי	
88	13. הון חוזר	
88	14. מימון	
94	15. מיסוי	
94	16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	
95	17. מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת קרבן נדל"ן	
98	18. הסכמים מהותיים בתקופת הדוח	
98	19. הליכים משפטיים	
98	20. יעדים ואסטרטגיה עסקית ; צפי להתפתחות בשנה הקרובה ; תחזיות והערכות לגבי עסקי קרבן נדל"ן	
99	21. השקעות מהותיות נוספות של קרבן נדל"ן	
100	22. דיון בגורמי סיכון	

## מונחים, הגדרות והנחיות

בחלק זה תהיינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

קרבן נדל"ן –	קרבן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ
קבוצת קרבן נדל"ן –	קרבן נדל"ן והחברות המוחזקות על-ידה, לרבות מיזמים משותפים
קרבן ישראל –	קרבן ישראל בע"מ
אל-הר –	אל-הר הנדסה ובניין בע"מ
רמט –	רמט בע"מ
מיקדן –	מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ
הולילנד –	הולילנד פארק בע"מ
נופי השמש –	נופי השמש ב"ש בע"מ <sup>1</sup>
דולר –	דולר ארה"ב
הדוחות הכספיים –	הדוחות הכספיים המאוחדים של קרבן נדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023, הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), המובאים בחלק ג' לדוח זה
דוח הדירקטוריון –	דוח הדירקטוריון של קרבן נדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023, הכלול בחלק ב' לדוח זה
רמ"י –	רשות מקרקעי ישראל
מועד הדוח –	מועד פרסום הדוח או מועד הסמוך לו
חוק החברות –	חוק החברות, התשנ"ט-1999
חוק ניירות ערך –	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968
הבורסה –	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

בדוח זה נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקרים ומחקרים חיצוניים שונים וכן הערכות שונות של חברות מוחזקות של קרבן נדל"ן. יובהר, כי לצרכי דוח זה קרבן נדל"ן מאמצת את הערכותיהן של חברות מוחזקות כאמור, אך אינה אחראית לתוכנם של סקרים ומחקרים חיצוניים כאמור.

יש לקרוא חלק א' של דוח תקופתי זה יחד עם החלקים האחרים שלו, לרבות הבאורים לדוחות הכספיים.

<sup>1</sup> חברת פרויקט יזמי בבית שמש אשר הוחזקה על-ידי קרבן נדל"ן (50%) עד ליום 21 במרס 2022).

## פרק א' - פעילות קרדן נדל"ן ותיאור התפתחות עסקיה

### 1. כללי

1.1 קרדן נדל"ן התאגדה בישראל בשנת 1988 והינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה החל מחודש מרס 2010.

נכון למועד הדוח, קרדן ישראל, חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה, מחזיקה כ-59.53% מהונה המונפק של קרדן נדל"ן ומזכויות ההצבעה בה (כ-57.55% בדילול מלא<sup>2</sup>). לפרטים אודות השליטה בקרדן ישראל למועד הדוח, ראה סעיף 9 (תקנה 21א) בחלק ד' לדוח ובאור 1.1 ג. לדוחות הכספיים (כהגדרתם להלן).

יצוין, כי למר גיל דויטש (המכהן כדירקטור בקרדן נדל"ן ובקרדן ישראל) ולמר רוני בירם (המכהן כדירקטור בקרדן נדל"ן ובקרדן ישראל), שניהם מבעלי השליטה הסופיים בקרדן נדל"ן למועד הדוח, עסקים הכוללים פעילות מהותית בענפי הנדל"ן בחו"ל, מימון נדל"ן, נדל"ן מסחרי ונדל"ן למגורים להשכרה, וכן נדל"ן בהיקף מהותי המוחזק בידי חברה בשליטתם אשר אותה חברה פועלת להשביחו לשימושים שונים; וכי לקרדן ישראל פעילות מהותית בענף הנדל"ן הלוגיסטי בישראל (הכולל גם מסחר ומשרדים למכירה ולהשכרה ושימושים של חוות שרתים) ופעילות שאינה מהותית בתחום המשרדים בישראל. כמו-כן, למען הזהירות בלבד, יצוין כי למר אבנר שנור, אף הוא מבעלי השליטה הסופיים בקרדן נדל"ן למועד הדוח (המכהן כדירקטור בקרדן נדל"ן ובקרדן ישראל) עסקים פרטיים הכוללים השקעות שאינן מהותיות בתחום הנדל"ן. בהקשר זה יצוין, כי בימים 11 ו-14 במרס 2024, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון קרדן נדל"ן, בהתאמה (בכפוף לאישור האסיפה הכללית של קרדן נדל"ן ברוב מיוחד), הסדר לתיחום פעילויות בקבוצת קרדן, במסגרתו, בין היתר, תבוצע הסדרה של פעילויות בהן עוסקים קרדן נדל"ן, קרדן ישראל ונושאי משרה (מקרב בעלי השליטה או קרוביהם) המכהנים במי מהן, ואשר ככלל תואמת את האסטרטגיה והמיקוד העסקיים של קרדן נדל"ן וקרדן ישראל ("הסדר תיחום הפעילות בקבוצת קרדן"). דוח לזימון האסיפה הכללית של קרדן נדל"ן כאמור, בו יפורטו תנאי 'הסדר תיחום הפעילות בקבוצת קרדן', יפורסם במועד ועל-פי הוראות הדין.

1.2 במועד הדוח לקרדן נדל"ן תשעה (9) פרויקטים של בנייה למגורים בהיקף כולל של 1,214 יחידות דיור בשלבי ביצוע ותכנון,<sup>3</sup> מספר נכסי נדל"ן להשקעה (בהם מבנה אחד אשר הינו מבנה מניב מהותי), וחמש-עשרה (15) עתודות קרקע המיועדות לפיתוח בשלבי תכנון שונים ומספר פרויקטים נוספים מותלים (כולם בישראל). כמו-כן, למועד הדוח קיימות לקרדן נדל"ן, באמצעות אל-הר (חברה בת העוסקת בביצוע פרויקטים אשר הינה בבעלות מלאה של קרדן נדל"ן), שש-עשרה (16) התקשרויות עם יזמים (שלוש (3) מתוכן עם קרדן נדל"ן) להקמת פרויקטים שונים.<sup>4,5</sup>

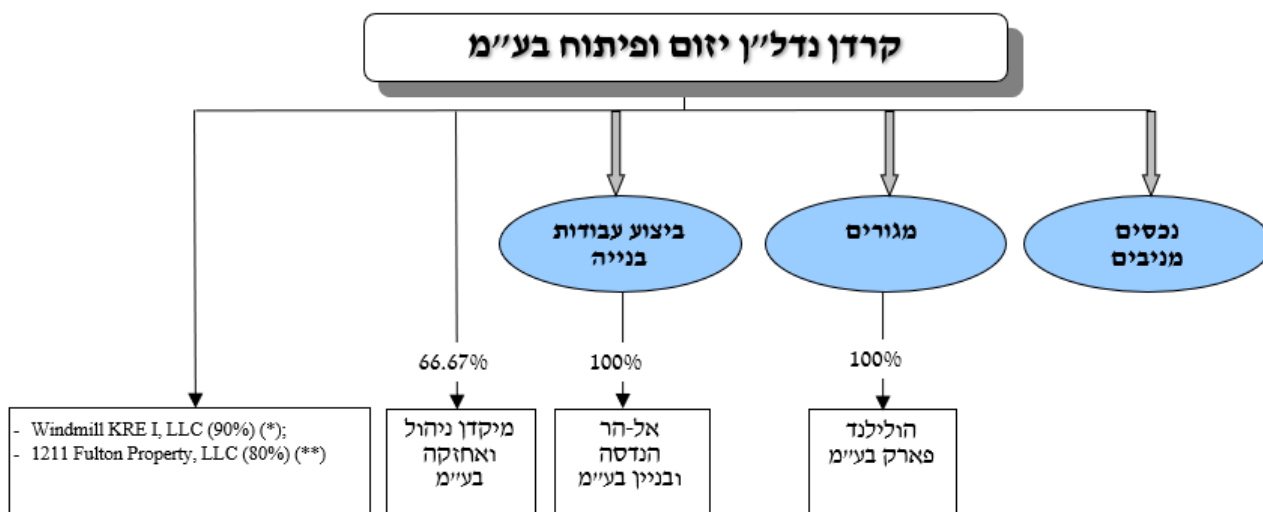
<sup>2</sup> לעניין זה, "דילול מלא" – בהנחה שכל האופציות שקרדן נדל"ן הקצתה לעובדים, יועצים ונושאי משרה בכירה ואשר הינן במחזור, כמפורט בסעיף 8]א[ (תקנה 21) בחלק ד' לדוח ובאור 28 לדוחות הכספיים, ימומשו למניות במימוש מלא. למיטב ידיעת קרדן נדל"ן, למועד הדוח חלק ממניות קרדן נדל"ן המוחזקות על-ידי קרדן ישראל (כ-40.29% מהונה המונפק של קרדן נדל"ן) משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ומממנים של קרדן ישראל.

<sup>3</sup> חלקה של קרדן נדל"ן – 882 יחיד. יצוין, כי מספר הפרויקטים האמור, הינו על-פי מיקומם הגיאוגרפי של אותם פרויקטים. עם זאת, בפועל, חלק מן הפרויקטים כאמור מבוצע או מתוכנן (לפי העניין) במספר שלבים שונים. ראה לעניין זה גם סעיף 7.1 לחלק זה.

<sup>4</sup> שלוש-עשרה (13) התקשרויות להקמת פרויקטים בתחום המגורים לזמן קצר (מתוכן תשעה (9) פרויקטים בשלבי ביצוע שונים) וכן שלוש (3) התקשרויות להקמת פרויקטים בתחום המגורים, התעשייה והמסחר לזמן ארוך.

<sup>5</sup> בנוסף, למועד הדוח לקרדן נדל"ן קיימת גם השקעה בהיקף לא מהותי בייזום ושיווק יחידות דיור למגורים בארה"ב, כמפורט בסעיף 7.11 לחלק זה.

להלן תרשים מבנה האחזקות העיקריות של קרדן נדל"ן בחברות בנות וקשורות (פעילות) נכון למועד הדוח:<sup>6</sup>



(\*) חברת פרויקט המאוגדת על-פי חוקי מדינת מישגן, העוסקת למועד הדוח בייזום פרויקט מגורים בסטרלינג הייטס (Sterling Heights), מישגן, ארה"ב. אחזקתה של קרדן נדל"ן בחברה זו הינה בעקיפין. לפרטים ראה סעיף 7.11.1 לחלק זה וכן באור 4.ב.14 (א) לדוחות הכספיים.

(\*\*) חברת נכס המאוגדת על-פי חוקי מדינת ניו-יורק, אשר הוקמה לצורך ייזום פרויקט לבניית מבנה מגורים בברוקלין, ניו-יורק, ארה"ב. למועד הדוח, פועלת קרדן נדל"ן למימוש של זכויותיה בפרויקט, חלף הקמתו. אחזקתה של קרדן נדל"ן בחברה זו הינה בעקיפין. לפרטים ראה סעיף 7.11.2 לחלק זה וכן באור 5.ב.14 לדוחות הכספיים.

1.4 אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים; רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל; והכל בשנת 2023 ועד למועד הדוח  
אין.

2. תחומי פעילות

קרדן נדל"ן, במישרין ובעקיפין, באמצעות אחזקה בחברות וכן באמצעות מיזמיה המשותפים בישראל, עוסקת בשלושה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כדלקמן:

**תחום הבנייה למגורים** - איתור, ייזום ופיתוח של בנייני מגורים בישראל המיועדים למכירה, לרבות באמצעות פרויקטים בשיטת "פינוי בינוי" או תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) להתחדשות עירונית ("תחום הבנייה למגורים" ו/או "תחום המגורים").<sup>7,8</sup>

**תחום הנכסים המניבים** - איתור, ייזום, פיתוח והשכרה של מבני משרדים ושטחי מסחר שלא במסגרת של קבוצות רכישה ("תחום הנכסים המניבים").

**ותחום ביצוע עבודות בנייה** - מתן שירותי קבלן מבצע בפרויקטים לבניית מבני מגורים, מבנים מסחריים, מבנים ציבוריים וכדומה ("תחום ביצוע עבודות בנייה"). תחום זה מבוצע על-ידי אל-הר.

כאמור לעיל, בדוחותיה הכספיים של קרדן נדל"ן קיים גם מגזר 'אחרים' (אשר על-פי כללי חשבונאות מקובלים אינו 'מגזר בר דיווח'), שכולל ליום 31 בדצמבר 2023, בין היתר, את פעילות ההשקעה של קרדן נדל"ן בארה"ב (ראה סעיף 7.11 לחלק זה); כמו-כן יצוין, כי למועד הדוח לקרדן נדל"ן השקעה גם בענף ניהול ואחזקת מבנים (באמצעות השקעה במיקדן), אשר אינה מוצגת בדוחותיה הכספיים של קרדן נדל"ן כחלק ממגזרי פעילותה. לפרטים אודות ההשקעה במיקדן, ראה סעיף 21 לחלק זה ובאור 3.ב.14 לדוחות הכספיים.

<sup>6</sup> ביחס לתרשים האחזקות בתחום המגורים יצוין, כי על אף שמפורטות בו אחזקות קרדן נדל"ן בחברות ייעודיות בלבד, פעילותה של קרדן נדל"ן בתחום זה נעשית גם במישרין וכן באמצעות עסקאות משותפות.

<sup>7</sup> כמו-כן, למועד הדוח לקרדן נדל"ן השקעה גם בענף ייזום הנדל"ן למגורים בארה"ב, בהיקף לא מהותי, אשר אינה מוצגת בדוחותיה הכספיים של קרדן נדל"ן כחלק ממגזר הבנייה למגורים (אלא כחלק ממגזר 'אחרים'), ובהתאם לעמדת הנהלת קרדן נדל"ן, לאור מאפייניה הייחודיים של פעילות זו, גם אינה חלק מתחום הבנייה למגורים. יצוין כי בהתאם להחלטת קרדן נדל"ן, היא אינה ממשיכה להשקיע בפעילות זו.

<sup>8</sup> יצוין, כי תחום פעילות זה כולל מעת לעת גם מלאי נכסים אשר יעודם לדיוור בר השגה (דיוור להשכרה) לתעסוקה ולמסחר, כחלק מפרויקטים למגורים הנמצאים בשלבי תכנון לשימושים מעורבים.

**השקעות בהון קרדן נדל"ן ועסקאות במניות**

3.

למיטב ידיעת קרדן נדל"ן, במהלך השנים 2022 ו-2023 ועד למועד הדוח לא בוצעו השקעות חדשות במניות קרדן נדל"ן וכן לא בוצעו עסקאות מהותיות אחרות במניותיה מחוץ לבורסה על-ידי בעלי עניין בה (למעט ביחס להענקת אופציות עובדים ונושאי משרה ו/או מימוש/פקיעתן).

**חלוקת דיבידנדים**

4.

להלן ריכוז נתונים למועד הדוח וליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023 בדבר חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות בקרדן נדל"ן:

מדיניות חלוקת דיבידנדים והחלטות על שינויים בה	מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנדים	יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) (*)		שחולקו (באלפי ש"ח)		2023 למועד הדוח
			2022	2023	2022	2023	
-	למועד הדוח, התחייבה קרדן נדל"ן כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ג' עד ה') שלה, בין היתר, כי לא תבצע חלוקה כלשהי (ובכלל זה חלוקת דיבידנד), אשר כתוצאה ממנה יחול אחד (או יותר) מן המקרים הבאים: <b>ביחס לאגרות החוב (סדרה ג')</b> : (א) ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן יפחת משלושים אחוזים (30%) מסך המאזן המוחשי שלה; (ב) ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן בסמוך לאחר מועד ביצוע החלוקה כאמור, יפחת מסכום של 350,000 אלפי ש"ח; (ג) מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 9.1 לטור הנאמנות; (ד) קרדן נדל"ן אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות שטר הנאמנות; <b>ביחס לאגרות החוב (סדרות ד' ו-ה')</b> : (א) ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן יפחת משלושים אחוזים (30%) מסך המאזן המוחשי שלה; (ב) ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן בסמוך לאחר מועד ביצוע החלוקה כאמור, יפחת מסכום של 350,000 אלפי ש"ח; (ג) מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 9.1 לטור הנאמנות; (ד) קרדן נדל"ן אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ה) קרדן נדל"ן מעריכה כי ביצוע החלוקה יפגע ביכולתה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פרעונן. כן, התחייבה קרדן נדל"ן כלפי מחזיקי אגרות החוב מהסדרות ג'-ה', כי לא תבוצע חלוקה של רווחים נטו (קרי, לאחר מס), שטרם מומשו, שינבעו משערך נכסי נדל"ן להשקעה. <sup>11</sup>	187,871	223,519	34,000 (בחודש מאי 2022)	35,000 (בחודש אפריל 2023)	- (**)	

(\*) אופן חישוב הרווחים הראויים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות כאמור, הינו על בסיס יתרת עודפים. יצוין, כי בהתאם למדיניות אותה אימצה קרדן נדל"ן, מחשבת קרדן נדל"ן את הרווחים לחלוקה על סמך העודפים שנצברו בשנתיים האחרונות (בהערה זו: "**התקופה**"). וזאת באופן שסכומים שחולקו במהלך התקופה בגין ומתוך העודפים שנצברו לפני תחילת התקופה אינם מופחתים מן העודפים שנצברו במהלך התקופה.

(\*\*) ביום 14 במרס 2024 אישר דירקטוריון קרדן נדל"ן חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח. למועד הדוח הדיבידנד האמור טרם חולק וקרדן נדל"ן פועלת לחלקו במהלך חודש אפריל 2024.

<sup>9</sup> לעניין זה "**ההון העצמי המוחשי**" הינו ההון העצמי של קרדן נדל"ן על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים וכד') על-פי דוחותיה הכספיים (סולו), בתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על-ידי קרדן נדל"ן ועל-ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination), לפיהם הפירעון של הלוואות הבעלים כאמור יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג'), לרבות בפירוק של קרדן נדל"ן; ו-"**סך המאזן המוחשי**" הינו סך המאזן של קרדן נדל"ן על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים וכד') על-פי דוחותיה הכספיים (סולו), בתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על-ידי קרדן נדל"ן ועל-ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים כתבי נחיתות (subordination), לפיהם הפירעון של הלוואות הבעלים כאמור יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג'), לרבות בפירוק של קרדן נדל"ן. כמו-כן יופחתו מסעיפי המקרקעין במאזן המוחשי יתרת התחייבויות לבעלי קרקעות שתרשמה עקב טיפול חשבונאי בגין עסקאות קומבינציה או בגין עסקאות תמורות שנחתמו עם בעלי קרקעות, על-פי דוחותיה הכספיים (סולו), וכן תופחת מהמאזן המוחשי יתרת המקדמות מרוכשים.

<sup>10</sup> לעניין זה "**ההון העצמי המוחשי**" הינו ההון העצמי של קרדן נדל"ן על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) בניכוי נכסים לא מוחשיים בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה היא עורכת את דוחותיה הכספיים (על-פי דוחותיה הכספיים (סולו)), בתוספת הלוואות בעלים (ולגבי סדרה ה' - קרן בלבד) לגביהן נחתמו כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') על-ידי קרדן נדל"ן ועל-ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination), לפיהם הפירעון של הלוואות הבעלים כאמור יהא רק לאחר הפירעון של העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה ד') או של פירוק קרדן נדל"ן, הפירעון של הלוואות הבעלים כאמור יהא רק לאחר הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ד') (בהערה זו: "**הלוואות בעלים נחותות**"); ו-"**סך המאזן המוחשי**" הינו סך המאזן של קרדן נדל"ן על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) בניכוי נכסים לא מוחשיים בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה היא עורכת את דוחותיה הכספיים (על-פי דוחותיה הכספיים (סולו)), בתוספת הלוואות בעלים נחותות (כהגדרתן לעיל); כמו-כן יופחתו מסעיפי המקרקעין במאזן המוחשי יתרת התחייבויות לבעלי קרקעות שתרשמה עקב טיפול חשבונאי בגין עסקאות קומבינציה או בגין עסקאות תמורות שנחתמו עם בעלי קרקעות, על-פי דוחותיה הכספיים (סולו), וכן תופחת מהמאזן המוחשי יתרת המקדמות מרוכשים.

<sup>11</sup> לפרטים נוספים, לרבות התחייבויות נוספות של קרדן נדל"ן כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ג' עד ה') אשר עשויות להגביל את יכולתה של קרדן נדל"ן לחלק דיבידנדים, ראה סעיף 7.1.2 בכל אחד משטרי הנאמנות בגין הסדרות האמורות, כפי שפורסמו בדוחות הצעת המדף להנפקת הסדרות לראשונה, בימים 29 ביוני 2018, 15 בינואר 2020 ו-15 בפברואר 2021 (אסמכתאות מספר: 2018-01-057975, 2020-01-005665 ו-2020-01-018000, בהתאמה).

**פרק ב' - מידע אחר**

**מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של קרדן נדל"ן (באלפי ש"ח)**

5.

סה"כ			התאמות לדוח <sup>13</sup>			אחרים			תחום ביצוע עבודות בנייה			תחום הנכסים המניבים			תחום המגורים <sup>12</sup>				
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023		
652,829	620,173	604,478	(17,192)	(47,021)	(46,027)	23,474	38,666	31,276	219,336	262,859	219,873	9,273	13,660	16,135	417,938	352,009	383,221	הכנסות מחיצונים	
-	-	-	(58,389)	(83,827)	(111,991)	-	-	-	58,389	83,827	111,991	-	-	-	-	-	-	הכנסות בין מגזרים	
652,829	620,173	604,478	(75,581)	(130,848)	(158,018)	23,474	38,666	31,276	277,725	346,686	331,864	9,273	13,660	16,135	417,938	352,009	383,221	סך הכנסות	
550,681	520,582	492,287	(5,544)	29,560	(31,223)	20,142	33,879	27,545	190,856	232,328	194,507	698	1,746	1,165	344,529	282,189	300,293	הוצאות לחיצוניים	
-	-	-	(48,320)	71,448	(88,506)	-	-	-	48,320	71,448	88,506	-	-	-	-	-	-	הוצאות בגין הכנסות בין מגזרים	
32,982	39,651	40,268	21,684	(25,387)	25,275	70	94	417	10,335	12,255	13,287	698	1,746	1,165	195	169	124	הוצאות קבועות	
517,669	480,931	452,019	(75,548)	126,395	(145,004)	20,072	33,785	27,128	228,841	291,521	269,726	-	-	-	344,334	282,020	300,169	הוצאות משתנות	
550,681	520,582	492,287	(53,864)	101,008	(119,729)	20,142	33,879	27,545	239,176	303,776	283,013	698	1,746	1,165	344,529	282,189	300,293	סך הוצאות משויכות <sup>14</sup>	
13,303	4,345	(6,379)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,303	4,345	(6,379)	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו	
(5,087)	59,328	(801)	-	-	-	(3,179)	3,796	(2,692)	109	87	60	(1,500)	-	1,063	(517)	55,445	768	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
110,363	163,264	105,011	(21,717)	(29,840)	(38,289)	152	8,584	1,039	38,658	42,997	48,911	20,378	16,259	9,654	72,892	125,265	83,696	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
110,363	163,264	105,011	(21,717)	(29,839)	(38,289)	152	8,584	1,039	38,658	42,997	48,911	20,378	16,259	9,654	72,892	125,265	83,696	סך רווח (הפסד) מפעולות רגילות	
1,312,875	1,666,197	1,732,339	2,220	72,953	79,830	56,595	44,409	33,298	141,533	162,203	179,359	164,396	238,167	232,181	948,131	1,148,466	1,207,671	סך נכסים ליום 31 בדצמבר	
707,864	968,317	996,622	281,805	318,093	297,549	10,568	5,225	12,164	70,613	78,142	74,561	22,827	81,212	79,666	322,051	485,645	532,683	סך ההתחייבויות ליום 31 בדצמבר	

להסברים אודות התפתחויות שחלו בנתונים המופיעים בטבלה לעיל ראה דוח הדירקטוריון.

<sup>12</sup> ביחס לשנת 2021, תחום המגורים כולל גם את ההכנסות, ההוצאות והנכסים של הולילנד ושל נופי השמש, בהתאם לשיעורי האחזקה של קרדן נדל"ן בהן במועד הרלוונטי (40%-50%, בהתאמה), כאשר ההשקעה בהן לאותם מועדים הוצגה בדוחות הכספיים של קרדן נדל"ן על בסיס השווי המאזני. כאמור בסעיף 1.4.1 בחלק א' לדוח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2022 (כפי שפורסם ביום 16 במרס 2023; אסמכתא מספר: 2023-01-028107) ("הדוח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2022"), במהלך חודש פברואר 2022 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קרדן נדל"ן, בין היתר, את יתרת הון המניות של הולילנד, כך שהחל מאותו מועד מלוא הונה המונפק של הולילנד (100%) מוחזק בידי קרדן נדל"ן (וקרדן נדל"ן החלה להציג את ההשקעה בה על בסיס איחוד מלא); כמו-כן כאמור בסעיף 1.4.2 בחלק א' לדוח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2022, במהלך חודש מרס 2022 הושלמה עסקה במסגרתה מכרה קרדן נדל"ן את מלוא אחזקותיה (50%) בהון המניות של נופי השמש, ובהתאם הנתונים ביחס לשנת 2022 לעיל כוללים גם את תוצאות השלמת המכירה כאמור.

<sup>13</sup> לרבות הכנסות, הוצאות, נכסים והתחייבויות שקרדן נדל"ן אינה מייחסת לתחומי הפעילות.

<sup>14</sup> כולל הוצאות הנכללות ברווח הגולמי והוצאות הנהלה וכלליות.

חברה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בתחום הנדל"ן בישראל, על ענפיו השונים, חשופה קרדן נדל"ן להשפעת גורמים חיצוניים שונים הנובעים, בין היתר משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. לפרטים אודות גורמים חיצוניים כאמור והשפעתם האפשרית על קרדן נדל"ן, לרבות שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית; השפעת המצב בכלכלה העולמית; שינויים ו/או החמרה במצב הבטחוני-מדיני בישראל, מלחמה ומצבי חירום בריאותיים; זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית; שינויים בשערי החליפין; שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה בנושאי בנייה; זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם; ושינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ובשיעורי הריבית, ראה סעיפים 22.1 עד 22.4, 22.6, 22.7, 22.12 ו-22.14 לחלק זה. כן, לפרטים אודות אודות נתונים מקרו-כלכליים ופרמטרים ענפיים, ביקושים לדירות מגורים ושינויים במספר העסקאות למכירתן, ראה סעיף 6 זה להלן וסעיף 7.2.1 לחלק זה.

#### מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת טרור רצחנית מרצועת עזה על מדינת ישראל (ובהמשך לכך גם לחימה בגבול הצפון ותקיפות בגבול הדרום ובים האדום), הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), ובמסגרתה, בין היתר, גם על מצב מיוחד בעורף (לאור שיגורי טילים מתמשכים ומשמעותיים לכל שטחי המדינה). במסגרת האירועים האמורים, נערך בצה"ל גיוס מילואים רחב, מרחב עוטף עזה ואזורים נוספים במדינה הוכרו כשטח צבאי סגור שהכניסה אליהם אסורה, בישובים רבים באזורי הלחימה התושבים התבקשו להתפנות מבתיהם, ופיקוד העורף אסר על התקהלויות שונות ובעקבות כך גם קיום לימודים באופן מקוון או באופן חלקי בגנים, בבתי הספר ובאוניברסיטאות באזורים שונים בארץ, בעיקר בחודשיים הראשונים לחימה. כמו-כן, בהיעדרותם של עובדים רבים אשר התגייסו למאמצי המלחמה, הן הצבאיים והן האזרחיים, צומצמו חלק מהשירותים והפעילות המסחרית במשק (לאור קושי ממשי בחלק משמעותי מהזמן בקיום שגרת עבודה רגילה, הן במגזר הציבורי והן במגזר הפרטי).

בהקשר זה יצוין, כי עם פרוץ המלחמה, נחסמה אפשרות כניסתם של עשרות אלפי עובדי בניין פלסטינאים ובנוסף עזבו את ישראל אלפי עובדי בניין שאינם פלסטינאים, דבר אשר תרם משמעותית למחסור בעובדי בניין (בעיקר אצל קבלני משנה קטנים) ובעקבות כך לעצירה או האטת פעילות באתרי בנייה רבים בישראל. כמפורט בסעיף 22.13 לחלק זה, עיקר עובדי הבנייה בישראל הינם עובדים פלסטינאים, עובדים ממדינות שונות איתן קיימים לישראל הסכמים בילטרליים ועובדים זרים אשר הינם עובדי חברות בנייה זרות הרשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל. למיטב ידיעת קרדן נדל"ן, למועד הדוח, לאור המחסור בעובדי בניין כאמור, פועלים גופי הממשלה למציאת ו/או לקידום פתרונות להגדלת כמות העובדים הזרים בישראל (הן פלסטינאים מהגדה המערבית, הן ממדינות איתן אין לישראל הסכמים בילטרליים והן החזרת עובדים ממדינות איתן קיימים הסכמים כאמור ו/או הגדלת מכסות כמות עובדים כאמור), ולרבות האצת פתרונות קיימים אשר לא יושמו עוד טרם פרוץ המלחמה בשל עיכובים שונים במשרדי הממשלה.

ככלל, המלחמה הביאה לרמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון אספקטים, לרבות משפטיים וכלכליים, ואף להאטה מסוימת בפעילות הכלכלית. כל אלה הובילו, בין היתר, לפגיעה בפעילותם של ענפי משק רבים, בהם ענף הנדל"ן. על מנת להתמודד עם ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המלחמה על המשק, נקטה הממשלה במספר פעולות כלכליות אשר נועדו ככלל לתמוך בכלכלה.

יצוין כי על-פי הודעת הריבית של הוועדה המוניתרית בבנק ישראל מחודש פברואר 2024 ("הודעת הוועדה המוניתרית מחודש פברואר 2024")<sup>15</sup>, מעבר להשפעות הביטחוניות של המלחמה, למלחמה ישנן השלכות כלכליות משמעותיות, הן על הפעילות הריאלית והן על השווקים הפיננסיים. האינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות, זאת לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה. התנודתיות בשווקים התמתנה והשווקים הפיננסיים מתפקדים כיאות. מידת אי-הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים גדולה מאוד, וזו משליכה גם לגבי מידת הפגיעה בפעילות, ופרמיית הסיכון של המשק עודנה שוהה ברמה גבוהה.

באופן כללי, למועד הדוח קיימת אי-ודאות ביחס להשלכותיה ולמשכה של המלחמה והשלכותיה הכלכליות והפיננסיות, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך, אך ככלל, הידרדרות במצב הביטחוני משפיעה

ועלולה להמשיך להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל, ובפרט על תחומי פעילות ענף הנדל"ן.

במהלך פעילותה השוטפת, עלולה קבוצת קרדן נדל"ן להיות חשופה לגורמי סיכון שונים הנובעים ממצב מלחמתי כאמור, אשר כוללים, בין היתר: (1) סגירה זמנית של אתרי בנייה ועיכוב בהשלמת פרויקטים; (2) זמינות והתייקרות של חומרי גלם וכח אדם בענף הבנייה; (3) השפעת שינויים בשערי החליפין על מחיר תשומות וכוח אדם בתחומי הפעילות; (4) ביטול, דחייה וצמצום פרויקטים בתחום ביצוע עבודות בנייה ומוסר תשלומים בעייתי של יזמים בתחום זה; (5) ירידה בביקושים ליחידות דיור הנמכרות על-ידי קרדן נדל"ן וירידה בחוסן הפיננסי של לקוחות רוכשי הדירות; (6) ירידה בחוסן הפיננסי של ספקים מהותיים בתחום ביצוע עבודות בנייה; (7) היצע עודף של שטחים להשכרה; (8) עיכוב בקצב הליכי קידום ואישור של פרויקטים, היתרי בניה ואישורי השלמת פרויקטים; (9) סיכונים סייבר ואבטחת מידע; (10) סיכונים פיננסיים, הכוללים קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן והעלאת דרישות הסף למימון, שינויים בממדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבנייה, קושי בגיוס חוב ועלות המימון ועוד.

למידע נוסף בדבר החשיפה לגורמי הסיכון החלים על חברות הקבוצה, ראה גם סעיף 22 לחלק זה.

יצוין, כי נכון למועד הדוח ולאחר פרק זמן קצר בו הושבתו חלק מהאתרים, כל אתרי החברה ואל-הר חזרו לפעילות. ברבים מהאתרים ניכר קושי של קבלני הביצוע לחזור לרמת התפוקה הרגילה בשל מצוקת כח אדם מקצועי אשר בא לידי ביטוי בעיקר בפרויקטים המצויים בביצוע מתקדם (עובדי עבודות גמר) ואשר מביא או עלול להביא לאיחורים במסירת הדירות בפרויקטים בתחום ביצוע עבודות הבנייה ובתחום הבנייה למגורים. בחלק מהפרויקטים ההשפעה עשויה להיות מהותית. בנוסף, השפעת מצב השוק עשויה לבוא לידי ביטוי בעיכוב או דחיית תחילת ביצוע פרויקטים בצבר ההזמנות של אל-הר ולדחייה בביצוע פרויקטים של קרדן נדל"ן ביחס לצפי תחילת ביצועם. בהקשר זה ראה גם באור 26ג' (5) לדוחות הכספיים בעניין עיכוב תחילת עבודות בפרויקט של אל-הר בלוד (שהינו פרויקט מהותי של אל-הר שמימושו נדחה לעת עתה לתקופה שאינה ידועה). כמו-כן, הבחינה קרדן נדל"ן בירידות קלות בביקושים לרכישת דירות חדשות, וכן בירידה מסוימת במחירי הנדל"ן המניב, אשר משפיע על שווי הנדל"ן המניב המוחזק על-ידה.

למועד הדוח ולאחר בחינה שערכה קרדן נדל"ן בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, סבורה קרדן נדל"ן שההשפעה המצטברת של מצב המלחמה על עסקיה למועד הדוח אינה מהותית, וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי ובמצבה העסקי, בהיקפי המלאי העסקי שלה, בשלבי ביצוע הפרויקטים, באופן תמחור, תזמון ותקצוב פעילותה בתחומים השונים, בתזרים המזומנים שלה, ובהיערכותה להתמודדות עם הסיכונים המפורטים לעיל. יחד עם זאת, בשל התמשכות המלחמה והשפעותיה על פעילות קרדן נדל"ן, הבאה לידי ביטוי בעיקר בתשומות עלויות כח אדם וחומרי גלם לתחום הבנייה ועיכובים או דחייה בקידום פרויקטים הנגרמים בשל מחסור באלה, ניכרים שינויים ברווחיות הפרויקטים (בתחום ביצוע עבודות הבנייה ובתחום הבנייה למגורים) ועיכובים במימוש הפרויקטים, אשר עד כה לא עלו כדי שינוי מהותי. כמו-כן, בתחום הבנייה למגורים ניכרת ירידה מסוימת במכירת דירות חדשות המשוקות על-ידי קרדן נדל"ן, וכן ישנה גמישות גדולה יותר בתנאי התשלום.

לפיכך, ככל שמצב המלחמה יתארך ו/או ככל שהמלחמה תשנה את אופייה למלחמה רב זירתית וכתוצאה מכך ימשיך להיפגע ואף יחמיר המצב במשק ובשוק הנדל"ן בישראל (אשר עשוי להגיע עד כדי פגיעה נוספת בדירוג האשראי של ישראל, קיטון בהיקף ההשקעות בישראל, פיחות בערך המטבע המקומי, עצירה או האטה בהתפתחות שוק הנדל"ן וכדומה), הדבר עלול להשפיע על פעילות הקבוצה (ואף באופן מהותי) בשל העלייה הצפויה בהוצאותיה בגין מימון, חומרי הגלם, עלות העסקת כוח אדם, ירידה בהיקף הפעילות וההכנסות, ירידה בביקוש ושחיקה ברווחיות כמפורט לעיל.

כאמור, קרדן נדל"ן מבחינה בהתמשכות השפעות המלחמה וניכרת השפעה כלשהי על תוצאותיה אולם למועד הדוח אין ביכולתה של קרדן נדל"ן להעריך ו/או לאמוד השלכות כאמור על פעילותה ו/או עסקיה, או השלכות פוטנציאליות נוספות ככל שיהיו, ואלו ייבחנו ויובאו לידיעת הציבור בהתאם לדרישות הדין ככל ובהיקף שיידרש.

יצוין, כי עד לפרוץ המלחמה, התקיימה במשק הישראלי מחלוקת הולכת וגוברת ואי וודאות ביחס להשלכות הצפויות (כלכליות ואחרות) של שינויי החקיקה שקידמה ממשלת ישראל ביחס למערכת המשפט. למועד הדוח ועל רקע המלחמה, מסתמן כי לעת עתה שינויי החקיקה האמורים נעצרו ולמועד הדוח אין כל וודאות לגבי המשך קידומם. בהקשר זה יצוין, כי במהלך תקופת הדוח, ועל רקע שינויי החקיקה שקודמו כאמור, הורידה חברת דירוג האשראי מודייס את תחזית הדירוג של ישראל מחיובית ליציבה והותירה את

הדירוג ללא שינוי. בהמשך לכך, בחודש אוקטובר 2023, על רקע פרוץ המלחמה, הורידו חברות הדירוג S&P ופיץ את תחזית הדירוג של ישראל לשלילית (ללא שינוי בדירוג), ואילו חברת הדירוג מודי'ס (אשר דחתה את פרסום דוח הדירוג החדש של ישראל במספר חודשים), פרסמה בחודש פברואר 2024 דוח דירוג במסגרתו הורידה את דירוג האשראי של ישראל מ-A1 ל-A2 (באופן שלילי), לראשונה מזה יותר מ-20 שנה.

השפעות האינפלציה ועליית שיעורי הריבית; רגישות משקית - החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם. מגמת עלייה זו נמשכה ואף התחזקה בשנת 2022 לשיעור שנתי של כ-5.3% (עלייה חדה לעומת שנים קודמות), אם כי בשנת 2023 מגמת העלייה כאמור נחלשה ועמדה על שיעור שנתי של כ-3%. בד בבד, מדדי תשומות הבנייה רשמו אף הם במהלך השנים 2021 עד 2023 המשך עלייה משמעותית כמפורט בסעיף זה להלן ובסעיף 9.2.6 לחלק זה. כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים כאמור, החליט בנק ישראל להעלות את שיעור הריבית במשך כך שהחל מחודש אפריל 2022 ועד לתום שנת 2023 עודכן שיעור הריבית, במספר פעימות, בסך כולל של 4.65% (משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.75% נכון לתום שנת 2023), ובהתאם, שיעור ריבית הפריים עלה באותה תקופה משיעור של 1.6% ועד לשיעור של 6.5%<sup>16</sup>. יצוין, כי על-פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2024,<sup>17</sup> קבעה חטיבת המחקר, בין היתר, כי: שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%. התמתנות האינפלציה בטווח התחזית, בהשוואה לאינפלציה של 2023, משקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה; הריבית צפויה לעמוד על 3.75%/4.0% ברבעון הרביעי של 2024; והתוצר צפוי לצמוח ב-2% בשנת 2024, וב-5% בשנת 2025, כאשר תחזית זו מבוססת על ההנחה שהשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה על המשק הייתה בשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023, שהיא תימשך במהלך 2024 בעצימות פוחתת, ובשנת 2025 צפויה התאוששות שתתמוך בהתכנסות של רמת התוצר למגמה שאפיינה אותו בשנים 2014–2019, טרם משבר ה-"קורונה"<sup>18</sup>. כמו-כן, בענף הבנייה ניכרת פגיעה משמעותית במיוחד בהיצע העבודה בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת של עובדים מעזה. בתחזית, העריכה חטיבת המחקר שמשך הזמן שייקח לפתור את בעיית היצע זו יתארך. מנגד, צפויה בטווח התחזית עלייה בביקוש בענף הבנייה, בין היתר בעקבות הצורך בשיקום מבנים. על רקע המגבלות על הכנסת פועלים פלסטיניים, אשר חטיבת המחקר מעריכה כי יימשכו ברביעים הקרובים, ענף הבנייה בכללותו עדיין יאופיין בצמצום משמעותי של היקף הפעילות בשנת 2024.

כמו-כן, על-פי הודעת הוועדה המוניתרית מחודש פברואר 2024, על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

בנוסף, יצוין כי במחצית השנייה של שנת 2022 נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("תיקון 9 לחוק המכר דירות"), במסגרתו נקבעה, בין היתר, מגבלה על היקף ההצמדה של מחיר דירה למדד (תשומות הבנייה), כך שבפועל, החל ממועד כניסתו לתוקף של התיקון, ניתן להצמיד לכל היותר 40% ממחירי הדירות בחווי המכר למדד תשומות הבנייה (בלבד) (וזאת לעומת 85%-80% עובר לתיקון, היות וכ-20%-15% מהתמורה ממילא אינה צמודה כיוון שהיא משולמת עם חתימת ההסכם).

ככלל, לקבוצת קרדן נדל"ן קיימת או עלולה להיות חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ובשיעורי הריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה. כך: (א) קרדן נדל"ן מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים וכן לעיתים באמצעות אשראי שקלי צמוד למדד המחירים לצרכן, וכן הכנסותיה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בשל כך, שינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשך משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של קרדן נדל"ן ועל רווחיותה; (ב) התקשרויות קרדן נדל"ן עם קבלנים ראשיים לביצוע והקמת פרויקטים הינן בש"ח הצמודים בעיקרם למדד תשומות הבנייה, וכן הכנסות קרדן נדל"ן ממכירת דירות, צמודות בחלקן למדד תשומות הבנייה. שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים ישירות

<sup>16</sup> יצוין, כי לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בינואר 2024 הודיעה הוועדה המוניתרית בבנק ישראל על הורדת ריבית בנק ישראל ב-0.25% (ל-4.5%) וביום 26 בפברואר 2024 הודיעה הוועדה המוניתרית על הותרת הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%.

<sup>17</sup> ראה: אתר בנק ישראל – הודעות לעיתונות על המשך והפעילות הכלכלית – התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024: <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/macro010124>.

<sup>18</sup> תחזיות חטיבת המחקר כאמור מבוססות על ההנחה שהמלחמה תתרכז בעיקרה בחזית אחת, מול ארגוני הטרור בעזה, ושהשלכותיה יימשכו אל תוך שנת 2024 בעצימות פוחתת. להתפתחויות שונות – שישפיעו על משך, והיקף המלחמה – תהיה השפעה מהותית על ההתפתחויות הכלכליות. בפרט, להתרחבות המלחמה לזירה הצפונית, שעל-פי הערכות הינה מורכבת יותר מזו שבדרום, צפויה להיות השפעה כלכלית חמורה יותר. התרחבות זו תלווה בפגיעה נוספת בצמיחה, ולזמן מה גם בשיבושים באפשרות לקיים פעילות כלכלית שגרית, וכתוצאה מכך עלולה לערער מחדש את היציבות בשווקים ולהביא לחץ לעליית האינפלציה.

על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות. בנוסף, בתחום ביצוע עבודות בנייה התייקרות תשומות הבנייה משפיעה על עלויות חומרי גלם, עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה; ו-ג) לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על פרויקטים של קרדן נדל"ן, בהם נקבעו תנאי המימון מהגוף המממן (בדרך של חתימת הסכמי ליווי בנקאיים). שינוי בשיעורי הריבית משפיע על מחירי האשראי למימון פרויקטים – ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים (לרבות גיוסי חוב בשוק ההון), מכבידה על הוצאות המימון השוטפות ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך פעילות. כן, במקרים בהם סוג ההלוואה הינה על בסיס ריבית הפריים, משלמת קרדן נדל"ן הוצאות מימון המשתנות בהתאם לשינוי הריבית במשק. 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.

ליום 31 בדצמבר 2023, לקרדן נדל"ן בדוחותיה המאוחדים קיים אשראי המושפע משינויים בריבית ה- "פריים" בסך של כ-369 מיליון ש"ח. כאמור לעיל, שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של קרדן נדל"ן ועל רווחיותה. לקרדן נדל"ן בדוחותיה המאוחדים אגרות חוב בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-315 מיליון ש"ח, מתוכם כ-66 מיליון ש"ח צפויים להיפרע בשניים-עשר (12) החודשים הקרובים). שינוי הריבית במשק אינו משפיע על מרכיב זה, אך עלויות מחזור החוב הקיים גבוהות יותר. בנוסף, הגידול בשיעורי הריבית כאמור לעיל ממשיך להשפיע גם על מחירי האשראי למימון פרויקטים – ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים ומכבידה על הוצאות המימון השוטפות.

בקשר עם תחום הבנייה למגורים, יצוין כי לשינויים בשיעורי הריבית במשק, כמו גם להשלכות המלחמה כאמור לעיל, השפעה על החלטת רוכשים פוטנציאלים לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה. שינויים אלה משפיעים באופן דומה גם על החלטת הלקוחות במגזר הלוגיסטי. כפועל יוצא מהאמור, ניכרת בקרדן נדל"ן האטה בביקושים בשוק הדיור (ראה לעניין זה גם התפלגות מכירות קרדן נדל"ן בדוח הדירקטוריון). למועד הדוח, שינויים אלה אינם משפיעים באופן מהותי על פעילות הקבוצה. ככל שתנאי האינפלציה והריבית יימשכו לאורך זמן ובצירוף השלכות המלחמה, כמפורט לעיל, הדבר עלול להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים ואף לפגיעה בחלק מלקוחות הקבוצה, ובעקבות כך לפגיעה (לרבות פגיעה מהותית) בתוצאות פעילותה.

חשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה (תחת כותרת זו – "המדד") - ככלל, חוזי המכר של דירות שמשווקת קרדן נדל"ן צמודים למדד. לקרדן נדל"ן קיימת או עלולה להיות חשיפה לשינויים במדד, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל יתרת התחייבויותיה הצמודות למדד וזאת, בין היתר, כתוצאה מתיקון 9 לחוק המכר דירות. יצוין, כי במקרים בהם קרדן נדל"ן מאפשרת לרוכשים לדחות את התשלום של החלק הארי של התמורה למועד מסירת הדירה ("80/20"), חלק גדול יותר מהתמורה יוצמד למדד ובמקרים בהם ניתנת הטבת פטור ממדד אין רכיב הגנה מעלייה במדד כלל.

מצד העלויות - התקשרויות קרדן נדל"ן עם קבלנים ראשיים לביצוע והקמת פרויקטים הינם בסכומים הצמודים בעיקרם למדד. החשיפה למדד פוחתת עם התקדמות הפרויקט ומשקפת את יתרת ההתחייבות בגין העבודות לגמר שטרם שולמה בכל תקופה.

בפרויקטים לבנייה על קרקע שנרכשה על-ידי קרדן נדל"ן (ייזום), החשיפה הינה בגין שרותי הבנייה בלבד, בעוד בפרויקטים מסוג פינני-בינוי או קומבינציה, החשיפה מצד העלויות הינה גם כנגד עלויות הבנייה וגם כנגד עלויות הקרקע (שרותי הבנייה שניתנים לבעלים הקיימים של הקרקע באופן של בניית דירותיהם, שעלותם צמודה למדד). לפיכך, החשיפה מצד העלות להצמדה למדד בפרויקטים של קומבינציה/פינני-בינוי גבוהה יותר. יצוין, כי בשל הפרשי עיתוי מכירת הדירות, קצב תשלומי הרוכשים, קצב הבנייה, קצב התשלומים לקבלן ושלב כל פרויקט, לא קיימת הלימה בין ההוצאות להכנסות באופן המאפשר כימות מדויק של החשיפה למדד כאמור. קרדן נדל"ן מעריכה בתקציביה את עלויות ההצמדות העתידיות בהתאם למצב בפועל בעת ההערכה, אך אין לה ודאות ו/או אפשרות לכמת את עליות המדד העתידיות אלא במסגרת סעיפי בצי"מ כלליים.

אל מול חשיפות קרדן נדל"ן למדד, קיימות לה הגנות חלקיות כגון יתרת זכות על פקדונות בחשבון הליווי, ושימור מחירי המכירה של הדירות והתאמת מחירי המכירה של הדירות שטרם נמכרו (ככל שמצב השוק מאפשר). ככל שמגמת העלייה בשיעור מדד תשומות הבנייה, כאמור לעיל, תימשך בתקופה הקרובה, היא

עלולה להשפיע על פעילות קרדן נדל"ן בשל העלייה הצפויה בהוצאותיה שאינן מוגנות מצד ההכנסות ושחיקה ברווחיות.

כמו-כן, בתחום ביצוע עבודות בנייה, מרבית ההכנסות מהסכמי הביצוע של אל-הר מול מזמיני עבודה צמודות למדד באופן מלא. בהקשר זה יצוין, כי במהלך שנת 2023 ועד למועד הדוח אל-הר עדה להתגברות דרישות מצד מזמיני עבודות בנייה לשינויים במנגנון ההצמדה בהסכמי הביצוע, באופן שהמזמינים דורשים כי התשלומים יוצמדו למדד באופן חלקי או לרכיבים מסוימים מהמדד. להערכת קרדן נדל"ן, ככל שמגמה זו תימשך, עשויה להיות לכך השפעה על הכנסותיה ורווחיותה של אל-הר.

מצד העלויות, עיקר החשיפות של אל-הר בהתנהלותה השוטפת נובעות מהתייקרות חומרי הגלם ומהתקשרויות עם קבלני משנה שונים המבצעים את העבודות. לאל-הר אין הגנה מלאה מצד העלויות, אלא הגנה חלקית בלבד באופן של רכישה מראש של חלק מהתשלומים המהותיות והיעדר הצמדה (או הצמדה חלקית) של ההתקשרויות מול קבלני משנה.<sup>19</sup> ברכיב העלויות, מצטרפות גם השפעות אפשריות של השלכות המלחמה, כמתואר לעיל. החשיפה למדד כאמור לעיל אינה ניתנת לכימות. למועד הדוח, על אף התייקרות התשלומים והמדד, לא הייתה שחיקה מהותית ברווחיות אל-הר, אך אין ודאות כי מגמה זו תימשך. שינויים בשוק והשפעתם האפשרית על פעילות אל-הר, כמתואר לעיל, עשויה להביא לפגיעה (לרבות פגיעה מהותית) בתוצאות פעילותה.

**לניתוחי רגישות בגין שינוי בגורמי השוק המהותיים המשפיעים על תוצאות קרדן נדל"ן, ראה באור 32.ה לדוחות הכספיים.**

הערכות קרדן נדל"ן האמורות לעיל, לרבות האומדנים והתחזיות בדבר ההשפעות האפשריות של שינויי החקיקה, השפעת האינפלציה והעלאת שיעור הריבית מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של קרדן נדל"ן נכון למועד הדוח המתבססים על מידע המצוי בידה למועד הדוח, על פרסומים בנושאים אלו ועל הנחיות הרשויות והרגולטורים הרלוונטיים. התממשותן של הערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת קרדן נדל"ן ומשכך תוצאותיה עשויות להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה, בין היתר, משינוי במחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, משינוי או החמרה במצב הכלכלי במשק ובפרט בשוק הנדל"ן (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי והתמתנות בביקושים), משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם, משינויים במחירי תשלומים הבנייה, מזמינות כוח האדם, מקשיי מימון ו/או גיוס חוב (לרבות כתוצאה מהקשחת תנאי הבנקים ו/או שוק ההון), משינויים באומדני עלויות והכנסות, ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

<sup>19</sup> בהקשר זה יצוין, כי במהלך שנת 2023 ועד למועד הדוח עדה אל-הר לגידול בדרישת חלק מקבלני המשנה להצמדת התמורות למדד (אשר נענית באופן חלקי) וככל שמגמה זו תימשך, עשויה החשיפה למדד לגדול.

ריכוז נתונים מקרו-כלכליים ופרמטרים ענפיים לשנים 2021 ו-2022 :

לשנה שנסיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
<b>משתנים כלכליים :</b>			
תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (*)	כ-1,764 מיליארד ש"ח	כ-1,868 מיליארד ש"ח	כ-1,582 מיליארד ש"ח
תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (*)	כ-184.7 אלפי ש"ח	כ-191.5 אלפי ש"ח	כ-168.9 אלפי ש"ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (מחירים שוטפים - השינוי באחוזים לעומת שנה קודמת) (*)	11.56%	5.89%	11.64%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (מחירים שוטפים - השינוי באחוזים לעומת שנה קודמת) (*)	9.4%	3.7%	9.1%
שיעור אינפלציה (**)	5.3%	3%	2.8%
מדד תשומות הבנייה למגורים (*)	4.8%	2%	5.6%
מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים (*)	5%	1.6%	8.1%
שיעור צמיחת האוכלוסיה (*)	2.2%	1.9%	1.7%
מספר התחלות בנייה למגורים (*)	67,070	61,620 (*)	63,300
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)	כ-3.45%	4.06%	כ-1.22%
ריבית הפריים (**)	4.75%	6.25% (****)	1.6%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)	A1 / AA-	A1 / AA- (****)	A1 / AA-
שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (**)	ש"ח 3.5190	ש"ח 3.6270	ש"ח 3.1100

(\*) מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>. ביחס לשנת הדוח, הנתונים מבוססים על אומדן. ביחס למספר התחלות בנייה למגורים, הנתון הינו בגין שניים-עשר החודשים שבין אוקטובר 2022 עד ספטמבר 2023

(\*\*) מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.boi.org.il>. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה הנומינלית המבוססת על מודל נלסון-סיגל על בסיס עקום אפס הנאמד בשיטה הא-פרמטרית לפידיון של אגרות חוב ממשלתיות לתקופה של עשר (10) שנים.

(\*\*\*) מקור: אתר משרד האוצר - אגף החשב הכללי (על-ידי חברות הדירוג העולמיות S&P / Moody's), לפי העניין - <https://www.gov.il/he/Departments/General/israels-credit-rating>.

(\*\*\*\*) ראה בהקשר זה גם שינויים בריבית הפריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בסעיף 6 זה לעיל.

(\*\*\*\*) יצוין, כי לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש פברואר 2024 הורידה Moody's את דירוג האשראי של ישראל ל-A2 (באופק שלילי). ראה בהקשר זה גם סעיף 6 זה לעיל ביחס לשינויים בדירוג החוב הממשלתי על רקע המחאה החברתית בקשר לשינויים שתוכננו במערכת המשפט בישראל בשנת 2023 ועל רקע מלחמת "חרבות ברזל".

**הלך תיאור מגמות, אירועים, התפתחויות ו/או גורמים כלכליים נוספים בסביבה המקרו-כלכלית של קרדן נדל"ן אשר משפיעים או עשויים להשפיע על פעילותה :**

**מדיניות ממשלה** - פעילותה של קרדן נדל"ן מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות בקשר למיסוי מכירת, רכישת והשכרת דירות, היקף ההטבות לרוכשי דירות, זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, מחירי תשומות הבנייה (בהיבט של היטלים ומסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד), הקצאת קרקעות למגורים, מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות לצורך פעילות בתחום הנדל"ן. יצוין, כי השנים האחרונות התאפיינו בסבבי בחירות חוזרים לכנסת ישראל ותפקוד לא מיטבי של עבודת הכנסת והממשלה (ובאופן ספציפי בשנת 2023 על רקע פעולות הממשלה והכנסת לשינויי החקיקה ביחס למערכת המשפט ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל"). לאור כך, התאפיינה מרבית התקופה האמורה גם באי-וודאות בנוגע למדיניות הממשלתית ארוכת הטווח, בין היתר בתחומי פעילותה של קרדן נדל"ן ובסביבתה הכללית כמתואר בסעיף 6 זה לעיל ולהלן. בהקשר זה יצוין, כי למיטב ידיעת קרדן נדל"ן, כתוצאה מהעדר מדיניות ממשלתית אחידה וקבועה כאמור (בין היתר על רקע סבבי הבחירות החוזרים), מחסור בקרקעות מתוכננות, התמשכות הליכי תכנון וכדומה, היקף שיווק הקרקעות למגורים במרבית התקופה לא תאם את היקף הביקושים (שיווקי חסר), וכתוצאה מכך חלה עלייה משמעותית במחירי הקרקעות (וכפועל יוצא מכך גם עלייה במחירי המכירה של יחידות הדירוג - עלייה שנבלמה בעקבות העלייה באינפלציה ובשיעורי הריבית החל משנת 2022 ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל" בחודש אוקטובר 2023, הכל כאמור לעיל).<sup>20</sup>

בין היתר על רקע האמור לעיל, בשנים האחרונות התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את עליית מחירי הדירוג והקרקעות למגורים בישראל ו/או להקל על רכישת דירות (בעיקר על-ידי זוגות צעירים שאינם בעלי דירה נוספת) ולהגדיל את היצע הדירות, וזאת, בין היתר, באמצעות: (א) רפורמות במיסוי מקרקעין (הן בהיבטי

<sup>20</sup> בהקשר זה יצוין, כי בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, במהלך השנים 2021-2022, מדד מחירי הדירות (דירות חדשות ויד שנייה) עלה בשיעור שנתי ממוצע של כ-16%, ואילו בשנת 2023 ירד המדד האמור בשיעור שנתי של כ-1.4%.

מס שבח והון בהיבטי מס רכישה<sup>21</sup>; (ב) שינויי חקיקה שונים, לרבות במסגרת 'חוק ההסדרים' לשנים 2023 ו-2024<sup>22</sup>, כגון: הרחבת סמכויות ועדות מקומיות לאישור תכניות, אשר אינן סותרות תמ"א כוללת או תכנית כוללת להתחדשות עירונית (כגון שינוי ייעוד מתעסוקה או מסחר למגורים, הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים, והוספת זכויות ושימושים לצורכי ציבור במגרש המיועד למגורים); העברת תכנית לטיפול המועצה הארצית במקרים מסוימים בהם הוועדה המחוזית אינה עומדת במועדים שנקבעו לה בדין; הגבלה על זכות להגשת ערר על החלטת ועדה מקומית עצמאית בעניין תכנית; מתן היתר בניה במקרים מסוימים אף במקרה בו הוגש ערר על החלטת ועדה מקומית; הקמת מוסד רישוי ארצי אשר יוכל בנסיבות מסוימות לפעול לעניין מתן היתרי בניה (כרשות רישוי מקומית, ועדה מקומית ומהנדס הוועדה המקומית); הפחתת הרוב הנדרש להגשת תביעה למפקח על המקרקעין בעניין בעלי דירות סרבנים בפרויקט תמ"א 38 לשני שליש (חלף 80%); מתן אפשרות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על מתחמי פינוי בינוי, במקרים מסוימים ותחת החרגות וסייגים שנקבעו, וזאת גם ללא הסכמת הרשות המקומית; ועוד. בהקשר זה יצוין, כי גם ב-'חוק ההסדרים' לשנים 2021 ו-2022, נכללו שינויי חקיקה ותקינה רבים באותם הקשרים, כגון הגדלת שיעור השימוש המותר למגורים על חשבון שטחי תעסוקה (במגרשים בייעוד לתעסוקה ולמגורים); הוספת שימושים לדיוור מוגן, למעונות סטודנטים ולדיוור להשכרה לטווח ארוך על חשבון שטחי תעסוקה (במגרשים בייעוד לתעסוקה); מתן סמכות לוועדות מקומיות להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים (עבור תכניות המיועדות להשכרה ארוכת טווח) בשיעורים משמעותיים (עד 200%); במתחמי פינוי בינוי – הקלה בהיטלי ההשבחה, הקלה ביכולת גיבוש רוב לצורך הגשת תביעות כנגד בעלי דירות המסרבים סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי בינוי; וכדומה; וכן (ג) באמצעות שורת החלטות (אשר חלקן אף בוצעו (ומבוצעות, לפי העניין) בפועל, לרבות באמצעות שינויי חקיקה), כגון הקצאת קרקעות ומתן הטבות מס לפרויקטים למטרת דיוור להשכרה ארוכת טווח; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי הביקוש; חתימה על "הסכמי גג" אזוריים; שיווק קרקעות על-ידי משרד הבינוי והשיכון במתכונת של מכרז "מחיר למשתכן"/"מחיר מטרחה"/"דיוור במחיר מופחת", ובפרט הגדלת ההנחות וכמות הקרקעות שיוגדלו במסגרת "מחיר מטרחה"; תמרוץ תקציבי עבור רשויות מקומיות במטרה להגדיל את היקף מתן היתרי הבנייה הניתנים בשטחן; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית (לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטי נדל"ן; הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים); יוזמות להפחתת מס רכישה על קרקעות בפרויקטי פינוי בינוי, ושינוי תקן 21 בפרויקטי התחדשות עירונית כך שיתאפשר רווח יזמי גדול יותר לאור; וכדומה.

למועד הדוח, קרדן נדל"ן אינה יכולה להעריך את מלוא היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה. יחד עם זאת, בהתבסס על נתונים המפורסמים לציבור על-ידי גורמים ממשלתיים שונים, לאורך זמן תכניות "מחיר למשתכן"/"מחיר מטרחה"/"דיוור במחיר מופחת" הביאו לקיטון יחסי (בהיקפים משתנים) במספר העסקאות "במחירי שוק" בענף.

**6.2 גורמים רגולטורים ורשויות** – הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת וכפופה להליכים רגולטורים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה והמיסוי, ולשינויים שחלים בהם. שינוי בדרישות אלו וקביעת דרישות נוספות עלול להשפיע לרעה על קרדן נדל"ן עקב הוצאות והליכים לא צפויים. כמו-כן, לאור משך הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של פרויקט, החל משלב הייזום ועד לבנייתו בפועל, נדרש על-פי רוב הון משמעותי לפיתוח נדל"ן בישראל. אילוץ זה מהווה מגבלה על פעילות החברות בענף ועשויה להיות לו השפעה מהותית על רווחיות פרויקטים, זמינות מקורות מימון ועלותם. להתמשכות ההליכים כאמור עשויה להיות גם השפעה על יצירת פערים בין הביקוש לדירות חדשות לבין ההיצע שלהן. בשנים האחרונות התרבו ניסיונות ויוזמות גופי הממשלה, הכנסת ומוסדות התכנון השונים להביא לקיצור משך הזמן הכרוך בהליכי התכנון, האישור והבנייה של פרויקטים למגורים, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות שונות בחוקי ובתקנות התכנון והבנייה, לרבות מתן אפשרות לאדריכלים ומהנדסים (שיוסמכו לכך) לחתום על בקשות להיתרי בנייה מסוימים (חלף רשות הרישוי); ביטול 'הקלות שבסי' (החל משנת 2025) (הקלות אשר אפשרו ליזמים להגיש לרשות המקומית בקשה לתוספת שטחי בנייה/יחיד בסטייה מהתב"ע, אך אשר על-פי רוב הביאו לעיכוב במתן היתרי בנייה) והגברת הגמישות לסטייה מהוראות שלביות של פרויקטים; קידום הליך מהיר להוצאת היתרי בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית, בין היתר באמצעות תכנון תכנית בניין עיר במימון והובלת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ו/או מתן מענקים כלכליים לפרויקטים בפריפריה; מהלכים כמפורט בסעיף 6.1 לחלק זה; ועוד. למועד הדוח, להערכת קרדן נדל"ן, לניסיונות כאמור לא הייתה השפעה מהותית על השוק ו/או על פעילותה, וקרדן נדל"ן אינה יכולה להעריך את היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה בעתיד ככל שניסיונות כאמור

<sup>21</sup> כגון שינוי/הוספת מדרגות מס רכישה (ושינוי ספי מחירי המכירה עליהם הן יחולו), קביעת מדרגות מס שונות לבעלי דירה אחת או יותר (קרי, משקיעים) ולמי שאין בבעלותו דירה וכדומה.

<sup>22</sup> חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023.

יביאו לקיצור משך הליכי התכנון והאישור כאמור.

6.3 בטיחות - במהלך השנים האחרונות, בעקבות מספר גבוה של תאונות עבודה באתרי בנייה בישראל (אשר חלקן הסתיימו אף במוות), גברו יוזמות של גופים רגולטוריים שונים להעלאת רמת הבטיחות באתרי הבנייה, לרבות חיוב קבלנים באתרי בנייה מסוימים (בהתאם לגודלם) למנות עוזר בטיחות, הגברת תדירות ביקורי פיקוח, הגדלת היקף צווי הבטיחות, הטלת קנסות מנהליים, וכן קידום חקיקה להסדרת תחום הבטיחות באתרי הבנייה (לרבות בדרך של הטלת אחריות בגין מפגעי בטיחות על יזמים). למועד הדוח לא היו לרפורמות האמורות השלכות מהותיות על פעילותן ו/או תוצאותיהן של קרדן נדל"ן ואל-הר (למעט הגדלה (בהיקף לא מהותי) בעלויות הבנייה של הפרויקטים).

לפרטים נוספים ראה גם סעיף 17.3[ה] לחלק זה.

6.4 לפרטים אודות גורמי הסיכון של קרדן נדל"ן (לרבות חברות מוחזקות שלה) הנובעים מסביבתה הכללית, מענפי פעילותה ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, ראה סעיף 22 לחלק זה.

## פרק ג' – תיאור תחומי הפעילות של קרדן נדל"ן

### תחום הבנייה למגורים

7.

7.1

קרדן נדל"ן עוסקת באיתור, ייזום ופיתוח של מבני מגורים למכירה (אשר כוללים לעיתים גם שטחים נלווים המיועדים לתעסוקה ולמסחר). את הפרויקטים מנהלת קרדן נדל"ן לבדה או באמצעות חברות או עסקאות משותפות עם שותפים שהינם, בדרך כלל, חברות נדל"ן נוספות או יזמי נדל"ן. פרויקטים גדולים, בהם ניתן לחלק את הבנייה לשלבים, מבוצעים לרוב בחלוקה לשלבים עצמאיים, באופן שבו קצב הבנייה מותאם בין השאר לקצב קבלת אישורי הרשויות, לקצב מכירת הדירות בכל שלב, לתנאי המימון של כל שלב (ככל שרלוונטי) ולסיכונים הכלכליים הכרוכים בביצוע. את ביצוע העבודות מוסרת קרדן נדל"ן לחברות ביצוע (לרבות אל-הר) על בסיס "חוזה מפתח" (Turn-Key) אשר מבצעות את הפרויקט כקבלן ראשי, לעיתים יחד עם קבלני משנה אשר כפופים להן, וזאת עד להשלמתו של הפרויקט כאמור.

במועד הדוח לקרדן נדל"ן תשעה (9) פרויקטים בישראל בהיקף כולל של 1,214 יחידות דיור בשלבי ביצוע ותכנון,<sup>23</sup> חמישה-עשר (15) פרויקטים בעתודה (לרבות חלק מפרויקטים – שלבים בפרויקט) ומספר פרויקטים נוספים מותלים, כולם בישראל. בחלקם של הפרויקטים הושלמה הבנייה של שלבים מסוימים בפרויקט הרלוונטי, והם אף אוכלסו, וחלקם מצויים בשלבי בנייה שונים או בשלבי הייזום והתכנון.<sup>24</sup>

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללות בפרויקטים של קרדן נדל"ן לפי סוג פרויקטים:<sup>25</sup>

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני נוכחי		תוספת יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ יח"ד - חלק קרדן נדל"ן	חלק קרדן נדל"ן בהכנסות (באלפי ש"ח)	חלק קרדן נדל"ן ברווח הגולמי (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי ממוצע – חלק קרדן נדל"ן	שנת תחילת בנייה צפויה	משך בנייה ממוצע צפוי לפי שנים
	מס' יח"ד	חלק קרדן נדל"ן								
פרויקטים בביצוע	501	456	-	501	456	1,129,832	186,240	16.5%	-	3.30
פרויקטים בתכנון	713	426	-	713	426	1,445,478	198,272	13.7%	2024	3.96
עתודות קרקע	2,734	1,382	2,809	5,543	3,649	7,772,247	1,239,525	15.9%	2025-2026	5.23
פרויקטים מותלים	98	-	4,005	4,103	2,435	7,060,473	1,079,467	15.3%	2026-2028	6.57
סה"כ	4,046	2,264	6,814	10,860	6,966	17,408,030	2,703,504	14.5%	-	4.77

להלן פרטים נוספים בדבר נתוני מכירות בפרויקטים למגורים של קרדן נדל"ן:<sup>26</sup>

מספר יחידות הדיור לגביהן בוטל הסכם המכירה בשנת 2023	מספר יחידות הדיור שנמכרו בחוזים שנחתמו בתקופה הרלוונטית					מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בשנת 2022 (בש"ח)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בשנת 2023 (בש"ח)
	שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023		
1	185 (**)	40	33	34	24	19,696	21,090

(\*) ההיקף הכספי הכולל בגין מכירת יחידות הדיור האמורות הסתכם בכ-317,496 אלפי ש"ח (חלק קרדן נדל"ן - כ-317,496 אלפי ש"ח).

(\*\*) ההיקף הכספי הכולל בגין מכירת יחידות הדיור האמורות הסתכם בכ-400,389 אלפי ש"ח (חלק קרדן נדל"ן - כ-398,851 אלפי ש"ח).

### מידע כללי על תחום הפעילות

7.2

להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות בענף אשר משפיעים ועשויים להשפיע בעתיד על פעילות קרדן נדל"ן בתחום המגורים מעבר לגורמים המשפיעים על כלל פעילות הנדל"ן בישראל (כאמור בסעיף 6 לחלק זה):

#### מבנה תחום הפעילות ושינויים שחלים בו

7.2.1

ענף הבנייה למגורים בישראל נחלק לשני תתי ענפים – בנייה ביוזמה ציבורית (יוזמת המדינה על קרקעות רמ"י), אשר מתמקדת בדרך כלל באזורי עדיפות לאומית ובאזורי פריפריה; ובנייה ביוזמה פרטית. למועד

<sup>23</sup> חלקה של קרדן נדל"ן ביחידות אלו הוא 882 יחידות דיור. יצוין, כי מספר הפרויקטים האמור, הינו על-פי מיקומם הגיאוגרפי של אותם פרויקטים. עם זאת, בפועל, חלק מן הפרויקטים כאמור מבוצע או מתוכנן (לפי העניין) במספר שלבים שונים, כאמור בסעיף זה לעיל.

<sup>24</sup> בנוסף, למועד הדוח לקרדן נדל"ן קיימת גם השקעה, בהיקף לא מהותי, בייזום ושיווק יחידות מגורים בארה"ב, אשר אינה מוצגת בדוחותיה הכספיים של קרדן נדל"ן כחלק ממגזר הבנייה למגורים (אלא כחלק ממגזר "אחרים"), ופרטים אודותיה מובאים במסגרת תיאור תחום פעילות זה (בסעיף 7.11 לחלק זה) כהשקעה בחברה מוחזקת.

<sup>25</sup> הנתונים הנכללים בטבלה זו ביחס לתוכניות שטרם אושרו, למספר יחידות בפרויקטים בתכנון, בעתודות קרקע ובפרויקטים מותלים, לשיעור הרווח הגולמי הצפוי הממוצע, שנת תחילת בנייה צפויה ומשך הבנייה הצפוי, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת קרדן נדל"ן המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה של קרדן נדל"ן. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי במדיניות תכנונית, הליכים סטטוטוריים, שינויים בתוכניות הנהלת קרדן נדל"ן, שינויים בעלויות תשומות הבנייה, שינויים בביקושים, החמרה או שינוי במצב החברתי/כלכלי ו/או החמרה במצב הבטחוני (לרבות מלחמתי) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

<sup>26</sup> לפרטים אודות נתוני מכירות של קרדן נדל"ן בחתך רבעוני, ראה סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון (בנייה למגורים).

הדוח פועלת קרדן נדל"ן הן בענף הבנייה למגורים ביוזמה פרטית והן ביוזמה ציבורית.

בשנת 2023, באופן כללי, נמכרו כ-27,930 דירות חדשות, ירידה של כ-31% לעומת שנת 2022 (בפרט, באזור יהודה ושומרון, מחוז תל-אביב, מחוז המרכז ומחוז חיפה, בהם שיעור הירידה לעומת שנת 2022 עמד על כ-58.5%, כ-44.3%, כ-34.2% וכ-32.4%, בהתאמה). בד בבד, מספר הדירות שנמכרו ברבעון הרביעי של שנת 2023 היה הנמוך ביותר – כ-18.4% מסך המכירות באותה שנה, נתון המשקף ירידה של 33.1% לעומת הרבעון השלישי של שנת 2023 ושל 36.1% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2022.<sup>27</sup> מהשוואת עסקאות שבוצעו בחודשים ספטמבר-אוקטובר 2023, אוקטובר-נובמבר 2023 ונובמבר-דצמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו בתקופות אלו (בשיעור שינוי שנתי) בכ-4%, כ-4.3% וכ-2.7% (נתונים לא סופיים), בהתאמה.<sup>28</sup> בסוף חודש דצמבר 2023 מלאי הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-67,760 דירות, ומספר חודשי היצע (מספר החודשים שיעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה תימכרנה) עמד על 27.5 חודשים, נתון המשקף עלייה משמעותית מנתוני השנים 2021 ו-2022 וממשיך את המגמה שלהן – 10 חודשים ו-20.3 חודשים, בהתאמה.

לפרטים אודות השפעת המגמות האמורות לעיל על קצב מכירת הדירות של קרדן נדל"ן, ראה סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון ('בנייה למגורים').

הביקוש לדירור בישראל ומספר העסקאות לרכישת/מכירת דירות, מושפעים או עשויים להיות מושפעים ממשתנים שונים בעלי השפעות מנוגדות, ובין היתר, מגורמים כמפורט בסעיפים 22.1 ו-22.2 לחלק זה, וכן מקצב גידול משקי הבית בישראל; מהיקף העלייה לישראל ומהיקף ההגירה מישראל; ממצבם הכלכלי של הרוכשים הפוטנציאליים (מצבם הכלכלי מושפע, בין היתר, משיעורי האבטלה, מרמות השכר, ממחיר האשראי ועוד); מהיקף רכישת דירות על-ידי "תושבי חוץ" ומשקיעים זרים אחרים; מציפיות לתשואה מעליית מחירי הדירות ו/או לתשואה במתווה של השקעה ארוכת טווח (תשואה מהשכרה של דירה לצד ג') ו/או מזמינות (ואמון הציבור) באפיקי השקעה אחרים; מצעדי הממשלה להשפעה על כדאיות רכישת דירות להשקעה; מזמינות האשראי, תנאיו ומחירו; מהיצע הדירות והקרקות; ממחירי הדירות והקרקות; מהריבית במשק; מצעדי בנק ישראל בנוגע לפיקוח על הבנקים ושמירה על יציבות המערכת הבנקאית, אשר עשויים להשפיע הן על קבלת מימון בנקאי לפרויקטי נדל"ן והן על הדרישות אותן מציבים הבנקים בפני רוכשי דירות לצורך מתן מימון לרוכשי דירות; מציפיה לשינויים במחירי הדירות; ממצב ביטחוני מתמשך ועוד.

להבנת קרדן נדל"ן, ובהתבסס על פרסומים פומביים, ירידה כאמור נובעת, בין היתר, מהשינויים באינפלציה, מהעלייה בשיעור הריבית על המשכנתאות, מיישום תוכניות ממשלתיות הנוגעות לתחום הדירור, מהעדפות צרכנים, מהמצב הכלכלי במדינה וכתגובה לעלייה החדה במחירי הדירות והקרקות בשנים האחרונות, והחל מחודש אוקטובר 2023, גם מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל" (ובכלל כך מצב הרוח הלאומי). למועד הדוח אין ביכולתה של קרדן נדל"ן להעריך האם מגמות השוק האמורות לעיל, אשר מעצם טיבן מושפעות ממגוון גורמים שאינם בשליטתה, צפויה להימשך ו/או את היקפה, ובהתאם, למועד הדוח גם אין ביכולתה של קרדן נדל"ן להעריך את מלוא השפעות הירידה בקצב המכירות כאמור על פעילותה ותוצאותיה העסקיות בעתיד. לפרטים אודות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית במשק במהלך השנים 2022 ו-2023 ומלחמת "חרבות ברזל", והשלכותיהם על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של קרדן נדל"ן, לרבות בתחום פעילות זה, ראה סעיף 6 לחלק זה.

לפרטים אודות זמינות מקורות מימון (לרבות לשוק הבנייה למגורים) ועלותם ואודות מדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית, ראה סעיף 22.7 לחלק זה. לפרטים אודות צעדי הממשלה בשנים האחרונות בניסיון להעלות את היצע יחידות הדירור בשוק ולבלום את עליית מחירי הדירור, ראה סעיף 6.1 לחלק זה.

**לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה קרדן נדל"ן במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל עלייה באינפלציה ובשיעורי הריבית במשק והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, ראה סעיף 6 לחלק זה.**

<sup>27</sup> מתוך הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ("הלמ"ס") מיום 14 בפברואר 2024 - "דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2023". ראה: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04\\_24\\_047b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf).

<sup>28</sup> מתוך "מדד מחירי דירות חדשות" שפורסם על-ידי הלמ"ס. ראה: [https://www.cbs.gov.il/he/publications/madad/doclib/2024/price01aa/aa2\\_4\\_h.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/publications/madad/doclib/2024/price01aa/aa2_4_h.pdf).

## מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים אחרים שחלים על תחום הפעילות

7.2.2

הפעילות בתחום הבנייה למגורים כפופה להוראות חוק כגון חוקי המקרקעין, חוקי החוזים, חוקי המכר, חוקי התכנון והבנייה, חוק רשות מקרקעי ישראל, החלטות ונהלי רמי"י, תוכניות מתאר שונות, נהלים ותקנות של רשויות מקומיות, דרישות חוקיות בתחום איכות הסביבה ועוד. הפעילות בתחום מחייבת נקיטת הליכים תכנוניים ו/או משפטיים מגוונים לשם הליכי רישוי, קבלת היתרי בנייה, שינוי ייעוד תוכניות בניין עיר (תב"ע), תשלומי דמי היתר, היטלי השבחה ועוד. עוד כפופה הפעילות בתחום הבנייה למגורים לחקיקה בתחום מיסוי המקרקעין (בהיבט המיסוי שיחול על רוכשי הדירות או על מוכרי הקרקעות עליהן יוקמו דירות) ובתחום המשכנתאות. לפרטים נוספים ראה סעיף 17.1 לחלק זה.

## שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

7.2.3

**לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה קרדן נדל"ן במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל עלייה באינפלציה ובשיעורי הריבית במשק והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, לרבות בקשר עם היקף הפעילות בתחום זה, ראה סעיף 6 לחלק זה.**

לפרטים אודות השינויים בהיקף הפעילות של קרדן נדל"ן בתחום במהלך השנים 2021, 2022 ו-2023, בין היתר בהיבטים של מספר יחידות דיור שנמכרו וההכנסות ממכירתן, וכן הסברים לשינויים כאמור, ראה סעיף 7.2.1 לחלק זה ודוח הדירקטוריון. יצוין, כי במהלך התקופות האמורות לא חל שינוי מהותי ברווחיות תחום הפעילות. בנוסף יצוין, כי היקף ותמהיל פעילות קרדן נדל"ן בתחום הבנייה למגורים בתקופות האמורות הושפע, בין היתר, ממדיניות הממשלה בשיווק קרקעות למגורים (לרבות באמצעות תכנית "מחיר למשתכן"/"דיור במחיר מופחת" - ראה סעיף 6.1 לחלק זה) וכן מהאסטרטגיה העסקית של קרדן נדל"ן בשנים האחרונות להגדיל את היקף הקידום של פרויקטים להתחדשות עירונית (פינוי-בינוי/תמ"א 38/2), בין בעצמה ובין ביחד עם שותפים. בהקשר זה יצוין, כי החל משנת 2020 גדלה באופן משמעותי כמות הפרויקטים של התחדשות עירונית בהם מעורבת קרדן נדל"ן (לרבות באמצעות התקשרויות עם צדדים שלישיים במסגרת של עסקאות משותפות, רכישת זכויות בפרויקטים פוטנציאליים ברמת 'בשלות' מתקדמת (בהיבט תכנוני ו/או בהיבט של החתמות דיירים) וכדומה), ולמועד הדוח קיים מספר משמעותי של פרויקטים כאמור אשר נמצאים בשלבי התקשרות ובחינת היתכנות כלכלית שונים. ראה בהקשר זה גם סעיפים 7.4.7 עד 7.4.9 לחלק זה. כמו-כן, חל גידול בכמות ההתקשרויות בהסכמים מותלים (לרבות הסכמי קומבינציה) לפיתוח קרקעות עבור בעלי קרקע שונים בשלבי תכנון שונים.

## גורמי הצלחה קריטיים

7.2.4

הנהלת קרדן נדל"ן סבורה כי הגורמים המפורטים להלן עשויים לתרום במידה רבה להצלחתה בתחום הבנייה למגורים (וזאת בנוסף לגורמי הצלחה נוספים של קרדן נדל"ן בתחום, אשר הינם גורמים מן המפורסמות<sup>29</sup>): (1) בעלות מלאה על אל-הר (חברת בנייה); (2) יכולת ומיומנות לאיתור קרקעות לביצוע פרויקטים אטרקטיביים מבחינת עלות ופוטנציאל מכירה, וכן תמחור היחידות, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים וזיהוי נכון מראש של אזורים בהם צפויה להיות עליית מחירים; (3) ביצוע פרויקטים ביחד עם שותפים או במסגרת של עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית ("פינוי-בינוי"/"תמ"א 38/2" (הריסה ובנייה מחדש)) ועל-ידי כך הקטנת הסיכון העסקי בפרויקטים אלו; (4) בקרה תקציבית ובקרה תפעולית על כל אחד מהפרויקטים; (5) יכולת ומיומנות בשיווק ומכירת יחידות דיור, תוך מיצוב הפרויקט לאוכלוסיות יעד; (6) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי והשגת מימון לביצוע פרויקטים; ו-(7) הון אנושי – העסקת עובדים מקצועיים, בעלי ניסיון ונאמנות לחברה.

## שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום המגורים

7.2.5

ראה סעיפים 9.2.6 ו-22.14 לחלק זה.

## חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הבנייה למגורים

7.2.6

חסמי הכניסה בתחום הבנייה למגורים הינם: (1) הצורך במימון וליווי בנקאי ודרישות הון עצמי; (2) מוניטין, ניסיון מוכח וכוח אדם איכותי; (3) זמינות קרקעות במיקום ובמחיר הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה

<sup>29</sup> כגון: (1) מוניטין וניסיון; (2) סטנדרט בנייה גבוה ואיכותי; (3) זמינות והיענות לצרכי הלקוחות והלקוחות הפוטנציאליים; (4) התקשרות עם חברות בנייה (קבלנים מבצעים) וקבלני משנה בתחום הבנייה, בעלי אמינות מוכחת ויכולת עמידה בסטנדרטים הנדרשים ובלוחות הזמנים; (5) תכנון עסקי ותכנון זמן נכונים; ו-(6) גישה למקורות מימון.

הצפויים; ו-(4) שינויים קיצוניים במחירי הבנייה.

חסמי היציאה בתחום הבנייה למגורים הינם: (1) חוזים ארוכי טווח עם בעלי קרקע ואו חברות נדל"ן אחרות שאיתם התקשרה קרדן נדל"ן לביצוע הפרויקטים השונים ואשר מגבילים את פירוק השיתוף בין הגורמים הקשורים; (2) מחויבות לאחריות של קרדן נדל"ן בגין חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות"), אשר ניתנה לרוכשים בפרויקטים וכן באחריות בדק; (3) מימוש נכסי נדל"ן עלול לארוך זמן רב; (4) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי רשויות ממשלתיות; ו-(5) אחריות לרישום והעברת זכויות לרוכשי דירות.

## 7.2.7 מבנה התחרות בתחום הבנייה למגורים ושינויים החלים בו

ראה סעיף 7.8 לחלק זה.

## 7.3 מוצרים ושירותים

### 7.3.1 כללי

בהתאם למדיניות קרדן נדל"ן, שואפת קרדן נדל"ן למכור את הדירות בפרויקטים, ככל שניתן, לפני תחילת הבנייה ובמהלכה. בפרויקטים גדולים מתבצעת הבנייה במספר שלבים בכדי להקטין את היקף המימון הנדרש לפרויקט, בכדי להקטין את הסיכון הגלום בפרויקט וכדי להשביח את הפרויקט ואת מחיר הדירות בפרויקט משלב לשלב, וזאת באופן שתחילת העבודה על שלב מסוים תלויה, בין היתר, בקצב מכירת הדירות שבשלב הקודם לו.

לעיתים קרובות, ובמיוחד כאשר מדובר בפרויקטים גדולי היקף, פועלת קרדן נדל"ן ביחד עם שותפים או במסגרת של עסקאות קומבינציה ועל-ידי כך מקטינה את הסיכון העסקי בפרויקטים כאמור.

### 7.3.2 סוגי התקשרויות מקובלות לרכישת מקרקעין ו/או זכויות לצורך ביצוע פרויקטים למגורים

להלן פירוט סוגי ההתקשרויות הרווחות בענף הנדל"ן לייזום פרויקטים:

#### 7.3.2.1 עסקת מזומן - רכישת זכויות במקרקעין או רכישת מניות התאגיד המחזיק בזכויות במקרקעין בתמורה למזומן;

#### 7.3.2.2 עסקת קומבינציה - עסקה בה נרכשות חלק מזכויות המוכר בקרקע וזאת בתמורה לשירותי בנייה אותם מתחייב לבצע רוכש המקרקעין על יתרת הזכויות במקרקעין אשר נותרו בידי מוכר הזכויות.

#### 7.3.2.3 עסקת תמורה - במסגרת הסכם תמורות, נרכשות כל זכויות מוכר הקרקע בתמורה להעברת חלק מוסכם מתקבולי המכירות שיתקבלו ממכירת הדירות אשר יוקמו על המקרקעין על-ידי רוכש הזכויות, למוכר הזכויות.

לעיתים המתווים האמורים בסעיפים 7.3.2.1 עד 7.3.2.3 לעיל משולבים באותה העסקה, באופן שעסקה יכולה להיות בחלקה במתווה של עסקת מזומן וחלקה במתווה של עסקת תמורות או במתווה של עסקת קומבינציה.

#### 7.3.2.4 פינוי בינוי - עסקה בה מתקשר היזם עם בעלי הזכויות ביחידות דיור בבניין קיים, במסגרתה, על-פי רוב, פועל היזם מול רשויות התכנון לצורך הוספת זכויות בנייה למקרקעין, וככל שאלו ניתנות, נהרס המבנה הקיים ובמקומו מקים היזם בניין חדש. יחידות הדיור בבניין החדש מחולקות בין בעלי הזכויות המקוריים במקרקעין (קרי, בעלי יחידות הדיור) לבין היזם, בהתאם ליחס שנקבע מראש (על-פי רוב, הזכויות של היזם הן הזכויות השוריות בנכס לאחר שבעלי הזכויות המקוריים קיבלו את חלקם בנכס). בהקשר זה, המאפיינים של התקשרויות לייזום פרויקטים של פינוי-בינוי דומים במהותם להתקשרויות לייזום פרויקטים בדרך של עסקאות קומבינציה.<sup>30</sup>

ככלל, יצוין כי הקמת מיזמי פינוי-בינוי מוסדרת, בין היתר, בחוקים כמפורט בסעיף 17.1[ח] לחלק זה, ובין היתר חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק פינוי בינוי"). ככלל, סט חוקים זה, ובראשם חוק פינוי בינוי, נחקקו במטרה לעודד התחדשות עירונית ובין היתר תוך מתן מערך כלים להתמודדות עם דיירים סרבנים (קרי, מתן האפשרות לנקוט בהליכים משפטיים כנגד דיירים המסרבים

<sup>30</sup> על-פי רוב, תחילת ביצועם של פרויקטי פינוי-בינוי מותנה בהליכים מקדמיים (לרבות תכנוניים) בעלי מאפיינים ייחודיים, אשר במקרים מסוימים גם עשויים לארוך זמן רב (לרבות באופן מהותי), ובין היתר: (א) אישור תב"ע חדשה (ככל ואין תב"ע תקפה המאפשרת את ביצוע הפרויקט); (ב) קבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מן המקרקעין, ופינויים בפועל; (ג) החלת הסדר מיסוי כלפי בעלי יחידות הדיור, המבטיח כי החלפת יחידות הדיור בדירות החדשות שייבנו בפרויקט תהיה פטורה מתשלום מסים שונים, כגון מס שבח, מס רכישה, מע"מ, היטל השבחה וכדומה, או לחילופין תכנון מס מיטבי בקשר עם החלפת יחידות הדיור כאמור.

יצוין, כי על-פי רוב, הוצאותיו של היזם עד להתקיימות התנאים המתלים כאמור ותחילת בניית הפרויקט, אינן מהותיות ביחס לעלויות הפרויקט הכוללות. כמו-כן, על-פי רוב קיימת לזים אפשרות שלא לבצע את הפרויקט אם בשלב כלשהו, עד נקודה מסוימת שנקבעת בין הצדדים, מסתבר שאין כדאיות כלכלית לביצועו.

עוד יצוין, כי לעיתים, כחלק מהליכי אישור התב"ע החדשה כאמור לעיל, נדרשת קרדן נדל"ן לחתום על כתב שיפוי כלפי הוועדה המקומית הרלוונטית, לשיפוייה במקרה ותיבצע על-ידי בעלי זכויות במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

סירוב בלתי סביר לשם ביצוע עסקת הפינוי-בינוי). במסגרת חוק זה, ככלל, שיעור הסכמת בעלי הדירות הקיימות הנדרש, למועד הדוח, הינו שני שליש מכלל הדירות.

7.3.2.5 רכישת זכויות חכירה מרמ"י - לרבות בדרך של חתימה על הסכם פיתוח על-פיו מעמידים רמ"י ומשרד השיכון והבינוי את המקרקעין לרשות הרוכש, לתקופה הקבועה בהסכם הפיתוח, והרוכש מתחייב להקים על המקרקעין מבנים בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם.<sup>31</sup>

7.3.2.6 עסקה משותפת - במקרים בהם לקרדן נדל"ן יש שותפים בזכויות במקרקעין (בין בשל רכישה משותפת של הזכויות במקרקעין ובין לאור רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) פועלת קרדן נדל"ן, בדרך כלל, במסגרת של עסקה משותפת או באופן של אחזקה משותפת בחברת פרויקט. מערכת היחסים בין הצדדים לעסקה המשותפת, לרבות תפקידי הצדדים בעסקה, מוסדרת בדרך כלל בהסכם שיתוף בין קרדן נדל"ן לבין השותפים האחרים ויכולה להיות מוסדרת גם במסמכי הסכם הרכישה של הזכויות במקרקעין ("העסקה המשותפת").<sup>32</sup>

<sup>31</sup> במסגרת הסכם הפיתוח מתחייבת רמ"י, כי בכפוף לעמידת הרוכש בתנאי ההסכם, תחכיר רמ"י לרוכש את המקרקעין על-פי הסכם חכירה שייחתם בין הצדדים, לתקופה הקבועה בהסכם החכירה וכנגד תמורה הקבועה בו (במרבית המקרים, דמי חכירה מהוונים). כן, קבועות בהסכם הפיתוח התחייבויות לעמידה במועדים ובאופן השלמת הבנייה על המקרקעין (ובשלבי הביניים בגינה).

<sup>32</sup> הסכם השיתוף כולל, במרבית המקרים, הוראות בקשר עם אחריות הצדדים למימון הפרויקט וסנקציות בגין הפרתן, לרבות דילול הזכויות בפרויקט.

נתונים אודות פרויקטים בתחום המגורים<sup>33</sup>

7.4

**פרויקטים (או שלבים בפרויקטים) שבנייתם הסתיימה**

להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו ואשר נקפו לדוחות רווח והפסד (לרווח/הפסד הגולמי) בגין השנים 2021 עד 2023 (כולל):<sup>34</sup>

7.4.1

עלות (ביטול הוצאה) שנוקפה לרווח והפסד (באלפי ש"ח)			הכנסות שנוקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח)			כמות יח"ד שהוכרה ההכנסה בגינן במצטבר	סה"כ יח"ד	חלק קרדן נדל"ן	כמות בניינים בפרויקט/שלב	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
2021	2022	2023	2021	2022	2023						
1,030	27	959	-	1,425	-	82	82	50% (**)	3	טירת הכרמל	כרמל מול ים
5,781	(20)	-	8,169	-	-	62	62	50% (**)	1	רחובות	רחובות שלי - שלב ה'
30,365	32,115	(3)	38,902	47,500	-	75	93 (75) (*)	100%	4	באר יעקב	קרדן בבאר יעקב <sup>35</sup> - שלב ד' (***)
31,203	-	-	35,730	-	-	98	98	100%	1	קריית מוצקין	קרדן בקריית מוצקין <sup>36</sup> שלב א' שלב ב'
29,909	59,248	2,415	36,047	74,056	5,014	70	70		1		
55,100	-	(30)	66,612	-	-	35	57 (35) (*)	100%	1	גני תקווה	קרדן בגני תקווה <sup>37</sup>
52,449	-	-	58,086	-	-	72	72	100%	2	טירת הכרמל	גלי כרמל (***)
66,630	52,477	7,046	87,262	73,267	15,494	45	78 (45) (*)	100%	2	ירושלים	אגריפס <sup>38</sup>
56	10,366	8,742	629	12,540	10,206	13	13	100% <sup>40</sup>	1	לוד	רמת אלישיב <sup>39</sup> - שלב ב'2
9,142	28,476	37,081	11,145	38,892	54,891	33	34	100% <sup>41</sup>	2	גבעת שמואל	גבעת שמואל (***)

(\*) נתונים בסוגריים – חלק קרדן נדל"ן ביח"ד בעסקת קומבינציה.  
 (\*\*) פרויקט במתווה של עסקה משותפת.  
 (\*\*\*) נבנה על-ידי אל-הר כקבלן ראשי.

<sup>33</sup> הנתונים של עלויות והכנסות שנוקפו משקפים את חלקה של קרדן נדל"ן; הנתונים המתייחסים לעלויות הצפויות בפרויקטים כוללים ייחוס עלויות מימון.  
<sup>34</sup> הטבלאות בסעיף 7.4.1 זה אינן כוללות פרויקטים (או שלבים בפרויקטים) שהסתיימו ואשר הסכומים שנוקפו בגינם לדוחות רווח והפסד (לרווח/הפסד הגולמי) בגין השנים 2021 עד 2023 הינם זניחים (עד 500 אלפי ש"ח).  
<sup>35</sup> פרויקט לבניית 405 יח"ד (מתוכן חלק קרדן נדל"ן – 324 יח"ד) בעשרה בניינים בארבעה שלבים אשר הסתיימו. מקרקעי הפרויקט נרכשו בשנת 2009 בעסקת קומבינציה.  
<sup>36</sup> פרויקט לבניית 168 יח"ד בשני בניינים בשני שלבים אשר הסתיימו.  
<sup>37</sup> פרויקט שבוצע (בשלב אחד) במסגרת עסקת קומבינציה.  
<sup>38</sup> פרויקט שבוצע (בשלב אחד) במסגרת עסקת קומבינציה, במסגרתה מספר יח"ד המשויכות לקרדן נדל"ן הינו 44 בתוספת 52% ביח"ד משותפת נוספת. יצוין, כי בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה, היו זכאים בעלי הקרקע לתמורה נוספת במזומן (מעבר לחלקם היחסי), אשר נקבעה לפי שיעור של 43% מעבר למחיר מכירה מינימאלי שסוכם של יחידות המשויכות לקרדן נדל"ן בפרויקט וזה שולם להם במלואו. כן יצוין, כי הזכויות במקרקעין כללו גם שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-1,270 מ"ר הכוללים בניין לשימור (חלק קרדן נדל"ן – 800 מ"ר) ואשר נמכרו לצדדים שלישיים במהלך שנת 2021.  
<sup>39</sup> פרויקט לבניית 257 יח"ד במספר בנייני מגורים במספר שלבים אשר הסתיימו. יצוין, כי הזכויות במקרקעין כללו גם שטחי מסחר בהיקף של כ-406 מ"ר, אשר נמכרו לצדדים שלישיים במהלך שנת 2022 ואשר בנייתם טרם הסתיימה.  
<sup>40</sup> במסגרת הסכם העמדת הון בו התקשרה קרדן נדל"ן עם צד שלישי בקשר עם ביצוע הפרויקט, העמיד הצד השלישי לקרדן נדל"ן 30% מההון שנדרש לצורך הקמת הפרויקט, בין היתר בדרך של השבת סכומים שהעמידה קרדן נדל"ן לפרויקט, וזאת תמורת, בין היתר, 30% מרווחי הפרויקט ו-25% מדמי הניהול הכוללים שנמשכו בפרויקט כדמי ייזום עבור פעולות הייזום.  
<sup>41</sup> במסגרת הפרויקט האמור (אשר הוקם במסגרת קבוצת רכישה, בה קרדן נדל"ן הייתה אחת מחברי הקבוצה), קרדן נדל"ן הייתה צד להסכם שיתוף במקרקעין עם צדדים שלישיים, במסגרתם הסכימו הצדדים לפעול במשותף למימוש זכויות הבניה על מקרקעי כל אחד משני המגרשים בפרויקט לבניית בניין מגורים, באופן שכל אחד מהצדדים יהיה זכאי למספר יח"ד בבניין וישא בעלויות הפרויקט בהתאם לחלקו היחסי כפי שנקבע בהסכם הנוגע לבניין הרלוונטי. ביחס לבניין במגרש 3, חלקה של קרדן נדל"ן במקרקעי הפרויקט הינו כ-10%; וביחס לבניין במגרש 4, חלקה של קרדן נדל"ן במקרקעי הפרויקט הינו כ-37%. בהקשר זה יודגש, כי הנתונים בטבלה בנוגע לכל אחד מהבניינים מתייחסים לחלקה של קרדן נדל"ן בבניין הרלוונטי בלבד ולא לחלקים המשויכים לשותפיה בקבוצת הרכישה.

נתונים נוספים אודות פרויקטים שהסתיימו ואשר נזקפו לדוחות רווח והפסד בגין השנים 2021 עד 2023 (כולל):

שיעור הרווח (הפסד) הגולמי <sup>42</sup>			חלק קרדן נדל"ן ברווח (הפסד) הגולמי			חלק קרדן נדל"ן	שם הפרויקט	
2021	2022	2023	2021	2022	2023		שלב א'	שלב ב'
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(1,030)	1,398	(959)	50%	כרמל מול ים	
29.2%	ל.ר.	ל.ר.	2,388	20	-	50%	רחובות שלי- שלב ה'	
(*) -	(*) 32.4%	(*) ל.ר.	(*) 8,537	(*) 15,385	(*) 3	100%	קרדן בבאר יעקב - שלב ד'	
12.7%	ל.ר.	ל.ר.	4,527	-	-	100%	קרדן בקריית מוצקין	
17.0%	20.0%	51.8%	6,138	14,808	2,599			
17.3%	ל.ר.	ל.ר.	11,512	-	30	100%	קרדן בגני תקווה	
(*) 9.7%	(*) ל.ר.	(*) -	(*) 5,637	(*) -	(*) -	100%	גלי כרמל	
23.6%	28.4%	54.5%	20,632	20,790	8,448	100%	אגריפס	
10.8%	17.3%	14.3%	68	2,174	1,464	100%	רמת אלישיב - שלב ב'2	
(*) 18.0%	(*) 26.8%	(*) 32.4%	(*) 2,003	(*) 10,416	(*) 17,810	100%	גבעת שמואל	

(\*) ביחס לשלב ד' בפרויקט קרדן בבאר יעקב, רווח גולמי במאוחד (כולל אל-הר) – 59,049 אלפי ש"ח (31.5%), לכל תקופת השלב; ביחס לפרויקט גלי כרמל, רווח גולמי במאוחד (כולל אל-הר) – 17,567 אלפי ש"ח (18.4%), לכל תקופת הפרויקט; ביחס לפרויקט גבעת שמואל, רווח גולמי במאוחד (כולל אל-הר) – 40,008 אלפי ש"ח (37.1%), לכל תקופת הפרויקט.

פירוט מלאי הדירות שבנייתן הסתיימה ואשר טרם נמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2023:

7.4.2

שיעור הרווח הגולמי שטרם הוכר	רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח) (חלק קרדן נדל"ן)	כמות דירות שטרם נמסרו ליום 31 בדצמבר 2023	גיול מלאי דירות גמור ליום 31 בדצמבר 2023	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מלאי דירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר 2023	חלק קרדן נדל"ן	סה"כ דירות בשלב	השלב בפרויקט
24%	695	1	כחודש	24,000	1	100%	34	גבעת שמואל
-	695	1	-	-	1	-	34	סה"כ

<sup>42</sup> שיעור הרווח הגולמי המפורט בטבלאות הינו שיעור הרווח מההכנסות.

**פרויקטים בביצוע**

7.4.3 הלחן ריכוז נתונים בפרויקטים אשר ליום 31 בדצמבר 2023 הינם בביצוע (קרי, טרם התקבל בגינם טופס 4 לאותו מועד):<sup>43</sup>

מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (בש"ח)	מספר יח"ד שנמכרו לאחר יום 31.12.2023	מספר יח"ד לא מכורות ליום 31.12.2023	מספר יח"ד מכורות ליום 31.12.2023	מועד סיום צפוי	מועד תחילת הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	שיעור השלמה של הפרויקט (ב-%) ליום 31.12.2023	עלות מצטברת (באלפי ש"ח)				חלק קרדן נדל"ן	מ"ר לבנייה ברטו		כמות בניינים	נתונים כלליים			
								סה"כ עלויות מצטברות	אחרות	עלויות בנייה	קרקע ופיתוח		מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד		מיקום	שם הפרויקט		
2022	2023	ועד סמוך למועד הדוח 2024	1	95	58	2027	2022	1999	10%	241,940	14,770	12,815	214,355	100% <sup>45</sup> (עסקת תמורות)	116	153	1	ירושלים	הולילנד <sup>44</sup> (מגרש 7) (***)
27,682	28,275	29,089	1	95	58	2027	2022	1999	10%	241,940	14,770	12,815	214,355	100% <sup>45</sup> (עסקת תמורות)	116	153	1	ירושלים	הולילנד <sup>44</sup> (מגרש 7) (***)
12,510	13,444	13,812	4	31	27	2025	2022	2015	54%	40,914	3,739	28,602	8,573	100%	125	58	2	נהריה	קרדן בנהריה <sup>46</sup> - שלב א'
31,113	35,748	-	(**)	2 (**)	61 (**)	2024	2021	2018 <sup>47</sup>	90%	138,068	12,021	75,293	50,754	100%	79	95 (63) (*)	3	רמת גן	עלומים (תמ"א 38/2) (***)
27,765	32,482	-	(**)	10 (**)	34 (**)	2024	2021	2020	80%	85,948	6,860	38,935	40,153	100%	87	57 (44) (*)	1	תל-אביב	קריית שלום <sup>48</sup>
14,843	14,765	14,865	11	35	103	2025	2022	2017	75%	152,830	10,123	88,476	54,231	100%	109	138	2	ק. מוצקין	נווה גנים <sup>49</sup> (***)

(\*) נתונים בסגורים – חלק קרדן נדל"ן ביחיד על-פי הסכם הקומבינציה בקשר עם הפרויקט.  
 (\*\*) מספר יחיד מתייחס לחלקה של קרדן נדל"ן בלבד.  
 (\*\*\*) אל-הר משמשת כקבלן המבצע של הפרויקט.

<sup>43</sup> הנתונים הנכללים בטבלה זו ביחס למועד הסיום הצפוי של הפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת קרדן נדל"ן המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה של קרדן נדל"ן וכן על הסכמיה עם קבלנים מבצעים. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה מאי עמידתם של הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם כלפי קרדן נדל"ן, משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיטון במכירות עקב ירידה בביקושים), שינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם, שינויים בעלויות תשומות הבנייה, שינוי בתכנית העסקית של קרדן נדל"ן ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

<sup>44</sup> בשנת 1999 רכשה הולילנד (למועד הדוח חברה בת בבעלותה המלאה של קרדן נדל"ן) זכויות במקרקעין לבניית פרויקט, במסגרת עסקה שחלקה עסקת מזומן וחלקה עסקת תמורות. למועד הדוח, היקף התמורות למוכרי הזכויות בקרקע נקבע על שיעור של 12.5% עד 18.5% מתוך תקבולי המכירות של יחיד שייבנו - ליום 31 בדצמבר 2023, קיימת בספרי הולילנד התחייבות כלפי מוכרי הקרקע בסך (מהוון) של כ-71 מיליון ש"ח. הפרויקט (בכללותו) הינו שכונת מגורים על קרקע פרטית, אשר למועד הדוח עיקר הקמתו הושלמה (642 יחיד ב-8 בניינים), מגרש 7 בביצוע (153 יחיד במגדל אחד) כאמור לעיל, ויתרתו בתכנון (144 יחיד בשני בניינים נוספים) ("מתחם המגורים"). בנוסף כולל הפרויקט 50% (במושע) ממקרקעין הסמוכים למתחם המגורים בייעוד למלונאות, אשר בכוונת קרדן נדל"ן לפתח את הקמתו ולרבות אופן מימושו (לאחר התקדמות השלבים הראשונים בפרויקט). בהתאם לתביעה החלה על המקרקעין וכן להתקשרות של הולילנד בהסכם פיתוח, נקבעה בין היתר שלביות למימוש יתרת הזכויות במתחם המגורים כאמור לעיל (אשר במהותה הינה ביצוע מטלות ציבוריות שנקבעו, לרבות התליית קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר במבנה שבביצוע (במגרש 7) האמור לעיל, אשר להבטחת ביצוען העמידה הולילנד לטובת עיריית ירושלים ערבויות מגוף מוסדי בהיקף כולל של כ-17 מיליון ש"ח (מתוכו סך של כ-6 מיליון ש"ח הינו בגין ערבות על היטל השבחה)). לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה גם סעיפים 7.4.11.2 ו-7.4.11.3 לחלק זה.

<sup>45</sup> יצוין, כי עד ליום 2 בפברואר 2022 החזיקה קרדן נדל"ן 40% בלבד מהונה המונפק של הולילנד (אשר הייתה עד אותו מועד חברה כלולה של קרדן נדל"ן). לפרטים אודות עסקה (אשר הושלמה באותו מועד) במסגרתה, בין היתר, רכשה קרדן נדל"ן את יתרת הון המניות המונפק של הולילנד (60%), ראה סעיף 1.4.1 בחלק א' לדוח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2022.

<sup>46</sup> פרויקט להקמת בנייני מגורים בשני שלבים, מתוכם, למועד הדוח, שלב א' בביצוע ושלב ב' בעתודה. לפרטים אודות שלב ב' של הפרויקט, ראה סעיף 7.4.7 לחלק זה ובאור 10א(6) לדוחות הכספיים. המועד בו הושלמה ההתקשרות בהסכם ייזום עם 100% מבעלי הזכויות ביחידות הדיר הקיימות בפרויקט (תמ"א 38/2 – הריסה ובניה מחדש).

<sup>47</sup> במהלך חודש אוקטובר 2020 התקשרה קרדן נדל"ן עם צד שלישי (שהינו יזם) בהסכם לרכישת זכויותיו (וחובותיו) מכוח הסכם קומבינציה בו הוא היה קשור עם בעלי מקרקעי הפרויקט, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-22 מיליון ש"ח (בתוספת התחייבות לשירות בנייה בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח). עם התקיימות תנאים מתלים מסוימים שנקבעו בהסכם (במהלך חודש יוני 2021), נכנסה קרדן נדל"ן לנעלי הצד השלישי כצד להסכם הקומבינציה האמור. בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה, קרדן נדל"ן תהא זכאית ל-44 יחיד (מתוך סך כולל של 57 יחיד בפרויקט – קרי, קומבינציה בשיעור של 77%) וזאת בתמורה לשירותי הקמת הפרויקט.

<sup>49</sup> לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה גם סעיף 7.4.11.1 לחלק זה.

להלן נתונים צפויים נוספים בפרויקטים בביצוע: 50:

שם הפרויקט	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)				עלויות צפויות (באלפי ש"ח) (*)			מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, ללא מע"מ, לפי מחיר מכירה בפועל (ללא התאמה חשבונאית) (בש"ח)	רווח גולמי (באלפי ש"ח) (**)			שיעור הרווח הגולמי הצפוי בייזום (ב-%) (**)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (לאחר חילוצים, ככל שרלוונטי) (ב-%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)	מועד השלמה צפוי
	מקדמות עד ליום 31.12.2023 (***)	לקבל בגין דירות שנמכרו (***)	סה"כ בגין חוזים שנחתמו עד ליום 31.12.2023 (***)	שווי מלאי (יח"ד למכירה) ליום 31.12.2023	סה"כ עלויות צפויות	עלויות לשלם עד גמר המלאי	עלויות שנצברו בפועל עד ליום 31.12.2023		רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	מתוכו - רווח גולמי שהוכר ברו"ה עד ליום 31.12.2023	מתוכו - רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה עד ליום 31.12.2023				
הולילנד ירושלים (מגרש 7)	31,345	155,779	187,124	313,108	500,232	241,940	28,927	59,230	2,413	56,817	11.8% <sup>(1)</sup>	19.3%	126,080	2027	
קרדן בנהריה - שלב א'	11,089	31,064	42,153	50,004	92,157	40,914	12,470	20,961	6,119	14,842	22.7%	19.3%	24,226	2025	
עלומים (תמ"א 38/2), רמת גן	90,746	46,736	137,482	7,312	181,742	138,068	33,847	33,379	28,456	4,923	18.4% <sup>(1)</sup>	23.7%	50,978	2024	
קריית שלום, תל אביב	43,289	45,957	89,246	25,002	130,743	85,948	31,931	32,062	19,859	12,203	24.5%	26.5%	49,612	2024	
נווה גנים, קריית מוצקין	74,789	93,172	167,961	56,997	224,958	152,830	15,413	40,608	21,615	18,993	18.1% <sup>(1)</sup>	21.7%	60,967	2025	
סה"כ	251,258	372,708	623,966	452,423	1,129,832	659,700	-	186,240	78,462	107,778	-	-	311,863	-	

(\*) הנתונים המתייחסים לעלויות הצפויות בפרויקטים כוללים ייחוס עלויות מימון והפרשה לבצ"מ.  
 (\*\*) בפרויקטים בהם אל-הר משמשת כקבלן המבצע, מוצג הרווח הגולמי של קרדן נדל"ן סולו. כמו-כן, הרווח הגולמי אינו כולל את מרכיב המימון בגין שירותי בניה.  
 (\*\*\*) כולל הפחתה חשבונאית בגין מימון בקשר עם "הלוואות קבלן".  
 (I) שיעור הרווח הגולמי הצפוי של קרדן נדל"ן במאוחד הינו: (א) הולילנד - 15.7%; (ב) עלומים - כ-25.7%; ו-ג) נווה גנים - 26.5%.

50 הנתונים הצפויים הנכללים בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת קרדן נדל"ן המתבססות על מחירי הדירות שכבר נמכרו בפרויקט, מצב השוק, תחזיות ו/או תוכניות עבודה של קרדן נדל"ן, עלויות ההקמה והסכמים שונים שנחתמו בקשר אליהם עם קבלנים ויועצים. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיצוץ במכירות עקב ירידה בביקושים), שינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם, שינויים בעלויות תשומות הבנייה, שינויים בתכנית העבודה של קרדן נדל"ן ו/או התנמנותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

להלן ניתוחי רגישות הרווח הגולמי ליום 31 בדצמבר 2023 עבור הפרויקטים **בביצוע** (הנתונים באלפי ש"ח):

רגישות במחיר מכירה					הולילנד (מגרש 7)	
(10%)	(5%)	0%	5%	10%	(10%)	רגישות ביתרת עלויות
47,825	63,481	79,136	94,792	110,447	(10%)	
37,872	53,528	69,183	84,893	100,494	(5%)	
27,919	43,575	<b>59,230</b>	74,885	90,541	0%	
17,966	33,622	49,277	64,932	80,588	5%	
8,013	23,668	39,324	54,979	70,635	10%	
רגישות במחיר מכירה					קרדן בנהריה - שלב א'	
(10%)	(5%)	0%	5%	10%	(10%)	רגישות ביתרת עלויות
18,989	21,489	23,989	26,489	28,990	(10%)	
17,475	19,975	22,475	24,975	27,476	(5%)	
15,961	18,461	<b>20,961</b>	23,461	25,961	0%	
14,447	16,947	19,447	21,947	24,447	5%	
12,932	15,433	17,933	20,433	22,933	10%	
רגישות במחיר מכירה					עלומים (תמ"א 38/2)	
(10%)	(5%)	0%	5%	10%	(10%)	רגישות ביתרת עלויות
33,677	34,043	34,409	34,774	35,140	(10%)	
33,163	33,528	33,894	34,259	34,625	(5%)	
32,648	33,013	<b>33,379</b>	33,745	34,110	0%	
32,133	32,499	32,864	33,230	33,595	5%	
31,618	31,984	32,350	32,715	33,081	10%	
רגישות במחיר מכירה					קריית שלום	
(10%)	(5%)	0%	5%	10%	(10%)	רגישות ביתרת עלויות
30,835	32,085	33,335	34,585	35,836	(10%)	
30,198	31,449	32,699	33,949	35,199	(5%)	
29,562	30,812	<b>32,062</b>	33,312	34,562	0%	
28,925	30,175	31,425	32,675	33,926	5%	
28,289	29,539	30,789	32,039	33,289	10%	
רגישות במחיר מכירה					נווה גנים	
(10%)	(5%)	0%	5%	10%	(10%)	רגישות ביתרת עלויות
38,060	40,910	43,760	46,610	49,460	(10%)	
36,484	39,334	42,184	45,034	47,884	(5%)	
34,908	37,758	<b>40,608</b>	43,458	46,308	0%	
33,332	36,182	39,032	41,882	44,732	5%	
31,756	34,606	37,456	40,306	43,156	10%	

**להלן נתונים אודות תנאי הלווי הבנקאי בקשר עם פרויקטים של קרדן נדל"ן (בביצוע ומימון קרקע):**

7.4.5

שם הפרויקט	מיקום	גורם מממן	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי (* ערביות ש"ח) (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול ערביות ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	סה"כ מסגרת אשראי (באלפי ש"ח)	Recourse / Non Recourse	טוח ריביות אשראי פיננסי (**)	ריבית צמודה / לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הלווי בדצמבר 2023 ולמועד הדוח	תנאים עיקריים נוספים בהסכם הלווי או הנובעים ממנו; אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות כלפי הבנק שלא במסגרת הסכם הלווי <sup>51</sup>
(1) נווה גנים	קריית מוצקין	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	60,000	23,800	150,000	75,891	210,000	Recourse	פריים + 1.2%	לא צמוד	כן	הבטוחות שניתנו לבנק על-ידי קרדן נדל"ן בקשר עם הפרויקט (הכוללות, בין היתר, משכנתא ושעבוד צף וקבוע (לפי העניין) בדרגה ראשונה על מלוא הזכויות במקרקעין ובפרויקט) מבטיחות את פירעון מלוא חובותיה והתחייבויותיה של קרדן נדל"ן כלפי הבנק, לרבות, אך לא רק, בקשר עם הפרויקט. יחד עם זאת יצוין, כי השעבודים האמורים יבטיחו בראש ובראשונה את התחייבויות קרדן נדל"ן בקשר עם הפרויקט, כך שבמקרה של עמידתה בהתחייבויות כלפי הבנק בקשר עם מימון הפרויקט, אזי עד לסילוק מלוא חובותיה לבנק בקשר עם הפרויקט, הבנק לא יפעל למימוש הבטוחות האמורים לשם פרעון חובות אחרים של קרדן נדל"ן כלפיו שאינם קשורים לפרויקט. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות להן התחייבה קרדן נדל"ן כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ראה סעיף 14.5.4 לחלק זה.
(2) הולילנד	ירושלים	כלל חברה לביטוח בע"מ	150,000	81,570	660,000 (מסגרת פוליסות ביטוח חוק מכר)	622,139 (פוליסות ביטוח חוק מכר)	669,500	Recourse	פריים + 0.7%	לא צמוד	כן	המימון האמור הועמד להולילנד. כנגד המימון העמידה הולילנד למממן ערבות בעלים לא מוגבלת בסכום של קרדן נדל"ן – ראה גם באור 1.ב.26 לדוחות הכספיים; וכן שעבודים ומשכנתא על מלוא הזכויות במקרקעין ובפרויקט – ראה גם באור 1.ב.26 לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות המימון האמור, ראה סעיפים 7.4.11.2 [ח] ו-14.5.3 (3) לחלק זה.
(3) עלומים	רמת גן	בנק מזרחי טפחות בע"מ	41,465	41,465	118,750 (ערבויות חוק מכר); 71,190 (ערבויות לטובת בעלי הקרקע)	15,814	189,940	Recourse	פריים + 0.85%	לא צמוד	כן	הבטוחות שניתנו לבנק (בנק אגוד, עובר למיזוג עם בנק מזרחי) על-ידי קרדן נדל"ן בקשר עם הפרויקט (הכוללות, בין היתר, שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על מלוא הזכויות בפרויקט ובמקרקעין) מבטיחות את פירעון מלוא חובותיה וקיום מלוא התחייבויותיה של קרדן נדל"ן כלפי הבנק, אף שלא בקשר עם האשראי שהועמד על-ידי הבנק לטובת הפרויקט. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות להן התחייבה קרדן נדל"ן כלפי בנק מזרחי (אשר אף נכללות בהסכם זה בדרך של הפניה), ראה סעיף 14.5.1 לחלק זה.
(4) קריית שלום	תל-אביב	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	20,000	19,100	82,000 (ערבויות חוק מכר); 38,000 (ערבויות לטובת בעלי הקרקע)	34,792	120,000	Recourse	פריים + 0.8%	לא צמוד	כן	הבטוחות שניתנו לבנק על-ידי קרדן נדל"ן בקשר עם הפרויקט (הכוללות, בין היתר, שעבוד צף וקבוע (לפי העניין) בדרגה ראשונה על מלוא הזכויות במקרקעין ובפרויקט) מבטיחות את פירעון מלוא חובותיה והתחייבויותיה של קרדן נדל"ן כלפי הבנק, לרבות, אך לא רק, בקשר עם הפרויקט. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות להן התחייבה קרדן נדל"ן כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ, לרבות במסגרת הסכם זה, ראה סעיף 14.5.4 לחלק זה.
(5) מתחם TLV	תל-אביב	בנק הפועלים בע"מ	139,800	139,800	ל.ר. הבנק מעמיד ערביות על-פי בקשה ולא מתוך מסגרת ליום 31.12.2023 – הועמד סך של	ל.ר.	139,800	Recourse	פריים + 0.7%	לא צמוד	כן	הבטוחות שניתנו לבנק על-ידי קרדן נדל"ן להבטחת המימון כוללות, בין היתר, משכנתא ושעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות קרדן נדל"ן בקרקע שנרכשה במתחם, לרבות זכויות הנובעות ממנה, זכויות מכוח הסכמים שנחתמו בקשר עימה (לרבות הסכמי שכירות), זכויות מכוח הסכם של קרדן נדל"ן עם שותפה בפרויקט, חשבונות בנק ופקדונות שנפתחו בקשר עם הפרויקט וכדומה. הבטוחות כאמור מבטיחות את פירעון מלוא חובותיה וקיום מלוא התחייבויותיה של קרדן נדל"ן כלפי הבנק, אף שלא בקשר עם האשראי שהועמד על-ידי הבנק לטובת הפרויקט. יצוין, כי בד בבד עם התקשרויות קרדן נדל"ן עם הבנק במסמכי המימון, התקשר גם

<sup>51</sup> לפרטים אודות מאפיינים כלליים של הסכמי הלווי הבנקאיים של קבוצת קרדן נדל"ן, ראה סעיפים 7.10, 14.4 ו-22.18 לחלק זה.

שם הפרויקט	מיקום	גורם מממן	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי ערביות (*) (באלפי ש"ח)	סה"כ מסגרת אשראי (באלפי ש"ח)	Recourse / Non Recourse	טווח ריביות אשראי פיננסי (**)	ריבית צמודה / לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח	תנאים עיקריים נוספים בהסכם הליווי או הנובעים ממנו; אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות כלפי הבנק שלא במסגרת הסכם הליווי <sup>51</sup>
					8,000 (ובנוסף, 4,350 מבנק מזרחי)						שותפה של קרדן נדל"ן בפרויקט עם הבנק במסמכים דומים. בהקשר זה, נקבעו במסגרת מסמכי המימון בין הבנק לבין קרדן נדל"ן והשותף, בין היתר, הסדרים בנוגע למימוש הבטוחות במקרה של הפרת הסכם המימון על-ידי אחד השותפים. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות להן התחייבה קרדן נדל"ן כלפי הבנק, לרבות במסגרת הסכם זה, ראה סעיף 14.5.3 לחלק זה.
(6) שכונת כרמי גת <sup>52</sup>	קריית גת	בנק הפועלים בע"מ	62,000	-	ל.ר. הבנק מעמיד ערביות על-פי בקשה ולא מתוך מסגרת. ליום 31.12.2023 הועמד סך של 7,147	62,000	Recourse	פריים + 0.8%	לא צמוד	כן	הבטוחות שניתנו לבנק על-ידי קרדן נדל"ן בקשר עם הפרויקט (הכוללות, בין היתר, שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על מלוא הזכויות בפרויקט ובמקרקעין) מבטיחות את פירעון מלוא חובותיה וקיום מלוא התחייבויותיה של קרדן נדל"ן כלפי הבנק. כמו-כן, פועלת קרדן נדל"ן לרישום משכנתא על מקרקעי הפרויקט לטובת הבנק. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות להן התחייבה קרדן נדל"ן כלפי הבנק, ראה סעיף 14.5.3 לחלק זה.

(\*) היתרה לניצול הינה בהפחתת האשראי הכספי.

(\*\*) יצוין, כי בנוסף לריבית המפורטת, משולמות לגורמים המממנים גם עמלות שונות בקשר עם האשראי שמועמד על-ידם ואו בגין ניצול מסגרות האשראי לצרכי העמדת ערבויות/פוליסות ביטוח חוק מכר/ערבויות אחרות ואו בגין אי ניצול מסגרות האשראי, הכל בתנאים מקובלים ובהתאם וכפוף להסכמות עם כל גורם מממן.

יצוין, כי למועד הדוח מצויה קרדן נדל"ן במגעים מתקדמים עם תאגיד בנקאי לליווי פרויקט עוזיאל, אך נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם לליווי הבנקאי האמור.

**פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ופרויקטים מותלים**

להלן ריכוז נתונים בפרויקטים אשר ליום 31 בדצמבר 2023 הינם בתכנון (קרי, קיימת לגביהם תב"ע מאושרת או מצויים בתהליך תכנית עיצוב או היתר בנייה או שלהערכת קרדן נדל"ן הקמתם צפויה להתחיל במהלך שנת 2024) (נתונים כספיים מתייחסים לחלקה של קרדן נדל"ן בפרויקטים):<sup>53</sup>

7.4.6

הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק קרדן נדל"ן (לא כולל זכויות בעלי קרקע, ככל שרלוונטי)	מועד ההתקשרות לרכישת הזכויות בקרקע	יח"ד בפרויקט לפי מצב תכנוני / מבוקש / מותוכנן	סוג הזכויות בקרקע <sup>54</sup>	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (באלפי ש"ח) <sup>55</sup>	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) <sup>56</sup>	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט, ללא מע"מ, לשנת 2023 (בש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי	שנת תחילת בנייה צפויה	משך בנייה צפוי בשנים	מצב תכנוני סטטוטורי
הולילנד - יתרת קרקע II	ירושלים	2 בניינים	100% (עסקת תמורות)	1999	144	בעלות	126,953	363,833	437,678	27,935	ל.ר.	16.9%	2024	4	זכויות על-פי תב"ע בתוקף ל-125 יח"ד. התקבל היתר לחפירה ודיפון. הוגשה בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת 19 יח"ד (הקלת שבס).
עזיאל <sup>56</sup> (פינוי בינוי)	רמת גן	3 בניינים	100%	01/2012 (**)	152 (109) (*)	בעלות (**)	9,819	337,153	374,226	27,827	ל.ר.	9.9%	2024	4	התקבלה החלטת ועדה מקומית לאשר היתר בניה בתנאים. היתר בניה צפוי להתקבל במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללת התב"ע גם כ-200 מ"ר שטחי מסחר.
מצדה <sup>57</sup> (פינוי בינוי)	בת ים	2 בניינים	כ-49%	03/2017 (***)	300 (118) (*)	בעלות (***)	9,264	310,345	371,108	23,718 (****)	ל.ר.	16.4%	2024	4	תב"ע בתוקף. תכנית בקשה לאיחוד וחלוקה (בסמכות ועדה מקומית) ותכנית עיצוב אדריכלית אושרו ופורסמו. בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללת התב"ע גם 1,500 מ"ר שטחי מסחר.
נתניה - 1011 (קומבינציה) <sup>58</sup>	נתניה	בניין	100%	11/2022	117 (55) (*)	בעלות	5,408	235,875	262,466	24,940	ל.ר.	10.1%	2024	4	תב"ע בתוקף. צפי לקבלת היתר בניה ברבעון הרביעי של שנת 2024.

(I) הנתונים כוללים אומדן שווי שירותי בנייה; כמו-כן, נתוני העלות כוללים ייחוס עלויות מימון.

(\*) נתון בסוגריים - חלק קרדן נדל"ן ביחידות הדיור.

(\*\*) בחודש אפריל 2023 הושלמה ההתקשרות עם 100% מבעלי הזכויות ביחידות הדיור הקיימות בפרויקט (פינוי בינוי).

(\*\*\*) המועד המפורט בטבלה הינו מועד תחילת החתמת בעלי הזכויות ביחידות הדיור הקיימות במקרקעין על הסכמי ייזום (פינוי בינוי). קרדן נדל"ן רכשה משותפתה לפרויקט את חלקה בזכויות ובחובות כלפי בעלי הקרקע (פינוי בינוי) במהלך חודש אוגוסט 2021. בחודש פברואר 2022 הושלמה ההתקשרות בהסכם ייזום עם 100% מבעלי הזכויות ביחידות הדיור הקיימות בפרויקט.

(\*\*\*\*) הנתון מתייחס לשטחי מגורים בלבד. בהקשר זה יצוין, כי סעיף ההכנסות הצפויות כולל גם שטחי מסחר לפי 20,000 ש"ח למ"ר.

<sup>53</sup> הנתונים הנכללים בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת קרדן נדל"ן המתבססות על מחירי המכירה המתוכננים בפרויקט, מצב השוק, תחזיות ו/או תוכניות עבודה של קרדן נדל"ן, הערכות של קרדן נדל"ן לגבי משך הליכי התכנון והאישור, עלויות ההקמה והסכמים שונים שנחתמו עם קבלנים ויועצים בקשר אליהם. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, ממועד פינוי דיירים, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקישור במכירות עקב ירידה בביקושים), שינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם, שינויים בעלויות תשומות הבנייה ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

<sup>54</sup> סוג הזכויות שקרדן נדל"ן רכשה. הזכויות כאמור אינן בהכרח רשומות על שם קרדן נדל"ן נכון למועד הדוח.

<sup>55</sup> לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה סעיפים 7.4.3 ו-7.4.11.3 לחלק זה.

<sup>56</sup> לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה גם סעיף 7.4.11.5 לחלק זה.

<sup>57</sup> לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה גם סעיף 7.4.11.6 לחלק זה.

<sup>58</sup> פרויקט אשר יבוצע ברובו במסגרת עסקת קומבינציה בשיעור של 25.60%, וכן ביחס ל-20 יח"ד נוספות שיוקמו בפרויקט – במסגרת עסקת מתן שירותי בנייה (בתמורה לסכום שנקבע בהסכם עם בעלי חלק מהזכויות במקרקעין). כמו-כן קרדן נדל"ן חתמה על הסכם עם מחזיק בקרקע לפיו ישולם למחזיק בקרקע פיצוי בהתאם לשמאות עבור פינוי מבנה שהקים, אם כי למועד הדוח שווי הפיצוי טרם נקבע.

7.4.7 להלן ריכוז נתונים של קרקעות אותן קרדן נדל"ן מייצגת לבנייה למגורים, אשר ליום 31 בדצמבר 2023 הינן בעתודה (קרי, מצויות בהליכי אישור תב"ע (כגון קבלת המלצת ועדה מקומית, המלצת הפקדה, פרסום להתנגדויות וכדומה)) (חלק קרדן נדל"ן):<sup>59</sup>

מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד		ס"ה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (באלפי ש"ח) <sup>61</sup>	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סוג הזכויות <sup>60</sup>	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני/מתוכנן	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני נוכחי	שטח הפרויקט (במ"ר)	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק קרדן נדל"ן (לא כולל זכויות בעלי קרקע, ככל שרלוונטי)	מיקום	הפרויקט
	לפי מצב תכנוני	לפי מצב תכנוני נוכחי										
91	117	177,891	8,744	בעלות	101 (79)*	36	11,809	11/2020	100%	אשדוד	אשדוד <sup>62</sup> (קומביניצה)	
85	85	1,185,274	224,481	בעלות	632 (296)*	632	53,752	02/2021	50%	ת"א	מתחם TLV <sup>63</sup> (פרדס שניר)	
112	112	432,620	23,628	בעלות	391 (148)*	391	43,903	06/2022	50%	יהוד	מוהליבר <sup>64</sup> (פינוי בינוי)	
117	158	401,619	11,226	חכירה	262	63	30,681	09/2015	100%	נהריה	קרדן בנהריה <sup>65</sup> - שלב ב'	

<sup>59</sup> הנתונים בטבלה בדבר מספר יח"ד ומ"ר ממוצע ליח"ד לפי מצב תכנוני/מתוכנן, וכן עלות משוערת לפרויקט ועצם הקמתו, מהווים 'מידע צופה פני עתיד' כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת קרדן נדל"ן המתבססות על תחזיות ואו תוכניות עבודה של קרדן נדל"ן, וכן על היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפעילות האמורים בטבלה בפרט ועם הליכי התכנון במוסדות התכנון השונים. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (לפי העניין) משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיצוץ במכירות עקב ירידה בביקושים), משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם, משינויים בעלויות תשומות הבנייה, משינוי בתכניות העבודה של קרדן נדל"ן בקשר עם ההתקשרויות, מהתארכות הליכי תכנון, מהחלטות של גורמים רגולטוריים ביחס למקרקעין השונים ואו התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

<sup>60</sup> סוג הזכויות שקרדן נדל"ן רכשה. הזכויות כאמור אינן בהכרח רשומות על שם קרדן נדל"ן נכון למועד הדוח.

<sup>61</sup> הנתון כולל ייחוס עלויות מימון.

<sup>62</sup> במהלך חודש נובמבר 2020 התקשרה קרדן נדל"ן עם צד שלישי בהסכם קומביניצה ביחס למקרקעין באשדוד שבעלותו (אשר למועד הדוח ובהתאם לתב"ע הקיימת ניתן להקים עליהם בניין בן 36 יח"ד), במסגרתו רכשה קרדן נדל"ן את המקרקעין (ל-24 יח"ד) בתמורה למתן שירותי בנייה ל-12 יח"ד (קרי, קומביניצה בשיעור של כ-67%) ותמורה נוספת בסך של 6 מיליון ש"ח (בהערה זו: "הסכום הנוסף"). עם זאת נקבע במסגרת ההסכם, כי היה ותאושר במקרקעין תכנית חדשה במסגרתה תוגדל כמות יח"ד שניתן להקים על המקרקעין (כאמור בטבלה לעיל) – עד 101 יח"ד על-פי התכנית שפורסמה להפקדה בחודש ינואר 2020 (בהערה זו: "התכנית המוצעת"), יעודכנו תנאי ההסכם האמורים, כך שהתמורה בגין פרויקט להקמת 101 יח"ד תגדל ותכלול מתן שירותי בנייה ל-22 יח"ד (קרי, קומביניצה בשיעור של כ-78%) בתוספת סכום נוסף של 34.8 מיליון ש"ח (או 'היקף שירותי בנייה בתוספת סכום נוסף' אחר בהתאם לכמות יח"ד שייבנו בפרויקט בפועל, כפי שנקבעו בין הצדדים). בנוסף, במסגרת ההסכם העמידה קרדן נדל"ן לצד השלישי הלוואה בסך של 5 מיליון ש"ח, אשר תיפרע בדרך של קיזוז מתוך הסכום הנוסף (או ככל שההלוואה לא קוזזה מהסכום הנוסף, או לא קוזזה ממנו באופן מלא), תיפרע ההלוואה בסמוך לאישור התכנית המוצעת. להבטחת ההלוואה הועמדו לטובת קרדן נדל"ן משכנתא מדרגה ראשונה (בסכום של 7 מיליון ש"ח) ושעבוד על זכויות הצד השלישי במקרקעין ולפי ההסכם.

<sup>63</sup> לפרטים אודות התקשרויות לרכישת הזכויות במתחם על-ידי קרדן נדל"ן ושותפתה בפרויקט (ואודות הפרויקט עצמו), ראה סעיף 7.4.11.4 לחלק זה. יצוין, כי בהתאם לתב"ע הכוללת למתחם שבתוקף (מחודש מאי 2023), כולל המתחם זכויות לבנייה של כ-890 יחידות מגורים (מתוכן 15% יחידות ל-דירות 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) – חלקם מסווגים כנדל"ן להשקעה (כמפורט בסעיפים 8.12 ו-8.13 לחלק זה).

<sup>64</sup> קרדן נדל"ן רכשה משותפתה לפרויקט את חלקה בזכויות ובחובות כלפי בעלי הקרקע (פינוי בינוי) במהלך חודש יוני 2022 (בתמורה לסך של כ-22.5 מיליון ש"ח). במסגרת הסכם עסקה משותפת בין קרדן נדל"ן לשותפתה בפרויקט, נקבע, בין היתר, אופן הניהול והקידום המשותף של הפרויקט, ולרבות כי כל צד יהיה חייב בהוצאות ובהתחייבויות העסקה המשותפת ויהיה זכאי לחלק מזכויות ומרווחי העסקה המשותפת בהתאם לחלקו בה. יחד עם זאת נקבע, כי קרדן נדל"ן תעמיד במקום השותפה את מלוא חלקה של השותפה בהון העצמי הנדרש לשם תכנון, ביצוע והקמת הפרויקט, לרבות כלפי גורם מממן (כאשר חלק זה שישולם ביתר יישא ריבית בשיעור שנקבע ויובטח לטובת קרדן נדל"ן באמצעות שעבוד שני על זכויותיה של השותפה בפרויקט).

<sup>65</sup> לפרטים אודות הפרויקט, ראה גם סעיף 7.4.3 לחלק זה.

מציב תכנוני סטטוטורי נוכחי	מ"ר ממוצע ליח"ד		סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (באלפי ש"ח) <sup>64</sup>	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סוג הזכויות <sup>60</sup>	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	מספר יח"ד בפרויקט לפי מצב תכנוני נוכחי	שטח הפרויקט (במ"ר)	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק קרדן נדל"ן (לא כולל זכויות בעלי קרקע, ככל שרלוונטי)	מיקום	הפרויקט
	לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	לפי מצב תכנוני נוכחי										
תבי"ע בתוקף. בשלבי תכנון ופיתוח המקודמים על-ידי עיריית עפולה.	153	182	67408,338	6747,849	בעלות	802 (403)*	697	73,494	03/2021	60%	עפולה	עפולה <sup>66</sup> (מזומן וקומבינציה)
הוגשה תבי"ע לועדה המחוזית (בדיונים מול הוועדה). יצוין, כי בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, מיועדים המקרקעין גם לכ-187 מ"ר שטחי משרדים וכ-201 מ"ר שטחי מסחר.	116	ל.ר.	147,248	21,200	בעלות	89	ל.ר. (מותנה באישור תבי"ע חדשה)	10,354	12/2021	100%	חדרה	חדרה <sup>68</sup> - שלב א'
תבי"ע הופקדה בתנאים להתנגדויות על-ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. קרדן נדל"ן פועלת למילוי התנאים וקבלת אישור לפרסום התבי"ע להתנגדויות. יצוין, כי בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, מיועדים המקרקעין גם לכ-31,875 מ"ר שטחי משרדים וכ-6,600 מ"ר שטחי מסחר.	109	ל.ר.	777,370 (נתון על בסיס מספר בעלי קרקע איתם נחתמו הסכמי קומבינציה למועד הרלוונטי)	2,207	בעלות	248 (156)*	ל.ר. (מותנה באישור תבי"ע חדשה)	26,966	07/2021	100%	נתניה	נתניה - מתחם <sup>69</sup> 20 (קומבינציה)
תבי"ע בתוקף. תכנית איחוד וחלוקה ותכנית עיצוב אושרו בכפוף להשלמות. בקשה להיתר בנייה בהכנה. יצוין, כי בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללים המקרקעין גם שטחים ביעוד למסחר (905 מ"ר) ומשרדים (4,400 מ"ר) אשר משוייכים לתחום הנדל"ן להשקעה – ראה סעיף 8.13 לחלק זה. בחודש ספטמבר 2023, הושלמה ההתקשרות בהסכם ייזום עם 100% מבעלי הזכויות ביחיד הקיימות בפרויקט.	140	ל.ר.	294,407	8,384	בעלות	300 (118)*	64	42,078	02/2016 (***)	כ-7049%	בת ים	יוספטל (פינוי בינוי)

<sup>66</sup> במהלך חודש אוקטובר 2021 נכנסו לתוקף הסכמים (מכר ועסקה משותפת) בין קרדן נדל"ן לבין צד שלישי (בהערה זו: "השותף"), במסגרתם רכשה קרדן נדל"ן מהשותף 60% מזכויותיו בקרקע לבניית כ-400 יחידות דיור, ונקבעו בין הצדדים הוראות לייזום והקמת הפרויקט על המקרקעין (ומקרקעין סמוכים נוספים במתחם) בעסקה משותפת. בהתאם להוראות ההסכמים, הוסכם כי העסקה המשותפת תוסיף לרכוש זכויות (קומבינציה ובמזומן) במקרקעין במתחם בתנאים שסוכמו, וכן, בין היתר, כי: (א) קרדן נדל"ן והשותף יהיו זכאים לדמי ניהול בשיעורים שונים שנקבעו מתוך הכנסות הפרויקט; (ב) ביחס להסכמי רכישת קרקעות נוספות במזומן, נקבעו תנאים שבהתקיימם על השותף לשפות את קרדן נדל"ן, וזאת כתלות בעלויות הבנייה של חלק מיחידות הדיור שייבנו בפרויקט על אותם מקרקעין; (ג) כל סכום שקרדן נדל"ן תעמיד לטובת העסקה המשותפת, יועמד כהלוואה בעלים נושאת ריבית – בהקשר זה יצוין, כי למועד הדוח חלף הלוואה בעלים כאמור, הועמדה לשותפות הלוואה בנקאית בסך כולל של כ-38,200 אלפי ש"ח, אשר קרדן נדל"ן ערבה לה במלואה (בתמורה לעמלת ערבות מוסכמת).

החל מכניסת ההסכמים האמורים לתוקף, חתמו קרדן נדל"ן והשותף על הסכמים עם צדדים שלישיים, לרכישת זכויות במקרקעין נוספים במתחם לבניית כ-293 יחידות דיור נוספות, וזאת בעסקאות קומבינציה (בשיעורים שייקבעו בעתיד כתלות בעלויות בניית יחידות הדיור הרלוונטיות ואשר יהיו בטווח של 25%-13% (לבעלי הקרקע)) ובעסקאות מזומן (בהיקף כולל של כ-25 מיליון ש"ח) (לפי העניין).

<sup>67</sup> הנתון ביחס לעלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 וביחס לסה"כ עלות משוערת לפרויקט מוצג בגין חלקה של קרדן נדל"ן בלבד.

<sup>68</sup> לפרטים אודות המקרקעין (אשר ההתקשרות ביחס לרובם מסווגת כפרויקט מותלה), ראה סעיף 7.4.8 לחלק זה.

<sup>69</sup> החל מחודש יולי 2021 התקשרה קרדן נדל"ן בהסכמי קומבינציה עם צדדים שלישיים שהינם הבעלים של כ-75% משטח נוכחי של כ-30 דונם בנתניה (בהערה זו: "הבעלים" ו-"המתחם", לפי העניין), אשר בהתאם לתכנית חדשה (לגביה הומלץ על-ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (מחוז מרכז) על הפקדתה להתנגדויות תחת תנאים שפורטו (בהערה זו: "התכנית החדשה")) מיועדים לבניה 330 יחידות דיור וכן כ-31,875 מ"ר משרדים וכ-6,600 מ"ר שטחי מסחר.

בהתאם לתנאי ההסכם, שיעור הקומבינציה בעסקה ביחס ליחידות המגורים נקבע על 37% (שווי חלק הבעלים), וזאת אלא אם יבקש מי מהצדדים, לאחר אישור התכנית החדשה, כי שיעור הקומבינציה ייבחר וייקבע מחדש על-ידי שמאי מוסכם, על-פי תנאי השוק באותו מועד ובהתחשב בשיעור רווח יזמי מסוים אשר הוסכם בין הצדדים, ובלבד ששיעור הקומבינציה שייקבע כאמור יהיה בטווח של 35%-39% (שווי חלק הבעלים); באופן נפרד וללא תלות בשיעור הקומבינציה ו/או ברווח היזמי ביחס לשטחי המגורים כאמור, שיעור הקומבינציה בעסקה ביחס לשטחי המשרדים והמסחר (ככל שייכללו בעסקה) ייקבע לאחר אישור התכנית החדשה על-ידי השמאי המוסכם, וזאת על-פי תנאי השוק באותו מועד ובהתחשב בשיעור רווח יזמי מסוים אשר הוסכם בין הצדדים; וכן הוסכם בין הצדדים, כי שיעור של עד 15% ממקרקעי הבעלים יכול ויבוצע בעסקת שירותי בניה (חלף קומבינציה), על-פי בחירת הבעלים, במחירי עלות ובתוספת רווח יזמי בשיעור שסוכם בין הצדדים.

כנגד חלקה של קרדן נדל"ן בעסקת הקומבינציה, התחייבה קרדן נדל"ן, בין היתר, בהתחייבויות מקובלות כלפי הבעלים לרבות נשיאה בעלויות התכנון והבניה, התחייבות להשבת חלק מההוצאות שהוצאו בשם הבעלים והסדרת העמדת הלוואה לשם פירעונם של תשלומים מסוימים החלים על הבעלים.

למועד הדוח, כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר, באישור התכנית החדשה עד למועדים שנקבעו בהסכם. כמו-כן, נקבעו בהסכם מספר תנאים מפסיקים, ובהם מקום בו לא תאושר בניה במתחם בהיקפים עליהם הסיכמו הצדדים, או ככל ששיעור הקומבינציה שייקבע ביחס לשטחי המגורים על-ידי השמאי המוסכם כאמור לעיל יהיה נמוך מהשיעור המינימאלי שנקבע בהסכם וקרדן נדל"ן לא נאותה לקיים את ההסכם בשיעור הקומבינציה המינימלי האמור.

<sup>70</sup> קרדן נדל"ן רכשה משותפתה לפרויקט את חלקה בזכויות ובחובות כלפי בעלי הקרקע (פינוי בינוי) במהלך חודש אוגוסט 2021.

מזבב תכנוני סטטוטורי נוכחי	מ"ר ממוצע ליח"ד		סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (באלפי ש"ח) <sup>61</sup>	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סוג הזכויות <sup>60</sup>	מספר יח"ד לפי מזבב תכנוני מבוקש/מתוכנן	מספר יח"ד בפרייקט לפי מזבב תכנוני נוכחי	שטח הפרייקט (במ"ר)	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק קרדן נדל"ן (לא כולל זכויות בעלי קרקע, שרלוונטי)	מיקום	הפרייקט
	לפי מזבב תכנוני מבוקש/מתוכנן	לפי מזבב תכנוני נוכחי										
תבי"ע הופקדה בתנאים להתנגדויות על-ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה. קרדן נדל"ן פועלת למילוי התנאים וקבלת אישור לפרסום התבי"ע להתנגדויות. יצוין, כי בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, מיועדים המקרקעין גם לכ-869 מ"ר שטחי משרדים וכ-1,738 מ"ר שטחי מסחר.	121	-	578,418	1,995	בעלות	273 (169) (*)	-	33,096	07/2022	100%	נתניה	נתניה – 18A <sup>71</sup> (קומביניציה)
תבי"ע כוללת למתחם בתוקף. קרדן נדל"ן פועלת לאישור תכנית עיצוב אדריכלית. בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללת התבי"ע כ-900 מ"ר שטחי מסחר, כ-4,800 מ"ר שטחי תעסוקה וכן שטחי ציבור. למועד הדוח שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פיננו-בינוי הינו 89%.	82	ל.ר.	869,941	3,903	בעלות	538 (410) (**)	128	44,132	09/2019 (***)	100%	חולון	רח' אילת (פינוי בינוי)
תבי"ע כוללת למתחם בתוקף. קרדן נדל"ן פועלת לאישור תכנית עיצוב אדריכלית. יצוין, כי בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללת התבי"ע 575 מ"ר שטחי מסחר וכן שטחי מבני ציבור. למועד הדוח שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פיננו-בינוי הינו 83%.	105	ל.ר.	288,584	1,685	בעלות	192 (144) (*)	48	20,160	10/2020 (***)	100%	נתניה	קצנלסון (פינוי בינוי)
תבי"ע הומלצה בתנאים להפקדה להתנגדויות על-ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה. קרדן נדל"ן פועלת למילוי התנאים וקבלת אישור לפרסום התבי"ע להתנגדויות. יצוין, כי בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללים המקרקעין גם כ-605 מ"ר של שטחי מסחר. למועד הדוח שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פיננו-בינוי הינו 68%.	114	ל.ר.	268,324	72353	בעלות	300 (174) (*)	52	34,200	03/2021 (***)	70%	חדרה	נווה אליעזר (פינוי בינוי)
תבי"ע הופקדה בתנאים להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ובניה. קרדן נדל"ן פועלת לפרסום התבי"ע להתנגדויות. יצוין, כי בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללים המקרקעין גם כ-328 מ"ר של שטחי מסחר. למועד הדוח שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פיננו-בינוי הינו 67%.	97	ל.ר.	156,388	73583	בעלות	233 (80) (*)	53	22,660	06/2021 (***)	50%	ירושלים	בר כוכבא 18-24 (פינוי בינוי)
תבי"ע לפרוייקט מתוכננת על-ידי הרשות להתחדשות עירונית. בחודש פברואר 2024 המליצה הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה על הפקדת התבי"ע	- (***)	ל.ר.	- (***)	69	בעלות	734 (612) (*)	122 (בתוספת יח' מסחר)	- (***)	11/2021 (***)	100%	טירת הכרמל	רח' בן צבי (פינוי בינוי)

<sup>71</sup> החל מחודש אוגוסט 2022 התקשרה קרדן נדל"ן בהסכמי קומביניציה עם צדדים שלישיים שהינם הבעלים (או בעלי זכות להרשם כבעלים, לפי העניין) של 79% משטח נוכחי של כ-18.5 דונם בנתניה (בהערה זו: "הבעלים" ו-"המתחם", לפי העניין), אשר בהתאם לתבי"ע החדשה המקודמת במתחם (כאמור לעיל), מיועד בין היתר לבנייה של 345 יח"ד בשישה בניינים. למועד הדוח פועלת קרדן נדל"ן להתקשרות עם בעלי זכויות נוספים במתחם בהסכם קומביניציה.

בהתאם לתנאי ההסכם, שיעור הקומביניציה בעסקה ייקבע על-ידי שמאי מוסכם לאחר אישור התכנית החדשה, על-פי תנאי השוק באותו מועד ובהתחשב בשיעור רווח יזמי מסוים אשר הוסכם בין הצדדים, ובלבד ששיעור הקומביניציה ביחס ליחידות המגורים שייקבע כאמור לא ייפחת מ-38% (שווי חלק הבעלים); כמו-כן נקבע, כי שיעור של עד 15% מסך זכויות הבעלים במקרקעין יכול ויבוצע בעסקת שירותי בניה (חלף קומביניציה), על-פי בחירת הבעלים, בתנאים ובמחירים שנקבעו. כנגד חלקה של קרדן נדל"ן בעסקת הקומביניציה, התחייבה קרדן נדל"ן, בין היתר, בהתחייבויות מקובלות כלפי הבעלים לרבות נשיאה בעלויות התכנון והבניה, התחייבות לתשלום שכר מארגני הבעלים והסדרת העמדת הלוואה לשם פירעונם של תשלומים מסוימים החלים על הבעלים.

למועד הדוח, כניסת ההסכם לתוקף מותנית באישור התבי"ע החדשה בתוך מועדים שנקבעו בהסכם (אלא אם החליטו הצדדים להאריכם). כמו-כן, נקבע בהסכם תנאי מפסיק, לפיו, בין היתר, אם לא יאושר לפרוייקט ליווי בנקאי או אם במסגרת הליווי הבנקאי שיאושר תיגדרש קרדן נדל"ן להעמדת הון עצמי בשיעור הגבוה משיעור שנקבע בהסכם (בשל היעדר רווחיות של הפרוייקט), אזי תעמוד לקרדן נדל"ן זכות לביטול ההסכם.

<sup>72</sup> הנתון ביחס לעלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 וביחס לסה"כ עלות משוערת לפרוייקט מוצג בגין חלקה של קרדן נדל"ן בלבד.

<sup>73</sup> הנתונים בעלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) וסה"כ עלות משוערת לפרוייקט (באלפי ש"ח) מוצגים בגין חלקה של החברה בלבד.



7.4.8 להלן ריכוז נתונים של פרויקטים/קרקעות שקרדן נדל"ן מיעדת לבנייה למגורים, אשר למועד הדוח הינם בהליכי תכנון ראשוניים ו/או מותלים: <sup>75</sup>

ממצב תכנוני סטטוטורי נוכחי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע וייחוס עלויות מימון (באלפי ש"ח)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סוג הזכויות <sup>76</sup>	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מספר יח"ד בפרויקט לפי מצב תכנוני נוכחי		מועד ההתקשרות לרכישת הזכויות בקרקע	חלק קרדן נדל"ן	מיקום	הפרויקט
				לא כולל חלק בעלים	כולל חלק בעלים	לא כולל חלק בעלים	כולל חלק בעלים				
טרם אושרה תביעה (מסמכים הוגשו לוועדה המקומית). יצוין, כי בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללת התביעה גם 2,150 מ"ר שטחי מסחר. למועד הדוח שיעור יחידה אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינני-בינאי הינו 83%.	560,640	466	בעלות	322	420	98		09/2019 (**)	100%	חיפה	קריית אליעזר – מתחם א' (פינוי בינוי)
הוגשה תביעה לוועדה המחוזית (בדיניים מול הוועדה). בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללת התביעה המתוכננת גם כ-4,269 מ"ר שטחי משרדים וכ-4,591 מ"ר שטחי מסחר.	1,899,485	1,232	בעלות	2,025		ל.ר.		החל מ-2021	50%	חדרה	חדרה <sup>77</sup> - יתרת הקרקע
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (מחוז י-ם) החליטה על הפקדת תביעה	1,762,132 (*)	1,337	בעלות	578	837	ל.ר.		2021	100%	ירושלים	רמות <sup>78</sup> (קומבינציה ו/או תמורות)

<sup>75</sup> הנתונים בטבלה בדבר מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן בכל פרויקט, עלות משוערת לפרויקט וכן עצם הקמתו, מהווים 'מידע צופה פני עתיד' כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת קרדן נדל"ן המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה של קרדן נדל"ן, וכן על היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפעילות האמורים בטבלה בפרט ועם הליכי התכנון במוסדות התכנון השונים. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (לפי העניין) משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקישורן במכירות עקב ירידה בביקושים), משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם, משינויים בעלויות תשומות הבנייה, משינוי בתכניות העבודה של קרדן נדל"ן בקשר עם ההתקשרויות, מהתארכות הליכי תכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין השונים, מאי התקיימות תנאים מתלים שנקבעו בקשר למי מהפרויקטים (או מהתקיימות תנאים מפסיקים, לפי העניין), ככל שנקבעו ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

<sup>76</sup> סוג הזכויות שקרדן נדל"ן רכשה. הזכויות כאמור אינן בהכרח רשומות על שם קרדן נדל"ן נכון למועד הדוח.

<sup>77</sup> במהלך חודש פברואר 2021, התקשרה קרדן נדל"ן בהסכם עם צד שלישי אשר הינו שותפות רשומה (בהערה זו: "השותפות") המחזיקה במקרקעין האמורים לעיל (קרקע חקלאית בשטח כולל של כ-192 דונם) (בהערה זו: "המקרקעין"), במסגרתו הוסכם בין הצדדים כי קרדן נדל"ן תיתן לשותפות שירותי ניהול ותכנון, אשר עיקרם קידום תכנית חדשה למקרקעין ביעוד למגורים (בסעיף זה: "התכנית") והוצאת היתרי בניה מכוחה. בנוסף, כחלק מהשירותים שהוסכמו בין הצדדים, סיימה קרדן נדל"ן לשותפות בקבלת מימון בסך של כ-51 מיליון ש"ח והעמידה ערבות להבטחת התחייבויותיה כלפי הגורם המממן בקשר עם מימון כאמור (כנגד משכון מדרגה שנייה על המקרקעין) ("הסכם השירותים"). בתמורה לשירותים כאמור (אשר תהא תלויה, בין היתר, בהצלחת מאמציה של קרדן נדל"ן לאישור התכנית, לקבלת היתרי הבנייה ולהעמדת המימון לשותפות), תהא זכאית קרדן נדל"ן לסכומים הנגזרים מהיקף עליית ערך המקרקעין (ככל שתהא), משווי המקרקעין המושבחים ומעלויות הפרויקט (ככל שיוקם), הכל לפי העניין, אך למעט במקרה של מימוש האופציה המפורטת להלן – שאז תהא זכאית קרדן נדל"ן לסכומים הנגזרים מהיקף עליית ערך המקרקעין (ככל שתהא) בלבד.

הסכם השירותים יעמוד בתוקפו כל עוד קרדן נדל"ן תעמוד בהתחייבויותיה במסגרתו. עם זאת, נקבעו מקרים בהם תהא לשותפות אפשרות לבטל את ההסכם בהודעה מראש ובכתב בת שלושים (30) יום, ובין היתר במקרה שהתכנית לא תאושר ו/או לא יופקו היתרי בנייה מכוחה בתוך לוחות הזמנים שנקבעו בין הצדדים (אך במקרה כזה קרדן נדל"ן תהא זכאית למלוא התמורה בגין כל שלב תכנון שהושלם עד אותו מועד).

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם השירותים, התקשרו הצדדים גם בהסכם אופציה, במסגרתו ניתנה לשותפות אופציה לחייב את קרדן נדל"ן לרכוש 50% מהזכויות בשותפות (בדרך של הקצאת זכויות בשותפות), בתמורה שתשקף את שווי השותפות מסמוך לאחר אישור התכנית (אופציה כאמור תעמוד בתוקפה לתקופה של שנתיים או עד חלוף שישה (6) חודשים ממועד אישור התכנית, לפי המאוחר). ככל שהאופציה תמומש, יחתם בין הצדדים הסכם הקצאה מפורט בנוסח שהוסכם ("הסכם ההקצאה"), הקובע את מועדי תשלום תמורת ההקצאה לפי קצב התקדמות הבנייה בשלבים, אופן ניהול השותפות והתמורה בגין ניהולה, אופן חלוקת רווחי השותפות בין השותפים וביצוע הבניה בפרויקט באמצעות אל-הר. יצוין, כי בהתאם להסכמות הצדדים, במקרה בו לא תמומש האופציה (או במקרה של ביטול ההסכם), תפעל השותפות מול הגורם המממן לשחרור קרדן נדל"ן מערבותה האמורה לעיל.

להערכת קרדן נדל"ן למועד הדוח, אם וככל שתאושר תכנית מפורטת לבנייה במקרקעין כאמור (אשר למועד הדוח הוגשה לוועדה המחוזית), ניתן יהיה להקים על המקרקעין כ-3,200 יחידות דיור (מתוכן כ-89 יחידות דיור בשטח בבעלות קרדן נדל"ן (שלב א'), וכ-2,025 יחידות דיור נוספות אופציונליות בבעלות קרדן נדל"ן כתוצאה מהסכם ההקצאה, ככל שתמומש האופציה. יובהר, כי אין כל ודאות שתמומש אופציית השותפות, ולפיכך, למועד הדוח, אין כל ודאות כי יוקצו לקרדן נדל"ן זכויות בשותפות המחזיקה בבעלות בקרקע, ובהתאם, למועד הדוח זכויותיה במתחם הינן מתוקף הסכם השירותים והסכם האופציה בלבד.

<sup>78</sup> במהלך חודש נובמבר 2021 התקשרה קרדן נדל"ן עם צד שלישי הזכאי להירשם כבעלים במקרקעין (בהערה זו: "המוכר"), בהסכם קומבינציה ו/או תמורות, אשר כניסתו לתוקף מותנית בפרסומה למתן תוקף של תביעה חדשה לבניה למגורים במקרקעין, אשר קרדן נדל"ן התחייבה לקדם בתוך תקופה שנקבעה (בהערה זו: "התכנית") (אך לקרדן נדל"ן ניתנה הזכות לוותר על התקיימות התנאי האמור). המוכר התחייב להשלים את רישום המקרקעין על שמו לא יאוחר משלושים ושישה (36) חודשים ממועד חתימת ההסכם. בהתאם לתנאי ההסכם, שיעור הקומבינציה בעסקה (הן בממכר בדרך של קומבינציה והן בממכר בדרך של תמורות) ייקבע על-ידי שמאי מוסכם לאחר התקיימות התנאי המתלה האמור, וזאת על-פי תנאי השוק ובהתחשב בשיעור רווח ובהתאם להסכם אשר הוסכם בין הצדדים, ואילו תמהיל יחס הקומבינציה/תמורות ייקבע בסמוך לאותו מועד על-ידי המוכר, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

במסגרת ההסכם, התחייבה קרדן נדל"ן להעמיד למוכר, בין היתר, הלוואות (על חשבון תמורות עתידיות טרם קבלת החזקה במקרקעין) בסך כולל של 10 מיליון ש"ח, במספר פעימות (בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים שנקבעו בהסכם), כאשר סך של 2.5 מיליון ש"ח יועמד בכפוף לרישום המוכר כבעלים במקרקעין ולקבלת אישור הוועדה המקומית להפקדת התכנית, ולאחר מכן, סך של 6 מיליון ש"ח יועמד בכפוף לפרסום התכנית ברשומות. מתוך סכום ההלוואה הכולל האמור, למועד הדוח העמידה קרדן נדל"ן מקדמה על חשבון הלוואה כאמור בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות (או יישאו, לפי

מטב תכנוני סטטוטורי נוכחי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע וייחוס עלויות מימון (באלפי ש"ח)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סוג הזכויות <sup>76</sup>	מספר יח"ד לפי מטב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מספר יח"ד בפרויקט לפי מטב תכנוני נוכחי		מועד ההתקשרות לרכישת הזכויות בקרקע	חלק קרדן נדל"ן	מיקום	הפרויקט
				לא כולל חלק בעלים	כולל חלק בעלים	לא כולל חלק בעלים	כולל חלק בעלים				
חדשה בתנאים. למועד הדוח ייעוד המקרקעין הינו איזור לפיתוח עירוני על-פי תמ"מ 30/1. בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללת התב"ע המתוכננת גם כ-1,908 מ"ר שטחי משרדים וכ-2,730 מ"ר שטחי מסחר.											
תביע בדיונים מול רשות מקומית. למועד הדוח ייעוד המקרקעין הינו חקלאי.	679,432 (*)	1,415	בעלות	234	371	ל.ר.	ל.ר.	החל מ-2020	100%	גן יבנה	גן יבנה <sup>79</sup> (קומביניציה)
תביע חדשה מקודמת על-ידי העירייה. למועד הדוח ייעוד המקרקעין הינו חקלאי.	558,392 (*)	1,284	בעלות	205	320	ל.ר.	ל.ר.	2023, 2021	100%	כפר יונה	כפר יונה <sup>80</sup> (קומביניציה)
תוכנית מתאר מקומית אושרה. העירייה מקדמת תביע בסמכות	520,925 (*)	1,574	בעלות	83	130	ל.ר.	ל.ר.	2022	100%	נתניה	נתניה – 1000 <sup>81</sup> (קומביניציה)

העניין) ריבית שנתית בשיעור של פריים+4%, ככלל ייפרעו לא יאוחר מהמועד למסירת יחידות הדיוור הרלוונטיות למוכר (או מתוך תמורת מכירתן, לפי העניין), ותהיינה מובטחות לטובת קרדן נדל"ן. כמו-כן התחייבה קרדן נדל"ן, כי ככול והבנק המלווה את הפרויקט לא יסכים להעמיד את כל תשלומי המיסים, ההיטלים והתשלומים שיחולו על בעלי הקרקע לפי הסכם הקומביניציה, תעמיד קרדן נדל"ן הלוואה בעבור חלקו של המוכר (אשר תישא ריבית בשיעור פריים+2%). יצוין, כי נכון למועד הדוח הזכויות במקרקעין טרם נרשמו על שם המוכר (אך נרשמה הערת אזהרה על זכויות המוכר וקרדן נדל"ן במקרקעין).

היות ורישום הזכויות על שם המוכר הינו תנאי למימוש העסקה, למועד הדוח אין כל ודאות לגבי מועד ההתקדמות או עצם יציאת הפרויקט לפועל. במהלך החודשים ספטמבר ונובמבר 2020, ינואר ודצמבר 2021 ויולי 2022 התקשרה קרדן נדל"ן עם צדדים שלישיים (אשר הינם בעלים של חלק ממקרקעין בגן יבנה) בעסקת קומביניציה, במסגרתה, כפוף להתקיימות תנאים מתלים כמפורט להלן, ימכרו הבעלים לקרדן נדל"ן 63% מזכויותיהם במקרקעין, וזאת בתמורה לשירותי בניה ליחידות דויר ששוויין המצטבר יהיה 37% משווי כלל היחידות שייבנו בפרויקט. יחד עם זאת, ביחס לחלק מבעלי הקרקע נקבע, כי ככל שבבחינה שתיערך בסמוך לאחר קבלת היתר הבניה לשלב האחרון בפרויקט, הרווח היזמי של קרדן נדל"ן מהפרויקט יהיה גבוה מ-20%, יתחלק הרווח העודף (שמעל ה-20% האמורים) בין קרדן נדל"ן לאותם בעלים בהתאם לשיעורי הקומביניציה האמורים, וזאת בדרך של עדכון שיעור הקומביניציה או בדרך של תשלום במזומן, לפי שיקול דעתה של קרדן נדל"ן. בהתאם, למועד הדוח, הנתון האמור לעיל בדבר חלקה של קרדן נדל"ן ביחס לכמות יחידות הדיוור אינו סופי ועשוי להשתנות, וזאת בנוסף לשינויים שעשויים לחול בכמות יחידות הדיוור בפרויקט כתוצאה מהליכי אישור תביע חדשה למקרקעין בייעוד סחיר (מגורים ו/או מגורים ומסחר) (בהערה זו: "התב"ע המוצעת").

למועד הדוח העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים, ובהם אישור התב"ע המוצעת וקבלת היתרי בניה בתוך תקופות שנקבעו, וכן ככל שנדרש - התקשרות בהסכמים עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין. כמו-כן נקבע בהסכם, כי קרדן נדל"ן תהא רשאית לבטל את התקשרותה בעסקה, בין היתר אם יתגלה כי אין בה היתכנות כלכלית (כפי שהוגדר בהסכם). בד בבד, התקשרה קרדן נדל"ן עם חלק מבעלי הקרקע בהסכמי הלוואה, במסגרתם העמידה קרדן נדל"ן לאותם בעלי קרקע הלוואות בסך כולל של כ-8.5 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה). ככלל, ככל שהפרויקט יושלם בהתאם להוראות הסכם הקומביניציה, ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של פריים מינוס 1%, והן תיפרענה במרביתן לאחר קבלת טופס האכלוס של השלב הראשון של הפרויקט (ובחלקן הקטן לאחר קבלת טופס אכלוס של השלב השני בפרויקט). להבטחת ההלוואות הועמדו לטובת קרדן נדל"ן, בין היתר, שעבודים על חלק מזכויותיהם של הלווים במקרקעין.

במהלך החודשים יולי 2021 ונובמבר 2023 התקשרה קרדן נדל"ן בהסכם קומביניציה עם צדדים שלישיים שהינם בעלי הקרקע, במתחם בו מקודמת תכנית חדשה על-ידי עיריית כפר יונה לבינוי שכונת מגורים הכוללת אלפי יחידות דויר, שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור (בהערה זו: "הבעלים" ו-"המתחם", לפי העניין). בהתאם לתנאי ההסכם, שיעור הקומביניציה בעסקה ייקבע על-ידי שמאי הצדדים, לאחר קבלת היתר בתנאים לבנייה בפרויקט, וזאת על-פי תנאי השוק באותו מועד ובהתחשב בשיעור רווח יזמי מסוים אשר הוסכם בין הצדדים. כנגד חלקה של קרדן נדל"ן בעסקת הקומביניציה, התחייבה קרדן נדל"ן, בין היתר, בהתחייבויות מקובלות כלפי הבעלים לרבות קידום התכנון במתחם, בניית הפרויקט ונשיאה בעלויות התכנון והבניה וכן הסדרת העמדת הלוואה לשם פירעונם של תשלומים מסוימים החלים על הבעלים. כמו-כן הוסכם בין הצדדים, כי שיעור של עד 15% ממקרקעי הבעלים יכול ויבוצע בעסקת שירותי בניה (חלף קומביניציה), על-פי בחירת הבעלים, במחירי עלות ובתוספת רווח יזמי בשיעור שסוכם בין הצדדים.

למועד הדוח, כניסת ההסכם לתוקף מותנית בתנאים מתלים שונים עד למועדים שנקבעו בהסכם (אשר הצדדים (או מי מהם, לפי העניין) רשאים לוותר על התקיימות חלק מהם או להאריך את מועד התקיימותם), וביניהם אישור תכנית חדשה לשינוי ייעוד במתחם, אישור תכנית איחוד וחלוקה והיעדר מניעה לקבלת ליווי בנקאי לפרויקט.

במהלך חודש אוגוסט 2022 התקשרה קרדן נדל"ן בהסכמי קומביניציה עם צדדים שלישיים שונים שהינם בעלי זכויות בעלות בשתי קרקעות חקלאיות בשטח כולל של כ-32 דונם בנתניה (לרבות, לפי העניין, במושע עם בעלים נוספים) (בהערה זו: "הבעלים" ו-"הקרקעות", לפי העניין), המצויות במתחם בו למועד הדוח אושרה תכנית מתאר מקומית אשר משנה את ייעוד הקרקעות לשטחי מגורים (כ-130 יח"ד), תעסוקה (כ-27,000 מ"ר) ומסחר (כ-3,000 מ"ר), אם כי למועד הדוח אין וודאות ביחס להיקף יח"ד ושטחי התעסוקה במתחם (בהערה זו: "תכנית המתאר"). לאחר אישור התכנית המתאר בכוונת קרדן נדל"ן (בהתאם לתנאי ההסכמים) לקדם תביע מפורטת בקרקעות (בהערה זו: "התב"ע החדשה"). בהתאם לתנאי ההסכמים, שיעור הקומביניציה בעסקאות ייקבע בסמוך לאחר קבלת היתר בניה (בתנאים) לפרויקט (או לאיזה משלבי) מכול התב"ע החדשה, וזאת באמצעות שמאי הצדדים (בהסכמה או באמצעות שמאי מכרע), על-פי תנאי השוק באותו מועד ובהתחשב בשיעור רווח יזמי מסוים אשר הוסכם בין הצדדים. כנגד חלקה של קרדן נדל"ן בעסקת הקומביניציה, התחייבה קרדן נדל"ן, בין היתר, בהתחייבויות מקובלות כלפי הבעלים לרבות נשיאה בעלויות התכנון והבניה והסדרת העמדת הלוואה לשם פירעונם של תשלומים מסוימים החלים על הבעלים.

למועד הדוח, כניסת ההסכמים לתוקף מותנית באישור התב"ע החדשה עד למועדים שנקבעו בהסכם ובהסדרת ליווי בנקאי לפרויקט. כמו-כן, נקבע בהסכמים תנאי מפסיק, במקרה בו תהיה מניעה להעביר את ביצוע הפרויקט לאל-הר, והצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר חברת ביצוע תלופית מבין חלופות שיוצעו על-ידי קרדן נדל"ן. כמו-כן, למועד הדוח פועלת קרדן נדל"ן להתקשרות בהסכמים עם יתרת בעלי הזכויות במקרקעין, באופן שיאפשר את הוצאתו לפועל של הפרויקט.

79

80

81

ממצב תכנוני סטטוטורי נוכחי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע וייחוס עלויות מימון (באלפי ש"ח)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סוג הזכויות <sup>76</sup>	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מספר יח"ד בפרויקט לפי מצב תכנוני נוכחי		מועד ההתקשרות לרכישת הזכויות בקרקע	חלק קרדן נדל"ן	מיקום	הפרויקט
				לא כולל חלק בעלים	כולל חלק בעלים	לא כולל חלק בעלים	כולל חלק בעלים				
ועדה מקומית. למועד הדוח ייעוד המקרקעין הינו חקלאי. בנוסף לשטחי המגורים כאמור בטבלה, כוללת התב"ע המתוכננת גם כ- 26,425 מ"ר שטחי משרדים וכ-3,058 מ"ר שטחי מסחר.											

(\*) הנתון כולל שווי שירותי בנייה.  
 (\*\*) פרויקט פינני בינוי – המועד המפורט בטבלה הינו מועד תחילת החתמת בעלי הזכויות ביחידות הדיור הקיימות במקרקעין על הסכמי ייזום (פינוי בינוי).

### התקשרויות נוספות

- **מתחם הרכבת** - במהלך החודשים פברואר, אפריל ומאי 2023 התקשרה קרדן נדל"ן בהסכמי קומבינציה עם צדדים שלישיים שונים, אשר הינם כ-35% מהבעלים של קרקע בשטח כולל של כ-3 דונם בתל אביב (בהערה זו: "הבעלים"), בגינה קיימת תב"ע בתוקף המאפשרת בנייה של שטחי מגורים, תעסוקה ומסחר בשטח של כ-38,000 מ"ר. במסגרת ההסכמים, התחייבה קרדן נדל"ן 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 לקרדן נדל"ן 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 קרדן נדל"ן תיזום תכנון אשר יגדיל את זכויות הבנייה במקרקעין במועדים שסוכמו (על חשבונה), והבעלים יהיו רשאים להאריך את המועד להתקיימות התנאים כאמור. במקרה שאיזה מהתנאים האמורים לא יתקיים במועדים שנקבעו, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכמים. יצוין, כי למועד הדוח פועלת קרדן נדל"ן להחתים בעלים נוספים בקרקע על הסכמי קומבינציה בתנאים דומים.
- **בת ים - יצוין**, כי בנוסף לאמור לעיל, למועד הדוח מצויה קרדן נדל"ן במשא ומתן לחתימה על הסכם לעסקת קומבינציה ומתן שירותי ביצוע עם צדדים שלישיים המהווים את כלל בעלי הקרקע בפרויקט למטרת מגורים בבת-ים, בהיקף של כ-160 יחידות דיור (בהערה זו/בסעיף זה/תחת כותרת זו: "בעלי הקרקע" ו-"הפרויקט"). לפרטים ראה דיווח מידי של החברה מיום 1 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-100240).<sup>82</sup>

יצוין, כי בהתאם להתחייבות קרדן נדל"ן בהסכמי הקומבינציה, למועד הדוח הועמדו לבעלים הלוואות בנקאיות בסך כולל (קרן) של 16 מיליון ש"ח, המובטחות לטובת הבנק, בין היתר, בערבויות של קרדן נדל"ן, המוגבלות בסכום כולל של 19.2 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוקטובר 2022); וכן במשכנתאות ראשונות על זכויות הבעלים במקרקעין (מוגבלות בסכום זהה). כמו-כן, ערבותה של קרדן נדל"ן הובטחה במשכנתאות מדרגה שנייה על זכויות הבעלים במקרקעין (ללא הגבלה בסכום). ההלוואות האמורות נושאות ריבית רבעונית בשיעור שנתי של פריים+1.75% ותעמודנה לפרעון (קרן) בתשלום אחד בחודש דצמבר 2024.

<sup>82</sup> יצוין, כי לאחד מבעלי השליטה בקרדן נדל"ן עשוי להיות עניין אישי באישור העסקה, וזאת בשל היות קרוביו (כהגדרתם בחוק החברות) חלק מבעלי הקרקע (בשיעור של כ-12%). קרדן נדל"ן אישרה את ההתקשרות בהתאם להוראות סעיף 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות") – ראה בהקשר זה גם סעיף 10.1.7 בחלק ד' לדוח. ככל שהעסקה תחתם ותצא לפועל, תפרסם החברה דיווח מידי בהתאם להוראות תקנות ההקלות, כנדרש.

להלן ריכוז נתונים של פרויקטים מסוג 'פינוי-בינוי' (הריסה ובניה מחדש), אשר ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח הינם פרויקטים מותלים בשלבי תכנון ראשוניים, אשר סבירות בנייתם, להערכת קרדן נדל"ן למועד הדוח, עדיין נבחנת (קרי, פרויקטי התחדשות עירונית נוספים אשר אינם מפורטים בסעיפים 7.4.3 ו-7.4.6 עד 7.4.8 לחלק זה):<sup>83</sup>

למועד הדוח מקדמת קרדן נדל"ן פרויקטים רבים מסוג פינוי בינוי (ביניהם גם הפרויקטים המפורטים להלן), אשר נמצאים בשלבי חתימות שונים ושלבי תכנון ראשוניים, ואשר סבירות בנייתם, להערכת קרדן נדל"ן למועד הדוח, עדיין נבחנת (בין היתר לאור סיכויי התקיימות/אי התקיימות (לפי העניין) תנאים מתלים לביצועם, כמפורט בהערת שוליים בכותרת של סעיף זה), ובהתאם העלויות שיוחסו להם בספריה של קרדן נדל"ן (בהיקפים לא מהותיים בגין כל פרויקט) נזקפו לרווח והפסד אך טרם הונו למלאי. להלן רשימת הפרויקטים כאמור אשר בהם שיעור יחידות הדיור ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי-בינוי (מתוך סך כל יחידות הדיור הקיימות) הינו 20% לפחות:

מועד תחילת החתמות בהסכמי פינוי בינוי	שיעור יחידות אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי-בינוי מתוך סך כל יחידות הקיימות, ליום 31.12.2023	מספר יחידות לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		חלק קרדן נדל"ן	מיקום	הפרויקט
		לא כולל חלק בעלים	כולל חלק בעלים (*)			
11/2018	52%	447	600	65%	פתח-תקווה	רמת רובר (פינוי בינוי) (****)
9/2019	67%	315	400	100%	חיפה	רח' דרך צרפת (פינוי בינוי) (****)
3/2020	64%	303	410	100%	חיפה	רח' סמטת רודן (פינוי בינוי)
1/2021	70%	128	192	60%	אזור	רח' בן גוריון (פינוי בינוי) (**)
9/2021	44%	179	252	70%	גבעת עדה	גבעת עדה (פינוי בינוי)
10/2021	75%	110	134	70%	בנימינה	רח' הרקפת (פינוי בינוי)
10/2021	51%	208	280	100%	אור יהודה	רח' הרותם (פינוי בינוי)
11/2021	61%	211	275	100%	חיפה	קריית אליעזר – מתחם ב' (פינוי בינוי)
1/2022	33%	121	160	50%	ירושלים	רח' בר כוכבא 17-19 (פינוי בינוי)
3/2022	75% (***)	82	138	100%	הרצליה	רח' סוקולוב-ירושלים-ההגנה (פינוי בינוי)
3/2022	61%	656	800	70%	חדרה	מתחם גני אלון (פינוי בינוי)
5/2022	73%	96	156	73%	רמת גן	רח' ארלוזורוב (פינוי בינוי)
5/2022	48%	281	455	50%	ירושלים	רח' ההגנה-לוחמי הגטאות-בר כוכבא (פינוי בינוי)
6/2022	77%	70	100	100%	נתניה	רח' סוקולוב-טרומפלדור (פינוי בינוי)
8/2022	57%	233	330	73%	ראשון לציון	רח' הרצל-הדרור (פינוי בינוי)
9/2022	58%	172	236	100%	פתח תקווה	רח' וייסבורג (פינוי בינוי)
12/2022	68%	79	114	75%	הרצליה	רח' סוקולוב 2-4 + השרון 3-5 (פינוי בינוי)
1/2023	74%	75	117	100%	נתניה	רח' המתמיד (פינוי בינוי)
5/2023	53%	177	240	100%	ירושלים	דרך חברון (פינוי בינוי)
6/2023	31%	365	500	73%	ראש העין	רח' יהושע בן נון (פינוי בינוי)
12/2023	31%	172	236	73%	חיפה	רח' רוברג 9-15 (פינוי בינוי)
1/2024	34%	172	236	73%	חיפה	רח' רוברג 17-23 (פינוי בינוי)
-	-	4,652	6,361	-	-	סה"כ

(\*) כמות יחידות הדיור המשוערת לפי מסמכי מדיניות/מדיניות ועדה מקומית לתכנון ובניה.

(\*\*) תב"ע לפרויקט מתוכננת על-ידי הרשות להתחדשות עירונית. בחודש יולי 2023 המליצה הוועדה המקומית על הפקדת התב"ע בפני הוועדה המחוזית, תחת תנאים שפורטו בהחלטה. החלטת התנאים עתידה להשפיע על הנתונים הכלכליים של התב"ע, כפי שיובאו לידי ביטוי בתקן 21 עדכני שיוגש, אולם מכיוון שמגישת ויוזמת התב"ע הינה הרשות להתחדשות עירונית, לקרדן נדל"ן אין שליטה על יישום התנאים בהחלטה, שינוי התכנון וכיוצא"ב.

(\*\*\*) בגין חלקות הפינוי בינוי בפרויקט בלבד (קיימות בפרויקט חלקות נוספות בעסקת קומבינציה).

(\*\*\*\*) תב"ע לפרויקט מתוכננת על-ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

<sup>83</sup> יצוין, כי בהסכמי ההתקשרות בין קרדן נדל"ן לבין בעלי הדירות לייזום פרויקטים כאמור, קיימים תנאים מתלים רבים אשר התקיימות/אי התקיימות (לפי העניין) כל אחד מהם (בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכם) עשויה להביא לפקיעת תוקפו של ההסכם או להקנות זכות לביטולו. בין התנאים המתלים כאמור, בין היתר, חתימה של שיעור מינימאלי של דיירים על ההסכם; אישור תב"ע; הנפקת היתר בנייה לפרויקט עד מועדים שנקבעו; אם יוטלו על קרדן נדל"ן מטלות ציבוריות חריגות במסגרת הליכי היתר הבנייה לפרויקט; אי כדאיות כלכלית של הפרויקט (קרי, שעל-פי בדיקות שתערוך קרדן נדל"ן עד למועד שנקבע בהסכם, יוחלט על-ידיה כי הפרויקט אינו כלכלי בעבורה (לדוגמה כתוצאה משינוי בכמות יחידות הדיור שניתן לבנות בפרויקט, ממטלות ציבוריות שלא היו ידועות במועד חתימת ההסכם ו/או בשל שינויים חקיקתיים ו/או בשל גובה המיסים/היטלים/אגרות שעליה לשאת)); אי קבלת ליווי בנקאי לפרויקט; וכדומה.

כמו-כן יודגש, כי ביחס לכלל הפרויקטים בסעיף זה, מועד השלמת ההתקשרויות המחייבות בהסכמי פינוי בינוי/תמ"א 38/2 עם כלל בעלי הדירות הקיימות בכל פרויקט (קרי, 100% החתמות), אינו ידוע למועד הדוח, וזאת, בין היתר, לאור כך שהדבר תלוי בשינוי פעולה של בעלי הדירות (לרבות התנגדויות) וצדדים שלישיים נוספים, אשר אינם בשליטת קרדן נדל"ן או שותפיה (ככל שרלוונטי). בהקשר זה יצוין, כי פרק הזמן להחמת מלוא בעלי הדירות הקיימים לצורך הקמת כל פרויקט הינו על-פי רוב כל טווח תכנון הפרויקט, אשר עשוי להימשך מספר שנים.

להלן נתוני הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שהיוו 10% או יותר מסך הכנסות קרדן נדל"ן (במאוחד) על-פי דוחותיה הכספיים של השנים 2021 ו-2022, 2023 :

2021				2022				2023				פרויקט (שלב)
שיעור רווח (הפסד) גולמי	סכום רווח (הפסד) גולמי (ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות	הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור רווח (הפסד) גולמי	סכום רווח (הפסד) גולמי (ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות	הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור רווח (הפסד) גולמי	סכום רווח (הפסד) גולמי (ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות	הכנסות (באלפי ש"ח)	
2.8%	18,428	13.4%	87,262	3.4%	20,790	11.8%	73,267	1.4%	8,448	2.6%	15,494	אגריפס
0.7%	4,527	5.5%	35,730	-	-	-	-	-	-	-	-	קרדן בקריית מוצקין (שלב א')
0.9%	6,138	5.5%	36,047	2.4%	14,808	11.9%	74,056	0.4%	2,599	0.8%	5,014	קרדן בקריית מוצקין (שלב ב')
4.7%	30,509	15.4%	100,528	2.6%	16,134	7.7%	47,539	0.0%	3	-	-	קרדן בבאר יעקב (שלב ד')
0.5%	3,585	2.6%	16,779	1.6%	9,876	9.3%	57,587	4.1%	24,486	13.1%	79,327	עלומים (תמ"א 38/2)
-	-	-	-	0.8%	4,663	2.2%	13,480	2.6%	16,010	10.2%	61,616	קריית שלום
-	-	-	-	0.4%	2,413	2.8%	17,315	4.2%	25,152	16.0%	96,548	נווה גנים

7.4.11 פרויקטים מהותיים מאוד<sup>84</sup>

7.4.11.1 נווה גנים (פרויקט בביצוע)

[א] הצגת הפרויקט

פרטים	הפרויקט ומאפייניו
שם הפרויקט:	נווה גנים
מיקום הפרויקט:	קריית מוצקין
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט לבניית 138 יח"ד בשני בניינים.
חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הפרויקט מוחזק במישרין על-ידי קרדן נדל"ן.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	מלאי בניינים ודירות למכירה.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	חודש נובמבר 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-18,606 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	חודש פברואר 2022
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	2025
מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל):	חודש פברואר 2022
מועד סיום שיווק בפרויקט (צפוי):	2024
הסכמים עם קבלני ביצוע:	קיים הסכם פאושלי עם אל-הר בסך (נומינאלי) של כ-107.5 מיליון ש"ח.
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאד):	ל.ר.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם בשכונת נווה גנים בקריית מוצקין (בסמיכות לשכונת האומנים).
נושאים מיוחדים:	-

<sup>84</sup> בהתאם למבחני המהותיות בטיטות הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016. הנתונים הנכללים בסעיף זה בדבר מועד התחלת וסיום עבודות הקמה, מועד התחלת וסיום שיווק בפרויקט, אומדן שווי מימוש נטו, זכויות בנייה שצפוי שייחתרו בידי קרדן נדל"ן לאחר סיום הפרויקט, אומדן עלויות שטרם הושקעו, אומדן עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, הכנסות שיוכרו, מקדמות שצפויות להתקבל, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד משיכתם (לפי העניין) מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת קרדן נדל"ן המתבססות על תחזיות ותוכניות עבודה של קרדן נדל"ן ועל היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפרויקטים בפרט, וכן מבוסס על הערכותיה של קרדן נדל"ן לגבי משך הליכי תכנון, אישור, שיווק ובניית הפרויקטים (לפי העניין), עלויות הקמת הפרויקטים ומחירי מכירת יחידות הדיור בהם. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (לפי העניין) משינוי בתכניות העבודה של קרדן נדל"ן בקשר עם מי מהפרויקטים, משינוי מחירי הדירות בסביבת מי מהפרויקטים או בשוק כולו, מהתארכות הליכי תכנון, שיווק ובנייה, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, עליית שיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וירידה בביקושים), משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם, משינויים בעלויות תשלומות הבנייה, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

המצב התכנוני של הפרויקט [ב]

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
שני בנייני מגורים	138	15,089	יחידות דיור
-	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (\*) [ג]

2021	2022	2023				נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>						
48,550	48,550	48,550	48,550	48,550	48,550	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,986	5,681	5,681	5,681	5,681	5,681	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
1,689	23,828	45,994	68,962	85,403	96,994	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
34	1,013	1,113	1,193	1,405	1,605	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
<b>55,259</b>	<b>79,072</b>	<b>101,338</b>	<b>124,386</b>	<b>141,039</b>	<b>152,830</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>55,259</b>	<b>66,257</b>	<b>71,959</b>	<b>70,585</b>	<b>62,443</b>	<b>47,923</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:</b>						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,570	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
122,719	105,698	84,360	62,320	43,729	31,135	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
2,780	1,702	1,765	1,730	1,518	385	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>127,069</b>	<b>107,400</b>	<b>86,125</b>	<b>64,050</b>	<b>45,247</b>	<b>31,520</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
<b>5%</b>	<b>22%</b>	<b>38%</b>	<b>54%</b>	<b>67%</b>	<b>77%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
2025						מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) העלויות המיוחסות לפרויקט אינן כוללות רווח קבלני של אל-הר, אשר משמשת כקבלן מבצע בפרויקט.  
 (\*\*) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.

שיווק הפרויקט

[ד]

2021	2022	2023					נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט - 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>							
-	51	10	14	13	15	52	יחידות דיור (#)
-	5,587	1,082	1,540	1,502	1,680	5,804	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>							
-	14,843	14,774	14,886	14,745	14,666	14,765	יחידות דיור (*)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>							
-	51	61	75	88	103	103	יחידות דיור (#)
-	5,587	6,669	8,209	9,711	11,391	11,391	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>							
-	14,843	14,691	14,728	14,730	14,721	14,721	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>							
211,261	219,484	220,810	223,433	226,860	224,958	224,958	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (**)
-	82,162	98,521	121,621	143,843	167,961	167,961	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) (**)
0%	37%	44%	54%	64%	75%	75%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>							
138	87	77	63	50	35	35	יחידות דיור (#)
15,089	9,502	8,420	6,880	5,378	3,698	3,698	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
55,259	49,313	56,451	56,612	50,417	37,893	37,893	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
						11	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)
						14,865	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)

(\*) ביחס לשנת 2023 - לא כולל התאמה חשבונאית אלא מייצג את מחיר המכירה בפועל לרוכשי הדירות.  
 (\*\*) ביחס לשנת 2023 - כולל הפחתה חשבונאית בגין מימון בקשר עם "הלוואות קבלן" בסך של 0.7 מיליוני ש"ח.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח) (\*)

[ה]

סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת 2023
75,472	126,324	2024
25,136	36,598	2025
67,353	5,039	2026
-	-	2027
-	-	2028 ואילך
167,961	167,961	סה"כ

(\*) ביחס לשנת 2023 - כולל הפחתה חשבונאית בגין מימון בקשר עם "הלוואות קבלן" בסך של 0.7 מיליוני ש"ח

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

[ז]

2021	2022	2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
(באלפי ש"ח)			
211,261	219,484	224,958	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
182,328	186,472	184,350	עלויות פרויקט צפויות
<b>28,933</b>	<b>33,012</b>	<b>40,608</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (*) (**)</b>
-	2,412	21,615	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
28,933	30,600	18,993	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
<b>13.7%</b>	<b>15.0%</b>	<b>18.1%</b>	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (*) (**)</b>
14,001	14,461	15,413	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משדלים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר

(\*) בחישוב אומדן הרווח הגולמי הצפוי לא נכלל אומדן עלויות אשראי לא ספציפי וכן, ביחס לשנת 2023 נעשתה הפחתה חשבונאית בגין מימון בקשר עם "הלוואות קבלן" בסך של 0.7 מיליוני ש"ח.

(\*\*) הגידול ברווח הגולמי הצפוי בין השנים 2021 ו-2022 נובע בעיקרו משיעור מכירות בפועל גבוה מהצפוי (בצד ההכנסות), ומאידך מעדכון עלויות לאור עליית מדד תשומות הבניה, אם כי בשיעור נמוך יותר מהעלייה בהכנסות. עיקר הגידול/קיטון ברווח הגולמי הצפוי בין השנים 2022 ו-2023 נובע בעיקרו משיעור מכירות בפועל גבוה מהצפוי (בצד ההכנסות) ומעדכון עלויות לאור שחרורי בצ"מ.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

[ז]

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%	השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
24,693	21,843	18,993	16,143	13,293	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
15,841	17,417	18,993	20,569	22,145	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

[ח]

36,200	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	(אלפי ש"ח)	
9,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	(אלפי ש"ח)	
מוסד מלווה			
בנק דיסקונט לישראל בע"מ			
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
סה"כ מסגרת			
22 ביוני 2022 (מועד חתימת הסכם הליווי).			
סה"כ מסגרות אשראי: 210,000 אלפי ש"ח; מתוכן - מסגרת אשראי כספי: 60,000 אלפי ש"ח, ומסגרת ערביות חוק מכר: 150,000 אלפי ש"ח. תתאפשר הפחתת מסגרת אשראי כספי כנגד הגדלת מסגרת ערביות חוק מכר ביחס של 1:1.			
מסגרת אשראי כספי: 23,800 אלפי ש"ח; ערביות חוק מכר: 75,891 אלפי ש"ח.			
מתוכה יתרה שטרם נוצלה ליום 31 בדצמבר 2023			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			
ריבית בגין האשראי הפיננסי: פריים + 1.2% ; בנוסף, נקבעו עמלות שונות ובהן עמלת הקצאת אשראי, עמלת ערבות חוק מכר, עמלת ליווי פיננסי, עמלת ערביות וכדומה, הכל בסכומים/שיעורים מקובלים.			
מועדי פירעון			
תוקף מסגרות האשראי יהיה עד ליום 1 ביולי 2026 (אך נקבעו גם מועדי ביניים לניצול מסגרות מסוימות).			
תניות פיננסיות מרכזיות			
לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות להן התחייבה קרדן נדל"ן כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ראה סעיף 14.5.4 לחלק זה.			
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)			
בהתאם להוראות ההסכם, במהלך ביצוע הפרויקט על קרדן נדל"ן לעמוד, בין היתר, בקצב ביצוע; הכנסות והוצאות; קצב מכירות; וכדומה.			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			
לא			
האם מסוג non-recourse			
לא			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			
במידה ויצטברו בחשבון הפרויקט מעת לעת יתרות זכות, הן לא תשחררנה אלא על-פי אישורו המוקדם של הבנק לצרכי הפרויקט בלבד, בתנאים שיקבע. שחרור כספים מחשבון הפרויקט יבצע בכפוף לקיום התחייבויות קרדן נדל"ן לבנק, לפי התקדמות הבניה ובהתאם לצורך ועל-פי אישור מראש של הבנק, וזאת בין היתר בהתאם לתקציב ההוצאות של הפרויקט. למועד הדוח טרם נקבע מועד למשיכת עודפים בפרויקט.			
בטחונות			
ראה סעיף 17.4.5 (1) לחלק זה.			

שעבודים המוטלים על הפרויקט

[ט]

ראה סעיף 17.4.5 (1) לחלק זה.

[י] התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

נתונים	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
40,608	רווח גולמי צפוי (*):
20,359	התאמות לעודפים, סה"כ:
60,967	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
	טרם נקבע.
	מועד צפוי למשיכת עודפים:
	תנאים מתלים למשיכת עודפים:
	ראה סעיף 7.4.11.1 [ח] לחלק זה.

(\* בחישוב אומדן הרווח הגולמי הצפוי לא נכלל אומדן עלויות אשראי לא ספציפי.

7.4.11.2 הולילנד - מגרש 7 (פרויקט בביצוע)

[א] הצגת הפרויקט

פרטים	הפרויקט ומאפייניו
הולילנד – מגרש 7	שם הפרויקט:
ירושלים	מיקום הפרויקט:
בניית מגדל בן 153 יחיד, כחלק מ-'מתחם הולילנד' בירושלים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה להלן ובסעיפים 7.4.3 ו-7.4.6 לחלק זה.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%.	חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט:
יצוין, כי עד ליום 2 בפברואר 2022 החזיקה קרדן נדל"ן 40% בלבד מהונה המונפק של הולילנד (אשר הייתה עד אותו מועד חברה כלולה של קרדן נדל"ן). לפרטים אודות עסקה (אשר הושלמה באותו מועד) במסגרתה, בין היתר, רכשה קרדן נדל"ן את יתרת הון המניות המונפק של הולילנד (60%), ראה סעיף 1.4.1 בחלק א' לדוח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2022, כפי שפורסם ביום 16 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-028107). כמו-כן יצוין, כי רכישת מקרקעי הפרויקט (בשנת 1999) בוצעה במסגרת עסקה שחלקה עסקת מזומן וחלקה עסקת תמורות, במסגרתה סוכם כי היקף התמורות למוכרי הזכויות בקרקע יהיה בשיעור של 12.5% עד 18.5% מתוך תקבולי המכירות של יחיד"ד שייבנו ובניכוי השתתפות בהוצאות כמוסכם.	
הפרויקט מוחזק במישרין על-ידי הולילנד, חברה בת בבעלותה המלאה של קרדן נדל"ן.	מבנה האחזקה בפרויקט:
-	ציון שמות השותפים לפרויקט:
מלאי בניינים ודירות למכירה.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
1999	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-3,268 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
עבודות דיפון וחפירה החלו במהלך חודש אוגוסט 2022, ועבודות הקמת החניון התת קרקעי ומגדל המגורים בחודש אוגוסט 2023.	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):
חודש פברואר 2027.	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
חודש דצמבר 2022.	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל):
2027	מועד סיום שיווק בפרויקט (צפוי):
קיים הסכם פאושלי עם אל-הר בסך (נומינאלי) של כ-161 מיליון ש"ח.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:
-	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין וכן להתקשרות של הולילנד בהסכם פיתוח, נקבעה בין היתר שלביות למימוש יתרת הזכויות במתחם המגורים כאמור לעיל (אשר במהותה הינה ביצוע מטלות ציבוריות שנקבעו, לרבות התליית קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר במבנה שבביצוע (במגרש 7) האמור לעיל, אשר להבטחת ביצוע העמידה הולילנד לטובת עיריית ירושלים ערבויות מגוף מוסדי בהיקף כולל של כ-17 מיליון ש"ח, וזאת בגין שני שלבי הפרויקט – קרי, סעיפים 7.4.11.2 ו-7.4.11.3 לחלק זה).	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאד):
הפרויקט הינו חלק מ-'מתחם הולילנד' בירושלים (הגובל בשכונות בית וגן ורמת שרת ובסמוך לכביש בגין).	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
בשנת 1999 רכשה הולילנד זכויות במקרקעין לבניית פרויקט של שכונת מגורים אשר תוכננה במקור לכלול 969 יחיד"ד ב-12 בניינים (מהם בנייתם של 8 בניינים, הכוללים 642 יחיד"ד, הושלמה). במהלך חודש דצמבר 2017 (לאחר הפעלת סמכויותיה של הוועדה המחוזית ירושלים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ועל רקע "פרשת הולילנד") פורסמה למתן תוקף תב"ע חדשה למקרקעין, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי ניתן יהיה להקים בנייני מגורים רק על שלושה (3) מגרשים (מתוך ארבעת (4) המגרשים הנותרים), ובהם 258 יחיד"ד בסך הכל, וכן נקבעו מספר שינויים ומגבלות, אשר עיקרם הפקעת המגרש הרביעי (האמור לעיל) לצרכי ציבור, גריעת שטחי שירות תת קרקעיים, קביעת שטחים בעלי זיקות הנאה וקביעת שלביות למימוש הזכויות כאמור לעיל. יצוין, כי בקשר עם האמור לעיל מתנהל למועד הדוח הליך תביעת נזק מכוח סעיף 197 לחוק המקרקעין. יצוין, כי ביחס להליך האמור, התקבלה למועד הדוח דרישה מעיריית ירושלים לתשלום היטל השבחה והולילנד מצויה בהליך ערר בעניין.	נושאים מיוחדים:

[ב] המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מגדל מגורים	153	17,770	יחידות דיור
-	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

2021	2022	2023				הנתונים בטבלה הינם לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט למועד הדוח – 100%. כאמור לעיל, עד ליום 2 בפברואר 2022 החזיקה קרדן נדל"ן 40% בלבד מהונה המונפק של הוילנד.
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>						
213,536	201,368	201,368	201,368	203,562	204,055	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
286	2,959	2,989	10,243	12,633	10,300	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
1,673	7,626	9,643	11,685	13,760	22,449	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
1,070	2,664	3,743	4,754	4,729	5,136	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
<b>216,565</b>	<b>214,617</b>	<b>217,743</b>	<b>228,050</b>	<b>234,684</b>	<b>241,940</b>	<b>סה"כ עלות מצטברות</b>
<b>216,565</b>	<b>214,617</b>	<b>217,743</b>	<b>228,050</b>	<b>234,684</b>	<b>225,779</b>	<b>סה"כ עלות מצטברות בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה (**):</b>						
13,143	19,439	19,439	19,439	17,245	6,084	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
22,262	12,318	12,288	12,287	11,279	13,361	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
179,798	184,193	182,315	180,211	183,687	175,333	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
7,662	3,118	2,044	4,476	4,522	4,284	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>222,865</b>	<b>219,068</b>	<b>216,086</b>	<b>216,413</b>	<b>216,733</b>	<b>199,062</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
<b>1%</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>16%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
2027						מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציית תמורות.

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

(\*\*\*) בשנת 2023 קיימת עלייה בהוצאות החזויות לאור דרישות של אגרות סלילה והיטלי פיתוח מעבר לתחזית. למועד הדוח פועלת קרדן נדל"ן לערעור על דרישות אלה.

2021	2022	2023					כל התקופה	הנתונים בטבלה הינם לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט למועד הדוח – 100%. כאמור לעיל, עד ליום 2 בפברואר 2022 החזיקה קרדן נדל"ן 40% בלבד מהונה המונפק של הולילנד.
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5		
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>								
-	17	19	8	10	4	41	יחידות דיור (#)	
-	1,894	2,336	974	1,243	462	5,015	יחידות דיור (מ"ר)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>								
-	27,682	28,138	28,102	28,362	29,092	28,275	יחידות דיור	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר	
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>								
-	17	36	44	54	58	58	יחידות דיור (#)	
-	1,894	4,230	5,204	6,447	6,909	6,909	יחידות דיור (מ"ר)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>								
-	27,682	27,946	27,965	28,042	28,112	28,112	יחידות דיור	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר	
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>								
490,510	500,484	500,963	505,511	502,309	500,232	500,232	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
-	52,453	118,161	145,598	175,342	187,124	187,124	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
0%	11%	24%	29%	35%	38%	38%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>								
153	136	117	109	99	95	95	יחידות דיור (#)	
17,770	15,876	13,540	12,566	11,323	10,861	10,861	יחידות דיור (מ"ר)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)	
216,565	214,617	160,782	159,447	151,989	138,615	138,615	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
X							1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)
							29,089	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת 2023
31,346	18,906	2024
9,967	16,822	2025
7,025	42,055	2026
128,400	58,876	2027
10,386	50,465	2028 ואילך
-	-	סה"כ
187,124	187,124	

<sup>85</sup> כאמור לעיל, רכישת מקרקעי הפרויקט (בשנת 1999) בוצעה במסגרת עסקה שחלקה עסקת מזומן וחלקה עסקת תמורות, כאשר ככלל, למועד הדוח, היקף התמורות למוכרי הזכויות בקרקע נקבע על שיעור של 12.5% עד 18.5% מתוך תקבולי המכירות של יח"ד שייבנו ובניכוי השתתפות בהוצאות כמוסכם.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

[ו]

2021	2022	2023	הנתונים בטבלה הינם לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט למועד הדוח – 100%. כאמור לעיל, עד ליום 2 בפברואר 2022 החזיקה קרדן נדל"ן 40% בלבד מהונה המונפק של הולילנד.
(באלפי ש"ח)			
490,510	500,484	500,232 (*)	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (*)
439,430	433,685	441,002	עלויות פרויקט צפויות (**)
51,080	66,799	59,230	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (***)
-	-	2,413	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
51,080	66,799	56,817	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
10.4%	13.3%	11.8%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (***)
27,603	28,165	28,927	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר

(\*) ההכנסה האמורה מושפעת מחוזים שנחתמו בתנאי תשלום של "80/20" והיא אינה כוללת הכנסות מימון אשר החל מהרבעון הרביעי של שנת 2023 (ועד לתום הפרויקט) נזקפות לסעיף הכנסות מימון.

(\*\*) כולל עלויות בקשר עם עסקת קומבינצית תמורות.

בשנת 2023 קיימת עלייה בהוצאות החזויות לאור דרישות של אגרות סלילה, היטלי פיתוח והיטלי השבחה מעבר לתחזית. למועד הדוח פועלת קרדן נדל"ן לערעור על חלק מדרישות אלה.

(\*\*\*) עיקר הגידול ברווח הגולמי הצפוי בין השנים 2021 ו-2022 נובע בעיקרו מעליית מחיר מכירה ממוצע למ"ר. עיקר הקיטון ברווח הגולמי הצפוי בין השנים 2022 ו-2023 נובע מהשפעת של חוזים שנחתמו בתנאי תשלום של "80/20" על ההכרה בהכנסה מהם (כאמור לעיל), ומהשפעת דרישות של אגרות סלילה והיטלי פיתוח מעבר לתחזית על עלויות הפרויקט (כאמור לעיל). בנוסף, עם המעבר לביצוע בוצעה התאמת העמסות של המטלות הציבוריות בין שני השלבים.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

[ז]

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
25,506	41,162	59,230	72,472	88,128	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
103,330	81,280	59,230	37,180	15,130	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (מימון שהועמד/יועמד להולילנד, בגין כל יתרת פרויקט הולילנד

[ח]

(קרי, מגרש 7 ויתרת הקרקע))

30,315	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	יתרת בדיח המאוחד על המצב הכספי
30,315	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2022 (אלפי ש"ח)	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
57,230	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
כלל חברה לביטוח בע"מ			מוסד מלווה
21 ביולי 2022 (מועד חתימת הסכם המימון).			תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
סה"כ מסגרות אשראי: 669,500 אלפי ש"ח; מתוכם – מסגרת אשראי כספי: 150,000 אלפי ש"ח, מסגרת פוליסות ביטוח חוק מכר: 660,000 אלפי ש"ח, ומסגרת ערבויות ביצוע: 9,500 אלפי ש"ח. מסגרת האשראי הכספי ומסגרת פוליסות הביטוח הינן חופפות.			סה"כ מסגרת
מסגרת אשראי כספי: 81,570 אלפי ש"ח; מסגרת פוליסות ביטוח חוק מכר: 660,000 אלפי ש"ח; מסגרת ערבויות ביצוע: 0. יצוין, כי ליום 31 בדצמבר 2023, 7,500 אלפי ש"ח שנוצל ממסגרת האשראי הכספי, נוצל לצורך ערבויות ביצוע וכספיות.			מתוכה יתרה שטרם נוצלה ליום 31 בדצמבר 2023
ריבית בגין האשראי הפיננסי: פריים + 0.7%;			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
בנוסף, נקבעו עמלות שונות ובהן עמלת העמדת פוליסות ביטוח, עמלת ליווי פרויקט, עמלת ערבויות וכדומה, הכל בסכומים/שיעורים מקובלים (בטווח של עד 1% לשנה).			מועדי פירעון
למועד הדוח מועד פירעון האשראי הכספי המנוצל (כאמור לעיל) הינו 1 בפברואר 2025. מועדי פירעון יתרת ניצל מסגרות האשראי (כפי שיהיו מעת לעת), ייקבעו בהתאם להתקדמות בשלבי הפרויקט (בתנאים שנקבעו בהסכם המימון) ובאופן שפירעון הסופי יהיה לא יאוחר מסיום הפרויקט.			תניות פיננסיות מרכזיות
ל.ר.			תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)
בהתאם להוראות ההסכם, במהלך ביצוע הפרויקט על הולילנד לעמוד, בין היתר, בקצב ביצוע; הכנסות והוצאות; רווחיות; קצב מכירות; וכדומה.			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא			האם מסוג non-recourse
לא			תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
בכפוף לעמידת הולילנד בתנאי הסכם המימון, ייתן המממן אישור לשחרור כספים מחשבון הפרויקט לצורך מימון עלויות בניית הפרויקט והחזר השקעות הון עצמי שבוצעו על-ידי הולילנד, הכל בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם. יתרת חשבון הפרויקט, ככל שתהיה, תועבר לרשות הולילנד רק לאחר התקיימות תנאים שונים שנקבעו, ובהם השלמת הפרויקט, מסירת החזקה ביחיד"ד וכדומה. למועד הדוח טרם נקבע מועד למשיכת עודפים בפרויקט.			בטחונות
ראה סעיף 7.4.5 (2) לחלק זה.			

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

ראה סעיף 7.4.5 (2) לחלק זה.

[י] התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

נתונים	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
59,230	רווח גולמי צפוי (*):
66,850	התאמות לעודפים, סה"כ:
126,080	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
טרם נקבע.	מועד צפוי למשיכת עודפים:
ראה סעיף 7.4.11.2 [ח] לחלק זה.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

(\* בחישוב אומדן הרווח הגולמי הצפוי לא נכלל אומדן עלויות אשראי לא ספציפי.

7.4.11.3 הולילנד – יתרת הקרקע (פרויקט בתכנון)

[א] הצגת הפרויקט

פרטים	הפרויקט ומאפייניו
הולילנד – יתרת הקרקע	שם הפרויקט:
ירושלים	מיקום הפרויקט:
בניית 144 יח"ד בשני בניינים, כחלק מ-מתחם הולילנד בירושלים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה להלן ובסעיפים 7.4.3 ו-7.4.6 לחלק זה.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%. יצוין, כי עד ליום 2 בפברואר 2022 החזיקה קרדן נדל"ן 40% בלבד מהונה המונפק של הולילנד (אשר הייתה עד אותו מועד חברה כלולה של קרדן נדל"ן). לפרטים אודות עסקה (אשר הושלמה באותו מועד) במסגרתה, בין היתר, רכשה קרדן נדל"ן את יתרת הון המניות המונפק של הולילנד (60%), ראה סעיף 1.4.1 בחלק א' לדוח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2022.	חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט:
כמו-כן יצוין, כי רכישת מקרקעי הפרויקט (בשנת 1999) בוצעה במסגרת עסקה שחלקה עסקת מזומן וחלקה עסקת תמורות, במסגרתה סוכם כי היקף התמורות למוכרי הזכויות בקרקע יהיה בשיעור של 12.5% עד 18.5% מתוך תקבולי המכירות של יח"ד שייבנו, ובניכוי השתתפות בהוצאות כמוסכס.	מבנה האחזקה בפרויקט:
הפרויקט מוחזק במישרין על-ידי הולילנד, חברה בת בבעלותה המלאה של קרדן נדל"ן.	ציון שמות השותפים לפרויקט:
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
מלאי מקרקעין בלתי שוטף.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
1999	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-4,484 מ"ר	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):
טרם החלו	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
2028	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל):
טרם החל	מועד סיום שיווק בפרויקט (צפוי):
2028	הסכמים עם קבלני ביצוע:
טרם בוצעה התקשרות	זכויות משפטיות בקרקע:
בעלות	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
בהתאם לתביע החלה על המקרקעין וכן להתקשרות של הולילנד בהסכם פיתוח, נקבעה בין היתר שלביות למימוש יתרת הזכויות במתחם המגורים כאמור לעיל (אשר במהותה הינה ביצוע מטלות ציבוריות שנקבעו, לרבות התליית קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר במבנה שבביצוע (במגרש 7) של הפרויקט, אשר להבטחת ביצוען העמידה הולילנד לטובת עיריית ירושלים ערבויות מגוף מוסדי בהיקף כולל של כ-17 מיליון ש"ח, וזאת בגין שני שלבי הפרויקט – קרי, סעיפים 7.4.11.2 ו-7.4.11.3 לחלק זה).	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאד):
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
הפרויקט הינו חלק מ-מתחם הולילנד בירושלים (הגובל בשכונות בית וגן ורמת שרת ובסמוך לכביש בגין).	נושאים מיוחדים:
בשנת 1999 רכשה הולילנד זכויות במקרקעין לבניית פרויקט של שכונת מגורים אשר תוכננה במקור לכלול 969 יח"ד ב-12 בניינים (מהם בנייתם של 8 בניינים, הכוללים 642 יח"ד, הושלמה). במהלך חודש דצמבר 2017 (לאחר הפעלת סמכויותיה של הוועדה המחוזית ירושלים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ועל רקע "פרשת הולילנד") פורסמה למתן תוקף תביע חדשה למקרקעין, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי ניתן יהיה להקים בנייני מגורים רק על שלושה (3) מגרשים (מתוך ארבעת (4) המגרשים הנותרים), ובהם 258 יח"ד בסך הכל, וכן נקבעו מספר שינויים ומגבלות, אשר עיקרם הפקעת המגרש הרביעי (האמור לעיל) לצרכי ציבור, גריעת שטחי שירות תת קרקעיים, קביעת שטחים בעלי זיקות הנאה וקביעת שלביות למימוש הזכויות כאמור לעיל. יצוין, כי בקשר עם האמור לעיל מתנהל למועד הדוח הליך תביעת נזק מכוח סעיף 197 לחוק המקרקעין. יצוין, כי ביחס להליך האמור, התקבלה למועד הדוח דרישה מעיריית ירושלים לתשלום היטל השבחה והולילנד מצויה בהליך ערר בעניין.	

[ב] המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
שני בניינים	144	15,668	יחידות דיור
-	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

2021	2022	2023				הנתונים בטבלה הינם לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט למועד הדוח – 100%. כאמור לעיל, עד ליום 2 בפברואר 2022 החזיקה קרדן נדל"ן 40% בלבד מהונה המונפק של הוילנד.
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>						
100,667	111,777	111,777	111,802	111,802	118,184	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
295	299	299	299	299	300	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
2,082	2,939	3,491	3,837	4,076	4,155	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
894	2,395	3,241	4,514	5,941	4,314	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
<b>103,938</b>	<b>117,410</b>	<b>118,808</b>	<b>120,452</b>	<b>122,118</b>	<b>126,953</b>	<b>סה"כ עלות מצטברות</b>
<b>103,938</b>	<b>117,410</b>	<b>118,808</b>	<b>120,452</b>	<b>122,118</b>	<b>126,953</b>	<b>סה"כ עלות מצטברות בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:</b>						
20,927	25,034	25,034	25,009	25,009	17,976	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
25,074	19,893	19,893	19,893	19,893	20,856	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
165,498	169,186	168,634	168,288	168,049	189,541	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
6,026	2,012	1,166	3,510	6,636	8,508	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>217,525</b>	<b>216,125</b>	<b>214,727</b>	<b>216,700</b>	<b>219,587</b>	<b>236,881</b>	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>
<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
2027						מועד השלמת בנייה צפוי

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

2021	2022	2023					הנתונים בטבלה הינם לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט למועד הדוח – 100%. כאמור לעיל, עד ליום 2 בפברואר 2022 החזיקה קרדן נדל"ן 40% בלבד מהונה המונפק של הולילנד.		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>									
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)		
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)		
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>									
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר		
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>									
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)		
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)		
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>									
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר		
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>									
403,068	409,441	409,441	409,441	409,441	437,678	437,678	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)		
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)		
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>									
144	144	144	144	144	144	144	יחידות דיור (#)		
15,668	15,668	15,668	15,668	15,668	15,668	15,668	יחידות דיור (מ"ר)		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)		
<b>103,938</b>	<b>117,410</b>	<b>118,808</b>	<b>120,452</b>	<b>122,118</b>	<b>126,953</b>	<b>126,953</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>		
<table border="1" style="width: 100%; height: 40px;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>									
						-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)		
						-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)		

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

למועד הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

[ו] אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

2021	2022	2023	הנתונים בטבלה הינם לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט למועד הדוח – 100%. כאמור לעיל, עד ליום 2 בפברואר 2022 החזיקה קרדן נדל"ן 40% בלבד מהונה המונפק של הולילנד.	
			(באלפי ש"ח)	
403,068	409,441	437,678	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
321,463	333,535	363,834	עלויות פרויקט צפויות (*)	
<b>81,605</b>	<b>75,906</b>	<b>73,844</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (**)</b>	
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
81,605	75,906	73,844	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
<b>20.2%</b>	<b>18.5%</b>	<b>16.9%</b>	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (**)</b>	
25,726	26,132	27,935	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחרי	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר	

(\*) כולל עלויות בקשר עם עסקת קומבינציית תמורות.

(\*\*) עיקר הקיטון ברווח הגולמי הצפוי בין השנים 2021 ו-2022 נובע בעיקרו מגידול בעלויות הבנייה החזויות.

<sup>86</sup> כאמור לעיל, רכישת מקרקעי הפרויקט (בשנת 1999) בוצעה במסגרת עסקה שחלקה עסקת מזומן וחלקה עסקת תמורות, כאשר ככלל, למועד הדוח, היקף התמורות למוכרי הזכויות בקרקע נקבע על שיעור של 12.5% עד 18.5% מתוך תקבולי המכירות של יחיד"ד שייבנו וביניכוי השתתפות בהוצאות כמוסכס.

ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר [ז]

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
30,076	51,960	73,844	95,728	117,611	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
97,532	85,688	73,844	62,000	50,156	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט [ח]

ראה סעיף 7.4.11.2 [ח] לחלק זה.

שעבודים המוטלים על הפרויקט [ט]

ראה סעיף 7.4.5 (2) לחלק זה.

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח) [י]

נתונים	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
73,844	רווח גולמי צפוי (*):
52,664	התאמות לעודפים, סה"כ:
126,508	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
	טרם נקבע.
	מועד צפוי למשיכת עודפים:
	תנאים מתלים למשיכת עודפים:
	ראה סעיף 7.4.11.2 [ח] לחלק זה.

(\* בחישוב אומדן הרווח הגולמי הצפוי לא נכלל אומדן עלויות אשראי לא ספציפי.

במהלך שנת 2022 הושלמו התקשרויות שונות של קרדן נדל"ן וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (בסעיף זה: "ריאליטי"; וביחד עם קרדן נדל"ן: "היזמים") לרכישה במשותף, בחלקים שונים, של זכויות בשטחים (בהיקף של כ-35 דונם) בחטיבת קרקע המצויה במרחב הפלך (בין הרחובות התחיה-הזרם-היסוד-3426) בדרום תל-אביב (שהינו בהיקף של כ-55 דונם) (בסעיף זה: "המתחם" או "המקרקעין").

בנוסף, במהלך חודש נובמבר 2022, התקשרו קרדן נדל"ן וריאליטי (בחלקים שונים ביניהן) עם מרבית יתרת בעלי הזכויות הפרטיים הנוספים במתחם (בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם פינוי בינוי, במסגרתו, חלף המבנים הקיימים במתחם, אשר חלקם בחזקת הבעלים ואשר יפוננו על-ידם במלואם במועדים שנקבעו בהסכם, יקימו היזמים פרויקט בהתאם לתב"ע חדשה שתאושר במתחם (כאמור להלן). כמו-כן, בהתאם להסכם, יהיו הבעלים זכאים לקבל מהיזמים תמורות בתנאי נטו, אשר חלק קרדן נדל"ן בהן הינו כ-19 יח"ד (בעסקת נטו) ובתוספת סך של כ-22 מיליון ש"ח, אשר ישולם כמקדמה לצורך פינוי הבעלים (כנגד בטוחות שונות לטובת היזמים (בהן, בין היתר, משכנתאות על זכויות הבעלים במתחם)), כאשר סך של כ-4.5 מיליון ש"ח מתוך חלק קרדן נדל"ן במקדמה, יועבר לבעלים רק במועד וכנגד פינוי המתחם בפועל.

למועד הדוח השלמת עסקת ה-"פינוי-בינוי" כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים במועדים שנקבעו בהסכם, כאשר ליזמים זכות לוותר על התקיימות כל או חלק מהתנאים המתלים האמורים. במקרה של ביטול ההסכם, יועברו חלק מזכויות הבעלים הרשומות במתחם ליזמים כנגד הכספים ששולמו להם על-ידן.

למועד הדוח, בעלות הזכויות האחרות במתחם הינן עיריית תל אביב-יפו (כ-13%) ומדינת ישראל (כ-3%). בהקשר זה יצוין, כי למועד הדוח קיימות הערות על הפקעה של עיריית תל-אביב. הוצאת היתרי בנייה מכוח התב"ע (כהגדרתה להלן) צפויה להיות כפופה לפינוי המחזיקים בקרקע (אשר חלקם כבר התפנו למועד הדוח).

במהלך חודש אוקטובר 2023 אושרה למתן תוקף תב"ע כוללת למתחם, אשר תאפשר את בניית הפרויקט (בסעיף זה: "התב"ע"). התב"ע כוללת זכויות לבנייה של כ-890 יחידות מגורים (מתוכן כ-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).

[א] הצגת הפרויקט

פרטים	הפרויקט ומאפייניו
מתחם TLV	שם הפרויקט :
תל אביב-יפו	מיקום הפרויקט :
ראה פירוט לעיל וכן בסעיף 7.4.7 לחלק זה ובסעיף 7.4.11.4 זה להלן.	תיאור קצר של הפרויקט :
50%	חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט :
עסקה משותפת כמפורט לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט :
ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (50%).	ציון שמות השותפים לפרויקט :
מלאי מקרקעין בלתי שוטף.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
יצוין, כי למועד הדוח קיים במתחם מבנה מניב וכן זכויות בנייה על-פי התבי"ע הכוללת למתחם של, בין היתר, שטחי תעסוקה ומסחר נוספים. ייעודים ושימושים כאמור מסווגים בדוחותיה הכספיים של קרדן נדל"ן כנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, לפי העניין – ראה סעיפים 8.12 ו-8.13 לחלק זה.	
2021/2022.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
כ-41,000 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
טרם החלו. יצוין, כי למועד הדוח נערכו הסכמי פינוי בינוי עם מרבית בעלי הזכויות בקרקע.	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל) :
2032	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן) :
טרם החל	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל) :
למועד הדוח טרם ידוע	מועד סיום שיווק בפרויקט (צפוי) :
טרם בוצעה התקשרות.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
על חלק משטחי המתחם קיימות למועד הדוח הערות על הפקעה של עיריית תל-אביב. בהתאם להסכמים שבין היזמיות לעירייה, הפקעה זו צפויה להתבטל עם הסדרת רישום תוכנית איחוד וחלוקה. הוצאת היתרי בנייה מכוח התבי"ע החלה על המתחם צפויה להיות כפופה לפינוי המחזיקים בקרקע (אשר חלקם כבר התפנו למועד הדוח).	זכויות משפטיות בקרקע :
ראה לעיל.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר) :
ראה לעיל לעניין הערות הפקעה ופינוי המחזיקים.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאד) :
המתחם ממוקם דרומית לדרך קיבוץ גלויות, ממערב לרחוב הרצל וממזרח לאצטדיון בלומפילד, בתל אביב-יפו (בין הרחובות התחיה-הזרם-היסוד-3426).	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
ראה לעיל לעניין הערות הפקעה ופינוי המחזיקים.	נושאים מיוחדים :

[ב] המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	632	53,752	יחידות דיור
-	-	10,852	שטחי מסחר ומשרדים
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שיוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר ומשרדים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שיוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט [ג]

2021	2022	2023				50% נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט -
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח) (**):</b>						
ל.ר.	190,225	190,225	189,857	191,457	193,598	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
ל.ר.	12,666	12,666	12,666	12,666	12,674	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
ל.ר.	(****) 2,499	(****) 2,918	(****) 3,591	(****) 4,241	4,318	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
ל.ר.	(****) 4,315	(****) 6,632	(****) 8,991	(****) 11,466	13,891	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
ל.ר.	<b>209,705</b>	<b>212,441</b>	<b>215,105</b>	<b>219,830</b>	<b>224,481</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
ל.ר.	<b>209,705</b>	<b>212,441</b>	<b>215,105</b>	<b>219,830</b>	<b>224,481</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה (**):</b>						
ל.ר.	471,691	471,691	471,864	470,264	394,364	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)
ל.ר.	28,594	28,594	28,525	28,525	28,465	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	404,658	404,239	397,108	396,458	439,148	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
ל.ר.	100,006	97,689	104,212	101,737	98,815	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	<b>1,004,949</b>	<b>1,002,213</b>	<b>1,001,709</b>	<b>996,984</b>	<b>960,792</b>	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>
ל.ר.	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
2032						מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציה.  
 (\*\*) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.  
 (\*\*\*) בהתאם לדרישת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל-אביב, עלו מספר יחידות הדיור בהישג יד (ידי"י) מ-10% ל-15%. בעקבות כך, ברבעון השני של שנת 2023 קטן מספר יחידות למגורים של קרדן נדל"ן וריאליטי לכ-632, ובהתאם עודכנו צפי ההכנסות והעלויות.  
 (\*\*\*\*) הנתונים האמורים הינם מספרי השוואה שתוקנו בדוח תקופתי זה, על מנת לשקף באופן נכון יותר את פילוח העלויות במהלך השנה.

שיווק הפרויקט [ד]

2021	2022	2023				50% נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט -	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>							
ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	יחידות דיור (#)	
ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>							
ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	יחידות דיור	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר ומשרדים	
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>							
ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	יחידות דיור (#)	
ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>							
ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	יחידות דיור	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר ומשרדים	
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>							
ל.ר.	1,467,929	1,467,929	1,437,160	1,437,160	1,394,959	1,394,959	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
ל.ר.	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) (*)
ל.ר.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (*)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>							
ל.ר.	296	296	296	296	296	296	יחידות דיור (#) (*)
ל.ר.	25,316	25,316	25,316	25,316	25,316	25,316	יחידות דיור (מ"ר) (*)
ל.ר.	-	10,852	10,852	10,852	10,852	10,852	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)
ל.ר.	<b>209,705</b>	<b>212,441</b>	<b>215,105</b>	<b>219,830</b>	<b>224,481</b>	<b>224,481</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
<b>מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)</b>							-
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)</b>							-

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

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

למועד הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

[ו] אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

2021	2022	2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט - 50%	
(באלפי ש"ח)				
ל.ר.	1,467,929	1,394,959	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
ל.ר.	1,214,654	1,185,273	עלויות פרויקט צפויות (*)	
ל.ר.	253,275	209,686	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (**)	
ל.ר.	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
ל.ר.	253,275	209,686	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
ל.ר.	17.3%	15.0%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (**)	
ל.ר.	52,024	52,700	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
ל.ר.	18,653	19,412	מסחר ומשרדים	
ל.ר.	-	-	אחר	

(\*) כולל עלויות בקשר עם עסקת קומבינציה.

(\*\*) עיקר הקיטון ברווח הגולמי הצפוי בין השנים 2022 ו-2023 נובע מקיטון קטן מספר יחידות למגורים של קרדן נדל"ן לכ-632 ברבעון השני של שנת 2023, וזאת בעקבות דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל-אביב, במסגרתה עלו מספר יחידות הדירור בהישג יד (ידב"י) מ-10% ל-15%.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרוי-ט - 50%
70,190	139,938	209,686	279,434	349,182	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
305,979	257,833	209,686	161,539	113,393	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
139,800	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022 (אלפי ש"ח)	מוסד מלווה
139,800	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
בנק הפועלים בע"מ	מסרס 2022 (מועד חתימת הסכם המימון).		תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
139,800 (מסגרת אשראי להלוואות).			
-	מתוכה יתרה שטרם נוצלה ליום 31 בדצמבר 2023		סה"כ מסגרת
פריים + 0.7%, לא צמוד (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו; בתוספת, בין היתר, עמלת אי ניצול - 0.3%.			
מסגרת האשראי תהיה בתוקף עד ליום 21 במרס 2025. מועדי פירעון יתרת ניצול המסגרת (כפי שיהיו מעת לעת), ייקבעו במועד כל בקשת ניצול.			מועדי פירעון
לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות להן התחייבה קרדן נדל"ן כלפי בנק הפועלים בע"מ, לרבות במסגרת הסכם זה, ראה סעיף 14.5.3 לחלק זה.			
-	תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)		תניות פיננסיות מרכזיות
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
כן	האם מסוג non-recourse		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
ל.ר.	התקיימו התנאים		
	בטחונות	ראה סעיף 7.4.5 (5) לחלק זה.	

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

ראה סעיף 7.4.5 (5) לחלק זה.

[י] התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

נתונים	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט - 50%
209,686	רווח גולמי צפוי (*):
124,910	התאמות לעודפים, סה"כ:
334,596	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
	טרם נקבע.
	תנאים מתלים למשיכת עודפים:
	יקבעו לאחר התקשרות בהסכם מימון לפרויקט.

(\*) בחישוב אומדן הרווח הגולמי הצפוי לא נכלל אומדן עלויות אשראי לא ספציפי.

7.4.11.5 עוזיאל (פרויקט בתכנון)

[א] הצגת הפרויקט

פרטים	הפרויקט ומאפייניו
עוזיאל	שם הפרויקט :
רמת גן	מיקום הפרויקט :
פרויקט פינני בינוי, במסגרתו מתוכננים להבנות שלושה בניינים הכוללים בסה"כ 152 יח"ד, מתוכן חלקה של קרדן נדל"ן 109 יח"ד (בשטח ממוצע ליח"ד (בחלקה של קרדן נדל"ן) של 85.6 מ"ר). היינו, יחס החלפה של כ-3.53%.	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט :
הפרויקט מוחזק במישרין על-ידי קרדן נדל"ן.	מבנה האחזקה בפרויקט :
-	ציון שמות השותפים לפרויקט :
מלאי מקרקעין בלתי שוטף.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
בחודש ינואר 2023 הושלמה התקשרות בהסכם ייזום עם 100% מבעלי הזכויות ביחידות הדיור הקיימות בפרויקט (אשר החל במהלך שנת 2012).	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
כ-2,200 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
טרם החלו. צפויות להתחיל במהלך שנת 2024.	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל) :
2027	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן) :
דצמבר 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל) :
2026	מועד סיום שיווק בפרויקט (צפוי) :
ל.ר.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע :
פרויקט פינני בינוי	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאד) :
הפרויקט ממוקם בשכונת "מתחם נגבה" ברמת גן.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים :

[ב] המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
שלושה בנייני מגורים	152 (109) (*)	15,252	יחידות דיור
-	-	200	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן[אנא וודאו. רלוונטי לפרויקטים בהם נדרש שינוי תכנוני]			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט

(\*) נתון בסוגריים – חלק קרדן נדל"ן ביחידות הדיור.

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט [ג]

2021	2022	2023				נתינים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>						
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
3,960	4,138	4,138	4,138	4,392	6,057	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
1,421	2,249	2,568	2,885	3,344	3,762	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>5,381</b>	<b>6,387</b>	<b>6,706</b>	<b>7,023</b>	<b>7,736</b>	<b>9,819</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>5,381</b>	<b>6,387</b>	<b>6,706</b>	<b>7,023</b>	<b>7,736</b>	<b>9,819</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:</b>						
90,544	90,544	90,544	101,369	100,649	118,053	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
24,473	31,209	31,209	36,104	35,069	33,230	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (***)
151,953	153,985	153,666	153,389	152,938	169,250	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
10,728	8,290	8,290	8,106	8,665	6,801	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>277,698</b>	<b>284,028</b>	<b>283,709</b>	<b>298,968</b>	<b>297,321</b>	<b>327,334</b>	<b>סה"כ עלות שנוותר להשלמה (***)</b>
<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
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.
- (\*\*\*) הגידול בעלות שטרם הושקעה בשנת 2023 נובעת מהיטל השבחה שנקבע לפרויקט על-ידי עיריית רמת-גן בסך של כ-29 מיליון ש"ח. למועד הדוח פועלת החברה בניסיון להפחית את סכום ההיטל.
- (\*\*\*\*) מתוך העלויות האמורות, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023, סך של 17,835 אלפי ש"ח, 18,340 אלפי ש"ח ו-21,537 אלפי ש"ח, בהתאמה, מיוחס לעלויות פינוי בינוי ושכירות דיירים קיימים.

שיווק הפרויקט [ד]

2021	2022	2023				נתינים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		כל התקופה
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (#)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר	
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (#)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור (מ"ר)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר	
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>							
333,488	341,359	341,359	357,537	357,635	374,226	374,226	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>							
109	109	109	109	109	109	109	יחידות דיור (#)
9,333	9,333	9,333	9,333	9,333	9,333	9,333	יחידות דיור (מ"ר)
200	200	200	200	200	200	200	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>5,381</b>	<b>6,387</b>	<b>6,706</b>	<b>7,023</b>	<b>7,736</b>	<b>9,819</b>	<b>9,819</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
X							
						-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)
						-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)

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

**[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)**

למועד הדוח החל שיווק הפרויקט, אולם טרם נחתם הסכם ליווי למימונו, ובהתאם טרם חל התנאי המתלה הראשוני להכרה בהכנסה מהסכמי מכירת יחידות דיור בפרויקט.

**[ו] אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)**

2021	2022	2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%	
(באלפי ש"ח)				
333,488	341,359	374,226	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
283,079	290,415	337,153	עלויות פרויקט צפויות	
<b>50,409</b>	<b>50,944</b>	<b>37,073</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (*)</b>	
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
50,409	50,944	37,073	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
<b>15.1%</b>	<b>14.9%</b>	<b>9.9%</b>	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (*)</b>	
26,984	27,827	26,524	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר
(**)	(**)	(**)	מסחרי	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרדים	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	אחר	

(\*) עיקר הקיטון ברווח הגולמי הצפוי בין השנים 2022 ו-2023 נובע מדרישת היטל השבחה שנקבע לפרויקט על-ידי עיריית רמת-גן בסך של כ-29 מיליון ש"ח. למועד הדוח פועלת החברה בניסיון להפחית את סכום ההיטל.  
 (\*\*) לא מהותי.

**[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר**

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%	השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
65,590	51,332	37,073	37,073	22,814	8,556
12,263	24,668	37,073	37,073	49,478	61,883

**[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט**

למועד הדוח טרם הועמד מימון לפרויקט.

**[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט**

למועד הדוח טרם הועמדו שעבודים לטובת הפרויקט.

**[י] התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)**

נתונים	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
37,073	רווח גולמי צפוי:
(4,392)	התאמות לעודפים, סה"כ:
32,681	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
	מועד צפוי למשיכת עודפים:
	תנאים מתלים למשיכת עודפים:
	טרם נקבע.
	ייקבע לאחר התקשרות בהסכם מימון לפרויקט.

7.4.11.6 מצדה (פרויקט בתכנון)

[א] הצגת הפרויקט

פרטים	הפרויקט ומאפייניו
מצדה	שם הפרויקט:
בת ים	מיקום הפרויקט:
פרויקט פינני בינוי, במסגרתו מתוכננים להבנות 2 בניינים הכוללים בסה"כ 300 יח"ד, מתוכן חלקה של קרדן נדל"ן ושותפתה לפרויקט 236 יח"ד (בשטח ממוצע ליח"ד (בחלקה של קרדן נדל"ן ושותפתה) של 107.71 מ"ר). היינו, יחס החלפה של כ-4.69%. למועד הדוח הושלמה ההתקשרות בהסכם ייזום עם 100% מבעלי הזכויות ביחידות הקיימות בפרויקט.	תיאור קצר של הפרויקט:
כ-49% - במסגרת הסכם לשיתוף פעולה בין קרדן נדל"ן לשותפתה בפרויקט (כ-51%), נקבע, בין היתר, אופן הניהול והקידום המשותף של הפרויקט, ולרבות כי: (א) כל צד יהיה חייב בהוצאות ובהתחייבויות המיזם המשותף ויהיה זכאי לחלק מזכויות ומרווחי המיזם המשותף בהתאם לחלקו בו (בכפוף להוראות דילול שנקבעו בהסכם בקרות מקרים מסוימים, וכן בכפוף לאמור בס"ק (ב) להלן); (ב) בגין חלקן של קרדן נדל"ן ושותפתה בניהול המיזם המשותף למגורים (כפי שנקבע בין הצדדים), הן תהיינה זכאיות לדמי ניהול בשיעורים של 1.8% ו-0.65% (בהתאמה) מתוך תקבולי מכירת היחידות בפרויקט.	חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט:
הפרויקט מוחזק במישרין על-ידי קרדן נדל"ן ושותפתה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ	ציון שמות השותפים לפרויקט:
מלאי מקרקעין בלתי שוטף.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
קרדן נדל"ן רכשה משותפתה לפרויקט את חלקה בזכויות ובחובות כלפי בעלי הקרקע (פינוי בינוי) במהלך חודש אוגוסט 2021. השותפה החלה בהחזמת בעלי הקרקע כאמור במהלך שנת 2017.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
4,837	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
טרם החלו	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):
2028	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
טרם החל	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל):
2028	מועד סיום שיווק בפרויקט (צפוי):
ל.ר.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:
פרויקט פינני בינוי	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאד):
הפרויקט ממוקם ברחוב מצדה בת ים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
למועד הדוח זכויות קרדן נדל"ן בפרויקט טרם נרשמו, אך נרשם לטובתה שעבוד ברשם החברות.	נשאים מיוחדים:

[ב] המצב התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
שני בנייני מגורים	300 (236) (*)	32,313	יחידות דיור
-	-	1,500	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שיוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בנייה לא מנוצלות או שצפוי שיוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט

(\*) נתון בסוגריים – חלק קרדן נדל"ן ושותפתה בפרויקט ביחידות הדיור.

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט [ג]

2021	2022	2023				נתיים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט - 49%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
<b>עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):</b>						
4,000	6,250	6,250	6,250	6,250	6,500	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
900	1,104	1,104	1,104	1,110	1,118	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	482	782	913	1,105	1,646	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>4,900</b>	<b>7,836</b>	<b>8,136</b>	<b>8,267</b>	<b>8,465</b>	<b>9,264</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>4,900</b>	<b>7,836</b>	<b>8,136</b>	<b>8,267</b>	<b>8,465</b>	<b>9,264</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)</b>						
86,378	94,509	94,509	94,509	94,509	101,739	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
16,242	17,780	17,780	17,780	17,774	23,122	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
156,597	169,619	169,319	169,188	168,996	168,957	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
8,281	8,100	8,100	8,100	8,100	7,263	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>267,498</b>	<b>290,008</b>	<b>289,708</b>	<b>289,577</b>	<b>289,379</b>	<b>301,081</b>	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>
<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
2028						מועד השלמת בנייה צפוי

(\*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת פינני בינוי.  
 (\*\*) כולל עלויות הריסת מבנה קיים ולא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.  
 (\*\*\*) מתוך העלויות האמורות, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023, סך של 6,253 אלפי ש"ח, 6,939 אלפי ש"ח ו-12,150 אלפי ש"ח, בהתאמה, מיוחס לעלויות פינני בינוי ושכירות דיירים קיימים.

שיווק הפרויקט [ד]

2021	2022	2023				נתיים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט - 49%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>						
-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>						
-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>						
-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (#)
-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>						
-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>						
301,300	353,937	353,937	353,937	353,937	371,108	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>						
118	118	118	118	118	118	יחידות דיור (#)
12,753	12,753	12,753	12,753	12,753	12,753	יחידות דיור (מ"ר)
750	750	750	750	750	750	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>4,900</b>	<b>7,836</b>	<b>8,136</b>	<b>8,267</b>	<b>8,465</b>	<b>9,264</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)</b>
						מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)
						מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח השנתי (יח"ד)

(\*) כולל הכנסות ממתן שירותי בניה לפרויקט פינני בינוי, ולא כולל הכנסות מימון בגין שירותי בנייה.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

למועד הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

[ו] אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

2021	2022	2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 49%	
(באלפי ש"ח)				
301,300	353,937	371,108	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
272,398	297,844	310,345	עלויות פרויקט צפויות	
<b>28,902</b>	<b>56,093</b>	<b>60,763</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (*)</b>	
-	-	-	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
28,902	56,093	60,763	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
<b>9.6%</b>	<b>15.8%</b>	<b>16.4%</b>	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (*)</b>	
18,612	22,942	23,292	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
20,000	20,000	20,000	מסחרי	
ל.ר.	-	-	משרדים	
ל.ר.	-	-	אחר	

(\*) עיקר הגידול ברווח הגולמי הצפוי בין השנים 2021 ו-2022 נובע מעליית מחיר מכירה ממוצע למ"ר וכן תוספת של שטח עיקרי לבינוי; עיקר הגידול ברווח הגולמי הצפוי בין השנים 2022 ו-2023 נובע מסקרי שוק שערכה קרדן נדל"ן אשר מראים אומדן צפי מכירות גבוה מאשר בשנה קודמת. בהתאם לכך עודכנה תחזית ההכנסות הצפויה והרווח הגולמי.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 49%	השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
91,937	76,350	60,763	60,763	45,176	29,589	29,589
36,591	48,677	60,763	60,763	72,849	84,935	84,935

[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

למועד הדוח טרם הועמד מימון לפרויקט.

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

למועד הדוח טרם הועמדו שעבודים לטובת הפרויקט.

[י] התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

נתונים	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 49%
60,763	רווח גולמי צפוי:
(7,165)	התאמות לעודפים, סה"כ:
53,598	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
טרם נקבע.	מועד צפוי למשיכת עודפים:
ייקבע לאחר התקשרות בהסכם מימון לפרויקט.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

**לקוחות**

7.5

מכירת יחידות הדיור בפרויקטים השונים הינה ללקוחות פרטיים, ועל כן אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות. לקרדן נדל"ן לקוחות מגוונים ובעלי מאפיינים סוציו אקונומיים שונים. בחלק מהפרויקטים ניתן לאפיין את קהל היעד כזוגות צעירים, כלקוחות משפרי דור, כמשקיעים, כתושבי חוץ וכתושבים מן המגזר הדתי-לאומי או החרדי.

בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות (ראה סעיף 17.1 [ב] לחלק זה), מבטיחה קבוצת קרדן נדל"ן את הכספים המשולמים על-ידי רוכשי הדירות על חשבון תמורת רכישת הדירה. כספי רוכשי דירות (מקדמות) המובטחים בבטוחות (לא כולל כספים בנאמנות שאינם מובטחים כאמור) ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בכ-325,995 מיליון ש"ח. הסכום האמור משקף את חלקה של קבוצת קרדן נדל"ן בלבד.

במסגרת הסכמי רכישת הדירות מתחייבת קרדן נדל"ן או העסקה המשותפת, בהתאם לפרויקט, כלפי רוכשי הדירות לתקן ליקויים שיתגלו בבניית הדירות במהלך תקופות כקבוע בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר דירות"). לפרטים אודות התקופות כאמור, ראה סעיף 17.1 [א] לחלק זה.<sup>87</sup>

**שיווק והפצה**

7.6

מכירת יחידות הדיור בפרויקטים השונים נעשית באמצעות אנשי מכירות ובין היתר באמצעות פרסום באמצעי המדיה השונים (עיתונות, שלטי חוצות, אינטרנט, פעילות קידום ומכירות לאוכלוסיית היעד) וכן השתתפות בירידי דירות בארץ ובח"ל. פעולות השיווק מבוצעות באמצעות עובדי קרדן נדל"ן ומשווקים חיצוניים. במרבית הפרויקטים בהם פעילה קרדן נדל"ן מוקם משרד מכירות אשר בו ניתנת אינפורמציה שיווקית לרוכשים פוטנציאליים ומוצבים עזרי מכירה. בחלק מהפרויקטים אף קיימת "דירה לדוגמא" המהווה כלי עזר למכירה.

בחלק מהפרויקטים מתקשרת קרדן נדל"ן בהסכמים עם משווקים חיצוניים לצורך מכירת הדירות בפרויקטים. העמלה בגין המכירות מחושבת כאחוז מהתמורה (בשיעורים משתנים – על-פי רוב כ-0.25% עד 1.1%), בניכוי מע"מ.

**צבר הזמנות**

7.7

להלן פרטים אודות צבר ההזמנות של קרדן נדל"ן בתחום הבנייה למגורים על-פי חלוקה לרבעונים. צבר ההזמנות כולל הכנסות משווי שירותי בנייה והכנסות בגין עסקאות מכירה שנחתמו ואשר טרם הוכרו כהכנסה בדוח על הרווח הכולל של קרדן נדל"ן:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל (נכון למועד הסמוך לתאריך הדוח)	הכנסות שיוכרו (נכון למועד הסמוך לתאריך הדוח)	הכנסות שיוכרו (כפי שהיה נכון ליום 31 בדצמבר 2023)	הכנסות שיוכרו (כפי שהיה נכון ליום 31 בדצמבר 2022)
(באלפי ש"ח)				
רבעון ראשון 2023	-	-	-	65,904
רבעון שני 2023	-	-	-	46,918
רבעון שלישי 2023	-	-	-	46,222
רבעון רביעי 2023	-	-	-	43,471
<b>סך הכל 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>202,515</b>
רבעון ראשון 2024	12,558	52,196	45,062	-
רבעון שני 2024	72,599	45,999	39,324	-
רבעון שלישי 2024	23,762	37,334	31,508	-
רבעון רביעי 2024	54,895	30,577	25,150	-
<b>סך הכל 2024</b>	<b>163,814</b>	<b>166,106</b>	<b>141,044</b>	<b>79,226</b>
<b>סך הכל 2025</b>	<b>78,259</b>	<b>62,423</b>	<b>59,111</b>	<b>25,944</b>
<b>סך הכל 2026 ואילך</b>	<b>137,801</b>	<b>72,414</b>	<b>70,969</b>	<b>14,687</b>
<b>סך הכל</b>	<b>379,874</b>	<b>300,943</b>	<b>271,124</b>	<b>322,372</b>

השינויים בצבר ההזמנות בין השנים 2022 ו-2023 ולמועד הדוח נובעים בעיקר משינוי בכמות הפרויקטים ובמספר החוזים למכירת יחידות דיור בשנת 2022, משוני בעיתוי מסירת הדירות בפרויקטים השונים ומשינויים בלוחות הזמנים של תחילת וסיום פרויקטים.

<sup>87</sup> יצוין, כי כמקובל בתחום הבנייה למגורים, קרדן נדל"ן נוהגת לקבוע בהסכמים עם הקבלנים המבצעים, כי נטל האחריות לבדק ולתיקון ליקויים לפי חוק המכר דירות יוטל במלואו על הקבלן המבצע. לפרטים אודות התקשרויות עם קבלנים מבצעים, ראה סעיף 7.9 לחלק זה.

הנתונים הנוגעים לצפי קבלת תשלומים ולהכרה בהכנסה של צבר ההזמנות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והינם הערכה בלבד, אשר נשענת על ניסיון העבר, על לוחות הזמנים לקבלת תשלומים כפי שנקבעו מול רוכשי הדירות, על הערכות בנוגע לשינויים בעלויות תשומות הבניה ועל לוחות הזמנים המתוכננים בהתאם להתקשרויות השונות (לרבות מול קבלנים מבצעים, רשויות וכדומה). שינויים בהנחות יסוד אלו אשר הביאו להערכה האמורה, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכת קרדן נדל"ן לגבי צפי קבלת התשלומים ו/או ההכרה בהכנסה של צבר ההזמנות לעומת הנתונים המוצגים לעיל, לרבות באופן מהותי.

## תחרות

7.8

תחום הבנייה למגורים בארץ מתאפיין בביזור ובתחרותיות רבים. בתחומי הנדל"ן בכלל ובתחום הבנייה למגורים בפרט פועלות מספר רב של חברות, העוסקות בייזום, הקמה ומכירה של פרויקטים למגורים. במקביל לפעילותן של החברות כאמור, פועלים גורמים רבים אחרים כגון יזמים פרטיים קטנים ומקומיים, קבוצות רכישה והתארגנויות אחרות של קבוצות לרכישת דירות מרוכזות. עיקר התחרות הישירה בפרויקטים של קרדן נדל"ן נובעת מבנייה יזמית במתחמים סמוכים או בעלי מאפיינים דומים לפרויקטים כאמור (ראה בהקשר זה גם סעיף 6.1 לחלק זה בנוגע לתכנית "מחיר למשתכן"/"דיור במחיר מופחת"), וכן בשל דירות מיד שנייה המוצעות למכירה בסמיכות גיאוגרפית לאזורים בהם מבוצעים הפרויקטים האמורים. תחרות נוספת הינה בנייה ו/או דירות מיד שנייה באזורים אשר עשויים להוות תחליף ראוי לאזורים בהם קרדן נדל"ן בונה.

מעבר לתחרות על רוכשי דירות פוטנציאליים, מתמקדת התחרות בתחום המגורים גם בשלב איתור הקרקעות המתאימות לביצוע הפרויקטים.

לפרטים אודות גורמי הצלחה קריטיים של קרדן נדל"ן אשר עשויים לתרום להצלחתה בתחום ולהקנות לה יתרונות מול מתחריה, ראה סעיף 7.2.4 לחלק זה.

נכון למועד הדוח קרדן נדל"ן אינה יכולה להעריך את חלקה מתוך כלל שוק הבנייה למגורים בישראל.

## ספקים

7.9

ספקיה העיקריים של קרדן נדל"ן הינם קבלני הביצוע. התקשרות קרדן נדל"ן עם קבלנים נעשית בהסכמים מסוג חוזה מפתח (Turn-Key), במסגרתם מחויב הקבלן לבנות במחיר סופי ומוסכם את הפרויקט על-פי תוכניות ומפרטים שאושרו בין הצדדים וזאת עד להשלמת הבנייה ומסירת המפתח ללקוח הסופי – רוכש הדירה. במסגרת זו מתקשרת קרדן נדל"ן עם קבלנים מבצעים, בדרך כלל חברות ביצוע ותיקות ומנוסות, חלקן חברות ביצוע גדולות וידועות, כקבלן ראשי. הקמת הפרויקט על-ידי הקבלן נעשית על בסיס לוח זמנים מוגדר המוכתב על-ידי קרדן נדל"ן, כאשר התמורה משולמת בהתאם להתקדמות עבודות הבנייה ובתנאי אשראי המקובלים בתחום.<sup>88</sup>

במסגרת ההתקשרות עם הקבלן הראשי, מחויב הקבלן לתקן את הליקויים בגין הבנייה בתקופת הבדק ולשאת במלוא האחריות לתיקונים אלו גם בתקופות האחריות, כפי שאלו נקבעו בחוק המכר דירות (לעניין זה, ראה סעיף 17.1 [א] לחלק זה). הקבלן מעמיד בדרך כלל ערבות ביצוע בשיעור של 5% מהתמורה החוזית הפאושלת של הפרויקט כולו, המוחלפת על-ידו במועד השלמת עבודות ההקמה בערבות טיב בשיעור של 2%-3% מערך הפרויקט כולו (סך כל התשלומים לקבלן בערכים ריאליים. ערבות הביצוע ניתנת להבטחת ביצוע העבודות על-ידי הקבלן, בעוד שערבות הטיב ניתנת לתקופה של בין 2 ל-5 שנים, ומופחתת לרוב באופן דיפרנציאלי. ערבות הטיב משמשת להבטחת ביצוע תיקון ליקויי בנייה ותשלום בגין נזקים שיכול וייגרמו לקרדן נדל"ן על-ידי הקבלן הראשי או מי מטעמו בקשר עם הקמת הפרויקט.

ככלל, אין לקרדן נדל"ן תלות בספק כלשהו וקרדן נדל"ן מעריכה כי ניתן יהיה למצוא לספקיה תחליף הולם באיכות ובמחיר.

להלן פירוט התשלומים (באלפי ש"ח) לספקים עיקריים (קבלני ביצוע) ושיעורם מסך הרכישות של קרדן

<sup>88</sup> לעיתים קבלן הביצוע עמו מתקשרת קרדן נדל"ן הינה אל-הר. בהתאם לצבר הזמנות אל-הר ולזמינותה, פונה קרדן נדל"ן לאל-הר לקבלת הצעה לביצוע הפרויקט. ככל שהתנאים שאל-הר מציעה לביצוע הבנייה מועדפים ביחס לשוק על-פי הערכת קרדן נדל"ן, ניתנת עדיפות לאל-הר על פני ספקים אחרים וקרדן נדל"ן מתקשרת עימה. יציין, כי בפרויקטים בהם נבחרת אל-הר כקבלן מבצע לא מעמידה אל-הר לקרדן נדל"ן, בדרך כלל, ערבויות כמפורט לעיל.

נדל"ן (חלקה של קרדן נדל"ן) בתחום המגורים לשנים 2021 ו-2022, 2023: 89

2021		2022		2023		ספק
שיעור מכלל רכישות	תשלומים בתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור מכלל רכישות	תשלומים בתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור מכלל רכישות	תשלומים בתקופה (באלפי ש"ח)	
30.5%	22,416	39.4%	29,896	37.1%	22,637	יצחק שטרן ושות' בע"מ
36.7%	26,922	30.8%	23,391	11.1%	6,757	אחים משעור בנין ופיתוח בע"מ
-	-	13.3%	10,133	44.6%	27,196	גרסטנפלד הנדסה ובניין בע"מ
-	-	14.4%	10,927	3.7%	2,241	אברהם לוי חברה לבניה בע"מ
26.8%	19,698	-	-	-	-	שלום את נתן עבודות בניה ופתוח בע"מ

ספקים נוספים של קרדן נדל"ן הינם ספקי שירותי ייעוץ חיצוניים, תכנון ופיקוח, אדריכלות, שמאות, שיווק, משפט והנדסה.

**מימון** 7.10

פעילותה של קרדן נדל"ן בתחום המגורים ממומנת מהון עצמי, מתקבולים מרוכשי דירות (מקדמות ותשלומים נוספים על חשבון תמורת הדירות) וכן מאשראי בנקאי וחופץ בנקאי. עיקר האשראי שניתן לפעילותה של קרדן נדל"ן בתחום המגורים ניתן לה באמצעות הסכמי ליווי בנקאיים מול בנקים שונים, על-פיהם מעמידים הבנקים (ובמקרים מסוימים חברות ביטוח הקשורות לתאגידים הבנקאיים) מסגרות אשראי לביצוע הפרויקטים, ערבויות לרוכשי דירות (ערבות חוק מכר) בפרויקטים השונים וכן מסגרות לערבויות כלליות (ביצוע עבודות פיתוח, פינניים, מכרזים ואחרות).

נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022, 2023 הסתכם חלקה של קבוצת קרדן נדל"ן בערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בסך של כ-325,995 אלפי ש"ח, כ-361,944 אלפי ש"ח וכ-318,960 אלפי ש"ח, בהתאמה.<sup>90</sup>

הסכמי הליווי הבנקאיים הינם בשיטת מימון של "פרויקט סגור", לפיו נפתחים חשבונות בנק מיוחדים לפרויקט הספציפי אשר בגינם ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים מרוכשי הדירות, והכספים מהם משוחררים ליום בהתאם להתקדמות הפרויקט. ניצול מסגרת האשראי לצורך הבנייה מותנה, על-פי רוב, בין היתר, בהעמדת ההון העצמי, כאמור להלן, מכירות מוקדמות בהתאם להיקפים שנקבעו בהסכם וביצוע עבודות הבנייה בפועל לפי דוחות המעקב שמקבל הבנק מהמפקח שמינה לצורך זה.

לפרטים אודות תנאים מקובלים בהסכמי ליווי אשר בהתקיימם רשאי המוסד הבנקאי להעמיד לפירעון מיידי את האשראי שנתן למימון הפרויקט ו/או לעשות שימוש בבטוחות שניתנו לו בקשר עם העמדת אשראי כאמור, ראה סעיף 22.18 לחלק זה.

תנאי להתקשרות בהסכם מימון מסוג פרויקט סגור עם מוסד בנקאי הוא, בין היתר, כי קרדן נדל"ן תעמיד הון עצמי למימון הפרויקט טרם קבלת אשראי מהמוסד הבנקאי (בדרך כלל, בשלב הראשון, ההון העצמי הנדרש הינו בהיקפים של כ-25%-15% מסך עלויות הפרויקט ותלוי בדרישת מכירות מוקדמות). בפרויקטים המבוצעים במספר שלבים שונים, ניתנת, לעיתים, מסגרת אשראי נפרדת לכל שלב, ונקבעים תנאי מעבר משלב לשלב, ותנאים מיוחדים לכל שלב.

<sup>89</sup> הנתונים בטבלה אינם כוללים פירוט בגין תשלומים שביצעה קרדן נדל"ן לאל-הר (כקבלן ביצוע). התשלומים לאל-הר כאמור בתחום המגורים לשנים 2021 ו-2022, 2023 (חלקה של קרדן נדל"ן) עמדו על סך של כ-124,567 אלפי ש"ח, כ-68,431 אלפי ש"ח וכ-51,311 אלפי ש"ח, בהתאמה.

<sup>90</sup> השוני בין השנים נבע בעיקרו מגידול במחירי המכירה ובהיקף הפרויקטים בביצוע, וכן הושפע ממסירת חזקות בדירות והעמדת בטוחה חלופית (על-פי רוב רישום הערת הזהרה ומכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק המלווה).

7.11 פרטים נוספים אודות השקעות של קרדן נדל"ן בענף הייזום למגורים

7.11.1 Kardan Midwest USA, Inc

ייזום פרויקט מגורים בסטרלינג הייטס (Sterling Heights), מישיגן, ארה"ב

בחודש דצמבר 2017 התקשרה Kardan Midwest USA, Inc (חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של קרדן נדל"ן, המאוגדת על-פי חוקי מדינת דלאוור ("KMU") עם צד שלישי (חברה המאוגדת על-פי חוקי מדינת מישיגן) (בסעיף זה: "השותף"), ב-Operating Agreement בקשר לאחזקת ב-Windmill KRE I, LLC ("Windmill"), חברה בת (אשר אף היא מאוגדת על-פי חוקי מדינת מישיגן) המוחזקת על-ידן על-פי יחס אחזקה בהון של 90% על-ידי KMU ו-10% על-ידי השותף (בסעיף זה: "הסכם בעלי המניות"), במטרה להסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בקשר עם ייזום והקמת פרויקט מגורים הכולל 93 בתים (Single-Family) (בשני שלבים – שלב א': 39 בתים; שלב ב': 54 בתים) בסטרלינג הייטס (Sterling Heights), מישיגן, ארה"ב (בסעיף זה: "הפרויקט").<sup>91</sup>

לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראה הטבלאות להלן.

7.11.2 KRE USA, LLC

ייזום פרויקט מגורים בברוקלין, ניו-יורק, ארה"ב

בחודש ינואר 2019 התקשרה KRE USA, LLC (חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של קרדן נדל"ן, המאוגדת על-פי חוקי מדינת דלאוור ("KRE"), בעקיפין באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, עם צד שלישי (חברה המאוגדת על-פי חוקי מדינת ניו-יורק) (בסעיף זה: "השותף"), בהסכם בקשר לאחזקת ב-1211 Fulton, LLC ("Fulton"), חברה בת בבעלותה המלאה אשר מוחזקת בהיקף של 80% על-ידי KRE ו-20% על-ידי השותף (אשר אף היא מאוגדת על-פי חוקי מדינת ניו-יורק) (בסעיף זה: "הסכם ה-LLC"), במטרה להסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בקשר עם ייזום והקמת פרויקט מגורים (בניין) הכולל 30 יחידות דיור בברוקלין, ניו-יורק, ארה"ב (בסעיף זה: "הפרויקט").

בד בבד עם כניסת הסכם ה-LLC לתוקף, רכשה Fulton (באמצעות חברת נכס בבעלותה המלאה) מצד ג' את מקרקעי הפרויקט בתמורה לסך של 6,325 אלפי דולר. השקעתה של Fulton כאמור מומנה בחלקה באמצעות השקעות בעלים בהונה לפי יחס אחזקותיהם (80%/20%) ובחלקה באמצעות הלוואה מ-KRE בסך של כ-4,250 אלפי דולר.

**למועד הדוח, פועלת קרדן נדל"ן (באמצעות KRE) למימוש של זכויותיה בפרויקט, חלף הקמתו.**

יצוין, כי במהלך השנים 2020, 2021 ו-2023 רשמה KRE הפרשות לירידת ערך בגין ההשקעה ב-Fulton בסך של כ-573 אלפי דולר, כ-141 אלפי דולר וכ-740 אלפי דולר, בהתאמה, וזאת לאור אינדיקציות לירידת ערך שווי ההשקעה.

קרדן נדל"ן מציגה את תוצאות אחזקותיה ב-Windmill וב-Fulton על בסיס השווי המאזני. ליום 31 בדצמבר 2023 עמד ערך האחזקות של Windmill בספריה של קרדן נדל"ן על סך של כ-7,342 אלפי ש"ח; וערכה של Fulton על סך של כ-13,349 אלפי ש"ח (אשר כולל הפחתות אשר בוצעו במהלך השנים כאמור לעיל וכן התאמה לשווי הוגן של הלוואה הכוללת הסכמות עם השותפים להקטנת עלות הריבית).

<sup>91</sup> בהתאם לתכנית העסקית של הפרויקט, הייזום של כל אחד משלבי הפרויקט נעשה בהתאם לאבני דרך כדלקמן: (א) פיתוח המקרקעין וחלוקה רישומית למגרשים (בהתבסס על הונה העצמי של Windmill); (ב) מכירת כל אחד מהמגרשים (בנפרד), ביחד עם הסכם שירותי בנייה הניתנים על-ידי Windmill (בעקיפין, באמצעות חברות בבעלותה המלאה וספקים איתם הן קשורות או יתקשרו מעת לעת); (ג) ביחס לכל מגרש שנמכר כאמור – בניית הבית על המגרש (בהתבסס על תזרים המזומנים שיתקבל מכל מכירת בית כאמור). בנייתו של כל בית (לאחר שלב פיתוח המקרקעין) אורכת מספר חודשים.

על-פי הוראות הסכם בעלי המניות, בין היתר: (א) פעילותה של Windmill תמומן באמצעות השקעות הצדדים בהונה, אשר יבוצעו לפי יחס אחזקותיהם בה – 90% על-ידי KMU ו-10% על-ידי השותף (למעט ההשקעה הראשונית בהונה של Windmill בסך של כמיליון דולר אשר בוצעה לפי יחס של כ-76.5% על-ידי KMU וכ-23.5% על-ידי השותף) עד גובה תקציב הפרויקט כפי שייקבע מעת לעת; (ב) חלוקה של יתרות תזרימי המזומנים של Windmill לבעלי מניותיה תיעשה לפי סדר הקדימויות כדלקמן – ראשית, לצורך החזר מלא של השקעות הצדדים בהון (פארי פאסו לחלקיהם בהשקעות כאמור); שנית, ביחס של 85% ל-KMU ו-15% לשותף עד ש-KMU תקבל שיעור תשואה פנימי (IRR) על השקעתה של 22%; שלישית, בחלקים שווים עד ש-KMU תקבל שיעור תשואה פנימי על השקעתה של 27%; ורביעית, ביחס של 75% לשותף ו-25% ל-KMU. בד בבד עם ההתקשרות בהסכם בעלי המניות, התקשר כל אחד מהצדדים (בנפרד) עם Windmill בהסכם למתן שירותים, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי KMU והשותף יהיו זכאים לעמלות בשיעורים שונים מעלויות הפרויקט.

להלן ריכוז נתונים ביחס לפרויקט Windmill (\*): 92:

נתונים כלליים		תיאור	ר"ר <sup>93</sup> לבנייה ברוטו		חלק קרדן נדל"ן	עלות מצטברת ליום 31.12.2023 (באלפי דולר)				שיעור השלמה של הפרויקט (ב-%) ליום 31.12.2023	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הפרויקט	מספר יח"ד מכורות ליום 31.12.2023	מספר יח"ד לא מכורות ליום 31.12.2023	מספר יח"ד שנמכרו לאחר יום סמוך למועד הדוח 31.12.2023 ועד למועד הדוח 2024 ועד סמוך למועד הדוח 2023	מחיר המכירה הממוצע לר"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא VAT (בדולר)		
			מספר יח"ד	ר"ר ממוצע ליח"ד		קרקע ופיתוח	עלויות בנייה	אחרות	סה"כ עלויות מצטברות									
הפרויקט	מיקום	מתחם בתים	93	2,433	90%	6,194	17,943	1,148	25,285	69%	דצמבר 2017	דצמבר 2017	79	14	1	180	190	195
סטרלינג הייטס (Windmill)	סטרלינג הייטס (Sterling Heights), מישיגן, ארה"ב		בשני שלבים															

(\*): נתונים מתייחסים לפרויקט בכללותו (ולא לחלק קרדן נדל"ן).

נתונים צפויים נוספים (\*):

הפרויקט	הכנסות צפויות (באלפי דולר)				עלויות צפויות (באלפי דולר)				מחיר מכירה ממוצע לר"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, ללא VAT (בדולר)	רווח גולמי צפוי (באלפי דולר)	שיעור הרווח הגולמי הצפוי (ב-%)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (ב-%) (****)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות סך הון עצמי צפוי שיושקע בפרויקט (באלפי דולר) (***)	מועד השלמה צפוי / בפועל
	מקדמות עד ליום 31.12.2023	יתרה לקבל בגין דירות שנמכרו	סה"כ בגין חוזים שנחתמו עד ליום 31.12.2023	שווי מלאי ליום 31.12.2023	עלויות שנצברו בפועל עד ליום 31.12.2023	עלויות לשלם עד גמר המלאי	סה"כ עלויות צפויות							
סטרלינג הייטס (Windmill)	2,519	11,911	33,695	6,521	40,216	25,285	11,418	36,703	3,513	9%	100%	3,170	2025 (**)	

(\*) הנתונים המתייחסים לעלויות הצפויות בפרויקט כוללים ייחוס עלויות מימון (ככל שרלוונטי). למעט אם צוין אחרת, נתונים כספיים מתייחסים לפרויקט בכללותו (ולא לחלקה של קרדן נדל"ן). לפרטים אודות חלוקת הרווחים בין KMU לבין שותפתה בפרויקט Windmill, ראה סעיף 7.11.1 לחלק זה.

(\*\*) כאמור בהערת שוליים מסעיף 7.11.1 לחלק זה, להערכת קרדן נדל"ן, בנייתו של כל בית בפרויקט (לאחר שלב פיתוח המקרקעין) צפויה לארוך כשישה (6) חודשים, והיא אינה תלויה בבניית בתים אחרים בפרויקט. בהתאם, מועד ההשלמה הצפוי בפרויקט עשוי להשתנות (לרבות באופן מהותי) בהתאם לתכניות העבודה שיאושרו לפרויקט מעת לעת על-ידי הצדדים.

(\*\*\*) ליום 31 בדצמבר 2023, חולקו ל-KMU כ-5,000 אלפי דולר מסך עודפי הפרויקט (חלק קרדן נדל"ן 4,500 אלפי דולר).

(\*\*\*\*) הון עצמי שהושקע עד ליום 31 בדצמבר 2023 חלקי סך עלויות צפויות.

92 הנתונים הצפויים הנכללים בטבלאות להלן, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת קרדן נדל"ן והצדדים השלישיים המתבססות על מצב השוק, על מחירי דירות בסביבת הפרויקטים ו/או מחירי דירות שכבר נמכרו, על מצב השוק, על עלויות ההקמה והסכמים שונים שנחתמו בקשר אליהם עם קבלנים ויועצים וכן על תחזיות ותוכניות עבודה והיכרות עם ענף הייזום למגורים. הערכות אלו עלולות שלא להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור של הפרויקט או בשוק כולו, משינוי בתכניות העבודה בקשר עם הפרויקט, מהמצב הכלכלי בארה"ב (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, הקשחת מדיניות מתן הלוואות לדור, שינוי מדיניות המיסוי וקיטון במכירות עקב ירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבנייה, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין, מטעויות בניהול היומיומי של הפרויקט ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

93 Square Feet – המרת מידת ירגל רבועי (ר"ר) ל-מיטר רבועי (מ"ר) נעשית על-פי המפתח הבא: כל 1 ר"ר שווה לכ-0.09290304 מ"ר. לדוגמה, 1,000 ר"ר הינם כ-92 מ"ר.

## תחום הנכסים המניבים

8.

### כללי

8.1

בתחום הנכסים המניבים, קרדן נדל"ן עוסקת באיתור, פיתוח, מכירה והשכרה של נכסי נדל"ן להשקעה בישראל.

במועד הדוח, אחזקתה העיקרית של קרדן נדל"ן בתחום הנכסים המניבים הינה במבנה מניב הנמצא בתל-אביב (בית קרדן) בהיקף של כ-18,935 מ"ר אשר מרבית הזכויות בו מוחזקות ביחד עם מגדל (כהגדרתה בסעיף 8.17.1 לחלק זה) בחלקים שווים ואשר הינו מבנה מניב מהותי של קרדן נדל"ן.<sup>94</sup> נכון למועד הדוח, כ-100% מהשטחים ברי-ההשכרה בנכס (למעט כ-95 מ"ר) מושכרים על-פי הסכמי שכירות חתומים ומאוכלסים במלואם. ניהול אחזקת בית קרדן מבוצע באמצעות מיקדן, בתמורה לדמי ניהול המחושבים כסכום השווה לשיעור מהוצאות האחזקה שמשלמים השוכרים (בשיטת עלות בתוספת מרווח קבוע).

בנוסף, מחזיקה קרדן נדל"ן בזכויות במבנה מניב (בהיקף לא מהותי) בדרום תל-אביב (ראה סעיף 8.12 לחלק זה), בקרקעות להשקעה בבית דגן, ברעננה ובבת-ים ובקרקעות בדרום תל-אביב המיועדות לדיוור בר השגה (דב"י) (ראה סעיף 8.13 לחלק זה); וכן, בשטחים (בהיקפים קטנים יחסית) המיועדים למסחר ומלונאות במספר פרויקטים למגורים ואשר אינם נכללים בתחום הנכסים המניבים.

מקובל לחלק את תחום הנכסים המניבים (שלא למגורים) לשלושה ענפים: ענף המשרדים והעסקים; ענף המלאכה והתעשייה; וענף המרכזים המסחריים. למועד הדוח משכירה קרדן נדל"ן את בית קרדן (וכן את המבנה המניב הנוסף) למשרדים ועסקים.

ענף המשרדים והעסקים כולל מבנים המשמשים בעיקר עסקים בענפי השירותים והמסחר, והינו בעל אפיון של מספר עובדים גבוה על כל יחידת שטח מנוצלת. הגורמים המשפיעים על ביקוש ושיעורי תפוסה בענף המשרדים והעסקים הינם, בין היתר, מיקום הנכס, איכות הבנייה והגמר וגיל המבנה, חניה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי האחזקה, גובה המיסוי העירוני, קירבה לצירי תנועה ותחבורה ציבורית, סביבה עסקית כוללת וקרבה לגופי עוגן ולמקורות כוח אדם. כמו-כן, הביקוש בתחום הנכסים המניבים מושפע, בין היתר, מזמינות מקורות אשראי, תנאיו ומחירו, מהשינויים במדד המחירים לצרכן, מהריבית במשק ומתנאי הלוואות הבנקים לשוכרי משרדים (אלה בדרך כלל מבצעים השקעות במבנה הפנימי של הנכס). גורמים נוספים שלהם השפעה על היקף הפעילות בתחום הנכסים המניבים ועל הרווחיות בו הינם מדיניות הממשלה ורמ"י לשיווק קרקעות וזמינות קרקעות באזורי ביקוש וההשפעה של אלו על מחירי הקרקעות כאמור, שינויים במדד תשומות הבנייה וגורמים רגולטוריים.

על-פי רוב, בבניינים המיועדים להשכרה (בעיקר בנייני משרדים) נבנית המעטפת של הבניין (המבנה החיצוני, שטחים ציבוריים וכד'), ואילו החלוקה הפנימית, עבודות הגמר וההתאמה של השטחים המושכרים מתבצעת על-ידי השוכר (בין אם בהשתתפות בעלי הבניין ובין אם לאו).

### סוגי הנכסים והשימושים בהם

8.2

בית קרדן כולל בעיקר שטחי משרדים, וכן כולל שטחי מסחר ושטחי חנייה (שמרביתם מושכרים במסגרת הסכמי השכירות בגין המשרדים או שטחי המסחר וחלקם משמשים כחניון לשימוש הציבור על בסיס שעת). למועד הדוח, המבנה המניב הנוסף בו לקרדן נדל"ן זכויות מושכר לצדדים שלישיים לצרכי משרדים ויתרת נכסיה בתחום הינן קרקעות להשקעה (בבית דגן, ברעננה, בבת-ים ובדרום תל-אביב) אשר ברובן מיועדות להשקעה לזמן ארוך.

### סוגי שוכרים

8.3

לקוחות קרדן נדל"ן הינם בעיקר תאגידיים ואנשי עסקים המתקשרים עם קרדן נדל"ן בהסכמי שכירות בגין שטחי המשרדים, והחניות בבית קרדן בהיקפים שונים ולתקופות בינוניות וארוכות. מדיניות קרדן נדל"ן הינה, ככל שניתן, להתקשר עם שוכרים מבוססים ולתקופות שכירות ארוכות. מרבית השוכרים בשטחים המניבים של קרדן נדל"ן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הינם שוכרים גדולים, אשר שוכרים קומה שלמה ומעלה בבניין. לקרדן נדל"ן חשיפה ענפית לענפי הפעילות של השוכרים העיקריים בבית קרדן (ראה סעיף 8.17.4 לחלק זה).

<sup>94</sup> יצוין, כי למועד הדוח בית קרדן כולל שטחים נוספים של כ-4,429 מ"ר ומספר מקומות חניה, אשר בבעלות צדדים שלישיים.

מדיניות רכישת נכסים והקמתם

8.4

החזקותיה העיקריות של קרדן נדל"ן בתחום פעילות זה הינן היסטוריות. קרדן נדל"ן אינה פועלת באופן אקטיבי בעשור האחרון לצורך הרחבת פעילותה בתחום, למעט ככל שנקרות בדרכה עסקאות שבהן רכיב הנדל"ן למגורים מהותי והכוללות גם רכיב של נדל"ן למשרדים או למסחר (לרבות פיתוח של שטחי מסחר לצד מגורים בהתאם לתכנית הפרויקט אשר לא נכללים תחת תחום פעילות זה), במסגרת קרקע שקיים בה פוטנציאל לשינוי יעוד כך שתתאים בעיקר למגורים וקרקע סמוכה או הנרכשת ביחד עם שותף בתחום המגורים.

מדיניות מימוש נכסים

8.5

פעילותה העסקית של קרדן נדל"ן אינה מחייבת אחזקה של הנכסים בלבד, ובהתאם להזדמנויות ורמות ביקוש, עשויה קרדן נדל"ן למכור נכסים או חלק מהזכויות בנכסים.

שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הנכסים המניבים בשלוש השנים האחרונות

8.6

למעט כאמור בסעיפים 8.12 ו-8.13 לחלק זה בדבר רכישת זכויות במקרקעין בבת-ים ובדרום תל-אביב (במסגרת התקשרויות להקמת פרויקטים למגורים), המסווגות בדוחותיה הכספיים של קרדן נדל"ן כנדל"ן להשקעה, בשלוש השנים האחרונות לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של קרדן נדל"ן בתחום הפעילות.

**לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה קרדן נדל"ן במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל עלייה באינפלציה ובשיעורי הריבית במשק והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, לרבות בקשר עם תחום זה, ראה סעיף 6 לחלק זה.**

השלכות דיני מס החלים על קרדן נדל"ן והייחודיים לתחום הנכסים המניבים

8.7

להלן טבלה המציינת את עקרונות המיסוי הכלליים הייחודיים במסגרת תחום הנכסים המניבים בישראל:<sup>95</sup>

מס אחרים	מס רכישה ומע"מ	שיעור מס שבח מקרקעין	פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים (רכיב המבנה)
מיסוי מוניציפאלי יחול בהתאם לסוג הנכס ומיקומו.	ככלל, מכירת נדל"ן בישראל כפופה לחבות במע"מ (למעט חריגים); השכרת נדל"ן שאיננה למגורים חייבת במע"מ; ומכירת מניות אינה כפופה למע"מ למעט ביחס לאיגודי מקרקעין. למועד הדוח עומד שיעור המע"מ על 17%. ככלל, בגין נדל"ן (שאינו דירת מגורים) שנרכש, מוטל מס רכישה בשיעור של 6%.	בגובה שיעור מס חברות- 23% (החל מיום 1.1.2018).	ככלל - 4%

<sup>95</sup> המידע המובא בטבלה להלן ובפרט המידע המתייחס להשלכות המס בעת רכישת ו/או מכירת נכס במישרין או בעקיפין (רכישת ו/או מכירת חברת הנכס או החברות המחזיקות בה) הינו כללי ואינו כולל את השלכות המיסוי הפרטניות לגבי כל חלופות רכישה ו/או המכירה האפשריות.

**תמצית התוצאות**

8.8

להלן תמצית תוצאות ניתוח תחום הנכסים המניבים, לשנים 2021 ו-2022, 2023 :

לשנה שנתיימה ביום			משתנה
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
<b>באלפי ש"ח</b>			
9,273	13,660	16,135	סך כל הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
8,543	(56)	(5,537)	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
20,378	16,259	9,654	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
8,575	9,966	12,403	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) (* (** (***)
8,575	9,966	12,403	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק קרדן נדל"ן) (* (** (***)
8,575	11,914	14,970	סה"כ NOI (מאוחד) (***)
8,575	11,914	14,970	סה"כ NOI (חלק קרדן נדל"ן) (***)

(\*) "NOI מנכסים זהים" – NOI מנכסים שהחזיקה קרדן נדל"ן במשך שתי שנות הדיווח האחרונות לפחות, מבלי שחלו בהם שינויים מבניים מהותיים.  
 (\*\*) לתקופות האמורות, ה-NOI מנכסים זהים מתייחס ל-NOI מבית קרדן בלבד.  
 (\*\*\*) הגידול ב-NOI בין התקופות נובע בעיקרו מעלייה בשיעור התפוסה משנה לשנה, ממעבר קרדן נדל"ן למשרדיה החדשים בקומת הקרקע של בית קרדן (חלק שטחים בקומות גבוהות יותר אשר הינן יקרות יותר באופן משמעותי ומושכרות לצדדים שלישיים), וכן מתחילת קבלת הכנסות שכירות (החל משנת 2022) מנכס המצוי בדרום תל-אביב (במתחם TLV).

**אזורים**

8.9

כאמור, בתחום פעילות זה קרדן נדל"ן פועלת בישראל בלבד (במרכז הארץ). לטבלת משתנים כלכליים, לשנים 2021 ו-2022, 2023 אודות ישראל המהווה אזור עיקרי, בו לקרדן נדל"ן נכסים מניבים, ראה סעיף 6 לחלק זה.

**הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים (מצרפי)**

8.10

להלן פרטים בדבר ההכנסות הצפויות של תחום הנכסים המניבים (למועד הדוח- בעיקר הכנסות צפויות מבית קרדן) ומספר חוזי השכירות הפוקעים (בהנחת אי-מימוש ובהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים), נכון למועד הדוח:

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	3,524	-	-	-	3,524	רבעון 1
5,138	1	-	2,984	6,298	1	-	2,976	רבעון 2
-	-	-	2,712	-	-	-	2,712	רבעון 3
-	-	-	2,707	37	1	-	2,699	רבעון 4
3,857	4	-	10,647	4,563	7	-	9,825	שנת 2025
37	1	-	9,939	-	-	-	7,246	שנת 2026
13,788	10	-	6,688	16,649	10	-	4,131	שנת 2027
6,075	4	-	1,395	337	1	-	350	שנת 2028 ואילך
28,895	20	-	40,596	27,884	20	-	33,463	סה"כ

קרדן נדל"ן מנהלת מעקב אחר מועד פקיעת חוזי השכירות בהם היא קשורה. ככל שקיימת אופציה להארכת החוזה (המותנית בהסכמה הדדית של הצדדים או בתנאי שוק כפי שיהיו בעת מימוש האופציה), או במקרה בו לא קיימת בחוזה השכירות אופציה להארכתו, פונה קרדן נדל"ן מבעוד מועד לשוכר הרלוונטי לצורך ניהול משא ומתן עמו להארכת תקופת השכירות. במידת הצורך, נערכת קרדן נדל"ן לשיווק הנכס לצורך השכרתו מחדש.

יצוין, כי הערכות קרדן נדל"ן לעיל בדבר ההכנסות הצפויות של תחום הנכסים המניבים, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי קרדן נדל"ן, ועל הערכותיה של קרדן נדל"ן. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מיכולת עמידתם של השוכרים עימם קשורה קרדן נדל"ן בהסכמי השכירות בבית קרדן; ביטול או שינוי הסכמים; מצב שוק ההשכרה של משרדים ו/או עסקים

באזורי ביקוש במרכז הארץ; אופייה של הסביבה בה ממוקם בית קרדן והיקף העלויות הנלוות לשוכר (כגון דמי ארנונה, דמי ניהול בניין וכדומה); ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 22 לחלק זה.

שוכרים עיקריים (מצרפי)

8.11

לקרדן נדל"ן אין שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה, בשנת 2023, 10% או יותר מהכנסותיה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לאותה שנה. האמור נכון גם למועד הדוח. לפרטים אודות שוכרים עיקריים בבית קרדן (נכס מניב מהותי), ראה סעיף 8.17.4 לחלק זה.

נכסים מניבים (מצרפי)

8.12

למועד הדוח לקרדן נדל"ן זכויות בשני נכסים מניבים - בית קרדן (ראה סעיף 8.17 לחלק זה); ומבנה מניב (בהיקף לא מהותי) בדרום תל-אביב<sup>96</sup> אשר הינו בשימוש למשרדים, חניונים וקרקע לאחסון כמפורט להלן (\*):

אזור	משתנים	2023	2022	2021	אחוז מסך כל הנכסים המניבים של קרדן נדל"ן (ב-%)
אחר (תל-אביב)	שטח הנדל"ן המניב בנכס בסוף התקופה (במ"ר)	22,242	22,242		100%
	חלק קרדן נדל"ן	11,121	11,121		
	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	176,648	181,847		100%
	חלק קרדן נדל"ן	176,648	181,847		
	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	14,970	11,914	8,575	100%
	חלק קרדן נדל"ן	14,970	11,914	8,575	
	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)	(5,537)	(56)	8,543	100%
	חלק קרדן נדל"ן	(5,537)	(56)	8,543	
	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בתקופה (בש"ח)	102	92		
	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)	כ-100% (**)	כ-100% (**)		
שיעור תשואה לפי שווי בסוף התקופה (ב-%)	8%	7%			

(\*) יצוין, כי למועד הדוח קיימות בנכס גם הכנסות משימוש כחניון, בהיקפים לא מהותיים.  
 (\*\*\*) שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 הינו כ-100% (כ-70-95 מ"ר אינם מושכרים).

<sup>96</sup> מבנה זה נרכש במהלך שנת 2022 כחלק מרכישת הזכויות במתחם TLV על-ידי קרדן נדל"ן ושותפתה לפרויקט (בחלקים שווים ביניהן), אשר עיקרו פרויקט למגורים. לפרטים אודות הרכישה כאמור, ראה סעיף 7.4.11.4 לחלק זה.

**קרקעות להשקעה ומבנים מניבים בהקמה (מצרפי)**

8.13

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, לקרדן נדל"ן אין מבנים מניבים בהקמה.

להלן פרטים אודות קרקעות להשקעה בבית דגן (במתחם הסמוך לתחנה המטאורולוגית),<sup>97</sup> ברעננה,<sup>98</sup> בבת-ים<sup>99</sup> ובדרום תל-אביב,<sup>100</sup> אשר סווגו לתחום הנכסים המניבים; בדוחותיה הכספיים של קרדן נדל"ן מסווגות הקרקעות האמורות כנדל"ן להשקעה בפיתוח וכנדל"ן להשקעה בהקמה:

31.12.2022	31.12.2023	משתנים	אזור
22,480	22,350	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	אחר (בית דגן)
28	28	סה"כ שטח הקרקעות להשקעה בתום השנה (באלפי מ"ר)	
-	-	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות להשקעה, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
1,058	1,058	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	אחר (רעננה)
0.125	0.125	סה"כ שטח הקרקעות להשקעה בתום השנה (באלפי מ"ר)	
0.125	0.125	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות להשקעה, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
3,500	3,500	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	אחר (בת-ים)
1.5	1.5	סה"כ שטח הקרקעות להשקעה בתום השנה (באלפי מ"ר)	
38.3	38.3	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות להשקעה, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
22,472	21,814	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	אחר (דרום תל-אביב)
10	10.1	סה"כ שטח הקרקעות להשקעה בתום השנה (באלפי מ"ר)	
4.2	4.7	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות להשקעה, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	

**רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)**

8.14

למעט רכישות הנכסים בבת-ים ובדרום תל-אביב, כאמור בסעיפים 8.12 ו-8.13 לחלק זה, במהלך השנים 2022, 2021 ו-2021 ועד למועד הדוח לא נמכרו ולא נרכשו נכסים מניבים על-ידי קרדן נדל"ן.

**רשימת מבנים מניבים מהותיים; מבנים מניבים בהקמה מהותיים; קרקעות להשקעה מהותיות**

8.15

למועד הדוח לקרדן נדל"ן אין מבנים מניבים מהותיים, מבנים מניבים בהקמה מהותיים או קרקעות להשקעה מהותיות (לפרטים אודות מבנה מניב מהותי, ראה סעיף 8.17 לחלק זה).

<sup>97</sup> חלקה של קרדן נדל"ן בקרקע בבית דגן מסתכם בכ-27.8 דונם נטו לאחר הפקעות (מהם כ-24.4 דונם נטו בבעלות והיתרה בחכירה מהמדינה), מתוך שטח כולל של כ-202 דונם, אשר אותם רכשה קרדן נדל"ן בשנת 2006 ביחד עם חברות נוספות (בהערה זו: "המקרקעין"). תקופת החכירה על-פי הסכם החכירה ביחס לשלוש חלקות במקרקעין האמורים הסתיימה בחודש מרס 2003. יצוין, כי תכנית המתאר לעיר ראשון לציון, אשר אושרה במהלך שנת 2017, קובעת למקרקעין (שחלקם נמצאים בתחומה) יעוד של: 'מוסד' שבמסגרתו ניתן להקים, בין היתר, בניינים למוסדות ציבור, משרדים ומבנים ציבוריים, מעבדות ומכוני מחקר ומוסדות להשכלה גבוהה; ו-'מרכז תחבורה'. למיטב ידיעת קרדן נדל"ן, למועד הדוח חלק מהמחזיקים הנוספים במקרקעין פועלים לקידום תכנית חדשה לשינוי יעוד המקרקעין למוסדות ציבור, תעסוקה ודירור מיוחד (המועד למגורי סטודנטים ודירור מוגן). להערכת הנהלת קרדן נדל"ן, שינויי היעוד כאמור אינם צפויים להיות מאושרים בתקופה הקרובה.

<sup>98</sup> חלקה של קרדן נדל"ן בקרקע ברעננה מסתכם בכ-0.125 אלפי מ"ר (בבעלות), מתוך שטח כולל של כ-23,121 מ"ר אשר הינו בבעלות צדדים שלישיים (בהערה זו: "המקרקעין"). תכנית המתאר והתכניות המפורטות החלות על המקרקעין למועד הדוח, קובעות לה יעוד של משרדים ומסחר. למיטב ידיעת קרדן נדל"ן, למועד הדוח הופקדה להתנגדויות תכנית למקרקעין ביעוד למסחר, תעסוקה ומגורים, ובמהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 התקיימו דיונים בהתנגדויות אך טרם התפרסמו החלטות הוועדה.

<sup>99</sup> במהלך חודש אוגוסט 2021 רכשה קרדן נדל"ן מצד שלישי כ-49% מזכויותיו וחובותיו כלפי בעלי קרקע בעסקת פינוי בינוי במתחמי מגורים ברחובות יוספטל ומצדה בבת-ים, ונחתמו בין הצדדים הסכמים לשיתוף פעולה להקמת הפרויקטים – לפרטים ראה סעיפים 7.4.6 ו-7.4.7 לחלק זה. במהלך חודש ינואר 2022 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם שיתוף הפעולה ביחס למתחם ברחוב יוספטל (לפי אותם חלקים – קרי, חלקה של קרדן נדל"ן כ-49%) כך שתנאי יחולו גם ביחס למגרש ביעוד למסחר ותעסוקה במתחם, בהיקף של כ-43,000 מ"ר (בהערה זו: "המגרש לתעסוקה"), כאמור בטבלה. יצוין, כי בתמורה לחלקה במגרש התעסוקה, התחייבה קרדן נדל"ן לשלם לשותפה סך כולל של 20 מיליון ש"ח (מתוכו למועד הדוח שולם סך של 3.5 מיליון ש"ח, והיתרה תשולם במועד קבלת היתר בניה לפרויקט והתקשרות בהסכם עם בנק מלווה). למועד הדוח הזכויות במקרקעין אינן רשומות על שם קרדן נדל"ן (למעט שעבד לטובתה בגין חלקה בעסקה המשותפת במגרש לתעסוקה). יצוין, כי בסמוך למועד הדוח התקבלה אצל שותפתה של קרדן נדל"ן הודעה מאת נתי"ע בדבר כוונתה להפקיע זכויות במגרש, ולמועד הדוח בוחנת קרדן נדל"ן את השלכות ההודעה האמורה.

<sup>100</sup> חלק ממתחם TLV (ראה סעיפים 7.4.7, 7.4.11.4 ו-8.12 לחלק זה). בהתאם לתכנית המקודמת במתחם, ניתן יהיה לבנות בכלל המתחם, בין היתר, כ-890 יח"ד, מתוכן כ-15% ייוחדו ל-דירור בהישג יד' (שכירות ארוכת טווח) – סעיף זה מתייחס ל"יח"ד (דב"י) האמורות.

גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

8.16

ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 לא קיימות התאמות בין השווי ההוגן של הנכסים המניבים המפורטים בסעיף 8 זה (בית קרדן ונכסים להשקעה בבית דגן, ברעננה, בבת-ים ובדרום תל-אביב) לבין סך כל הערך של נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי המאוחד של קרדן נדל"ן.

נכסים מהותיים- בית קרדן (מוצג כמבנה מניב מהותי)

8.17

הצגת הנכס- להלן פרטים אודות בית קרדן ליום 31 בדצמבר 2023 :

8.17.1

מיקום הנכס	תל אביב
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	משרדים ומסחר – 18,935 מ"ר (חלק קרדן נדל"ן (50%) – 9,468 מ"ר); 350 מקומות חניה (חלק קרדן נדל"ן (50%) – 175 מקומות חניה) <sup>101</sup>
חלק קרדן נדל"ן בפועל בנכס	50%
מבנה האחזקה בנכס	במישרין
ציון שמות השותפים לנכס	מגדל חברה לביטוח בע"מ ומקפת החדשה ניהול קרנות פנסיה ותגמולים בע"מ (ביחד- "מגדל"), המשתייכות לקבוצה עסקית יחידה.
תאריך רכישת הנכס	יולי 1988
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות.
מצב רישום זכויות משפטיות	בחודש ינואר 2023 שילמה קרדן נדל"ן סך של כ-15,435 אלפי ש"ח בגין הקניית בעלות, במסגרתה נרכשו על-ידי קרדן נדל"ן זכויות הבעלות במקרקעין מרמ"י. למועד הדוח הסתיימה הסדרת רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין וקרדן נדל"ן רשומה כבעלים.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	ביום 22 בדצמבר 2016 פורסמה למתן תוקף תמ"מ תא/5000. להערכת קרדן נדל"ן, פוטנציאל תוספת השטחים שניתן להוסיף לבית קרדן במסגרת תכנית זו הינו בטווח של כ-5,000 עד 20,000 מ"ר. למועד הדוח בוחנת קרדן נדל"ן אפשרויות שונות למימוש זכויות כאמור, כולן או מקצתן (אם בכלל), הן בהיבטי התכנות הנדסית והן בהיבטי התכנות כלכלית (וזאת, בין היתר לאור הבינוי הקיים (אשר לא תוכנן לשאת קומות/עומסים נוספים) והעובדה כי יש להביא בחשבון דחייה להקמת תכנית מפורטת, תשלום צפוי להיטל השבחה ומס מטר). יצוין כי זכויות בנייה בלתי מנוצלות כאמור לעיל לא הובאו בחשבון באמדן שווי הזכויות בנכס על-פי הערכת שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2023 (ראה סעיף 8.17.8 לחלק זה), וזאת בין היתר לאור האמור לעיל.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכדומה)	בין השנים 2020 ל-2023 בוצעו עבודות שונות במתחם המע"ר (מרכז עסקים ראשי) הצפוני בתל-אביב, בו מצויים גם מקרקעי בית קרדן, כגון ביצוע וחיבור דרך שירות ציבורית, הקמת טיילת במתחם וכדומה, וזאת במסגרת התקשרות של קרדן נדל"ן ומספר יזמים נוספים (להם זכויות במקרקעין במתחם) בהסכמים עם עיריית תל-אביב וגורמים נוספים. ראה בהקשר זה גם באור 21 לדוחות הכספיים.
שיטת הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן
פרטים על נכס שנמכר	-

<sup>101</sup> יצוין, כי למועד הדוח בית קרדן כולל שטחים נוספים של כ-4,429 מ"ר ומספר מקומות חניה, אשר בבעלות צדדים שלישיים.

8.17.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם בית קרדן לשנים 2021 ו-2022, 2023 :

שנת 2021	שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	שנת 2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בנכס - 50%
136,890	162,498	162,498	157,898	156,698	156,698	156,698	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
136,890	162,498	162,498	157,898	156,698	156,698	156,698	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
8,543	1,105	(371)	(4,955)	(1,314)	617	(6,023)	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנקפה בשנה (באלפי ש"ח)
93%	100%-כ	100%-כ	100%-כ	100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%) (***)
99%	100%	100%	100%	72%	72%	72%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%) (***) (***)
99%	100%	85%	85%	99%	99%	99%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%) (***) (***)
16,357	18,865	18,840	18,840	18,840	18,840	18,840	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
9,273	10,994	3,151	3,022	3,212	3,282	12,667	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
91	99	101	102	102	102	102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (בש"ח)
-	129	-	-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (בש"ח)
8,575	9,966	3,105	2,934	3,124	3,790	12,953	NOI (באלפי ש"ח)
8,575	9,966	3,105	2,934	3,124	3,790	12,953	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
6.3%	6.1%	7.6%	7.3%	7.9%	9.7%	8.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.3%	6.1%	7.6%	7.3%	7.9%	9.7%	8.3%	שיעור תשואה מותאם (%)
9	8	8	8	8	8	8	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (****)

(\*) לא רלוונטי.

(\*\*) כאמור בסעיף 8.17.4 לחלק זה, במהלך הרבעון השני של שנת 2024 צפוי שוכר מהותי לסיים את חוזה השכירות שלו (עריית ת"א). לפרטים נוספים בהקשר זה ראה סעיף 8.17.4 לחלק זה.

(\*\*\*) נכון למועד הדוח, כ-95 מ"ר אינם מושכרים.

(\*\*\*\*) הערכות קרדן נדל"ן לעיל בנוגע לשיעורי התפוסה החזויים, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזה שכירות חתומים, על הערכות הנהלת קרדן נדל"ן, על תחזיות ותוכניות עבודה של קרדן נדל"ן, ועל היכרותה של קרדן נדל"ן עם שוק הנדל"ן המניב בישראל. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה משינויים בדמי שכירות של שטחי משרדים באזור תל-אביב, מהמצב הכלכלי במשק (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קשיי מימון וכדומה), משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 22 לחלק זה.

(\*\*\*\*\*) נכון לתקופת הדוח, התקשרה החברה עם שמונה (8) שוכרים, אשר לחלקם קיימים מספר הסכמים לגבי קומות שונות.

8.17.3 הכנסות והוצאות

להלן נתונים בדבר הכנסות והוצאות בקשר עם בית קרדן לשנים 2021 ו-2022, 2023 (באלפי ש"ח) :

שנת 2021	שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	שנת 2023	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בנכס - 50%
<b>הכנסות:</b>							
8,488	9,800	2,799	2,778	2,927	3,002	11,506	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	-	-	550	550	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	-	-	-	-	מדמי ניהול
785	1,194	352	244	285	280	1,161	מהפעלת חניונים
-	-	-	-	-	-	-	אחרות
<b>9,273</b>	<b>10,994</b>	<b>3,151</b>	<b>3,022</b>	<b>3,212</b>	<b>3,832</b>	<b>13,217</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>							
698	1,028	46	88	88	42	264	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	-	-	-	-	פחת (אם נרשם)
-	-	-	-	-	-	-	אחרות
<b>698</b>	<b>1,028</b>	<b>46</b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>42</b>	<b>264</b>	<b>סה"כ עלויות:</b>
<b>רווח:</b>							
<b>8,575</b>	<b>9,966</b>	<b>3,105</b>	<b>2,934</b>	<b>3,124</b>	<b>3,790</b>	<b>12,953</b>	<b>NOI (*):</b>

(\*) העלייה ב-NOI בשנת 2022 ובשנת 2023 נובעת מעלייה בשיעור התפוסה, עלייה בדמי השכירות ורכישת שטחים נוספים.

להלן פרטים אודות שוכרים עיקריים בבית קרדן לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (לעניין זה, "שוכר עיקרי" הינו 'שוכר עוגן' או שוכר אשר ההכנסה ממנו מניבה 20% לפחות מהכנסות הנכס):

תיאור הסכם השכירות					שייך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2022	נתונים לפי 100% (חלק קרדן נדל"ן בנכס - 50%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)					
לא	-	מדד המחירים לצרכן	5 תקופות הארכה של שנה כל אחת	5 שנים (+אופציות הארכה); נותרו כ-1.5 שנים (+ אופציות הארכה)	משרד ממשלתי	כן	לא	42%	פרקליטות מחוז ת"א
לא	-	מדד המחירים לצרכן	-	כ-12 שנים (כולל הפעלת אופציות הארכה קודמות); נותר כחודש (השוכר הודיע על רצונו לסיים את השכירות ביום 31 במאי 2024).	רשות מקומית	כן	לא	27%	עיריית תל-אביב

ביחס לשטחי הנכס המושכרים לעיריית תל-אביב (אשר כאמור לעיל צפויה השכירות בגינם להסתיים בחודש מאי 2024), למועד הדוח, קרדן נדל"ן בוחנת אפשרויות השכרה של שטחים אלו. בהקשר זה יצוין, כי בכוונת קרדן נדל"ן לבצע התאמות בקומות שיתפנו, ככל שיידרש, יחד עם שותפתה בבניין, בהיקף כספי של כ-2,000-3,000 ש"ח למ"ר (סה"כ 5,100 מ"ר), בהתאם לאופי השוכר.

8.17.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם בית קרדן (בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים):

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בנכס - 50%
אלפי ש"ח					
350	4,131	7,246	9,825	11,910	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
350	4,131	7,246	9,825	11,910	סה"כ

הערכות קרדן נדל"ן לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם בית קרדן, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי קרדן נדל"ן, ועל הערכותיה של קרדן נדל"ן. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזה שכירות או מיכולת עמידתם של השוכרים עימם קשורה קרדן נדל"ן בהסכמי שכירות (לרבות על רקע עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית במשק, מיתון, קשיי מימון וכדומה), כתוצאה משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמתי) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 22 לחלק זה.

8.17.6 מימון מסוים לנכס

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח לא קיים מימון מסוים בקשר עם בית קרדן. יחד עם זאת יצוין, כי לאותם מועדים קיימת לקרדן נדל"ן מסגרת אשראי מבנק לאומי לישראל בע"מ (לניצול בהלוואות קצרות מועד, בהיקף כולל של עד 50 מיליון ש"ח), אשר פירעונה מובטח, בין היתר, בבטוחות כמפורט בסעיף 8.17.7 לחלק זה. ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח יתרת ניצול מסגרת האשראי האמורה עומדת על סך של 10 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות כלל מסגרות האשראי של קרדן נדל"ן, שאינן משויכות להסכמי ליווי או למימון נכסים

ספציפיים, ראה סעיף 14.7.1 לחלק זה.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

8.17.7

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם בית קרדן :

הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
50,470  470 בגין ערבות ו- 50,000 בגין מסגרת אשראי (מתוכה נוצל ליום 31.12.2023 סך של 40,000).	שעבוד שוטף על המקרקעין ועל הפרויקט ; שעבוד קבוע ו/או משכון על זכויות קרדן נדל"ן במקרקעין, זכויות הביטוח, הפיצוי והשיפוי כלפי צדדים שלישיים, הזכויות לקבל כספים מרוכשים ומשוכרים ומצדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין, על כספים בחשבונות הפרויקט, על זכויות קרדן נדל"ן בגין הסכם שיתוף והסכם מכר עם מגדל ועל זכויות החכירה במקרקעין ; שעבוד קבוע שני בדרגה על מחצית הזכויות במקרקעין לטובת מגדל. יצוין, כי מן השעבוד על הזכויות לקבלת כספים משוכרים בבית קרדן כאמור, הוחרגו זכויותיה של מגדל לקבלת כספים משוכרים בגין חלקה בשטחי הנכס שנמסרו לה.		
	משכנתא על כל זכויות קרדן נדל"ן במקרקעין וכל הבנוי ושייבנה עליה, וכן על זכויות החזקה והשימוש במקרקעין, על זכויות הביטוח, הפיצוי והשיפוי כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין, ועל הזכויות לקבל כספים משוכרים ומצדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין. יצוין, כי המשכנתא האמורה מבטיחה את כל התחייבויות קרדן נדל"ן כלפי המלווה (ולא יוחדה להתחייבויות קרדן נדל"ן כלפיו בקשר עם בית קרדן בלבד).		

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם בית קרדן לשנים 2021 ו-2022, 2023: 102

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100%, למעט בנוגע ל-"שווי שנקבע" ול-"ניתוחי רגישות לשווי", אשר הינם לפי חלקה של קרדן נדל"ן בנכס - 50%
136,890	162,498 <sup>(i)</sup>	165,200 <sup>(ii)</sup>	השווי שנקבע (באלפי ש"ח) (*)
אינג' יוסף זרניצקי	אינג' יוסף זרניצקי	אינג' יוסף זרניצקי	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	תלות המעריך
קיים	קיים	קיים	קיומו של הסכם שיפוי
31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF <sup>(iii)</sup>	DCF <sup>(iii)</sup>	DCF <sup>(iii)</sup>	מודל הערכת השווי
<b>הנחות עיקריות שנלקחו לצורך הערכת השווי:</b>			
משרדים-17,653	משרדים-18,935	משרדים-18,935	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)
משרדים-15,623	משרדים-18,935	משרדים-18,935	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
348	348	350	מספר חניות
140,000-200,000	160,000-180,000	145,000-160,000	אומדן שווי לחניה (בש"ח)
משרדים-15,000-20,000	משרדים-15,000-20,000	משרדים-15,000-19,000	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
משרדים-5	משרדים-5	משרדים-6	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה
1. מגדל לוינסטין, ת"א, 439 מ"ר 2. מגדל משה אביב, ר"ג, 1,991 מ"ר 3. מגדל אלקטרה, ת"א, 1,469 מ"ר 4. מתחם יחסן ערפח, ת"א, 6,640 מ"ר 5. מספר נכסים נוספים, מרכז ת"א, 11,527 למ"ר	1. מגדל לוינסטין, ת"א, 439 מ"ר 2. מגדל אלקטרה, ת"א, 1,469 מ"ר 3. מגדל הארבעה, ת"א, 81 מ"ר 4. מגדל אלון, ת"א, 119 מ"ר מספר נכסים נוספים, ת"א	1. מגדל אלון, ת"א, 4,477 מ"ר 2. מגדל הארבעה, ת"א, 11,258 מ"ר 3. מגדל אלקטרה, ת"א, 978 מ"ר 4. מגדל לוינסטין, ת"א, 747 מ"ר 5. מגדל אקרו, ת"א, 541 מ"ר 6. מספר נכסים נוספים, ת"א	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס
6.3%	6.1%	8.3%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס
משרדים-17,653	משרדים-18,935	משרדים-18,935	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)
99%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%) <sup>(iii)</sup>
99%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
משרדים-97%	משרדים-100% כ-	משרדים-100% כ-	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%) הערכת שווי (%)
משרדים-92	משרדים-100	משרדים-94	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (בש"ח)
משרדים-93	משרדים-100	משרדים-94	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (בש"ח)
משרדים-91	משרדים-99	משרדים-94	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)
8,575	9,966	12,953	תזרים מייצג NOI לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)
7%	7%	7%	שיעור היוון/שיעור תשואה מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
חניה בודדת: 750-1,000 חניה כפולה: 1,250-1,500	חניה בודדת: 750-1,000 חניה כפולה: 1,250-1,500	חניה בודדת: 850-1,100 חניה כפולה: 1,250-1,600	דמי שימוש כלכליים חודשיים ל-1 מ"ר חניה (בש"ח)
<b>ניתוחי רגישות לשווי (*)</b>			
(10,075)	(10,929)	(10,700)	עלייה של 0.5% (**)
11,620	12,609	12,400	ירידה של 0.5% (**)
7,555	8,371	6,800	עלייה של 5%
(7,555)	(8,371)	(6,800)	ירידה של 5%

(\*) נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בנכס - 50%. כן יצוין, כי השוויים המפורטים לעיל הינם לאחר סיווג השטחים המשמשים את קרדן נדל"ן כמשרדיה בנכס לסעיף רכוש קבוע בדוחותיה הכספיים.

(\*\*) השינוי הינו הוספה/הפחתה של 0.5% משיעור היוון שנכלל בשמאות.

(i) השווי האמור כולל כ-8.4 מיליון ש"ח בגין פוטנציאל הסבה למגורים.

(iii) נעשה שימוש גם במודל גישת ההשוואה לצורך מתן אינדיקציה לשווי.

(iii) יצוין, כי במהלך הרבעון השני של שנת 2024 צפוי שוכר עיקרי (עיריית ת"א) לסיים את תקופת השכירות שלו (ראה סעיף 8.17.4 לחלק זה). בכונת קרדן נדל"ן לבצע התאמות בקומות שיתפנו, ככל שידרש, בהיקף כספי של כ-2,000-3,000 ש"ח למ"ר (סה"כ 5.100 מ"ר), אשר צפויים להמשך כארבעה עד שישה (4-6) חודשים.

8.17.9 השבחות ושינויים בנכס

במהלך השנים 2021 עד 2023 בוצעו עבודות שיפוץ שונות בנכס (כגון לובי, חניון וכדומה), בהיקף כספי כולל (חלקה של קרדן נדל"ן בלבד) של כ-4,257 אלפי ש"ח.

8.18 שוכרים

הסכמי השכירות בהם נוהגת קרדן נדל"ן להתקשר עם לקוחותיה הינם הסכמי שכירות בלתי מוגנת. על-פי רוב מוענקת לשוכרים זכות ברירה (אופציה) להארכת תקופת השכירות המקורית. במרבית המקרים נקבעים דמי שכירות משתנים לתקופה הנוספת (מנגנון עדכון).

8.19 תחרות

תחום הנכסים המניבים בישראל מאופיין בתחרותיות רבה. בתחום הנכסים המניבים פועלים גופים רבים, מקומיים וזרים, העוסקים בייזום, הקמה, השכרה, השבחה ומכירה של שטחי נדל"ן מניב, החל מתברות גדולות, ותיקות ומובילות המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים ועד יזמים קטנים ומקומיים הפועלים בתחום באזורים גיאוגרפיים מסוימים או המעורבים בפרויקט בודד.

בשלב איתור השוכרים תנאי התחרות בתחום הנדל"ן המניב מתמקדים, בין היתר, בפרמטרים הבאים: איכות הנכס, מיקום הנכס, איכות הבנייה, דרכי הגישה אליו ועוד. לריבוי שטחי המשרדים והמסחר, באזורים בהם מצויים נכסים מניבים של קרדן נדל"ן עלולה להיות השפעה מהותית לרעה על יכולתה של קרדן נדל"ן להשכיר שטחים פנויים ולשמור במקביל על רמת דמי השכירות אותם היא גובה. למועד הדוח, חלקה של קרדן נדל"ן בשוק הנכסים המניבים הינו זניח.

דרכי ההתמודדות של קרדן נדל"ן עם התחרות הינן, בין היתר, השכרת שטחים בעלי מפרט גבוה ועשיר ותנאי תשלום נוחים. כמו-כן הגורמים המפורטים להלן עשויים לתרום במידה רבה להצלחתה של קרדן נדל"ן בתחום הנכסים המניבים (וזאת בנוסף לגורמי הצלחה נוספים של קרדן נדל"ן בתחום, אשר הינם גורמים מן המפורסמות<sup>103</sup>): (1) ביסוס מערכות יחסים יציבות וארוכות עם שוכרים אסטרטגיים בעלי איתנות פיננסית, בדגש על קיומם של מספר שוכרים המהווים עוגן מבחינת הכנסות ומיצובו של הנכס; ו- (2) השגת מימון בתנאים המאפשרים קבלת תשואה עודפת של דמי השכירות על עלויות מימון ההשקעה ועלויות אחרות הקשורות לרכישה.

<sup>103</sup> כגון: (1) ניצול הפוטנציאל הגלום בנכס, בין אם בפיתוח ובין אם במציאת שוכרים לשטחים הפנויים בו; (2) ניסיון, מוניטין וכוח אדם איכותי; (3) הפעלת מערך גבייה יעיל ואפקטיבי; (4) שמירה על היקף עלויות ניהול ותפעול הפרויקט; (5) אופייה של הסביבה בה ממוקם הנכס והיקף העלויות הנלוות לשוכר (כגון דמי הארנונה, דמי ניהול בבניין וכדומה); (6) מיתוג הנכס.

**9. תחום ביצוע עבודות בנייה**

**9.1 כללי**

פעילותה של קרדן נדל"ן בתחום ביצוע עבודות בנייה מתבצעת באמצעות אל-הר, חברה פרטית אשר התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1991, אשר למועד הדוח מלוא הונה המונפק והנפרע (100%) מוחזק בידי קרדן נדל"ן.

אל-הר עוסקת במתן שירותי קבלן מבצע בפרויקטים לבניית מבני מגורים וכן במבנים שאינם למגורים, כגון מבני משרדים, מבני ציבור, ומבני לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר, כולם בישראל, וכן בביצוע עבודות התשתית והפיתוח בקשר לפרויקטים אותם היא מבצעת. למועד הדוח קיימות לאל-הר שש-עשרה (16) התקשרויות עם יזמים (שלוש (3) מתוכן עם קרדן נדל"ן) להקמת פרויקטים שונים, כולם בישראל.<sup>104</sup>

**9.2 מידע כללי על תחום ביצוע עבודות בנייה**

להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות בענף אשר משפיעים ועשויים להשפיע בעתיד על הפעילות בתחום ביצוע עבודות הבנייה, מעבר לגורמים המשפיעים על כלל פעילות הנדל"ן בישראל (כאמור בסעיף 6 לחלק זה):

**9.2.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו**

**לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה קרדן נדל"ן במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל עלייה באינפלציה ובשיעורי הריבית במשק והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, לרבות בקשר עם היקף הפעילות בתחום זה והשינויים החלים בו, ראה סעיף 6 לחלק זה.**

בנוסף, ככלל, הבנייה בישראל מתבצעת בחלקה הניכר באמצעות שימוש בכוח אדם זר. חלק מעובדי אל-הר בפרויקטים השונים הינם עובדים זרים המועסקים דרך תאגידי כוח אדם, המעניקים שירותים לאל-הר בהתאם לנדרש לה ועל-פי היקפי פעילותה וצרכיה, וכן מתקשרת אל-הר עם קבלני משנה המעסיקים גם הם עובדים זרים. ראה בהקשר זה ובהקשר להשלכות מלחמת "חרבות ברזל" על כוח האדם בענף הבנייה, ראה סעיפים 6 ו-22.13 לחלק זה.

כמו-כן, במהלך השנים האחרונות, בעקבות מספר גבוה של תאונות עבודה באתרי בנייה בישראל (אשר חלקן הסתיימו אף במוות), גברו יוזמות של גופים רגולטוריים שונים להעלאת רמת הבטיחות באתרי הבנייה. לפרטים ראה סעיף 6.3 לחלק זה.

לפרטים אודות שינויים בביקושים לרכישת דירות חדשות ובהיקף העסקאות בדירות, שינויים כלכליים שיש בהם להשפיע על תחום הבנייה בכלל ועל הבנייה למגורים בפרט (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית במשק), שינויים במדיניות הממשלתית, שינויים במדיניות בנק ישראל ושינויים בזמינותם ועלותם של חומרי גלם, ראה סעיפים 6, 7.2.1, 22.1, 22.3, 22.7 ו-22.14 לחלק זה.

**9.2.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הבנייה**

ראה סעיף 17.3 לחלק זה.

**9.2.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות**

**לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה קרדן נדל"ן במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל עלייה באינפלציה ובשיעורי הריבית במשק והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, לרבות בקשר עם היקף הפעילות בתחום זה, ראה סעיף 6 לחלק זה.**

באופן כללי, בשנת 2023 חלה ירידה קלה בהיקף הפעילות של אל-הר בתחום ביחס לשנת 2022 לצד עליה קלה ברווחיות. הירידה בהיקף הפעילות מיוחסת לפעילות ברבעון הרביעי אשר במהלכו הושבתה הפעילות בחלק גדול מהאתרים למספר שבועות עקב מלחמת "חרבות ברזל", ואף לאחר שנפתחו כל האתרים האמורים, התקשו מרבית קבלני המשנה שמעסיקה אל-הר לגייס את כח האדם הדרוש לביצוע העבודות

<sup>104</sup> שלוש-עשרה (13) התקשרויות להקמת פרויקטים בתחום המגורים לזמן קצר (מתוכן תשעה (9) פרויקטים בשלבי ביצוע שונים) וכן שלוש (3) התקשרויות להקמת פרויקטים בתחום המגורים, התעשייה והמסחר לזמן ארוך.

בלוחות הזמנים שהוגדרו להם. בדומה לשנת 2022, הגידול ברווחיות הושפע בעיקר מפרויקטים בביצוע אשר הגיעו לשלבי סיום ואשר בחלקם הצליחה אל-הר להציג חיסכון בעלויות מחד והגדלת ההכנסות המאושרות על-ידי מזמיני העבודה ביחס לחוזה המקורי מאידך. הירידה באי הוודאות הנובעת מהשלב המתקדם אליו הגיעו חלק מהפרויקטים, איפשרה לאל-הר לעדכן את אומדני הרווחיות, כאשר בשאר הפרויקטים נרשמה יציבות ברווחיות ביחס לשנה הקודמת.<sup>105</sup>

לפרטים אודות הפרויקטים המהותיים של אל-הר, ראה סעיף 9.6 לחלק זה.

לניתוח תוצאות תחום הפעילות בדוחותיה הכספיים של קרדן נדל"ן, ראה דוח הדירקטוריון.

#### התפתחויות בשווקים של תחום ביצוע עבודות בנייה ושינויים במאפייני הלקוחות

9.2.4

ככלל, שנת 2023 התאפיינה בהמשך הקמת מגדלים למשרדים המשיך לקטון בהשוואה לשנים קודמות (הן בביצוע של אל-הר, החלק היחסי של הקמת מגדלים למשרדים המשיך לקטון בהשוואה לשנים קודמות (הן בביצוע בפועל והן בצבר ההזמנות), כאשר הגידול בצבר ההזמנות של אל-הר נבע כולו מחוזים לבנייה למגורים (חלקם עבור קרדן נדל"ן).

כמו-כן, בשנים האחרונות מספר חברות בנייה וקבלני משנה בתחומים שונים אשר היו בקשיים כלכליים עוד קודם לכן קרסו ונכנסו להליכי כינוס נכסים ואף פירוק (תהליך שאף הואף בחודשים האחרונים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעותיה על ענף הנדל"ן). על-פי פרסומים שונים, הסיבות המרכזיות שבגינן חברות כאמור עשויות להיקלע לקשיים נובעות, בין היתר, מתמחור שגוי של פרויקטים; מתחרות גבוהה בענף אשר גורמת למרווחי רווח מצומצמים; מניהול לקוי של תזרים ההכנסות למול ההתחייבויות (לרבות התחייבויות ביצוע); משיתופי פעולה עם חברות שנקלעו לקשיים בעצמן; מחוסר חוסן פיננסי; ומחוסר גמישות בהתאמת עלויות ביצוע פרויקטים (בין ההתחייבות כלפי היזם לבין העלויות בפועל).

#### גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

9.2.5

קבוצת קרדן נדל"ן סבורה, כי מבנה ארגוני יעיל תוך התאמה מקסימאלית של תשומות ותקורות ניהוליות להיקפי הביצוע המשתנים וכן ידע, ניסיון נצבר בניתוח פרויקטים לעומק בשלב המכרז ויכולת תמחור, ניהול וביצוע של פרויקטי נדל"ן תוך מתן מענה לפרויקטים תכנוניים מורכבים, הינם גורמים התורמים במידה רבה להצלחתה בתחום הבנייה (וזאת בנוסף לגורמי הצלחה נוספים של קבוצת קרדן נדל"ן בתחום, אשר הינם גורמים מן המפורסמות<sup>106</sup>).

#### שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום ביצוע עבודות הבנייה

9.2.6

על-פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2023 חלה עלייה בשיעור של כ-2% במדד תשומות הבנייה למגורים (לעומת עלייה בשיעור של כ-4.8% בשנת 2022); עלייה בשיעור של כ-1.6% במדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים (לעומת עלייה בשיעור של כ-5% בשנת 2022); ועלייה בשיעור של כ-0.6% במדד תשומות הבנייה לסלילה וגישור (לעומת עלייה בשיעור של כ-4.7% בשנת 2022). שינויים בתשומות הבנייה משפיעים על עלויות חומרי גלם, על עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה ולקוחות. ראה בהקשר זה גם סעיף 6 לחלק זה.

לפרטים נוספים, לרבות אודות השפעת שינויים כאמור על ענף הנדל"ן ובאופן ספציפי על אל-הר, ראה סעיפים 6, 9.12.1, 22.13 ו-22.14 לחלק זה.

#### חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום ביצוע עבודות הבנייה

9.2.7

חסם הכניסה הפורמאלי העיקרי בישראל בתחום הבנייה הינו רישוי. כל חברת בנייה מחויבת בקבלת רישיון קבלן ורישום בספרי רשם הקבלנים. חלק מהמכרזים המפורסמים על-ידי משרדי הממשלה דורשים כתנאי מוקדם להשתתפות בהם אישור "קבלן מוכר" כמפורט בסעיף 17.3[ב] לחלק זה.

לעיתים, תנאי מכרזים קובעים דרישות סף נוספות, כגון, העמדת ערבויות בהיקפים מסוימים, הון עצמי או היקף פעילות וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. חסמים בלתי פורמאליים דומים קיימים גם במכרזים מהסקטור הפרטי, כגון הון עצמי, יכולת פיננסית, מוניטין וניסיון קודם, המשפיעים על היכולת להימנות

<sup>105</sup> יצוין, כי בשנת 2023 תרם תחום פעילות ביצוע עבודות הבנייה (בכללותו) לרווח התפעולי של קרדן נדל"ן (על-פי דוחותיה הכספיים) סך של כ-48,911 אלפי ש"ח (וזאת לעומת רווח בסך של כ-42,997 אלפי ש"ח וכ-38,658 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו-2022, בהתאמה). ראה גם סעיפים 4 ו-9 לחלק זה.

<sup>106</sup> כגון: (1) מוניטין בקרב יזמים; (2) סטנדרט בנייה גבוה ואיכותי; (3) זמינות והיענות לצרכים התכנוניים והביצועיים של הלקוחות והלקוחות הפוטנציאליים; (4) יכולת עמידה בלוחות הזמנים מבלי להתפשר באיכות ביצוע העבודה הגבוהה; (5) חוסן פיננסי.

על רשימת הקבלנים המוזמנים להשתתף במכרזים לביצוע עבודות.

חסמי היציאה העיקריים בתחום ביצוע עבודות הבנייה הם תקופות הזמן הארוכות של הפרויקטים, התחייבויות לעובדים ולנותני שירותים והתחייבויות ללקוחות ובעיקר לדיירים בכל הקשור לתקופות הבדק והאחריות.

9.2.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים שחלים בו

ראה סעיפים 9.2.4 ו-9.10 לחלק זה.

9.3 מוצרים ושירותים

הפעילות בתחום ביצוע עבודות בנייה הינה מתן שירותי בנייה למגורים ושלא למגורים (לרבות ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית למבנים אלה), בהתאם לתכנון, למפרטים ולדרישות אחרות של הלקוחות השונים, מוסדיים ופרטיים.

אל-הר מבצעת פרויקטים בשיטת ה-Turn Key, במסגרתם מחויבת אל-הר לבניית השלד, מערכות, פיתוח, גמר ועד מסירה לדייר או ליום. כמו-כן, מבצעת אל-הר פרויקטים בהם היא נותנת שירותי בנייה חלקיים כגון בניית השלד, מעטפת, גמר מלא (עבודות פנים) וכדומה.

9.4 לחלן פירוט כלל הפרויקטים בתחום ביצוע עבודות הבנייה שנזקפו לדוחות רווח והפסד בשנים 2021 עד 2023 (באלפי ש"ח):

שנת זקיפה לדוח רווח והפסד	היקף הפרויקט	הכנסות בתקופה	עלויות בתקופה	רווח (הפסד)	שיעור רווח (הפסד)
2023	עד 40 מיליון ש"ח	-	-	-	-
	בין 40-60 מיליון ש"ח	2,732	(105)	2,837	103.8%
	בין 60-80 מיליון ש"ח	-	-	-	-
	בין 80-100 מיליון ש"ח	66,755	52,312	14,443	21.6%
	מעל 100 מיליון ש"ח	262,377	217,519	44,858	17%
	<b>סה"כ לשנת 2023</b>	<b>331,864</b>	<b>269,726</b>	<b>62,138</b>	<b>18.7%</b>
2022	עד 40 מיליון ש"ח	-	-	-	-
	בין 40-60 מיליון ש"ח	-	(36)	36	-
	בין 60-80 מיליון ש"ח	13,471	11,001	2,470	18.3%
	בין 80-100 מיליון ש"ח	72,270	57,768	14,502	20.1%
	מעל 100 מיליון ש"ח	260,945	222,788	38,157	14.6%
	<b>סה"כ לשנת 2022</b>	<b>346,686</b>	<b>291,521</b>	<b>55,165</b>	<b>15.9%</b>
2021	עד 40 מיליון ש"ח	-	(177)	177	-
	בין 40-60 מיליון ש"ח	11,225	7,066	4,159	37.1%
	בין 60-80 מיליון ש"ח	39,087	34,051	5,036	12.9%
	בין 80-100 מיליון ש"ח	36,448	28,581	7,867	21.6%
	מעל 100 מיליון ש"ח	190,965	159,319	31,646	16.6%
	<b>סה"כ לשנת 2021</b>	<b>277,725</b>	<b>228,840</b>	<b>48,885</b>	<b>17.6%</b>

בפרויקטים כאמור שהיקפם הינו למעלה מ-100 מיליון ש"ח, הרווח הגולמי הצפוי הממוצע הינו בשיעור של כ-10.6%<sup>107</sup>.

<sup>107</sup> שיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על ההסכמים שנחתמו עם הלקוחות השונים, הסכמים שנחתמו עם קבלני משנה, ניסיון הנהלת אל-הר בבניית פרויקטים, עלויות תשומות בנייה במועד מתן ההערכה, לרבות מחיר קבלני משנה והנתונים הספציפיים של כל פרויקט. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה משינוי בגורמים עליהם מבוססות ההערכות, מעיכובים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, מנזקים בלתי צפויים שהינם באחריותה של אל-הר, מהעדד שליטה בקצב התפתחות חלק מהעבודות בפרויקט התלוי בקבלני המשנה ו/או ביזם, משינויים בעלויות חומרי גלם ובמחירי קבלני משנה, משינויים באומדני עלויות והכנסות, משינויים במצב הכלכלי במשק (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון וכדומה), מהתפתחויות חברתיות ו/או משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או מהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

התפלגות הכנסות תחום ביצוע עבודות הבנייה

[א] פילוח הכנסות לפי היקפי פרויקטים

להלן התפלגות הכנסות תחום ביצוע עבודות הבנייה לפי היקפי פרויקטים (באלפי ש"ח):

2021		2022		2023		היקף הפרויקטים
הכנסות	מס' פרויקטים	הכנסות	מס' פרויקטים	הכנסות	מס' פרויקטים	
86,760	11	85,783	4	69,487	3	פרויקטים עד 100 מיליון ש"ח
190,965	8	260,903	6	262,377	9	פרויקטים מעל 100 מיליון ש"ח
<b>277,725</b>	<b>19</b>	<b>346,686</b>	<b>10</b>	<b>331,864</b>	<b>12</b>	סה"כ

[ב] פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

להלן פרטים אודות התפלגות הכנסות ממוצרים ושירותים בתחום ביצוע עבודות בנייה (באלפי ש"ח):

2021		2022		2023		מוצרים ושירותים
מסך % ההכנסות	הכנסות	מסך % ההכנסות	הכנסות	מסך % ההכנסות	הכנסות	
63.8%	177,217	80.2%	278,190	93.4%	310,078	בנייה למגורים
35.0%	97,180	19.8%	68,497	5.7%	19,054	בנייה שלא למגורים
1.2%	3,328	-	-	0.8%	2,732	תשתיות

[א] פרויקטים מהותיים

פרויקט	מהות הפרויקט	מועד התחלה (בפועל או צפוי)	מועד סיום / מועד סיום צפוי	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל (באלפי ש"ח)	שיעור השלמה של הפרויקט (ב-%) <sup>110</sup>			האם שיעור הרווחיות של הפרויקט ליום 31.12.2023 גבוה או נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע של כלל הפרויקטים הפעילים? (כן/לא)	האם הרווחיות בפרויקט חיובית? (כן/לא)	שיעור הרווחיות הגולמית של הפרויקט בשנת 2023 (ב-%) (נתון כאמור ניתן רק במידה ששיעור הרווחיות בפרויקט נמוך ב-3% או יותר משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע של כלל הפרויקטים בתחום הפעילות, או ששיעור הרווחיות הגולמית של הפרויקט שלילי)
						2021	2022	2023			
פרויקט א'	מגדלי מגורים בראשון לציון	ינואר 2021	2024	פאושל	291,588	16.4%	52.3%	85.4%		כן	נמוך
פרויקט ב'	מגדלי מגורים בגבעת שמואל	אוקטובר 2020	2023	פאושל	165,083	23.7%	63.6%	100%		כן	גבוה
פרויקט ג'	מתחם לוגיסטי באזור התעשייה שוהם <sup>111</sup>	אפריל 2022	-	Cost+	150,000-200,000	-	-	-		כן	נמוך
פרויקט ד'	מגדל מגורים ברמת גן	יוני 2023	2027	פאושל	213,991	-	-	3.7%		כן	נמוך
פרויקט ה'	מגדלי מגורים בבת-ים	2024	2027	פאושל	207,415	-	-	-		כן	נמוך
פרויקט ו'	מגדלי מגורים ברמת גן	2024	2026	פאושל	218,000	-	-	-		כן	נמוך
פרויקט ז'	מגדלי מגורים באשקלון	2024	2026	פאושל	199,000	-	-	-		כן	נמוך
פרויקט ח'	מגדלי מגורים בלוד	2024	2027	פאושל	537,000	-	-	-		כן	נמוך

[ב] פרויקטים מהותיים אשר שיעור ההשלמה בהם הינו 25% לפחות (באלפי ש"ח)

פרויקט	אומדן היקף הכנסות כולל	הכנסות מצטברות ליום 31.12.2023	אומדן יתרת התקבולים מיום 31.12.2023 ועד לסיום הפרויקט	אומדן יתרת התשלומים מיום 31.12.2023 ועד לסיום הפרויקט
פרויקט א'	291,588	249,086	53,694	43,438
פרויקט ב'	165,083	165,069	8,914	5,913

[ג] יצוין, כי במרבית הפרויקטים המהותיים של אל-הר לא חל שינוי משמעותי באומדני הרווחיות הגולמית<sup>112</sup> לשנת 2023 לעומת אומדנים כאמור לשנים 2021 ו-2022, לפי העניין למעט בפרויקט ב'. הריווחיות בפרויקט זה גדלה בשנת 2023 בשיעור של 5.7% כתוצאה מחיסכון בעלויות ביחס לאומדן העלויות בסוף שנת 2022 (ובכ-10.1% ביחס לאומדן העלויות בסוף שנת 2021).

<sup>108</sup> "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים (10%) או יותר מצבר ההכנסות של קרדן נדל"ן (במאוחד) (קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים); או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים (10%) או יותר מסך הכנסות קרדן נדל"ן (במאוחד) באותה שנה.

<sup>109</sup> הנתונים בסעיף זה המתייחסים למועד סיום צפוי, לאומדן הכנסות כולל, לאומדן יתרת תקבולים, לאומדן יתרת תשלומים בפרויקט ולרווחיות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות של הנהלת אל-הר. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה מעיכובים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקט, העדר שליטה של אל-הר בקצב התפתחות חלק מהעבודות בפרויקט התלוי בקבלני המשנה ו/או ביזם ו/או כתוצאה מעלייה במחירי חומרי הגלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק (לרבות קשיי מימון, שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קיטון במכירות עקב ירידה בביקושים וכדומה), משינויים באומדני עלויות והכנסות ו/או מהתפתחויות חברתיות ו/או משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמתני) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

<sup>110</sup> לעניין אופן קביעת שיעור ההשלמה, ראה באור 2.יג לדוחות הכספיים.

<sup>111</sup> ראה סעיף 9.10.1 בחלק ד' לדוח. יודגש, כי למועד הדוח נעצרו העבודות באתר עקב תכנון מחדש על-ידי מזמין העבודה לאחר שבוצעו עבודות בהיקף שאינו מהותי, ולעת עתה אין צפי למועד חידוש העבודות.

<sup>112</sup> "שינוי משמעותי באומדנים" – משמעו שינוי באומדנים שכתוצאה מהם: (א) חל שינוי של לפחות 3% ברווחיות הגולמית בשנת 2023 ביחס לשנת 2022; או (ב) חל שינוי של לפחות 5% ברווחיות הגולמית בשנת 2023 ביחס לשנת 2021; או (ג) חל שינוי של לפחות 7% ברווחיות הגולמית ביחס להערכה הראשונית של אותו פרויקט.

הלקוחות העיקריים בתחום ביצוע עבודות בנייה הינם חברות, גופים פרטיים, גופים עסקיים וגופים מוסדיים וציבוריים (כגון רשויות שלטוניות, משרדי ממשלה, חברות ממשלתיות, יחידות סמך ורשויות מקומיות) (לרוב באמצעות חברות כלכליות-עירוניות) העוסקים בייזום ופיתוח מקרקעין או בתחום הנדל"ן המניב (לרבות קרדן נדל"ן וקרדן ישראל). על-פי רוב, הזמנות העבודה על-ידי הלקוחות נעשות בדרך של פרסום מכרז פומבי או מכרז סגור אותו מפרסם הלקוח מזמין העבודה לקבלני ביצוע. במסמכי המכרז כאמור נקבעים תנאי סף הנדסיים, פיננסיים וסיווג קבלני הנדרשים כמינימום על-מנת להשתתף במתן ההצעות הכספיות לפרויקט.

לצורך ביצוע הפרויקטים כקבלן מבצע, מתקשרת אל-הר עם מזמין הפרויקט בהסכם ביצוע המסדיר את אופן ביצוע הפרויקט ("הסכמי הביצוע"), ובין היתר, התמורה ואופן תשלומה,<sup>113</sup> הפקדת ערבויות ביצוע וערבויות בדק, שיעור דמי עיכובן להבטחת השלמת ביצוע העבודות, פיצויים מוסכמים בגין איחורים ואחריות הקבלן לבדק ותיקונים והגבלות על שינוי בבעלות או בשליטה (ישירה או עקיפה) בקבלן.

כמו-כן מסדירים הסכמי הביצוע את הפקדתה של ערבות בנקאית, על-פי רוב על-ידי אל-הר, לטובת המזמין להבטחת קיום החוזה ולביצוע העבודות (ערבות ביצוע). ערבות זו מוחלפת, עם סיום העבודות בדרך-כלל בערבות בדק. ערבות הבדק הינה בדרך-כלל בהיקף של 5% מהתמורה הכוללת והיא מופחתת, בדרך כלל, בהדרגה עד לביטולה בתום תקופת הבדק.<sup>114</sup> בדרך-כלל מעוכבים על-ידי המזמין, על-פי חלק מהסכמי הביצוע, חלק מחשבונות הביניים בגין עבודות שבוצעו כדמי עיכובן המהווים בטוחה נוספת למזמין, עד להשלמת ביצוע כלל העבודות על-פי הסכם הביצוע. שיעור דמי העיכובן הינו לרוב 5%. על-פי הסכמי הביצוע, אל-הר נושאת באחריות בהתאם לחוק המכר, תשכ"ח-1968 ("חוק המכר"), לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר) בגין ליקויי בנייה ו/או לתיקוני בדק ואחריות בהתאם לחוק המכר דירות, לפי העניין. אחריות זו חלה במשך תקופת הבדק המוגדרת בחוק המכר ו/או בהסכם הביצוע ואשר תחילתה בעת מסירת הנכס לרשות הדייר או בעת מסירת הנכס למזמין, על-פי הקבוע בהסכם וכן בתקופות האחריות השונות המוגדרות בחוק המכר ו/או בהסכם הביצוע שתחילתן בתום תקופת הבדק.

להלן פרטים אודות הכנסות מלקוחות, שההכנסות מהם היוו 10% או יותר מסך ההכנסות של אל-הר בשנים 2021, 2022 ו-2023:

לקוח	2023		2022		2021	
	שיעור מסך ההכנסות	סך הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור מסך ההכנסות	סך הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור מסך ההכנסות	סך הכנסות (באלפי ש"ח)
לקוח א'	5.7%	19,054	13.9%	48,349	17.1%	47,447
קרדן נדל"ן	33.7%	111,952	24.2%	83,916	21%	58,389
אזורים בנין (1965) בע"מ	29.1%	96,605	30.6%	106,174	16.7%	46,272
לקוח ד'	-	-	3.8%	13,152	12.3%	34,081

כמפורט בסעיפים 9.4 ו-9.6 לחלק זה, למועד הדוח חלק ניכר מן הפרויקטים שבביצוע ומצבר הזמנות הפרויקטים של אל-הר הינם פרויקטים בהיקפים כספיים משמעותיים. אובדנו של כל אחד מהלקוחות בפרויקטים כאמור או מוסר תשלומים בעייתי שלהם, עלול להשפיע באופן מהותי על תחום הפעילות, בין היתר לאור מצוקה תזרימית אשר עשויה להיווצר לאל-הר בגינם.

שיווק והפצה

בתחום ביצוע עבודות הבנייה, מתקשרת אל-הר בהסכמים לביצוע עבודות בנייה, על-פי רוב בדרך של השתתפות במכרזים פומביים הן ביחס לפרויקטים המשתייכים לסקטור הפרטי והעסקי והן כאלו

<sup>113</sup> מאפייני השיטות העיקריות לתשלום התמורה לאל-הר ממזמיני הפרויקטים הינם כדלקמן (השיטה משתנה מפרויקט לפרויקט): "פאוזל" - בשיטה זו, התמורה נקבעת מראש עבור העבודות בכללותן עד להשלמתן המלאה או עבור חלק מוגדר בפרויקט. בדרך-כלל נקבע מנגנון לעדכון התמורה שתשולם בפועל על-פי מדידה של משתנים מסוימים, המבוצעת לאחר השלמת העבודות. על-פי רוב, התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה; "DB" (Design and Build) - שיטה זו דומה במהותה לשיטת פאוזל אך הפרויקט עצמו והתשלום בגינו כוללים גם את תכנון הפרויקט; "מדידת כמויות" - התמורה נקבעת על-פי מדידת הכמויות של העבודות שבוצעו בפועל, על-פי משתנים, יחידות מדידה ומחירים המוסכמים במסגרת הסכם הביצוע. התשלום נעשה על-פי אבני דרך או מועדים המוגדרים מראש; "רג'יי" (+ cost) - בשיטה זו ההתקשרות מתבססת על החזר הוצאות שהוצאו על-ידי הקבלן המבצע במסגרת ביצוע הפרויקט, בתוספת שיעור מסוים שנקבע בהסכם לכיסוי הוצאות התקורה, הוצאות מימון, ניהול ורווח; "תשלום עבור שינויים ותוספות" - בפרויקטים למגורים אותם מבצעת אל-הר רשאים רוכשי הדירות לבצע שינויים בדירה. במקרים אלה, רוכשי הדירות משלמים לאל-הר ישירות על-פי מחירון שינויים הנהוג אצלה או על סמך מחירון שינויים שנקבע בהסכם עם המזמין.

<sup>114</sup> יצוין, כי ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח לא חולטו ערבויות בדק שהועמדו על-ידי אל-הר ללקוחותיה (ואשר הינן בתוקף).

המשתייכים לסקטור הציבורי, הן על-ידי פניה יזומה למזמיני עבודה פוטנציאליים והן באמצעות פניות אליה מצד מזמינים שונים.

הפרסום בתחום זה מתבצע באמצעות שילוט באתרי הפרויקטים וכן בסיוע של משרד יחסי ציבור.

**צבר הזמנות**

9.9

להלן פרטים אודות התפלגות צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2023 וסמוך למועד הדוח, על-פי חלוקה לרבעונים (באלפי ש"ח):

צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2022	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2023	צבר ההזמנות במועד הסמוך לתאריך הדוח	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
98,792	-	-	רבעון ראשון 2023
100,850	-	-	רבעון שני 2023
111,497	-	-	רבעון שלישי 2023
97,185	-	-	רבעון רביעי 2023
<b>408,324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סך הכל 2023</b>
-	64,994	23,643	רבעון ראשון 2024
-	74,933	84,696	רבעון שני 2024
-	70,867	85,568	רבעון שלישי 2024
-	62,855	86,082	רבעון רביעי 2024
<b>343,918</b>	<b>273,649</b>	<b>279,989</b>	<b>סך הכל 2024</b>
<b>399,565</b>	<b>384,234</b>	<b>493,844</b>	<b>סך הכל 2025</b>
-	<b>1,357,620</b>	<b>1,477,819</b>	<b>סך הכל 2026 והלאה</b>
<b>1,151,807</b>	<b>2,015,503</b>	<b>2,251,652</b>	<b>סך-הכל</b>

תמהיל הצבר למועד הדוח וליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-8.4%, בנייה שאינה למגורים (לעומת כ-9.7% בענף זה ביום 31 בדצמבר 2022) וכ-91.6%, בנייני מגורים (לעומת כ-90.3% בענף זה ביום 31 בדצמבר 2022).

השינוי בין צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2022 לבין צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, נובע, בעיקרו, מהתקדמות בבניית פרויקטים אשר ההסכמים בגינם נחתמו עובר ליום 31 בדצמבר 2023 (או מהשלמת פרויקטים כאמור) ומפרויקטים חדשים שנחתמו בשנת 2024 ועד סמוך למועד הדוח.

האמור בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של אל-הר. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך, הינם, בין היתר, ביטול פרויקטים, עיכובים במועד התחלת ביצוע הפרויקטים ובלוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקט ובמועד העמדת קרקעות לעבודה על-ידי המדינה (ככל שרלוונטי); העדר שליטה של אל-הר בקצב התפתחות חלק מהעבודות בפרויקט התלוי בקבלני המשנה ו/או ביזם; בשל עבודה בשיטת "מדידת כמויות" שהתחשבות בגינה נעשית בסוף הפרויקט; כתוצאה משינויים במצב הכלכלי במשק (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, קשיי מימון, קיטון במכירות עקב ירידה בביקושים, מיתון וכדומה), משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 22 לחלק זה.

**תחרות**

9.10

ענף הבנייה בישראל מאופיין בתחרותיות רבה ובביזור, הן בענף הבנייה למגורים והן בענף הבנייה שלא למגורים (לתעשייה, מסחר ושירותים). אל-הר מעריכה, כי נתח השוק שלה בענף הבנייה בישראל הינו זניח. על-פי רוב, אל-הר מתחרה בארבעה (4) עד עשרה (10) מציעים נוספים בכל מכרז (יוצאים מכלל זה הינם מכרזים בהם תנאי סף גבוהים ו/או מיוחדים בהם מספר המתחרים קטן יותר).

בשנים האחרונות ניתן דגש על תנאי הסף במכרזים ממשלתיים ופרטיים וההקפדה על עמידה בתנאי הסף רבה יותר, דבר המצמצם את התחרות בתחום.

למיטב ידיעת אל-הר, מתחריה העיקריים בענף הבנייה למגורים ושלא למגורים הם דניה סיבוס בע"מ, אשטרום בע"מ, אלקטרה בנייה בע"מ, סולל ובונה בע"מ, תדהר בע"מ, ב.ס.ט. בע"מ, מנרב הנדסה ובניין בע"מ, עומר הנדסה בע"מ, אפקון החזקות בע"מ, לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ, אשר גרין בע"מ ועץ השקד בע"מ.

אל-הר מתמודדת עם התחרות בין היתר באמצעות שילוב רכיבים מתועשים בבנייה ושימוש בטכנולוגיות אשר מפחיתות את הדרישה לכוח אדם ככלל וכוח אדם מיומן בפרט, אשר מקצרים את משך ביצוע

הפרויקט ויש בהם כדי להפחית עלויות ביצוע ובכך להפוך את הצעותיה לביצוע פרויקטים לאטרקטיביות יותר באמצעות יכולת יעילות ביצועית ותכנונית, ובאמצעות הגורמים המפורטים בסעיף 9.2.5 לחלק זה.

בהקשר זה יצוין, כי 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.

ראה גם סעיף 22.13 לחלק זה לעניין אישור פעילות חברות בנייה זרות בישראל בענף המגורים, וסעיף 9.2.4 לחלק זה לעניין קריסת מספר חברות בנייה בשוק בשנים האחרונות.

#### 9.11 רכוש קבוע ומתקנים

לאל-הר ציוד בנייה המשמש אותה בייצור הכנסותיה (עגורנים, תבניות, פיגומים, ציוד צמ"ה וכלים חשמליים). ראה גם באור 16 לדוחות הכספיים.

#### 9.12 ספקים וחומרי גלם

9.12.1 חומרי הגלם העיקריים המשמשים בתחום ביצוע עבודות הבנייה הינם חומרי מחצבה, בטון, ברזל, בלוקים, חומרי איטום, עץ ומוצריו, פלדה ומוצריה, חומרי וציוד אינסטלציה, חומרי וציוד חשמל, חומרי מליטה, חומרי ריצוף וחיפוי, חומרי צבע, אלומיניום, חומרי גבס, דלקים ורכיבים מתועשים. אל-הר נוהגת לרכוש את רוב חומרי הגלם בשווקים בהם היא פועלת ממגוון ספקים ונותני שירותים, כאשר מקורם של מרבית חומרי הגלם בישראל. אל-הר תלויה באספקה סדירה של חומרי גלם לשם פעילותה.

כמו-כן, רוכשת אל-הר ציוד מכני והנדסי (מנופים ומעליות משא) וכן תבניות מיוחדות הדרושות לפעילות הבנייה ישירות מיצרנים בחו"ל או מיבואנים מקומיים רשמיים בישראל. לאל-הר אין תלות בספק כלשהו.

כאמור בסעיפים 9.2.6 ו-22.14 לחלק זה, קיימת תנודתיות במחירי חומרי הגלם לבנייה. במרבית ההסכמים עם לקוחותיה נוהגת אל-הר להצמיד את התמורה למדד תשומות הבנייה, וכך מגנה על עצמה באופן חלקי מפני עלייה במחירי חומרי גלם (ההגנה אינה מלאה משום שהעלייה במחיר של חומרי הגלם אינה מתבטאת באופן מלא במדד תשומות הבנייה), וכן לעיתים נוהגת אל-הר לרכוש חומרי גלם מראש לצורך קיבוע המחיר.

9.12.2 כאמור, אל-הר נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות מסוימות בפרויקטים המבוצעים על-ידה כגון עבודות בניית שלד, איטום, נגרות, מסגרות, אינסטלציה ועוד. ההתקשרות עם קבלני המשנה עשויה לכלול התחייבות של קבלני המשנה לביצוע עבודה בלבד וכן עשויה לכלול התחייבות לביצוע עבודה ואספקה של חומרי גלם וציוד. בדרך-כלל וככל שניתן, ההתקשרות עם קבלני המשנה נעשית בהסכם "Back to Back" להסכם הביצוע באופן שתקופת ביצוע העבודה על-ידי קבלן המשנה ואופן התשלום זהים לקבוע בהסכם מול המזמין והוא אף מחויב בתקופות בדק ואחריות כלפי אל-הר. כמו-כן כפוף קבלן המשנה למפרטים הטכניים המצורפים להסכמי הביצוע. על-פי רוב מעמידים קבלני המשנה ערבויות בנקאיות לטובת אל-הר להבטחת התחייבויותיהם. לפרטים אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על זמינות כוח האדם בענף הבנייה (בעיקר אצל קבלני משנה קטנים) ובעקבות כך עצירה או האטת פעילות באתרי בנייה רבים בישראל (ולרבות גורם סיכון הנובע מכך לפעילות הקבוצה), ראה סעיפים 6 ו-22.13 לחלק זה.

#### 9.13 ביטוח

אל-הר מבוטחת בפוליסות מסגרת ו/או קיים לה כיסוי ביטוחי, בין היתר לחבות מוצר, אחריות מקצועית, אחריות כלפי צד ג', חבות מעבידים ורכוש. בהתבסס, בין היתר, על יעוץ שקיבלה, להערכת הנהלת אל-הר, בהתחשב בסיכונים בפניהם ניצבת אל-הר ובהתאם לנהוג ולמקובל בעסקים דומים בישראל, הכיסוי הביטוחי האמור נאות.

לפרטים אודות סיכון לו חשופה אל-הר בגין כיסוי ביטוחי חלקי על הציוד שברשותה, ראה סעיף 22.24

לחלק זה.

## הון חוזר

9.14

ההון החוזר של אל-הר מורכב, בעיקרו, מסעיף לקוחות מזמיני עבודות ומסעיפי נכסים שוטפים נוספים (כגון, מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה וכדומה); ומנגד מהפחתת התחייבויות שוטפות, שעיקרן, קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים ומסעיפי התחייבויות שוטפות נוספים (כגון, זכאים ויתרות זכות וכדומה). ראה להלן, בסעיף 9.14 זה, פירוט ביחס לאשראי לקוחות ואשראי ספקים אשר מהווים את עיקר ההון החוזר כאמור.

על-פי רוב, תנאי התשלום בהסכמים בתחום ביצוע עבודות הבנייה עם ספקים וקבלני משנה נקבעים בהתאם לתנאי התשלום הקבועים בהתקשרות עם המזמין (Back to Back), וזאת במטרה לצמצם חשיפה לפערים בהון החוזר.

על-פי רוב, אל-הר אינה מחזיקה במלאי של חומרי גלם, אולם לעיתים היא רוכשת חומרי גלם ברכישה מוקדמת לפרויקטים בביצוע כהגנה מפני התייקרות המוצרים ובשל שיקולי מחיר, וזאת כנגד ביטחונות שמעמיד הספק.

אשראי ספקים - אל-הר מקבלת מספקיה שאינם קבלני משנה (ספקי חומרי גלם וציוד) אשראי של עד כ-90 ימים מתום חודש האספקה (שוטף+90). כמו-כן מקבלת אל-הר מקבלני משנה אשראי של עד כ-60 ימים מתום חודש ביצוע העבודה (שוטף+60). ההיקף הממוצע של האשראי מספקים ומקבלני משנה בשנת 2023 הסתכם בכ-46,282 אלפי ש"ח.

אשראי לקוחות - תקופת האשראי הניתן ללקוחות הינה לרוב עד כ-45 ימים מתום חודש ביצוע העבודה (שוטף+45). ההיקף הממוצע של האשראי ללקוחות בשנת 2023 הסתכם בכ-70,477 אלפי ש"ח.

הפרשה לבדק ואחריות - בענף הבנייה למגורים, תקופות הבדק והאחריות להן מתחייבת אל-הר בהסכמי הביצוע בהם היא מתקשרת הינן לא פחות מאלו הקבועות בחוק המכר דירות.<sup>115</sup> בענף הבנייה שאינה למגורים ובענף התשתיות תקופות הבדק והאחריות הינן על-פי המקובל בשוק בהתאם להיקפו של כל הסכם ביצוע. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמדו סכומי ההפרשה המצטברים לבדק ואחריות על סך של כ-7,208 אלפי ש"ח. בהקשר זה ראה גם סעיף 9.7 לחלק זה.

## מימון

9.15

9.15.1 הפעילות בתחום ביצוע עבודות בנייה ממומנת באמצעות הון עצמי, תקבולים ומקדמות ממזמיני עבודות, אשראי ספקים ואשראי בנקאי לזמן קצר ולזמן ארוך (הנתמך בחלקו בערבויות בעלים כמפורט בסעיף 9.15.5 לחלק זה).

## הלוואות

9.15.2

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח לאל-הר אין יתרות הלוואות מלבד מסגרות אשראי המנוצלות לצורך ערבויות (ראה סעיף 9.15.3 לחלק זה).

## מסגרות אשראי

9.15.3

למועד הדוח, לאל-הר מסגרות אשראי בנקאיות משני בנקים שונים בסכום כולל של כ-101 מיליון ש"ח,<sup>116</sup> מתוכן ניצלה אל-הר ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח סך כולל של כ-77.4 מיליון ש"ח וכ-77.2 מיליון ש"ח, בהתאמה (לערבויות בלבד). בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח לאל-הר יתרת ערבות בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח, אשר הועמדה בעבר לרמט ואשר הומחטה לאל-הר בהמחאה בלתי חוזרת במסגרת עסקה במסגרתה מכרה אל-הר (בשנת 2015) את מלוא אחזקותיה (100%) במניות רמט (באמצעותה עסקה אל-הר עד אותו מועד בביצוע עבודות בנייה בענף התשתיות).

<sup>115</sup> ראה סעיף 17.1 [א] לחלק זה.

<sup>116</sup> מתוכן מסגרות מבנק אחד בסך כולל של כ-53 מיליון ש"ח (ערבויות); ומסגרת מבנק נוסף בסך של כ-48 מיליון ש"ח (ערבויות).

שעבודים ודמי עיכבון

9.15.4

להלן נתונים, למועד הדוח, אודות היקף השעבודים שהעמידה אל-הר לטובת בנקים ואודות היקף דמי העיכבון<sup>117</sup> שהעמידה אל-הר לטובת מזמיני עבודות ביצוע:

דמי עיכבון (באלפי ש"ח)	שעבודים (באלפי ש"ח)		
	שעבודים נוספים לטובת תאגידים בנקאיים	שעבוד הסכמי ביצוע עם לקוחות לצורך קבלת ליווי פיננסי והעמדת ערבויות בנקאיות	פיקדונות משועבדים
9,258	שעבוד צף על כל הנכסים והזכויות של אל-הר וכן שעבוד קבוע על כספים בחשבונות בנק שלה, על הון המניות הבלתי נפרע שלה, על המוניטין שלה, על זכויותיה הנובעות מביטוח וכדומה.	1,785,892	2,293

ערבויות

9.15.5

כנגד שעבוד הסכמי הביצוע כאמור בסעיף 9.15.4 לחלק זה מעמידים הבנקים לטובת אל-הר ערבויות ביצוע וערבויות טיב (בדק) מעת לעת. כמו-כן, מעמידים הבנקים לטובת אל-הר ערבויות מכרזים מעת לעת, הכל במסגרת מסגרות האשראי (כאמור בסעיף 9.15.3 לחלק זה).

להלן נתונים אודות היקף הערבויות הבנקאיות של אל-הר לטובת לקוחות בגין פרויקטים וביצוע עבודות לפי חלוקה לסוגי ערבויות (באלפי ש"ח):

סוגי הערבויות	סכום הערבויות ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)
ערבות ביצוע	65,508
ערבות בדק/מכרז	11,522
ערבות כספית	327
<b>סה"כ</b>	<b>77,357</b>

ערבויות בעלים<sup>118</sup>

[א] קרדן נדל"ן ערבה (ללא הגבלה בסכום) להבטחת מלוא התחייבויותיה של אל-הר לבנקים שהעמידו לאל-הר, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, מסגרות אשראי כוללות בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לפרטים אודות מסגרות האשראי האמורות וניצולן בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, ראה סעיף 9.15.3 לחלק זה.

[ב] קרדן נדל"ן ערבה (בערבות מוגבלת בסכום של עד 20,000 אלפי ש"ח) להבטחת התחייבויותיה של רמט לבנק שהעמיד לרמט, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, ערבות בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח. הערבות כאמור יוחדה לחשבון ספציפי של רמט אשר הומחה לטובת אל-הר במסגרת העסקה למכירת רמט ("החשבון הנערב"), ולא תחול בקשר עם כל חשבון בנק או התחייבות אחרת של רמט לבנק. הבנק יהא רשאי להשתמש בכל בטוחה או ערבות שהועמדו/יועמדו לו על-ידי קרדן נדל"ן לצורך הבטחת ערבותה האמורה לעיל וכן יהא רשאי לקזז, בין היתר, סכומים מתוך פיקדונות של קרדן נדל"ן בבנק כנגד הסכומים המובטחים שהגיע זמן פירעונם ולא נפרעו. לפרטים אודות התחייבות של קרדן נדל"ן כלפי הבנק האמור לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות, בגין העמדת מסגרות האשראי האמורות, ראה סעיף 14.5.4 לחלק זה. כן, העמידה אל-הר לרמט ערבות בלתי מוגבלת בסכום להבטחת התחייבויותיה של רמט לבנק האמור, אשר בדומה לאמור לעיל יוחדה לחשבון הנערב.

[ג] קרדן נדל"ן ערבה (בערבות בלתי מוגבלת בסכום) למלוא התחייבויותיה של אל-הר על-פי הסכם לביצוע עבודות בנייה של פרויקט משרדים ומסחר ברעננה מחדש ינואר 2020. בהתאם להסכם הביצוע האמור, התחייבה אל-הר, בין היתר, לסיים את ביצוע הפרויקט בתוך שלושים (30) חודשים (ממועד קבלת צו התחלת עבודות) וזאת בתמורה לסך של כ-147 מיליון ש"ח (לא כולל תוספות לחוזה והתייקרויות). ערבותה של קרדן נדל"ן כאמור תהיה בתוקף עד לתום שלוש (3) שנים ממועד מסירת

<sup>117</sup> חלק מחשבונות הביניים בגין עבודות שבוצעו על-ידי אל-הר מעוכבים על-ידי המזמין כדמי עיכבון (כמפורט בטבלה) המהווים בטוחה נוספת למזמין, עד להשלמת ביצוע כלל העבודות על-ידי אל-הר.

<sup>118</sup> כנגד ערבויות הבעלים שמעמידה קרדן נדל"ן להבטחת התחייבויותיה של אל-הר לבנקים, התחייבה אל-הר לשלם עמלת ערבות בשיעור שנתי של 1% מגובה החוב המגובה בערבות בפועל.

העבודות בפרויקט למזמיני הפרויקט. עבודות הקמת הפרויקט החלו במהלך חודש מרס 2020. ראה גם סעיף 10.1.8 בחלק ד' לדוח.

#### אמות מידה פיננסיות ומגבלות על חלוקת דיבידנדים

9.15.6

אל-הר התחייבה כלפי הבנקים בהם קיימות לה מסגרות אשראי כאמור בסעיף 9.15.3 לחלק זה, בין היתר ולפי העניין, שכל חלוקת דיבידנד מרווחיה של אל-הר תהא בשיעור מקסימאלי של 50% מהרווח בשנה שבה יחולק הדיבידנד (אלא אם נתן הבנק את הסכמתו לחלוקה גבוהה יותר במקרים ספציפיים) וכן שלא יהיה בחלוקה כאמור כדי לפגוע בעמידתה של אל-הר בהתניות פיננסיות בהן התחייבה כלפי הבנק; לשמור על הון עצמי מוחשי (במאוחד) שלא יפחת מסך של 30,000 אלפי ש"ח (הסכום צמוד למדד); לשמור שהיחס בין ההון העצמי המוחשי לסך מאזן (מאוחד) לא יפחת משיעור של 25%; לשמור שיחס שבין ההון העצמי המוחשי לבין החוב הפיננסי בתוספת ערבויות בנקאיות פיננסיות ומחצית מסך הערבויות הבנקאיות שאינן פיננסיות לא יפחת משיעור של 50%, הכל על בסיס מאוחד; לשמור שהיחס שבין ההון העצמי לסך מאזן (סולו) לא יפחת משיעור של 25%; כי סך ערבויותיה יהיה עד פי 2.5 מהונה העצמי המוחשי; שלא יהיה בתשלום דיבידנד ו/או דמי ניהול כדי להפחית את יתרת העודפים של אל-הר מסך של 3,400 אלפי ש"ח על-פי הדוחות הכספיים שלה; שלא להחזיר, לא לשלם ולא לפרוע לבעלי מניותיה הלוואה ו/או כספים שבעלי המניות הלוו ו/או ילוו לה וכן כספים שבעלי המניות השקיעו ו/או ישקיעו בה (אלא על-פי הסכמתו של הבנק); שלא לתת לבעלי מניותיה הלוואה ו/או אשראי כלשהם, לא לערוב להם ו/או להעמיד להם בטוחות (ללא הסכמת הבנק); ושמבנה הבעלות והשליטה באל-הר לא ישתנו (בכפוף לתנאים שנקבעו).

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמיטב ידיעת אל-הר למועד הדוח, אל-הר עומדת בכל המגבלות החלות עליה כאמור.

## פרק ד' – פרטים נוספים

### 10. רכוש קבוע ומתקנים

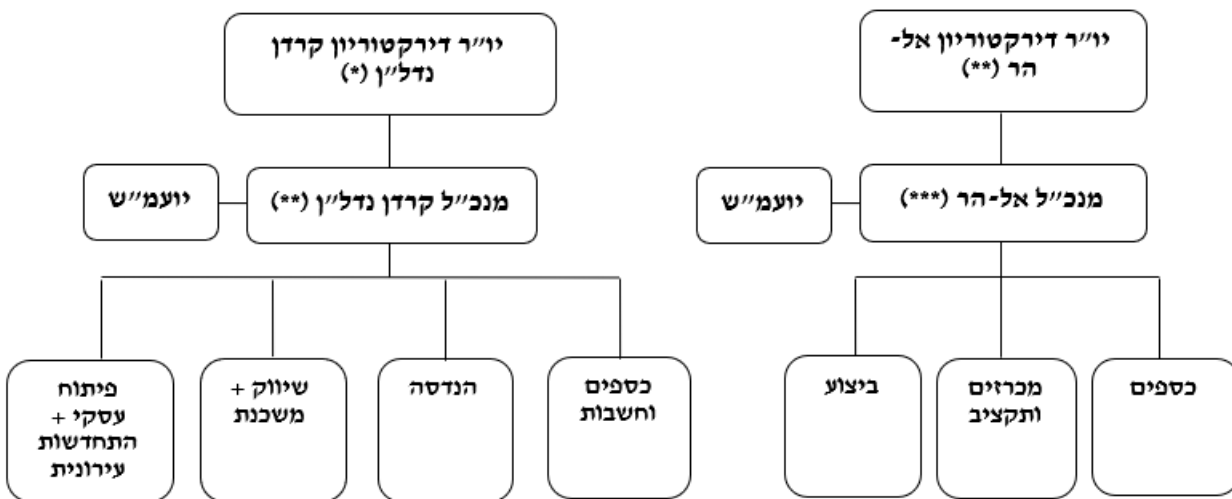
נכון למועד הדוח קרדן נדל"ן ואל-הר פועלות ממשרדים המצויים בבית קרדן בתל-אביב בשטח כולל של כ- 1,600 מ"ר (ברוטו). לפרטים אודות רכוש קבוע בתחום ביצוע עבודות בנייה, ראה סעיף 9.11 לחלק זה. כמו-כן, ראה באור 16 לדוחות הכספיים.

### 11. ביטוח

לקרדן נדל"ן כיסוי ביטוחי לפרויקטים המבוצעים על-ידיה בפוליסות מסוג ביטוח עבודות קבלניות. כמו-כן, לקרדן נדל"ן פוליסות ביטוח מקובלות שונות כגון ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח "אש מורחב", ביטוח חבות מוצר/אחריות מקצועית, ביטוח חבות מעבידים וכדומה. להערכת הנהלת קרדן נדל"ן, בהתבסס, בין היתר, על יעוץ שקיבלה, בהתאם לנהוג ולמקובל בעסקים דומים בישראל ובהתחשב בסיכונים בפניהם ניצבת קרדן נדל"ן, הכיסוי הביטוחי של קרדן נדל"ן נאות.

### 12. הון אנושי

12.1 להלן תיאור המבנה הארגוני של קרדן נדל"ן ואל-הר:



(\*) הגב' איילת שקד; (\*\*) מר עמוס דאבוש; (\*\*\*) מר אייל אוהב ציון.

### 12.2 מצבת עובדים

להלן התפלגות מצבת עובדי קרדן נדל"ן ואל-הר לפי מחלקות, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023:

התפלגות עובדי קרדן נדל"ן לפי מחלקות (תחום מגורים ותחום נכסים מניבים)			התפלגות עובדי אל-הר (כולל חברות בנות) לפי מחלקות (תחום ביצוע עבודות בנייה):		
31.12.2022	31.12.2023		31.12.2022	31.12.2023	
2 (*)	2 (*)	הנהלה בכירה	1 (*)	1 (*)	הנהלה בכירה
9	9	כספים, חשבות ומזכירות	4	6	כספים
5	7	הנדסה	70	67	ביצוע
5	5	שיווק ומחלקת משכנת	5	4	מכרזים ותקציבים
4	3	פיתוח עסקי ומחלקת התחדשות עירונית	1	1	מחלקת משפטית
2	2	מחלקת משפטית			
27	28	סה"כ	81	79	סה"כ

(\*) ביחס ליו"ר דירקטוריון קרדן נדל"ן ומנכ"ל אל-הר (הנהלה בכירה) - באופן של מתן שירותי יעוץ כנגד חשבוניות.

### 12.3 הדרכה ואימונים

נושאי המשרה ועובדי קרדן נדל"ן ואל-הר משתתפים מעת לעת בהדרכות מקצועיות (באל-הר בדגש על הדרכות בענייני בטיחות), תערוכות שונות, כנסים והרצאות, על-מנת להעמיק ולשמר רמה מקצועית גבוהה, בטיחות באתרי העבודה והידוק הקשרים של קרדן נדל"ן ואל-הר עם גופים בתחומי פעילותן. השקעות קבוצת קרדן נדל"ן בהדרכה ובאימונים הינן בהיקף התואם את צרכי הקבוצה והנדרש על-פי דין.

ככלל, עובדי קבוצת קרדן נדל"ן הבכירים מועסקים על-פי הסכמי העסקה אישיים המסדירים את שכרם ואת תנאי העסקתם. לעובדים מדרג שאינו בכיר ושאינם מועסקים על-פי הסכמי העסקה אישיים מומצאת הודעה לעובד על-פי חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה והליכי מיון לקבלה לעבודה), התשס"ב-2002. ככלל, עובדי קבוצת קרדן נדל"ן מועסקים על בסיס שכר חודשי בתוספת גמול שעות נוספות גלובליות או בתוספת שעות נוספות על-פי דין, וזכאים לתנאים נלווים מקובלים המשתנים מעובד לעובד.

על עובדי אל-הר, העובדים בתחום ביצוע עבודות הבנייה מדרג מנהל עבודה ומטה (לא כולל עובדים המועסקים באמצעות חברות כוח-אדם) חלות, בנוסף להוראות הסכמי העסקתם, גם הוראות ההסכם הקיבוצי הכללי בענף הבנייה, תשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים, אשר נחתם בין התאחדות הקבלנים והבונים בישראל לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה – הסתדרות עובדי הבניין והעץ בחודש יוני 2015, כפי שמעודכן מעת לעת.

העובדים הזרים בתחום ביצוע עבודות בנייה מועסקים באמצעות חברות כוח-אדם. בין אל-הר לבין תאגידי כוח-האדם קיימים יחסי מזמין-קבלן משנה ולא מתקיימים יחסי עובד-מעסיק וכן לא מתקיימים יחסי עבודה בין העובדים הזרים לבין אל-הר. בנוסף, קיים כוח אדם ישראלי המועסק בפרויקטים בתחום ביצוע עבודות בנייה באמצעות חברות כוח-אדם. ביחס להעסקתם של עובדים זרים לבנייה קיימות, בין היתר, הוראות לפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 וחוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1995 (לרבות "נוהל העסקת עובדים זרים בענף הבניין על-ידי קבלני כוח אדם" של רשות האוכלוסין וההגירה) ביחס לחובת העסקתם של העובדים באמצעות תאגידי כוח אדם ייחודיים, חובות דיווח שונות והפקדת כספים בקרן לזכות עובדים זרים.

מעת לעת ניתנים לעובדי קרדן נדל"ן מענקים בשיקול דעת האורגנים הרלוונטיים. כמו-כן, בתחום ביצוע עבודות בנייה קיימת מדיניות של תגמול באמצעות מענקים על-פי קריטריונים הנגזרים מעמידה בלוחות הזמנים, שמירה על התקציב ורווחיות הפרויקט.

נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירים

נושאי המשרה וההנהלה הבכירה של קרדן נדל"ן מועסקים בחוזים אישיים בשכר עבודה חודשי. לתנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בקבוצת קרדן נדל"ן (בהתאם לתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970), ראה סעיף 8א] בחלק ד' לדוח. תנאי העסקה של הדירקטורים ונושאי המשרה בקבוצת קרדן נדל"ן כוללים פטור, שיפוי וביטוח, כמפורט בסעיפים 10.1.4 עד 10.1.6 ו-19(4) בחלק ד' לדוח.

לפרטים אודות תכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה (למימוש למניית רגילות של קרדן נדל"ן) ואודות הקצאת (ופקיעת) אופציות כאמור במסגרתה, ראה באור 28 לדוחות הכספיים וסעיף 8א] בחלק ד' לדוח.

לפרטים אודות הרכב ההון החוזר של קרדן נדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023, ראה הרכב הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות בדוחות על המצב הכספי (מאזניים) הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים וסולו של קרדן נדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023 והבאורים הכלולים בהם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיים שוני בין ההון החוזר של קרדן נדל"ן לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שניים-עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבוונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל כאמור, ראה באור 2.ב לדוחות הכספיים (עיקרי המדיניות החשבונאית).

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר המאוחד של קרדן נדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023 לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שניים-עשר חודשים לאותו מועד (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של שניים-עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שניים-עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
628,589	(156,118)	784,707	נכסים שוטפים
358,725	(51,367)	410,092	התחייבויות שוטפות
269,864	(104,751)	374,645	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

14.1 קרדן נדל"ן מממנת את פעילותה מהון עצמי, מתקבולים מרוכשי דירות ושוכרים ומאשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי (אגרות חוב) כפי שיפורט להלן.

14.2 הלוואות בעלים

למועד הדוח קרדן נדל"ן אינה חבה בגין הלוואות בעלים.

<sup>119</sup> יצוין, כי מעת לעת עשויים להיווצר פערים בין התחייבויותיה של קרדן נדל"ן במסגרת הסכמי המימון הבנקאי בהם התקשרה קרדן נדל"ן לצורך ליווי פרויקטים שלה לבין עמידה בהן בפועל (ראה סעיף 7.4.5 לחלק זה). בהקשר זה יובהר, שככלל קרדן נדל"ן מסווגת בדוחותיה הכספיים את האשראי הבנקאי שהיא מקבלת בגין הסכמי המימון שלה כאשראי לזמן קצר (בהתאם לתנאי האשראי בגין כל הסכם) ולפיכך אשראי כאמור הינו חלק מרכיבי ההון החוזר של קרדן נדל"ן, וזאת ללא תלות בעמידתה או באי עמידתה של קרדן נדל"ן בהתחייבויותיה כאמור. לפרטים בדבר ההון החוזר בתחום ביצוע עבודות בנייה, ראה סעיף 9.14 לחלק זה.

להלן ריכוז נתונים אודות הלוואות, מסגרות אשראי ואגרות חוב שקרדן נדל"ן הגדירה כמהותיות עבורה:

14.3

מאפייני המלווה	סכום מסגרת אשראי כולל/ סכום הלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול במסגרת אשראי ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	תנאי ההלוואה (אלפי ש"ח)			מגבלות עקריות נוספות החלות על קרדן נדל"ן / מגבלות על קבלת אשראי / Cross default/acceleration	זכות לחברה לפירעון מוקדם	אירועי הפרה בפועל	אמות מידה פיננסיות ותוצאות חישובן	שינויים ותיקונים מהותיים שבוצעו בשנה האחרונה
				שיעור הריבית ותנאי הצמדה	מועד פירעון הקרן	מועד פירעון הריבית					
1. מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') (י')	140,493 ש"ח ע.ג.	ל.ר.	97,183.1 ש"ח ע.ג. (לא קיימת ריבית צבורה לאותו מועד)	2.4% (**)	שישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר 2021 עד 2026 (כולל), כדלקמן: בכל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) תשלום בשיעור של 12.5% מהקרן, ובכל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 25% מהקרן.	תשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל).	התחייבויות קרדן נדל"ן לפירעון אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות, שעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.	-	ראה סעיף 14.5 לחלק זה. הון עצמי מוחשי מסך מאון מוחשי ליום 31 בדצמבר 2023 - כ-50.49%. סך ההון העצמי המוחשי ליום 31 בדצמבר 2023 - כ-730,378 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו בדצמבר 2023 - כ-40.51%.	-	
2. מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') (י')	283,773 ש"ח ע.ג.	ל.ר.	199,179 ש"ח ע.ג. (לא קיימת ריבית צבורה לאותו מועד; (למועד הדוח 254,179.3 - ש"ח ע.ג., לא כוללת ריבית צבורה)	2.5% (**)	שמונה (8) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר 2021 עד 2028 (כולל), כדלקמן: בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 (כולל) תשלום בשיעור של 5% מהקרן, בשנת 2024 תשלום בשיעור של 10% מהקרן, בכל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 15% מהקרן, בשנת 2027 תשלום בשיעור של 25% מהקרן, ובשנת 2028 תשלום בשיעור של 20% מהקרן.	תשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028 (כולל).	מגבלות על ביצוע עסקאות עם בעלי השליטה - בכל עת בה קרדן נדל"ן תהיה בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (ואשר מהווה עילה לפירעון מיידי, מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות), וכל עוד לא תוקנה אותה הפרה, לא תתקשר קרדן נדל"ן בעסקה חריגה עם בעל שליטה בה או בעסקה חריגה עם אדם אחר שלבעל השליטה בקרדן נדל"ן יש בה עניין אישי, אלא אם יתקבל לכך אישור של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב מיוחד שנקבע.	-	ראה סעיף 14.5 לחלק זה. הון עצמי מוחשי מסך מאון מוחשי ליום 31 בדצמבר 2023 - כ-50.49%. סך ההון העצמי המוחשי ליום 31 בדצמבר 2023 - כ-730,378 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו בדצמבר 2023 - כ-40.51%. הון עצמי מוחשי מאוחד מסך מאון מוחשי מאוחד ליום 31 בדצמבר 2023 - כ-43.34%.	במהלך חודש פברואר 2023 ביצעה קרדן נדל"ן הרחבה פרטית של הסדרה למשקיע מוסדי בהיקף של 50,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה לסך (ברוטו) של 44,175 אלפי ש"ח.	
3. חברת ביטוח (כלל) - מימון פרויקט הולילנד. המימון מועמד להולילנד.	150,000 (מסגרת אשראי פיננסי) <sup>120</sup>	81,570	60,630	0.7% +	למועד הדוח מועד פירעון האשראי הכספי המנוצל הינו 1.2.2025. מועדי פירעון יתרת ניצול מסגרת האשראי (כפי שיהיו ממת לעת), ייקבעו בהתאם להתקדמות בשלבי הפרויקט (בתנאים שנקבעו בהסכם המימון) ובאופן שפירעון הסופי יהיה לא יאוחר מסיום הפרויקט.	תשלומים רבעוניים	בהתאם להוראות הסכם המימון, במהלך ביצוע הפרויקט על הולילנד לעמוד, בין היתר, ב: קצב ביצוע (וסיום) פרויקט; היקף הכנסות והוצאות; רווחיות; קצב מכירות; וכדומה. Cross Acceleration - אם הועמד לפירעון מיידי חוב אחר שהועמד על-ידי מוסד פיננסי שנטלה הולילנד וההפרה לא תוקנה.	קיימת, בכל מועד	ל.ר.	-	

יצוין, כי בנוסף למסגרת האשראי הפיננסי האמורה, הועמדו להולילנד גם מסגרת פוליסות ביטוח חוק מכר בסך של עד 660,000 אלפי ש"ח ומסגרת ערבויות ביצוע בסך של עד 9,500 אלפי ש"ח. סה"כ מסגרות האשראי בגין הפרויקט עומדות על עד 669,500 אלפי ש"ח, כאשר מסגרת האשראי הכספי ומסגרת פוליסות הביטוח הינן חופפות. יצוין, כי ליום 31 בדצמבר 2023 נוצלה מסגרת האשראי הפיננסית האמורה בטבלה לעיל גם לצרכי ערבויות ביצוע וכספיות בסך של 7,500 אלפי ש"ח.

מאפייני המלווה	סכום מסגרת / אשראי כולל / סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול במסגרת אשראי ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	יתרה ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	תנאי ההלוואה (אלפי ש"ח)				מגבלות עקריות נוספות החלות על קרדן נדל"ן / מגבלות על קבלת אשראי / Cross default/acceleration	זכות החברה לפירעון מוקדם	אירועי הפרה בפועל	אמות מידה פיננסיות ותוצאות חישובן	שינויים ותוקנים מהותיים שבוצעו בשנה האחרונה
				שיעור הריבית ותנאי הצמדה	מועד פירעון הקרן	מועד פירעון הריבית	Recourse / Non Recourse					
4. בנק הפועלים - מימון פרויקט TLV	139,800 (מסגרת אשראי להלוואות)	-	139,800	פריים + 0.7%, לא צמוד (קרן) וריבית לבסיס הצמדה כלשהו; בתוספת, בין היתר, עמלת אי ניצול - 0.3%	מסגרת האשראי תהיה בתוקף עד ליום 21 במרס 2025. מועדי פירעון יתרת ניצול המסגרת (כפי שיהיו מעת לעת), ייקבעו במועד כל בקשת ניצול.	חודשי	Recourse	ראה סעיף 7.4.5 (5) לחלק זה.	קיימת, בכל מועד	-	לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות לחן התחייבה קרדן נדל"ן כלפי בנק הפועלים בע"מ, לרבות במסגרת הסכם זה, ראה סעיף 14.5.3 לחלק זה.	-
<p>(*) לפרטים ראה גם דוח הדירקטוריון תחת הכותרת "גילוי ייעודי למוחזקי אגרות חוב".</p> <p>(**) בשטרי הנאמנות בגין אגרות החוב נקבעו מספר מנגנונים להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב, וזאת כתוצאה משינויים מסוימים ביחס החוץ העצמי המוחשי ו/או בסך החוץ העצמי המוחשי ו/או בחוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו סולו ו/או (ביחס לסדרה ה' בלבד) ביחס החוץ העצמי המוחשי המאוחד מסך המאזן המוחשי המאוחד (כמפורט בסעיף 14.5 לחלק זה), ו/או כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב. בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים (במצטבר): (1) שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') לא יעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 3.65% ולא יפחת משיעור שנתי של 2.4% ו-(2) שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ה') לא יעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 3.75% ולא יפחת משיעור שנתי של 2.5%.</p> <p>(***) בנוסף, נקבעו עמלות שונות ובהן עמלת העמדת פוליסות ביטוח, עמלת ליווי פרויקט, עמלת ערבויות וכדומה, הכל בסכומים/שיעורים מקובלים (בטווח של עד 1% לשנה).</p>												

להלן פירוט הרכב האשראי ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו למועד הדוח ולשנים 2022 ו-2023:

14.4

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך									הלוואות לזמן ארוך									מקורות בנקאיים	מקורות חוץ בנקאיים	סה"כ
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2022 (ב-%)	שיעור ריבית ממוצעת ליום 31.12.2022 (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2022	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (ב-%)	שיעור ריבית ממוצעת ליום 31.12.2023 (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2023	שיעור ריבית אפקטיבית למועד הדוח	שיעור ריבית ממוצעת למועד הדוח	סכום (באלפי ש"ח) למועד הדוח	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2022 (ב-%)	שיעור ריבית ממוצעת ליום 31.12.2022 (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2022	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (ב-%)	שיעור ריבית ממוצעת ליום 31.12.2023 (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2023	שיעור ריבית אפקטיבית למועד הדוח	שיעור ריבית ממוצעת למועד הדוח	סכום (באלפי ש"ח) למועד הדוח			
5.96%	5.96%	52,339	7.33%	7.33%	114,447	7.07%	7.07%	112,013	5.45%	5.45%	197,030	6.98%	6.98%	254,849	6.73%	6.73%	253,740	מימון שקלי בריבית משתנה		
3.33%	3.05%	58,670	3.15%	2.88%	65,709	3.58%	2.86%	70,835	3.33%	3.05%	272,428	3.15%	2.88%	249,099	3.58%	2.86%	335,274	אגרות חוב לא צמודות		
4.57%	4.42%	111,009	5.80%	5.71%	180,156	5.72%	5.44%	182,848	4.23%	4.05%	469,458	5.09%	4.95%	503,948	4.94%	4.52%	589,014			

מתוך יתרות האשראי לעיל, סך של כ-369,296 אלפי ש"ח וכ-249,368 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023, בהתאמה, הינו אשראי שמימן רכישה והקמה של פרויקטים למגורים ומבנים להשכרה. לפרטים אודות הסכמי ליווי בנקאיים בקשר עם פרויקטים בתחום המגורים, ראה סעיף 7.4.5 לחלק זה.

לפרטים אודות תנאים מקובלים להעמדת אשראי שהועמד לקרדן נדל"ן לפרעון מידי ו/או לעשיית שימוש בבטוחות שניתנו לגורם המממן בקשר עם העמדת אשראי כאמור (ככל שניתנו), המצויים, חלקם או כולם, באשראים השונים שנטלה קרדן נדל"ן, ראה סעיף 22.18 לחלק זה. בהקשר זה יצוין, כי ככלל המימון שנטל על-ידי קרדן נדל"ן כאמור בסעיף 14 זה כולל עילות Cross Acceleration שונות (ובמקרים נדירים, אף Cross Default), ובהתאם – העמדת אשראי שהועמד לקרדן נדל"ן על-ידי מממן מסוים עלולה ליצור במצבים מסוימים זכות העמדה לפירעון מידי גם ביחס לאשראים אחרים שנטלה קרדן נדל"ן (בין אם מאותו מממן ובין אם מממנים אחרים כלפיהם התחייבה קרדן נדל"ן בעילה מהסוג האמור), במלואם או בחלקם.

אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות בהן התחייבה קרדן נדל"ן לעמוד למועד הדוח

14.5

סעיף	גורם מממן	אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות בהן התחייבה קרדן נדל"ן לעמוד למועד הדוח (*)	יתרת חלקה של קרדן נדל"ן ביתרת האשראי מהגורם המממן למועד הדוח (באלפי ש"ח)		
			אשראי כספי	ערבויות חוק מכר	ערבויות אחרות
14.5.1	תאגיד בנקאי	(1) ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן בדוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת מ-20% מסך מאזן (סולו). מסך המאזן (סולו) יופחתו מסעיפי המקרקעין יתרת התחייבויות לבעלי קרקעות שתרשמנה עקב טיפול חשבונאי בגין עסקאות קומבינציה או בגין עסקאות תמורות שנחתמו עם בעלי קרקעות וכן תופחת יתרת מקדמות מרוכשים; <sup>121</sup> (2) לא לחלק רווחים ו/או דיבידנדים באופן אשר יגרום לקרדן נדל"ן שלא לעמוד בהתחייבותה כלפי התאגיד הבנקאי לשמירה על ההון העצמי המוחשי בלא הסכמתו, מראש ובכתב; (3) כל עוד יעמדו לחובתה של קרדן נדל"ן אשראים או התחייבויות כלפי התאגיד הבנקאי, לא תשתנה השליטה בה, אלא אם תקבל את הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, מראש ובכתב.	-	98,299	96,993
14.5.2	תאגיד בנקאי	(1) ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן בדוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת מ-20% מסך מאזן (סולו); <sup>122</sup> (2) לא לבצע, לא להתחייב ולא לנקוט הליכים כלשהם לביצוע מיזוג עם תאגיד אחר, מבלי לקבל את הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, בכתב ומראש; (3) לא לבצע, לא להתחייב ולא לנקוט כל פעולה שתוצאתה רכישת עיקר נכסיה של קרדן נדל"ן על-ידי אדם או תאגיד אחר או מכירת מניות אשר יעניקו לרוכש כאמור שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בקרדן נדל"ן, מבלי לקבל את הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, בכתב ומראש; (4) ההכנסה התפעולית נטו החצי שנתית מהנכס "בית קרדן", <sup>123</sup> לא תפחת מסך של 4,000 אלפי ש"ח.	40,000	27,381	692
14.5.3	תאגיד בנקאי	(1) ההון העצמי המוחשי <sup>124</sup> של קרדן נדל"ן לא יפחת בכל עת מ-20% מסך המאזן המוחשי; <sup>125</sup> (2) ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 150,000 אלפי ש"ח; (3) לא יחול שינוי בשליטה בקרדן נדל"ן ללא קבלת אישור הבנק בכתב ומראש.	224,540	-	95,667
14.5.4	תאגיד בנקאי	(1) ההון העצמי המוחשי <sup>126</sup> של קרדן נדל"ן לא יפחת בכל עת מ-20% מסך המאזן שלה; <sup>127</sup> (2) ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 150,000 אלפי ש"ח;	32,400	130,661	46,375

<sup>121</sup> ההון העצמי המוחשי הינו סך ההון העצמי של קרדן נדל"ן, המיוחס לבעלי המניות, ואינו כולל את זכויות המיעוט, וכן יתרת סכומי הלוואות בעלים ו/או מי מטעמם לקרדן נדל"ן (ובלבד שההלוואות "הונחתו" כלפי התאגיד הבנקאי, כלומר שנחתמה בגינן התחייבות לאי-משיכתן כל עוד קיימות לקרדן נדל"ן התחייבויות כלשהן כלפי התאגיד הבנקאי), ובניכוי יתרת הלוואות שניתנו לבעלים, יתרת חיובים שהינם בעלי עניין ושוי הנכסים הבלתי מוחשיים (כגון מוניטין, פטנטים וכיוצא באלו).

<sup>122</sup> ההון העצמי המוחשי הינו ההון העצמי המוחשי המוצג בדוחות הכספיים של קרדן נדל"ן, לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים וקרנות, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על-ידי קרדן נדל"ן ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות; ובניכוי הוצאות נדחות, נכסים בלתי מוחשיים כגון: מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד' ובניכוי חיובים לקרדן נדל"ן שהינם בעלי מניותיה וכן בניכוי הלוואות שניתנו על-ידי קרדן נדל"ן להבטחת חובותיהם של בעלי מניותיה.

<sup>123</sup> "הכנסה תפעולית נטו חצי שנתית" משמעה ההכנסות המגיעות לקרדן נדל"ן מידי חצי שנה קלנדרית מהשכרה וניהול של הנכס, בניכוי הוצאות בגין הפעלתו וניהולו של הנכס.

<sup>124</sup> ההון העצמי המוחשי הינו ההון העצמי של קרדן נדל"ן על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים וכד') ובניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעניקה קרדן נדל"ן לבעלי מניותיה או לגוף קשור לבעלי מניותיה או לבעל עניין בבעל מניותיה או בגוף קשור כאמור, או לקרוב של מי מהם, ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק על-ידי קרדן נדל"ן ועל-ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination).

<sup>125</sup> סך המאזן המוחשי הינו סך המאזן של קרדן נדל"ן על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים וכד') ובניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמידה קרדן נדל"ן לבעלי מניותיה או לגוף קשור לבעלי מניותיה או לבעל עניין בבעל מניותיה או בגוף קשור כאמור, או לקרוב של מי מהם, ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק על-ידי קרדן נדל"ן ועל-ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים כתבי נחיתות (subordination); בניכוי יתרת התחייבויות לבעלי קרקעות שתרשמנה עקב טיפול חשבונאי בגין עסקאות קומבינציה או בגין עסקאות תמורות שנחתמו עם בעלי קרקעות; ובניכוי, יתרת מקדמות מרוכשים.

<sup>126</sup> ההון העצמי המוחשי הינו ההון העצמי של קרדן נדל"ן, לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים וקרנות הון, בתוספת יתרת סכומי הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על-ידי קרדן נדל"ן ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination) ובניכוי: (א) נכסים לא מוחשיים כגון: מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכיוצא ב; (ב) חיובים לקרדן נדל"ן שהינם בעלי עניין ו/או חברות בבעלות בעלי עניין בקרדן נדל"ן ו/או חברות קשורות של קרדן נדל"ן שאינן מוחזקות על-ידיה (כהגדרת מונחים אלו בחוק ניירות ערך). בכל מקרה הבנק לא יהיה בנחיתות מול בנקים אחרים.

<sup>127</sup> סך המאזן הינו סך המאזן של קרדן נדל"ן על-פי הדוחות הכספיים סולו בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכד') ובניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמידה קרדן נדל"ן לבעל מניות כלשהו או לגוף קשור לבעל מניות או לבעל עניין של בעל המניות או של הגוף הקשור האמור או לקרוב של מי מהם, ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על-ידי קרדן נדל"ן ועל-ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination) וכן יופחתו מסעיפי המקרקעין במאזן המוחשי יתרת התחייבויות לבעלי קרקעות, שתרשמנה עקב הטיפול החשבונאי בגין עסקאות קומבינציה או בגין עסקאות תמורות שנחתמו עם בעלי קרקעות וכמו-כן מסך המאזן של קרדן נדל"ן על-פי הדוחות הכספיים סולו תופחת יתרת המקדמות מרוכשים כפי שמופיע במאזן המוחשי; ההשקעה בחברות כלולות כפי שמופיע במאזן המוחשי תוצג על-פי שיטת השווי המאזני.

סעיף	גורם מממן	אמות מידה פיננסיות והתחייבויות מהותיות נוספות בהן התחייבה קרדן נדל"ן לעמוד למועד הדוח (*)	יתרת חלקה של קרדן נדל"ן ביתרת האשראי מהגורם המממן למועד הדוח (באלפי ש"ח)		
			אשראי כספי	ערבויות חוק מכר	ערבויות אחרות
		(3) לא לשעבד ולא למשכן בשעבוד שוטף/צף את כלל נכסיה וזכויותיה ואו חלק מהם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.			
14.5.5	מחזיקי אג"ח ג' עד ה'	(1) ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן לא יפחת מעשרים וארבעה אחוזים (24%) מסך המאזן המוחשי שלה (כהגדרת מונחים אלה בהערות שוליים מסעיף 4 לחלק זה); (2) ההון העצמי המוחשי של קרדן נדל"ן כאמור לא יפחת מסכום של 270,000 אלפי ש"ח; (3) החוב הפיננסי נטו של קרדן נדל"ן ל-CAP נטו סולו שלה לא יעלה על 75%; <sup>128</sup> (4) ההון העצמי המוחשי המאוחד של קרדן נדל"ן לא יפחת מעשרים אחוזים (20%) מסך המאזן המוחשי המאוחד שלה (ביחס לאג"ח ה' בלבד); <sup>129</sup> (5) התחייבויות ומגבלות מהותיות נוספות כמפורט בסעיפים 14.3 ו-2 לחלק זה.	לפרטים אודות יתרת אגרות החוב ותנאיהן, ראה סעיפים 14.3(1) ו-2 לחלק זה, ודוח הדירקטוריון תחת הכותרת "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב", לפי העניין. תוצאות חישוב אמות מידה ליום 31 בדצמבר 2023: (א) <b>אגרות החוב (סדרה ג')</b> - הון עצמי מוחשי מסך מאזן מוחשי - כ-50.49%; סך ההון העצמי המוחשי - כ-730,480 אלפי ש"ח; חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו - כ-40.24%; <b>(ב) אגרות החוב (סדרה ד')</b> - הון עצמי מוחשי מסך מאזן מוחשי - כ-50.49%; סך ההון העצמי המוחשי - כ-730,378 אלפי ש"ח; חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו - כ-40.51%; <b>(ג) אגרות החוב (סדרה ה')</b> - הון עצמי מוחשי מסך מאזן מוחשי - כ-50.49%; סך ההון העצמי המוחשי - כ-730,378 אלפי ש"ח; חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו - כ-40.51%; הון עצמי מוחשי מאוחד מסך מאזן מוחשי מאוחד - כ-43.34%.		

(\*) ראה גם סעיף 22.18 לחלק זה לעניין גורם סיכון "אי-עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון".

- כל אחד מהתאגידים הבנקאיים האמורים בסעיפים 14.5.1 עד 14.5.4 לחלק זה ומחזיקי אגרות החוב מהסדרות האמורות לעיל יהיו זכאים להעמיד את סכומי האשראי לפירעון מידי (או לממש ערבויות, לפי העניין) במקרה של הפרה של איזו מן ההתחייבויות כאמור (בהתאם ובכפוף לתנאים הרלוונטיים בגין כל אשראי). כמו-כן, התאגידים הבנקאיים האמורים בסעיפים 14.5.1 ו-14.5.4 לחלק זה יהיו זכאים לממש את ערבויותיה של קרדן נדל"ן במקרה של הפרה של איזו מן ההתחייבויות המפורטות בסעיפים האמורים. לפרטים אודות המקרים העיקריים על-פי התחייבויות מכוח הסכמי מימון, בהם רשאים הבנקים ומחזיקי אגרות החוב להעמיד את האשראים לפירעון מידי וכן לעשות שימוש בבטוחות שניתנו להם (ככל שניתנו), ראה סעיפים 14.4 ו-22.18 לחלק זה.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד הדוח עומדת קרדן נדל"ן בכל התחייבויותיה המפורטות בסעיף 14.5 זה לעיל, כלפי כל אחד מהתאגידים הבנקאיים האמורים לעיל וכלפי מחזיקי אגרות החוב מהסדרות האמורות לעיל, לפי העניין (בהתבסס על הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023).

<sup>128</sup> ביחס לאגרות החוב (סדרה ג') "החוב הפיננסי נטו" הינו התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אשראי מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב וחלויות שוטפות של אגרות חוב כפי שמפורט במאזן של הקרדן נדל"ן (סולו) ובניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, ניירות ערך שחירים והשקעות לזמן קצר והכל על-פי הדוחות הכספיים של הקרדן נדל"ן (סולו); ביחס לאגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') "החוב הפיננסי נטו" הינו התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים, אשראי מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב וחלויות שוטפות של אגרות חוב כפי שמפורט במאזן של קרדן נדל"ן (סולו) ובניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות (למעט פקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות), נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר והשקעות לזמן קצר והכל על-פי הדוחות הכספיים של קרדן נדל"ן (סולו); וביחס לשלושת סדרות אגרות החוב (סדרות ג' עד ה'), "CAP נטו סולו" הינו חוב פיננסי נטו (כהגדרתו לעיל) בתוספת ההון המיוחס לבעלי המניות של הקרדן נדל"ן (היינו, שאינו כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), כמפורט בדוחות הכספיים (סולו) של קרדן נדל"ן.

<sup>129</sup> "ההון העצמי המוחשי המאוחד" הינו ההון העצמי של קרדן נדל"ן על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בניכוי נכסים לא מוחשיים בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה עורכת קרדן נדל"ן את דוחותיה הכספיים, והכל על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) לגביהן נחתמו כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') על-ידי קרדן נדל"ן ועל-ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination), לפיהם: (1) הפירעון של הלוואות הבעלים כאמור יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ה'); וכן (2) במקרה של העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה ה') או של פירוק קרדן נדל"ן, הפירעון של הלוואות הבעלים כאמור יהא רק לאחר הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ה') (בהערה זו: "הלוואות בעלים נחותות"); "סך המאזן המוחשי המאוחד" הינו סך המאזן של קרדן נדל"ן על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים בניכוי נכסים לא מוחשיים בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה עורכת קרדן נדל"ן את דוחותיה הכספיים, והכל על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של קרדן נדל"ן, בתוספת הלוואות בעלים נחותות (כהגדרתן לעיל); כמו-כן יופחתו מסעיפי המקרקעין במאזן המוחשי המאוחד יתרת התחייבויות לבעלי קרקעות שתמשנה עקב טיפול חשבונאי בגין עסקאות קומבינציה או בגין עסקאות תמורות שנחתמו עם בעלי קרקעות, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים; וכן תופחת מהמאזן המוחשי המאוחד יתרת המקדמות מרוכשים והתחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה.

להלן פרטים אודות יתרות האשראי של קרדן נדל"ן בריבית משתנה (באלפי ש"ח):

14.6

2022			2023			סמוך למועד פרסום הדוח			מנגנון השינוי
שיעור ריבית ממוצע משוקלל	טווח הריבית ב-%	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר	שיעור ריבית ממוצע משוקלל	טווח הריבית ב-%	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר	שיעור ריבית ממוצע משוקלל	טווח הריבית ב-%	סכום אשראי	
5.56%	-5.5% 7.25%	249,369	7.09%	-6.95% 7.5%	369,296	6.83%	-6.7% 7.25%	365,753	פריים

סכום האשראי האמור לעיל ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023, היווה כ-21.32% וכ-14.97% מסך נכסי קרדן נדל"ן (במאוחד) לאותו מועד, בהתאמה.

14.7 מסגרות אשראי שאינן משויכות להסכמי ליווי או למימון נכסים ספציפיים

14.7.1 ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח לקרדן נדל"ן מספר מסגרות אשראי שאינן משויכות להסכמי ליווי או למימון נכסים ספציפיים, ממספר בנקים, הניתנות לניצול באשראים לזמן קצר ו/או ערבויות שונות, בהיקף כולל של 20 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח יתרת ניצול מסגרות האשראי האמורות עומדת על סך של 19.4 מיליון ש"ח ועל סך של 7.8 מיליון ש"ח, בהתאמה.

14.7.2 נכון למועד הדוח, לקרדן נדל"ן (במאוחד) יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר (לרבות בחשבונות ליווי), בסך של כ-240 מיליון ש"ח.

14.8 ערבויות קרדן ישראל לטובת קרדן נדל"ן

ראה סעיף 10.1.1 בחלק ד' לדוח.

14.9 ערבויות מהותיות שהעמידה קרדן נדל"ן

14.9.1 לפרטים אודות ערבות שהעמידה קרדן נדל"ן בין היתר להבטחת פירעון אשראי שהועמד להולילנד, ראה באור 1.ב.26 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות ערבות שהעמידה הולילנד לטובת עיריית ירושלים בקשר עם פרויקט הולילנד, ראה סעיף 7.4.11.2 לחלק זה.

14.9.2 לפרטים אודות ערבויות שהעמידה קרדן נדל"ן בקשר עם מסגרות אשראי של אל-הר ובקשר עם פרויקט ביצוע עבודות בנייה של אל-הר, ראה סעיף 9.15.3 לחלק זה.

14.9.3 לפרטים אודות ערבות בסך של כ-51 מיליון ש"ח שהעמידה קרדן נדל"ן להבטחת התחייבויותיו של צד שלישי כלפי מממן, בקשר עם פרויקט פוטנציאלי בחדרה, ראה סעיף 7.4.8 לחלק זה.

14.9.4 לפרטים אודות ערבויות בסך של כ-19.2 מיליון ש"ח (צמוד למדד) שהעמידה קרדן נדל"ן להבטחת התחייבויותיהם של צדדים שלישיים כלפי מממן, בקשר עם פרויקט פוטנציאלי בנתניה (נת/1000), ראה סעיף 7.4.8 לחלק זה.

14.9.5 לפרטים אודות ערבות שהעמידה קרדן נדל"ן כלפי תאגיד בנקאי שהעמיד לעסקה משותפת בה חברה קרדן נדל"ן (60%) הלוואה בסך של כ-38.2 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט בעפולה, ראה סעיף 7.4.7 לחלק זה ובאור 4.ב.26 לדוחות הכספיים.

14.9.6 בנוסף, קבוצת קרדן נדל"ן העמידה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות לפי חוק המכר, ערבויות ביצוע, ערבויות לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה/תמורות וערבויות אחרות (כגון לטובת רמ"י) אשר הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2021 בסך של כ-434,856 אלפי ש"ח, כ-582,251 אלפי ש"ח וכ-513,088 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים ראה גם סעיף 14.5 לחלק זה.

14.10 שעבודים

קרדן נדל"ן משעבדת בשעבודים קבועים ושוטפים את נכסי המקרקעין שלה ואת ההכנסות והזכויות מהפרויקטים ומדמי השכירות, לרבות זכויות ביטוח, זכויות בעסקה משותפת ותקבולים בגינן, זכויות בהסכמי פיתוח עם רמ"י וזכויות בהסכמים עם מזמיני עבודות לטובת הבנקים המלווים של הפרויקטים השונים. לפרטים אודות תנאי הסכמי ליווי מקובלים, ראה סעיפים 7.10, 14.4 ו-22.18 לחלק זה.

סך התחייבויותיה של קרדן נדל"ן (סולו) המובטח בשעבודים כאמור, נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 ולמועד הדוח, עומד על כ-827,809 אלפי ש"ח, כ-828,613 אלפי ש"ח וכ-805,807 אלפי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך הנכסים שאינם משועבדים לבנקים ו/או לגורמים אחרים, מסתכמים בספרי קרדן נדל"ן (סולו) לסך של כ-178,708 אלפי ש"ח (לפי ערכם בספרי קרדן נדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023). להערכת הנהלת קרדן נדל"ן, מתוך סך הנכסים הלא משועבדים כאמור, ביחס למספר נכסים (אשר ערכם בספרי קרדן נדל"ן (סולו) עומד ליום 31 בדצמבר 2023 על סך של כ-54,776 אלפי ש"ח), קרדן נדל"ן תוכל לקבל אשראי כנגד שעבודם (לרבות באופן של ליווי בנקאי לפרויקט בנייה). ביחס ליתרת הנכסים הבלתי משועבדים כאמור, קרדן נדל"ן אינה צופה כי תוכל לקבל אשראי נוסף כנגד שעבודם.

**14.11 הלוואות בעלים שהעמידה קרדן נדל"ן ואשר הינן בתוקף למועד הדוח**

**14.11.1** הולילנד הנפיקה לבעלי מניותיה במועדים שונים מספר שטרי הון בסך כולל העומד למועד הדוח על כ-301,329 אלפי ש"ח כנגד הפחתת יתרת הלוואות בעלים שהעמידו בעלי המניות כאמור להולילנד בעבר באותם סכומים וכן הפחתת חובות נוספים של הולילנד כלפי הבעלים שמקורם בדמי ניהול ו/או ייעוץ.<sup>131</sup> במהלך חודש פברואר 2022, הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קרדן נדל"ן משותפותיה בהולילנד את מלוא החזקותיהן בהונה של הולילנד וכן את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן הקיימות ו/או העתידיות בהולילנד ו/או ממנה (לפי העניין), לרבות הזכות לקבלת החזר שטרי ההון שהולילנד הנפיקה להן כאמור (כך שלמועד הדוח מלוא סכום שטרי ההון האמור לעיל משויך לקרדן נדל"ן עצמה). שטרי ההון האמורים אינם נושאים ריבית ו/או הפרשי הצמדה ולא יהיו ניתנים לפירעון לפנימועדים שונים בשנים 2026 או 2027, לפי העניין (ופירעונם יהיה נדחה בפני התחייבויות אחרות של הולילנד לנושים אחרים, ויהיה קודם רק לחלוקת עודפי רכוש בפירוק).

**14.11.2** קרדן נדל"ן מעמידה, מעת לעת, ל-KMU הלוואות בעלים דולריות (נחותות לכל חוב אחר של KMU כלפי צדדים שלישיים), נושאות ריבית בשיעור שנתי קבוע של 4%, ואשר יתרתן (כולל ריבית צבורה), ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, עמדה על סך של כ-3,807 אלפי דולר (מתוך מסגרת אשראי כוללת בסך של 11 מיליון דולר שהוסכמה בין הצדדים). מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יחול ביום 20 ביוני 2030 או בכל מועד מוקדם יותר על-פי החלטת KMU.

**14.11.3** קרדן נדל"ן מעמידה, מעת לעת, ל-KRE הלוואות בעלים דולריות (נחותות לכל חוב אחר של KRE כלפי צדדים שלישיים), נושאות ריבית בשיעור שנתי קבוע של 4%, ואשר יתרתן (כולל ריבית צבורה), ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, עמדה על סך של כ-6,536 אלפי דולר (מתוך מסגרת אשראי כוללת בסך של 7 מיליון דולר שהוסכמה בין הצדדים). מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יחול ביום 20 ביוני 2025 או בכל מועד מוקדם יותר על-פי החלטת KRE. לפרטים אודות הלוואה שהעמידה KRE לחברה כלולה שלה בארה"ב, ראה סעיף 7.11.2 לחלק זה.

**14.12 אגרות חוב**

לפרטים אודות אגרות החוב של קרדן נדל"ן שבמחזור, ראה סעיפים 14.3(1) ו-2 לחלק זה ודוח הדירקטוריון תחת הכותרת "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב" (לפי העניין), לפי העניין.

**15. מיסוי**

לפרטים אודות מיסוי חברות קבוצת קרדן נדל"ן, ראה באור 30 לדוחות הכספיים.

**16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

קרדן נדל"ן נדרשת, בין היתר, במסגרת ההיתרים להקמת הפרויקטים, לעמוד בדרישות ובתנאים שונים הנוגעים לתחום איכות הסביבה, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע ומקורות מים ועוד, המוסדרים, בין היתר, במסגרת תב"ע ו/או היתרי בנייה. במסגרת זו, הרשויות הרלוונטיות (כגון הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים) עשויות לדרוש מקרדן נדל"ן לבצע פעולות לאיתור ולטיפול בזיהום קרקע, גזי קרקע או מי תהום במקרקעין עליהם עתיד להיבנות מבנה (בין אם לצרכי מגורים ובין אם לצרכים אחרים), וזאת על חשבון קרדן נדל"ן. לרוב, העלויות הכרוכות ביישום הדרישות כאמור, לרבות אלו הנובעות מסיכונים

<sup>130</sup> בנוסף, סך התחייבויותיה של הולילנד המובטח בשעבודים כאמור, נכון לאותם מועדים, עומד על כ-57,230 אלפי ש"ח, כ-115,556 אלפי ש"ח וכ-118,663 אלפי ש"ח, בהתאמה.

<sup>131</sup> בהקשר זה יצוין, כי בחודש מרס 2019 קיבלו בעלי המניות בהולילנד החלטה, בין היתר, כי החל מיום 1 בינואר 2019 לא ישולמו ו/או ייזקפו דמי ניהול ועמלת ערבות אשראי לבעלות המניות בהולילנד.

שינויים האקלים, אינן מהותיות לקרדן נדל"ן והיא עומדת בדרישות אלה.

בתחום ביצוע עבודות בנייה, נדרשת אל-הר לעמוד, בין היתר, בדרישות תקנים ודינים הקשורים לאיכות הסביבה, כגון חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 והתקנות מכוחו ביחס למניעת מטרדים ומפגעים ובכלל זה מפגעי רעש (בין היתר, תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992 ותקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), תשל"ט-1979) ומפגעי אבק; הוראות חוק המים, התשי"ט-1959 והתקנות מכוחו, האוסרות לגרום לזיהום מים ובכללן זיהום מים שמקורו בזיהום קרקע מכל מקור שהוא; הוראות חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001 ולרבות הכללים שהותקנו מכוחו; הוראות חוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, תשמ"ח-1988 והתקנות מכוחו האוסרות על הטלת ו/או הזרמת פסולת או שפכים ממקור יבשתי לים; הוראות חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, תשע"א-2011 האוסרות, בין היתר, על שימוש חדש באסבסט, מורות על הפסקת השימוש הקיים באסבסט פריך ועל צמצום החשיפה של הציבור לאסבסט; והוראות חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, האוסרות על השלכת פסולת רעילה בקרקע ברשות הרבים. כן כפופה אל-הר להוראות שונות במהלך ביצוע עבודות הבנייה על-פי הסכמים עם מזמיני עבודה ו/או היתרי הבנייה ולעמידה בדרישות לעניין שמירה על איכות הסביבה, בהתאם להוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה המעודכנות מעת לעת. העלויות הכרוכות ביישום הדרישות כאמור, לרבות הנובעות מסיכונים שינויים האקלים, אינן מהותיות לאל-הר והיא עומדת בדרישות אלה.

בנוסף יצוין, כי כחלק מהליכי תכנון הפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה, נדרשות חברות הקבוצה, במסגרת מסמכי התב"ע ודרישות הרשויות האמונות על הליך התכנון וההיתר וכן ביוזמת החברות, לפעול לניהול וטיפול בסיכונים סביבה שונים. ככלל, החברות שוכרות שרותי יועץ לאיכות סביבה בכל פרויקט (גם אם לא מתחייב מהוראות התב"ע או הרשות). היועץ מבצע סקר ומגבש דוח סביבתי המתייחס לנושאים סביבתיים הרלוונטיים בקשר עם הפרויקט, כגון: עמידה בתקני בנייה ירוקה, הצללות ורוחות, סקר קרקע (זיהום וגזי קרקע), שימור עצים, פינוי פסולת וכד'. כחלק מהתארגנות לעבודות הביצוע של הפרויקט מזמין הזים תכנית לניהול אתר אשר רלוונטית לשלב הביצוע וכוללת התייחסות לנושאים כגון: קרינה, מרחקי הפרדה, אקוסטיקה, איכות אוויר, פינוי פסולת, איכות אור, פינוי עודפי עפר, התקשרות עם מטמנות ואתרי פינוי וכד'.

בכל הנוגע לסיכונים סביבה שנובעים מפעילותה היומיומית השוטפת של הקבוצה ובמסגרת תחום עבודות הבנייה, אלו מנוהלים ברמה הפרויקטאלית, ומבוצעים, מתומחרים ומתוקצבים על-ידי החברה הרלוונטית בשלב תקציב תכנון הפרויקט (בסכומים שהינם חלק מעלות התכנון או ביצוע ואשר אינם מהותיים). הנושאים מנוהלים ברמה הפרויקטאלית, ככל שרלוונטיים, באחריות מנהל התכנון ובסיוע יועצי סביבה ויועצים אחרים בפרויקט ובדיווח לסמנכ"ל הנדסה או למנכ"ל. גם בשלב הביצוע, הנושאים הסביבתיים מנוהלים ברמה הפרויקטאלית, ככל שרלוונטיים, ומצויים באחריות מנהל פרויקט או מנהל איזור. ככל שבאופן חריג מתחיל הליך מנהלי או משפטי כלשהו, הוא מנוהל על-ידי מנהל האיזור בסיוע יועץ משפטי ומדווח למנכ"ל.

## 17. מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת קרדן נדל"ן

פעילות קבוצת קרדן נדל"ן כפופה, בין היתר, לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, ובכלל אלו חוקים שעניינם מכר דירות על תקנותיהם, דיני התכנון והבנייה, חוקים ותקנות שעניינם פיקוח מוניציפאלי, החלטות רמ"י והסכמי התקשרות עם רמ"י, רישום קבלנים וכיוצא באלו. להלן תיאור תמציתי של עיקר הוראות החקיקה, התקנות, ההסדרים והוראות נוספות שפעילותה של קרדן נדל"ן כפופה להן:

### 17.1 תחום המגורים

[א] חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר דירות") - חוק המכר דירות קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות. בהתאם לחוק זה, קבלן שבנה דירה יהיה אחראי, בין היתר, במקרה בו הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה במהלך תקופת הבדק (כהגדרת מונח זה בחוק המכר דירות), וכן לאי התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחות ("אי התאמה יסודית"), גם אם הפגמים בגין אי התאמה יסודית יתגלו בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי הקבלן ("תקופת הבדק לאי התאמה יסודית"). בנוסף, יהיה הקבלן אחראי לאי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי התאמה יסודית, וזאת רק אם הקונה הוכיח שמקורה של אי-התאמה היסודית הינו בתכנון, בעבודה או בחומרים. אחריות כאמור קיימת גם כלפי קונה משנה (מי שרוכש דירה מקונה).

בנוסף, חוק המכר דירות קובע סנקציה בגין איחור במסירת דירה, לפיה איחור במסירת דירה העולה על שישים (60) ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר ("המועד החוזי"), יזכה את רוכש הדירה בפיצויים בלא הוכחת נזק, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 או ב-1.25 (תלוי במשך האיחור) מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה מביניהם. עם זאת, הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים, כי האמור לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

לפרטים אודות 'תיקון 9 לחוק המכר דירות' והשלכותיו, ראה סעיף 6 לחלק זה.

[ב] חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות") - כל

מכירה של דירה מחייבת את המוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות. חוק המכר הבטחת השקעות קובע, בין היתר, כי מוכר דירה לא יקבל מרוכש דירה סכום העולה על 7% ממחירה אלא אם הבטיח המוכר לרוכש את כספו באחת מהדרכים הקבועות בו. כן מטיל החוק אחריות פלילית על מוכר אשר הפר את ההוראות הנוגעות להבטחת כספו של הקונה. הבטחת הכספים בפועל נעשית בעיקר על-ידי מתן ערבויות בנקאיות ולעיתים גם באמצעות פוליסות ביטוח.<sup>132</sup>

ביחס לפרויקטים אשר חוזי המכר לגבי כל יחידות הדיור הכלולות בהם נכרתו החל מיום 14 במאי 2017 ואילך, הבטחת רכיב המע"מ בגין כספי הרוכש מתבצעת באמצעות "קרן מע"מ" ממשלטית. בהתאם, הערבויות הבנקאיות או פוליסות הביטוח האמורות לעיל בפרויקטים כאמור מועמדות בגובה כספי הרוכש אך ללא רכיב המע"מ.

[ג] חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהוצאו מכוחו ("חוק התכנון והבנייה") - חוק התכנון

והבנייה מסדיר, בין היתר, את ההליכים הדרושים לצורך התקנה ואישור של תוכניות בניין עיר וכן את כל הקשור בביצוע תכנון ובנייה במקרקעין. במסגרת זו, אוסר חוק התכנון והבנייה, בין היתר, על ביצוע בנייה ללא קבלת היתר בנייה מתאים מהרשויות התואם את התוכנית החלה במקרקעין. בנייה ללא היתר או תוך סטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית.

[ד] חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 - חלק מנכסי הנדל"ן בהם לקרדן נדל"ן זכויות הינם בבעלות

מדינת ישראל, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח, והם מוחזרים לקרדן נדל"ן, באמצעות רמ"י, בהסכם חכירה לתקופת חכירה מוגבלת. לפיכך, חלות על זכויות קרדן נדל"ן במקרקעין האמורים הוראות שונות בהתאם להסכמי החכירה ולהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע, כמקובל בחוזים עם רמ"י. קרדן נדל"ן עשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י בקשר עם המקרקעין האמורים כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי היוון ודמי חכירה.

[ה] אישורי רשויות - בטרם תחילת בנייה ובסיומן של עבודות בנייה, על קרדן נדל"ן לקבל אישורים מהרשויות

המוסמכות השונות, ובכלל זה רשויות כיבוי אש, עירייה ופיקוד העורף וזאת לצורך קבלת אישורים לבנייה, לאכלוס, לקבלת תעודת גמר ולמסירה ללקוחות.

[ו] אגרות והיטלים - קרדן נדל"ן כפופה לאגרות והיטלים, בהתאם לחוקי עזר מקומיים, הכרוכים בהחזקת

מקרקעין וכן בבנייה עליהם, כגון אגרות והיטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכדומה. כמו-כן במקרה של שינוי תכנוני (אישור תכנית, הקלה, או שימוש חורג) המשביח את הזכויות במקרקעין, כפופה קרדן נדל"ן להיטל השבחה המעוגן בחוק התכנון והבנייה.

[ז] מיסוי מקרקעין בעסקאות מכירה או רכישה - במסגרת פעילותה מתקשרת קרדן נדל"ן בעסקאות לרכישה

או למכירה של מקרקעין ולפיכך נושאת, מעת לעת, בחבויות שונות בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ("חוק מיסוי מקרקעין") והתקנות מכוחם.

[ח] התחדשות עירונית - בבנייה במסגרת ענף ההתחדשות העירונית כפופה קרדן נדל"ן לחוקים ולתקנות

הקשורים לתחום זה כאשר העיקריים בהם, בין היתר ולפי העניין, הינם חוק הרשות להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017, הוראות תמ"א 38/2 (בערים הרלוונטיות, ולמועד הדוח עד שנת 2026), חוק התכנון והבניה, חוק פינוי ובינוי, חוק המקרקעין

<sup>132</sup> הבטוחות לרוכשי הדירות מתבטלות עם התקיימות כל התנאים הבאים: (1) השלמת בניית הדירות; (2) מסירת הדירות לרוכשים; ו- (3) רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש או חתימת חוזה חכירה עם רמ"י, לפי העניין.

(חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 וחקיקת המיסוי הרלוונטית. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 7.3.2.4 לחלק זה.

**17.2 תחום הנכסים המניבים**

נוסף על האמור בסעיף 17.1 לחלק זה, בתחום הנכסים המניבים כפופה קרדן נדל"ן גם למגבלות בגין חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 (ביחס להסדרת מערכת היחסים בין השוכר למשכיר ותרופות הניתנות לצדדים בשל הפרת החוזה ביניהם), בגין חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 (ביחס לחובת קבלת רישיון עסק לצורך הפעלת שטחים), בגין חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ובגין חוקי תברואה שונים וצווים מכוחם.

**17.3 תחום ביצוע עבודות בנייה**

פעילות אל-הר כפופה להוראות שונות, שעיקרן חוק התכנון והבנייה והתקנות מכוחו; חוק המכר דירות; תקני בנייה רלוונטיים; תקנוני תב"ע; היתרי הבנייה; דרישות הרשויות הארציות כגון הג"א וכבוי אש; דרישות הרשויות המוניציפאליות; וכך-

[א] **חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ("חוק רישוי קבלנים")** - הוראות חוק רישוי קבלנים קובעות, בין היתר, כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. לאל-הר רישיון קבלן בענף הבנייה (100) - סיווג ג-5 (בתוקף עד חודש דצמבר 2024), המתיר לה לבצע עבודות הנדסה בנאיות ללא הגבלה (משמע אפשרות לבצע כל עבודה בענף הבנייה ללא הגבלה בהיקף הכספי).<sup>133</sup>

[ב] **קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות** - קבלן המבקש להתקשר עם רשות מרשויות המדינה לשם ביצוע עבודות בנייה, נדרש להחזיק בסיווג של "קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות" ("קבלן מוכר"), המעיד כי אותו קבלן עמד בקריטריונים המפורטים שנקבעו על-ידי הועדה הבין-משרדית לקביעת סדרי מסירת עבודות ממשלה לקבלנים ("הקריטריונים" ו-"הועדה הבין-משרדית", בהתאמה),<sup>134</sup> קיבל את האישור המתאים ממנהלת רישום קבלנים מוכרים ("מנהלת הקבלנים") וכי שמו כלול ברשימת הקבלנים המוכרים לעבודות ממשלתיות בענפים שונים. מעמד של קבלן מוכר מאפשר לקבלן להשתתף במכרזים של משרדי הממשלה כאמור, בכפוף לכך שהקבלן יעמוד בתנאי הסף שנקבעו להשתתפות במכרז הרלוונטי.

לאל-הר ניתנה תעודה מאת מנהלת הקבלנים, לפיה אל-הר מוכרת כקבלן מוכר לעבודות ממשלתיות בסיווג ג-5 בענף הבנייה (100) (בתוקף עד חודש יוני 2024). אישור כאמור לעיל מתיר לאל-הר לבצע עבודות בענף הבנייה עבור משרדי ממשלה. אי עמידתה של אל-הר בקריטריונים כאמור לעיל עלול לגרום לאיבוד הסיווג האמור על-ידה וכתוצאה מכך לפגיעה ביכולתה להגיש הצעות במכרזים לביצוע עבודות בנייה (ובהמשך, גם לפגיעה בתוצאותיה הכספיות).<sup>135</sup> לעניין זה ראה גם סעיף 9.2.7 לחלק זה.

בפעילותה כקבלן מבצע, מחויבת אל-הר לעמוד בהוראות המפרט הבין-משרדי בהוצאת משרד הביטחון, שבתוקף. מפרט זה אומץ גם על-ידי יזמים פרטיים ולכן אל-הר מחויבת בו בהתאם להסכמי ביצוע פרטיים ולא רק בעבודותיה עבור משרד הביטחון.

[ג] **תקני איכות ובקרת איכות** - הבנייה בישראל כפופה לתקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבנייה, טיב החומרים, איכותם ובטיחותם. על-פי חוק התקנים, התשכ"ג-1953, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע תקנים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי העבודה והבנייה, ושר התמי"ת רשאי להכריז על תקן ישראלי מסוים, כולו או חלקו, כעל תקן ישראלי רשמי, ובמקרה כזה קמה החובה לעמוד בקבוע בו על-פי דין.

לאל-הר הסמכה ממכון התקנים הישראלי לתקן ISO-9001 (בתוקף עד תום חודש מאי 2025). הסמכה זו תלויה בעמידתה של אל-הר במבדקים חצי שנתיים אותם מקיים, בין היתר, מכון התקנים.

[ד] **חוק המכר דירות** - על-פי חלק מהסכמי הביצוע, אל-הר נושאת באחריות בהתאם לחוק המכר דירות לתיקון

<sup>133</sup> סיווגים על-פי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), תשמ"ח-1988, הקובעים את הסיווגים בהם רשום קבלן על בסיס ההיקף הכספי המירבי שהקבלן רשאי לבצע באתר בנייה אחד. למועד הדוח, הסיווגים מחולקים מסיווג 1 ועד סיווג 5, בסדר עולה לפי ההיקף הכספי, כאשר סיווג 5 הינו סיווג כספי בהיקף בלתי מוגבל. יצוין כי על-פי התקנות האמורות רשאי הרשם המנהל את פנקס הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות לשנות את סיווגו של תאגיד שחלו שינויים בהרכב בעלי המניות שלו או בשיעורי אחזקותיהם. הקריטריונים כוללים, בין היתר, דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות שונות כגון יחס רכוש שוטף מתוך התחייבויות שוטפות, יחס הון עצמי מתוך נכסים ויחס רווח גולמי מתוך סך מכירות; דרישות עמידה בהוראות דינים רלוונטיים שונים (בדגש על בטיחות בעבודה – ראה סעיפים 6.3 ו-17.3[ה] לחלק זה); וכדומה.

<sup>135</sup> יצוין, כי לועדה הבין-משרדית קיימת סמכות (באמצעות וועדת חריגים) לבדוק ולאשר, בנסיבות מיוחדות וחריגות, הכללת קבלן ברשימת הקבלנים המוכרים גם אם לא נתמלאו לגביו כל הקריטריונים שנקבעו על-ידי הועדה כאמור.

אי התאמות בגין ליקויי בנייה. אחריות זו חלה במשך תקופת הבדק המוגדרת בחוק המכר דירות ואשר תחילתה בעת מסירת הנכס לרשות הדייר או בעת מסירת הנכס למזמין, על-פי הקבוע בהסכם וכן בתקופות האחריות השונות המוגדרות בחוק המכר דירות שתחילתן בתום תקופת הבדק. אל-הר מבצעת הפרשות בגין תיקוני ליקויי בנייה בדוחותיה הכספיים בהתאם לסוג הפרויקט ולניסיון העבר שלה (ראה סעיף 9.7 לחלק זה). לפרטים אודות תקופת הבדק ואחריות הקבלן בהתאם לחוק המכר דירות, ראה סעיף 17.1 [א] לחלק זה.

[ה] פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970 והתקנות והצווים מכוחה, וכן חוקים נוספים מתחום הבטיחות והגהות בעבודה - ביצוע עבודות הבנייה, אותן מבצעת אל-הר, מחייבת עמידה בכללי הבטיחות והגהות בעבודה, המוסדרים בפקודה זו ובתקנות והצווים שהותקנו מכוחה. רגולציה זו מדריכה ומטילה חובות שונות לגבי אופן וביצוע הבנייה וכן מטילה אחריות על גורמים שונים, לרבות מזמין הפרויקט, המתכנן, יצרני וספקי ציוד וחומרים, מבצע הבנייה, הממונה על הבטיחות, מנהל העבודה, העובדים וכדומה ואף על מנהלי החברה. בהקשר זה יצוין, כי יזם הפרויקט עשוי במקרים מסוימים לחוב אף באחריות שילוחית בגין כשלים בטיחותיים בפרויקט כאמור. ראה גם סעיף 6.3 לחלק זה.

**18. הסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל והסכמים לשיתופי פעולה אסטרטגיים שהחברה צד להם**

אין.

**19. הליכים משפטיים**

להליכים משפטיים מהותיים אשר חברות מקבוצת קרדן נדל"ן צד להם (או היו צד להם במהלך שנת 2023), ראה באור 26.ד לדוחות הכספיים וכן באור 26.ד.3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (הכלולים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022) ובאור 4.ד לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 (כפי שפורסמו ביום 21 בנובמבר 2023 במסגרת דוח החברה לרבעון השלישי של שנת 2023; אסמכתא מספר: 2023-01-126297).

למען הזהירות יצוין, כי במהלך חודש אוגוסט 2022 נושא משרה (סמנכ"ל) בחברה מסר לחברה כי נחקר במשטרה בחשד לעבירת טוהר מידות בקשר עם אחד הפרויקטים של החברה שהסתיימו. כפי שנמסר לחברה, נושא המשרה שיתף פעולה באופן מלא ובתום חקירתו שוחרר ללא תנאים מגבילים. לאחרונה נמסר לנושא המשרה כי התיק הועבר לפרקליטות. ממועד זה, לא נמסרה לחברה או לנושא המשרה האמור הודעה כלשהי בעניין. למועד הדוח לאמור לא הייתה, והחברה סבורה כי גם לא צפויה להיות בהמשך השלכה כלשהי על פעילותה ועל פעילות נושא המשרה.

**20. יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי להתפתחות בשנה הקרובה; תחזיות והערכות לגבי עסקי קרדן נדל"ן**

בכוונת הנהלת קרדן נדל"ן להמשיך ולהתמקד בעיקר בתחום הבנייה למגורים, בבניית פרויקטים המיועדים לפלח השוק הבינוני-גבוה באזורי הביקוש ברחבי הארץ, וזאת תוך התאמת פעילותה לסיכונים הכרוכים בפעילות זו, למצב השוק, לאתגרים המימוניים בשוק הנדל"ן ולהתחייבויותיה; להמשיך לפעול לפיתוח ולהבשלת הנכסים אשר לגביהם התקשרה בהסכמי ייזום במטרה למקסם את ההזדמנויות בשוק הנדל"ן, ולהרחיב את פעילותה לאיתור קרקעות ופרויקטים פוטנציאליים לפיתוח נדל"ן למגורים לצורך הרחבה משמעותית של צבר הקרקעות; ולהמשיך ולפעול בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים לייזום פרויקטים, ואף להרחיב את דרך פעולה זו, לצורך מזעור הסיכונים והחשיפה ולצורך ניצול מיטבי של ההון העומד לרשותה, הכל תוך מיצוי יתרונותיה היחסיים.

כמו-כן, בכוונתה להמשיך ולקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בהיקפים גדולים תוך התמקדות באזורי ביקוש ופרויקטים של פינוי בינוי ושל תמ"א 38 (במרכז גוש דן/תל-אביב) במסלול "הריסה ובנייה מחדש", תוך הרחבת מעגל הפעילות הגיאוגרפי מתוך ראייה ארוכת טווח בנוגע לצרכי הדיור הלאומיים בטווח הבינוני והארוך. בד בבד, אין בכוונתה של קרדן נדל"ן להגדיל את השקעותיה בארה"ב.

קרדן נדל"ן תמשיך לבחון באופן שוטף את מנועי הצמיחה והמגמות בשוק הנדל"ן למגורים.

בנוסף, בכוונת קרדן נדל"ן להרחיב ולבסס את פעילותה בתחום ביצוע עבודות הבנייה באמצעות אל-הר, בשים לב להזדמנויות, למגמות, לתנאי השוק ולסיכונים בתחום זה.

קרדן נדל"ן עוסקת בבדיקה מתמדת של פורטפוליו נכסיה. ככל שתקרה בדרכה הזדמנויות עסקיות מתאימות, עשויה קרדן נדל"ן לממש (באופן מלא או חלקי) חלק מנכסיה (בין אם נכסי נדל"ן ובין אם נכסים

אחרים), הכל בהתאם לצרכי תזרים המזומנים שלה.

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה קרדן נדל"ן במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל עלייה באינפלציה ובשיעורי הריבית במשק והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, ראה סעיף 6 לחלק זה ובאורים 1 ו-32 לדוחות הכספיים.

כוונותיה של הנהלת קרדן נדל"ן כאמור בסעיף זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של הנהלת קרדן נדל"ן והבנתה את המצב בשוק הנדל"ן בישראל ומחוץ לישראל, נכון למועד הדוח. כוונות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בתכנית העבודה של קרדן נדל"ן, משינויים בלתי צפויים בשוק הנדל"ן בישראל ו/או מחוץ לישראל ו/או במשק (לרבות שינויים חדים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון וכדומה), החמרה או שינוי במצב החברתי/כלכלי ו/או החמרה במצב הבטחוני (לרבות מלחמתית) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק זה.

## 21. השקעות נוספות של קרדן נדל"ן

### מיקדן

למועד הדוח קרדן נדל"ן מחזיקה (במישרין ובעקיפין) כ-66.67% מהונה המונפק והנפרע של מיקדן, חברה פרטית אשר התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1995, ובעלת המניות הנוספת הינה קבוצת קנטי בע"מ (חברה בבעלות פרטית) (כ-33.3%, במישרין ובעקיפין) ("קנטי").<sup>136, 137</sup>

למועד הדוח עוסקת מיקדן, במישרין, ובאמצעות חברות בנות, בניהול ובאחזקת מבני משרדים, מרכזי מסחר וקניונים, מבני מגורים, פארקים תעשייתיים, מבני תעשייה וחניונים. בנוסף, עוסקת מיקדן במתן שירותי ייעוץ וליווי לזממים בשלבי תכנון והקמת הפרויקטים בכל הקשור לניהול הנכסים ולאחזקתם. במועד הדוח מספקת מיקדן שירותים (בהתאם להסכמי ניהול, ליווי ויעוץ) לכ-85 נכסים בישראל ומספר נכסים נוספים במזרח אירופה בהיקף כולל של כ-2,200,000 מ"ר, מתוכם כ-2,200,000 מ"ר בפריסה ארצית בישראל וכ-200,000 מ"ר בסרביה (באמצעות חברה בת).

לפרטים אודות הלוואה שהעמידה קרדן נדל"ן למיקדן במהלך חודש דצמבר 2023, ראה באור 3.ב.14 לדוחות הכספיים.

קרדן נדל"ן מציגה את תוצאות אחזקותיה במיקדן על בסיס השווי המאזני. ליום 31 בדצמבר 2023 עמד ערך האחזקה האמורה בספריה של קרדן נדל"ן על סך של כ-11 מיליון ש"ח.

<sup>136</sup> יצוין, כי עד ליום 24 בנובמבר 2022 הוחזק 40% מהונה של מיקדן גם בידי מחזיק נוסף, מקבוצת שיכון ובינוי בע"מ (בעקיפין), והיתרה בשיעורים של 40% קרדן נדל"ן ו-20% קנטי. באותו מועד הושלמה עסקה במסגרתה רכשו קרדן נדל"ן וקנטי את חלק המחזיק הנוסף בהונה של מיקדן (בעקיפין), פרו-ראטה, בתמורה לסך כולל של כ-7.5 מיליון ש"ח (מתוכו חלקה של קרדן נדל"ן – כ-5 מיליון ש"ח). יצוין, כי כתוצאה מההסכם האמור, ובהתבסס על שווי הרכישה, ביטלה קרדן נדל"ן בדוחותיה הכספיים לשנת 2022 חלק מהפרשה לירידת ערך שנרשמה בעבר בגין ההשקעה במיקדן בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח, אך בדוחותיה הכספיים לשנת 2023 רשמה קרדן נדל"ן ירידת ערך בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח בגין השקעתה במיקדן.

<sup>137</sup> במסגרת הסכם בעלי מניות שנחתם בין קרדן נדל"ן לבין קנטי ביחס לאחזקותיהם במיקדן כאמור, נקבע, בין היתר, כי החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון מיקדן ייתקבלו ברוב קולות, למעט במקרים מקובלים, בהם החלטות תתקבלנה פה אחד (כל זמן שאחזקות קנטי במיקדן לא יפחתו מ-15% (במישרין או בעקיפין)), אשר עיקרם: מימון פעילות מיקדן ו/או רכישת נכסים בהיקפים שנקבעו; מכר של נכס מהותי או פעילות מהותית; גיוס הון, מיזוגים או שותפויות עם צדדים שלישיים, או דילול של בעלי המניות; עסקאות בעלי עניין או של מי מבעלי המניות שיש בהן עניין אישי או ניגוד עניינים; מינוי או החלפה של מנכ"ל החברה; וכדומה. מימון פעילות מיקדן ייעשה על-ידי מקורותיה העצמאיים, וככל שידרש מימון להרחבת פעילותה, בעלי המניות יעמידו מימון בהתאם לחלקם היחסי בהון המניות (במישרין או בעקיפין). ככל שידרש מימון נוסף בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח, קרדן נדל"ן תעמיד את חלקה וקנטי תעמיד 50% מחלקה ו-50% הנוספים יועמדו עבור קנטי על-ידי קרדן נדל"ן, כהלוואה שתישא ריבית מצטברת שנתית.

## דיון בגורמי סיכון

22.

פעילותה של קבוצת קרדן נדל"ן מאופיינת בגורמי הסיכון הבאים:

### סיכוני מקרו

- 22.1 שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית - באופן כללי, האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של רוכשי הדירות ושוכרי שטחים מסחריים ושטחי משרדים. כן, שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי בישראל כגון, עלייה בשיעורי הריבית, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות הנדל"ן בישראל ולירידה בביקושים. בנוסף, ענף הנדל"ן, לרבות ענף הבנייה, עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקישון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של קבוצת קרדן נדל"ן. כן, מחאה חברתית ופעילות של מוסדות המדינה על רקע מחירי הדירה, עשוי להביא, בין היתר, להאצת קצב הפשרת קרקעות בבעלות המדינה לבנייה למגורים, לשינויים נוספים במדיניות המיסוי על נדל"ן ולהגברת התחרות בענף הנדל"ן למגורים, ועשוי כפועל יוצא להביא להאטה בקצב מכירות דירות ולירידה במחירן. להשפעות נוספות של מיתון והאטה על ענף הנדל"ן והבנייה בכלל ועל קרדן נדל"ן בפרט, ראה סעיפים 6 ו-7.2.1 לחלק זה.
- 22.2 שינויים ו/או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל, מלחמה ומצבי חירום בריאותיים - הביקושים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מאירועים בטחוניים העשויים לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. למצב הביטחוני-מדיני בישראל השפעה ישירה על ענפי הנדל"ן בדרך של ירידה בביקושים ליחידות דיור ובהתייכרות עלויות הבנייה. המצב הביטחוני עלול לגרום למחסור בחומרי גלם שמקורם בשטחים (בעיקר אבן) וכן לגרום למחסור בכוח אדם בשל סגרים בשטחי עיו"ש וכן מגיוסי מילואים בתדירות גבוהה וללא התראה מוקדמת, ובהתאם גם לעיכובים בהשלמת פרויקטים (ראה בהקשר זה סעיפים 6 ו-22.13 לחלק זה). באופן דומה, מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת אפקט נגיף ה-"קורונה") ומדיניים/פוליטיים/חברתיים (כדוגמת מלחמת "חרבות ברזל", השלכות מהלכי הממשלה והכנסת לשינויים במערכת המשפט בשנת 2023) עלולים להשפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל המשק בישראל (לפי העניין) כמפורט בסעיפים 6, 22.1 ו-22.6 לחלק זה, ובהתאמה עלולים לגרום, בין היתר, גם להאטה בענף הנדל"ן ולהשפיע לרעה על היקפי פעילות קרדן נדל"ן ועל תוצאותיה.
- לפרטים אודות השלכות (לרבות השלכות אפשריות) של מלחמת "חרבות ברזל", ראה סעיף 6 לחלק זה. לפרטים אודות השלכות (לרבות השלכות אפשריות) של המחלוקת החברתית/פוליטית ואי הוודאות שנלוותה לה בגין שינויי החקיקה שקידמה ממשלת ישראל במהלך שנת 2023 ביחס למערכת המשפט, ראה סעיף 6 לדוח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2022 וסעיף 2 תחת הכותרת 'כללי' בחלק א' לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2023.
- 22.3 סיכונים פיננסיים - קבוצת קרדן נדל"ן חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ובשיעורי הריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה. כך: קרדן נדל"ן מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים וכן לעיתים באמצעות אשראי שקלי צמוד למדד המחירים לצרכן, וכן הכנסותיה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בשל כך, שינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של קרדן נדל"ן ועל רווחיותה; התקשרויות קרדן נדל"ן עם קבלנים ראשיים לביצוע והקמת פרויקטים הינן בשי"ח הצמודים בעיקרם למדד תשומות הבנייה, וכן הכנסות קרדן נדל"ן ממכירת דירות, צמודות בחלקן למדד תשומות הבנייה. שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות. בנוסף, בתחום ביצוע עבודות בנייה התייקרות תשומות הבנייה משפיעה על עלויות חומרי גלם, עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה; לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על פרויקטים של קרדן נדל"ן, בהם נקבעו תנאי המימון מהגוף המממן (בדרך של חתימת הסכמי ליווי בנקאיים). שינוי בשיעורי הריבית משפיע על מחירי האשראי למימון פרויקטים. כן, במקרים בהם סוג ההלוואה הינה על בסיס ריבית הפריים, משלמת קרדן נדל"ן הוצאות מימון המשתנות בהתאם לשינוי הריבית במשק. 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.

לפרטים נוספים אודות סיכוני השוק להם חשופה קבוצת קרדן נדל"ן (לרבות מבחני רגישות בגין שינוי בהם ופעולות הגנה בקשר עמם), ראה סעיף 6 לחלק זה ובאור 32 לדוחות הכספיים.

22.4 שינויים בשערי חליפין - חלק מההוצאות בתחום ביצוע עבודות בנייה, כגון רכישת חומרי גלם, ייבוא ציוד לצורכי בנייה, העסקת עובדים זרים וכד' וכן חלק מן ההכנסות בתחום נקובות במטבע זר (בעיקר דולר ואירו). שינויים מהותיים בשערי החליפין עלולים להשפיע על עלויות והכנסות התפעול של אל-הר ובכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות. בנוסף, השקעתה ופעילותה של קרדן נדל"ן בארה"ב הינן בדולר. כן, למועד הדוח חלק מהשקעותיה הפיננסיות של קרדן נדל"ן (במסגרת תיק ההשקעות שלה) הינן בדולר. בהתאם, לקרדן נדל"ן חשיפה לשינויים בשערי החליפין של הדולר/ש"ח. לפרטים אודות החשיפה של קבוצת קרדן נדל"ן בקשר עם מטבע הדולר כאמור, ראה באור 32 לדוחות הכספיים.

22.5 שינויים בביקוש - שינויים בביקוש (אשר מושפעים, בין היתר, מירידה בקצב גידול משקי הבית, משינוי הריבית במשק, משינוי בשער החליפין של הדולר, משינוי בתנאי משכנתאות הבנקים, ממדיניות הממשלה בקשר עם ענף הנדל"ן, מציפייה לשינויים במחירי הדירות, מציפיות לתשואה ממחירי דירות, מהמצב הביטחוני והמדיני ועוד), משפיעים על פעילות קבוצת קרדן נדל"ן. ראה גם סעיפים 6 ו-7.2.1 לחלק זה.

22.6 המצב בכלכלה העולמית - התפתחויות וזעזועים בשווקים העולמיים עלולים להשפיע על המצב הכלכלי במשק בישראל כמפורט בסעיף 22.1 לחלק זה, ולפיכך להשפיע, בין היתר, על נזילותה של קרדן נדל"ן, על שווי ההון העצמי והנכסים שלה, על יכולתה לממש את נכסיה, על מצב עסקיה (ובכלל זה על הביקוש לנכסיה), על יכולתה לחלק דיבידנדים ועל יכולתה לגייס מימון לפעילותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח, כמו גם על תנאי המימון. כמו-כן, לכלכלת ארה"ב בפרט השפעה ספציפית על הפרויקטים בהם מחזיקה קרדן נדל"ן בארה"ב.

#### סיכונים ענפיים

22.7 זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית - קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי בענף הנדל"ן ליזמי נדל"ן, לקבלנים ולרוכשי דירות, והקשחת תנאי המימון (המתבטאת בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון), וכן קיטון או הגבלה באפשרויות גיוס חוב או הון בשוק ההון, לרבות לצורך מחזור מלא או חלקי של חובות, עלולים לחשוף את קבוצת קרדן נדל"ן לקשיים בביצוע פרויקטים והשלמתם, במכירת הדירות נשוא פרויקטים ובמציאת מקורות מימון חלופיים למימון פעילותה והתחייבויותיה. כן, פעילותה של קרדן נדל"ן מושפעת ממדיניות בנק ישראל, בכל הקשור ליכולתם של רוכשי דירות פוטנציאלים לקחת הלוואה לרכישת דירה ויכולתם של יזמי נדל"ן לקבל מימון לביצוע פרויקטים. הקשחת מדיניותו של בנק ישראל והגברת פיקוחו על סיכוני האשראי של הבנקים בענף הנדל"ן עשויה לגרום להעלאת דרישות הסף של הבנקים מיזמים לצורך מתן מימון לביצוע פרויקטי נדל"ן (למשל העלאת כמות יחידות הדיור הנדרשות במכירה מוקדמת והעלאה של ההון העצמי הנדרש), וכן עשויה לגרום להעלאת הריביות על המשכנתאות שנטלים רוכשי הדירות (בין היתר כתוצאה מחיוב הבנקים לעמידה בדרישות הלימות הון בענף הנדל"ן ואי רצון או יכולת הבנקים לספוג את עלות ייקור המשכנתאות מבלי לגלגל אותה על הלקוחות וזאת כדי לשמור על שיעור התשואה על ההון מפעילות המשכנתאות שלהם) וכתוצאה מכך לגרום לירידה בביקושים. להגבלות כאמור עלולה להיות השפעה על קצב מכירת הדירות ועל מחירן.

22.8 זמינות קרקעות - כניסתה של קרדן נדל"ן לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות פוטנציאליות ובמדיניות הממשלה ורמ"י. ראה בהקשר זה גם סעיף 6.1 לחלק זה ביחס למדיניות הממשלה לשיווק קרקעות לבנייה למגורים.

22.9 חוסנם הפיננסי של הרוכשים והשוכרים ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות - כתברה שחלק מהכנסותיה תלויות ברוכשי דירות מגורים ו/או בשוכרים איתם היא מתקשרת, חשופה קרדן נדל"ן לשינוי לרעה בחוסנם הפיננסי של הרוכשים והשוכרים, דבר אשר עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות. בנוסף, אי עמידתם של לקוחות בתנאי התשלום המוסכמים בהסכמי ביצוע עלול לפגוע בתוצאותיה העסקיות של אל-הר.

22.10 הפסד רווח והוצאות אחזקת נכסים מניבים - בתחום הנכסים המניבים, קרדן נדל"ן עלולה לשאת בהוצאות

אחזקה בגין נכסים אותם לא תצליח להשכיר, בנוסף להיעדר הרווח והתזרים מהשכרתם.

22.11 חוסנם הפיננסי של ספקים - הרעה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה (קבלני ביצוע) אשר הינם הספקים העיקריים של קבוצת קרדן נדל"ן, עלולה לפגוע בתוצאות קבוצת קרדן נדל"ן, בעיקר לאור העלות הנוספת הכרוכה בהחלפת קבלן מבצע (או קבלן משנה) טרם השלמת בניית הפרויקט.

22.12 שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה בנושאי בנייה - שינויים בדרישות חקיקתיות וקביעת דרישות נוספות עלולים לחשוף את קבוצת קרדן נדל"ן להוצאות לא צפויות ואף לגרום להארכת המועדים לסיום פרויקטים. שינויים רגולטורים כגון עלייה במס רכישה והפחתה או פטור במס שבח עלולים לגרום לירידה בהיקף הביקושים לדירות מגורים, להורדת מחירים וכן לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של קרדן נדל"ן. בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי בנייה (לרבות הוראות סטטוטוריות להגברת, שמירת ואכיפת הבטיחות באתרי הבנייה), זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעים על לוחות זמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקיה של קבוצת קרדן נדל"ן.

22.13 זמינות כוח אדם - בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבנייה (כגון העסקת עובדים כאמור רק באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, החלת מכסות להגבלת כמות העובדים הזרים והגבלת המדינות מהן יכולים עובדים כאמור להגיע (למדינות איתן חתמה מדינת ישראל הסכם דו-צדדי בלבד)) ולאור תלות מסוימת שפיתח הענף בעובדים הזרים, מעת לעת נוצר (ועלול להמשיך להיווצר) מחסור בכוח אדם בענף. למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים של פרויקטים וכן על עלות העבודות.

יצוין, כי בשנים האחרונות, במסגרת נסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילות הבנייה למגורים, התקבלו החלטות ממשלה שונות במסגרתן, בין היתר, הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים והעובדים הפלסטינים בענף הבנייה (בעיקר לענף הבנייה למגורים), נחתמו הסכמים דו-צדדיים עם מדינות שונות כדי שיתאפשר לאזרחיהן להגיע לעבוד בישראל בענף הבנייה, וכן אושרה פעילותן של חברות בנייה זרות אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל בענף המגורים (במגבלות מסוימות, לרבות לעניין כמות העובדים בכל חברה ומכסות עובדים כלליות). באופן כללי, למועד הדוח, קרדן נדל"ן ואל-הר אינן יכולות להעריך את היקף השפעת החלטות הממשלה כאמור על פעילותן בשנים האחרונות (אם בכלל), אך יצוין כי עד לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" לא הורגש מחסור בפועלי בנייה בפרויקטים השונים שבביצוען (וזאת על אף שלהבנתן הביקוש לפועלי בנייה מיומנים ככלל עולה על ההיצע). לפרטים אודות מחסור שנוצר בפועלי בניין בישראל בעקבות המלחמה, השלכותיו על קרדן נדל"ן ואל-הר ופעולות הממשלה להקלת המחסור, ראה סעיף 6 לחלק זה.

22.14 זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם - הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם של חומרי גלם כאמור. מחסור בחומרי גלם, כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי היס, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, שיבושים בשרשרת האספקה, אינפלציה, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, לרבות מצבי חירום בריאותיים וביטחוניים, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעלויות מחירים בענף הנדל"ן.

22.15 שינויים בתנאי עבודה - שינויים רגולטורים בקשר עם תנאי שכר ו/או הסכם קיבוצי בענף הבנייה וכן צמצום מכסות העסקת עובדים זרים על-ידי הממשלה, לרבות בדרך של ייקור עלויות העסקתם באמצעות גביית אגרות והיטלים שונים, עלולים לפגוע בתוצאות העסקיות של קבוצת קרדן נדל"ן.

22.16 ביטול, צמצום כמות פרויקטים או צמצום בהיקפם ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות בתחום ביצוע עבודות בנייה - ביטול או עיכוב מהותי בפרויקטים מתוכננים בתחום ביצוע עבודות בנייה בשל מחלוקות עם רמ"י ו/או עם רשויות מדינה אחרות, הליכים משפטיים, יכולת כלכלית או בשל המצב הביטחוני/פוליטי/מדיני/כלכלי; ו/או מוסר תשלומים בעייתי של לקוחות בתחום ביצוע עבודות הבנייה אשר צבר ההזמנות מהם הינו בהיקפים כספיים משמעותיים (כמפורט בסעיפים 9.7 ו-9.9 לחלק זה), עלולים לפגוע בתוצאותיה הכספיות של קבוצת קרדן נדל"ן ו/או עלולים לגרום למצוקה תזרימית שלה. אמנם חלק מהסכמי הביצוע כוללים מנגנון פיצוי במקרה בו המזמין מבטל או מפסיק את הקמת הפרויקט, אולם ביטול או עיכוב של מספר פרויקטים בו-זמנית עלול להביא לפגיעה מהותית בפעילותה ובתוצאותיה של קבוצת קרדן נדל"ן.

- 22.17 עיכובים מנהלתיים מול רשויות - עיכובים בהמצאת היתרי בנייה ואישורי אכלוס הנובעים מהליכים מתמשכים של הרשויות בפרויקטים של קבוצת קרדן נדל"ן וכן בפרויקטים המבוצעים על-ידי אל-הר, עלולים לפגוע בתוצאותיה העסקיות של קבוצת קרדן נדל"ן.
- 22.18 אי-עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכת הסכמי מימון - במסגרת הסכמי מימון לפרויקטים המבוצעים על-ידי קבוצת קרדן נדל"ן, ניתנות למוסד הבנקאי המלווה את הפרויקטים כאמור סמכויות פיקוח ובקרה בנוגע לעמידה בלוחות זמנים וביעדים נוספים בקשר עם הפרויקט, וכן סמכות להתערב בניהולו השוטף של הפרויקט במקרה בו הפרויקט אינו עומד בתוכניות העסקיות שנקבעו. במקרה של אי-עמידה בהוראות הסכם הליווי בקשר עם היעדים הכלולים בתוכנית העסקית של הפרויקט; אי-עמידה בהתחייבויות כלפי המוסד הבנקאי לרבות בקשר עם אמות מידה פיננסיות; שינוי שליטה או בעלות בקרדן נדל"ן (או במי משותפיה בפרויקט) ללא אישור המוסד הבנקאי (ובחלק מהמקרים – "שליטה" כהגדרתה בחוק ניירות ערך); בקרות מקרה אשר לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק עלול להשפיע מהותית לרעה על ביצוע הפרויקט או על סיכויי פירעון אשראי המימון לפרויקט; במקרים בהם מתרחש מאורע (עם או ללא קשר ישיר עם הפרויקט הממומן), הפוגע או עלול לפגוע ביכולתה הכספית של קרדן נדל"ן; במקרים בהם המוסד הבנקאי סבור כי יתר עסקיה של קרדן נדל"ן, בין במישרין ובין בעקיפין, מנוהלים באופן העלול להשפיע לרעה (ובחלק מהמקרים - להשפיע לרעה באופן מהותי) על ביצוע הפרויקט או על סיכויי השלמתו או על קיום התחייבויות קרדן נדל"ן כפי שסוכמו עם הבנק או להשפיע לרעה באופן מהותי על נכסים חיוניים של קרדן נדל"ן ו/או כי חלה הרעה, לפי שיקול דעתו של הבנק, במצבה הפיננסי של קרדן נדל"ן ו/או ביחסים הפיננסיים שלה ו/או במצב עסקיה ו/או בפעולותיה ו/או בנכסיה; או אם תדרש קרדן נדל"ן לפרוע פירעון מוקדם של חובות והתחייבויות, כולם או חלקם, שהיא חייבת ו/או תחוב בהם לנושים אחרים (ובחלק מהמקרים אף אם אירע ארוע הפרה וקרדן נדל"ן טרם נדרשה לפרעם); ובמקרים אחרים המנויים בהסכמי הליווי, רשאי המוסד הבנקאי להעמיד לפירעון מידי את ההלוואה, וכן לעשות שימוש בבטוחות שניתנו לו בקשר עם הסכם המימון. כמו-כן, במסגרת שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב של קרדן נדל"ן נקבעו התחייבויות נוספות של קרדן נדל"ן כלפי מחזיקי אגרות החוב מאותן סדרות (לפי העניין) אשר בחלקן דומות להתחייבויות כלפי המוסדות הבנקאיים כאמור לעיל, לרבות ביחס להתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות. במקרים מסוימים של הפרת התחייבויותיה של קרדן נדל"ן כלפי מחזיקי אגרות החוב, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב להעמיד את יתרת החוב של קרדן נדל"ן כלפי מחזיקי אגרות החוב לפירעון מידי. שימוש בסמכויות אלו על-ידי המוסדות הבנקאיים עימם קשורה ו/או תהיה קשורה קבוצת קרדן נדל"ן, ו/או על-ידי מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, עלול לפגוע באופן מהותי בתוצאותיה הכספיות של קבוצת קרדן נדל"ן וביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה. ראה בהקשר זה גם סעיפים 14.4 ו-14.5 לחלק זה בנוגע לאפשרות העמדה לפירעון מידי של אשראים שנטלה הקבוצה בהתקיים עילת Cross Default Acceleration (ככל שתתקיים) ובנוגע לאמות מידה פיננסיות בהן התחייבה קרדן נדל"ן לעמוד, בהתאמה.
- 22.19 היצע שטחים להשכרה - גידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה, בין היתר, בעקבות בניית שטחי משרדים ומסחר נוספים או קיטון בביקושים לשטחים קיימים, עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות קרדן נדל"ן מנכסים מניבים.
- 22.20 אירועי בטיחות בעבודה - פעילותה של אל-הר מתאפיינת בסביבת עבודה מסוכנת הכוללת, בין היתר, עבודה בגובה רב, עבודה עם מכשור כבד וחומרים מסוכנים. תאונת עבודה חמורה באיזה מאתרי הבנייה של אל-הר עלולה לגרום לאובדן בחיי אדם, פגיעות גוף ולנזקים פיזיים לרכוש יקר, לגרום לעצירת פעילות הפרויקט לתקופה בלתי ידועה ולנזק תדמיתי וכספי. אי עמידה בתקני בטיחות וגיחות עלולה לגרום להוצאות כספיות משמעותיות ואף לתביעות פליליות כנגד מנהלים ולאובדן סיווג קבלני/השעייה מרישום ברשימת הקבלנים המוכרים, וכתוצאה מכך לפגיעה ביכולת להגיש הצעות במכרזים לביצוע עבודות בנייה, לפגיעה במוניטין ולפגיעה בתוצאות הכספיות. ראה בהקשר זה גם סעיף 6.3 לחלק זה.
- 22.21 מערכות מידע וסיכויי סייבר - ככלל, תהליכים מהותיים בקבוצה, ובהם תכנון וייזום פרויקטים, ניהול כספים וחשבות, גבייה, תשלומים, רכש ציוד ומלאי, תפעול מערכת "משכנת" וכדומה, נסמכים בין היתר על מערכות ו/או מאגרי מידע. בהתאם, חשופה הקבוצה, בין היתר, לסיכון במסגרתו תבוצע פעילות שנועדה לפגוע בשימוש במערכות המיחשוב של הקבוצה ו/או בחומרי מחשב השמורים בהן ("אירוע סייבר"), אשר עלולה להתבטא, בין היתר, בשיבוש או השבתה של פעילויות מהותיות מסוימות כאמור לעיל, גניבת מידע, חדירה למסדי נתונים ולמערכות מידע ובתוך כך איסוף מודיעין עסקי ו/או ביצוע שינויים במבנה מסד הנתונים או בנתונים עצמם, אובדן מידע, דרישת כופר, תרמית, פגיעה במוניטין וכדומה. בהתאם, אירוע

סייבר עלול להוביל גם לחבויות ו/או הוצאות משמעותיות המיועדות לאפשר הגנה, תגובה או התאוששות מאירוע סייבר או חקירות בעקבותיו, ולפגיעה בתוצאותיה של הקבוצה.

על מנת לצמצם ככל שניתן את הסיכונים להתרחשות אירוע סייבר ואת תוצאותיו, פעלה החברה, באמצעות יעוץ מקצועי מנוסה במיקור חוץ, לשפר את מערכות אבטחת המידע שלה. הקבוצה מפעילה באופן שוטף מספר מערכות הגנה אשר נועדו לצמצם ככל הניתן סיכונים להתרחשות אירוע סייבר ותוצאותיו, לרבות מערכות 'חומת אש' (Firewall) להפרדה מרשת האינטרנט, מערכות גיבוי נתונים שונות, מערכות אנטי-וירוס, ניהול הרשאות גישה, עדכון ססמאות, אתר 'התאוששות מאסון' (DR) ועוד. כמו-כן פועלת הקבוצה בהתאם לנהלים שנקבעו בתוכנית הבקרה הפנימית (ISOX) ולנהליה הפנימיים, ובין היתר מפעילה גורמים מומחים במיקור חוץ לטיוב שוטף של מערכות ההגנה השונות על מנת לוודא שהן פועלות ומוגדרות כשורה, שימור ותחזוק המערכות, הדרכות, ביקורות וכדומה.

### סיכונים מיוחדים

22.22 ליקויי בנייה - אם יתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיותה של קבוצת קרדן נדל"ן ועל המוניטין שלה. לפרטים אודות חוק המכר, התשכ"ח-1968 וחוק המכר דירות הקובעים, בין היתר, את אחריות הקבלן לפגמים ואי התאמות בגין ליקויי בנייה, לתקופות שונות, ראה סעיפים 17.1[א] ו-17.3[ד] לחלק זה.

22.23 טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט - בתחום ביצוע עבודות הבנייה, הזמנות עבודה נעשות, על-פי רוב, בדרך של פרסום מכרז פומבי לקבלני ביצוע. לרוב, במסגרת מסמכי המכרז נדרשת אל-הר להעריך את עלויות ביצוע הפרויקט נשוא המכרז עבודה, ובהתאם להגיש הצעה לגובה התמורה שתשולם לה בגין ביצוע עבודות הבנייה. גובה התמורה כאמור נקבע, בין היתר, כנגזרת של העלויות הצפויות כאמור בתוספת שיעור רווחיות בהיקף שיאפשר את זכייתה של אל-הר באותו מכרז. טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות הבנייה, עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקט עבור אל-הר או אף לגרום להפסד וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של קבוצת קרדן נדל"ן. כמו-כן בתחום המגורים, רכישת קרקעות (בין בדרך של עסקאות מזומן ובין בדרך של עסקאות קומבינציה, תמורות וכדומה) נעשית לאחר חישוב אומדנים בדבר ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות וכנגזרת מהן הרווח הצפוי ושווי הקרקע. טעות או הערכת חסר בחישוב אומדנים כאמור, עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקט עבור קרדן נדל"ן או אף לגרום להפסד וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של קרדן נדל"ן.

22.24 כיסוי ביטוחי חלקי - אל-הר אינה מבטחת חלק מהציוד ההנדסי והמכאני שברשותה בביטוח כנגד גניבות ו/או נזקים שעלולים להיגרם לציוד כאמור כתוצאה משריפות או קלקולים, משיקולי עלות תועלת. נזק מהותי שייגרם לציוד האמור, עלול להביא להוצאות בסכומים אשר במקרי קיצון עלולים להיות מהותיים, לפגיעה בפעילותה השוטפת ואף לפגיעה בתוצאותיה העסקיות. הנהלת אל-הר מעריכה, בהתבסס על ייעוץ ביטוחי שקיבלה מיועצי הביטוח שלה וכן בהתבסס על נסיון העבר של הנהלת אל-הר, בהתאם לנהוג ולמקובל בעסקים דומים בישראל ובהתחשב בסיכונים בפניהם אל-הר ניצבת, כי הכיסוי הביטוחי הקיים של אל-הר הינו נאות וכי החשיפה מהעדר הכיסוי הביטוחי האמור ביחס לסיכונים של גניבות או נזקים העלולים להיגרם לציוד כאמור הינה נמוכה.

22.25 פרויקטים חדשים בתחום ביצוע עבודות הבנייה - ככלל, אל-הר מבצעת ומסיימת את עבודות הבנייה בפרויקטים בתוך תקופה שבין 24 ל-42 חודשים. לפיכך, להאטה בקצב התקשרותה של אל-הר בהסכמים לביצוע פרויקטים חדשים, עשויה להיות השפעה לרעה על צבר העבודות של אל-הר ועלתוצאותיה הכספיות. ראה גם סעיף 22.26 לחלק זה בדבר אי כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים כגורם סיכון מיוחד.

22.26 אי-כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים - אי כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים במשך תקופה משמעותית (בין אם מאילוצים תזרימיים, האטה כלכלית במשק, משברים בכלכלה, מצבי חירום בריאותיים או בטחוניים (לרבות מלחמה), מדיניות ממשלה לעניין שיווק קרקעות, עלייה במחירי בניית פרויקטים וקיטון בזמינות מקורות המימון ועלותם ובין אם מסיבה אחרת) ו/או מכירת זכויות של קרדן נדל"ן בפרויקטים למגורים לצדדים שלישיים, עלולות לגרום, בעיקר בטווח הארוך, לצמצום בהיקפי פעילותה של קרדן נדל"ן ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

22.27 איבוד סיווג לפי חוק רישוי קבלנים ו/או סיווג קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות - לפרטים אודות גורם סיכון זה, ראה סעיפים 6.3, 17.3[א] ו-17.3[ב] לחלק זה.

להלן יוצגו גורמי הסיכון המפורטים לעיל, בטבלה המדרגת את מידת השפעתם המוערכת על עסקי קבוצת קרדן נדל"ן בחלוקה לסוגי סיכונים:

מידת השפעת הסיכון על קרדן נדל"ן			גורמי הסיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>סיכונים מקרו</b>			
		X	שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי-ודאות כלכלית
		X	שינויים ו/או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל, מלחמה ומצבי חירום בריאותיים
		X	סיכונים פיננסיים
	X		שינויים בשערי חליפין
		X	שינויים בביקוש
		X	המצב בכלכלה העולמית
<b>סיכונים ענפיים</b>			
		X	זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית
	X		זמינות קרקעות
	X		חוסנם הפיננסי של הרוכשים והשוכרים ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות
	X		הפסד רווח והוצאות אחזקת נכסים מניבים
	X		חוסנם הפיננסי של ספקים
		X	שינויים רגולטורים ומדיניות הממשלה בנושאי בנייה
		X	זמינות כוח-אדם
		X	זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם
	X		שינויים בתנאי עבודה
		X	ביטול, צמצום כמות פרויקטים או צמצום בהיקפם ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות בתחום ביצוע עבודות בנייה
	X		עיכובים מנהלתיים מול רשויות
		X	אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון
	X		היצע שטחים להשכרה
	X		אירועי בטיחות בעבודה
		X	מערכות מידע וסיכוני סייבר
<b>סיכונים מיוחדים</b>			
X			ליקויי בנייה
	X		טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט
X			כיסוי ביטוחי חלקי
		X	פרויקטים חדשים בתחום ביצוע עבודות הבנייה
	X		אי כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים
	X		איבוד סיווג לפי חוק רישוי קבלנים ו/או סיווג קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות

## חלק ב'

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

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון קרדן נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"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

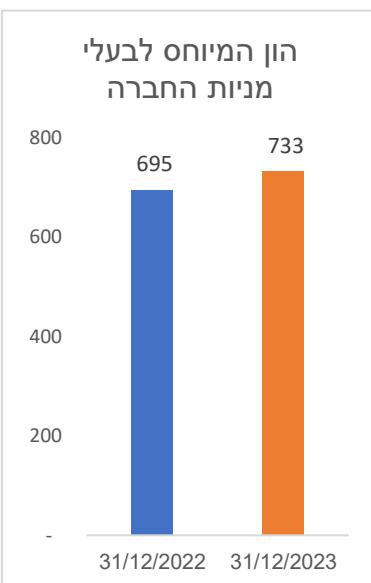
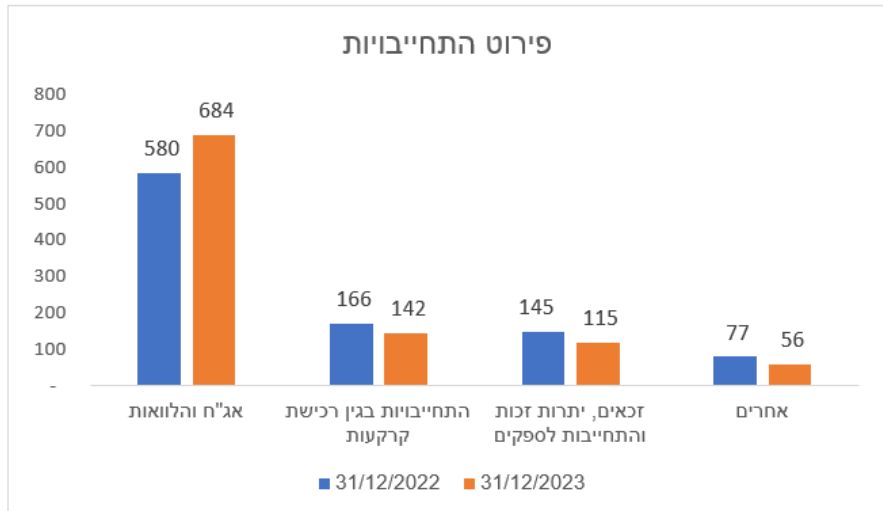
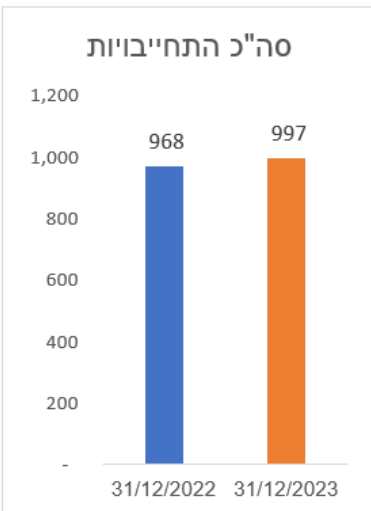
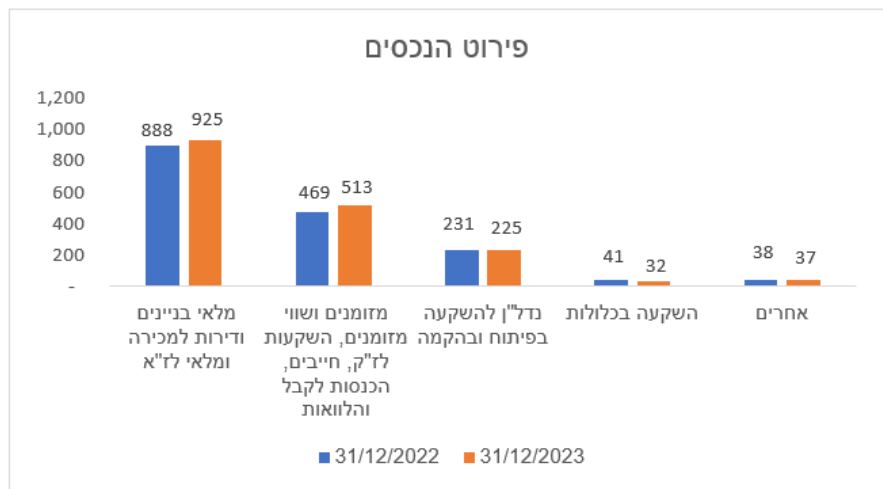
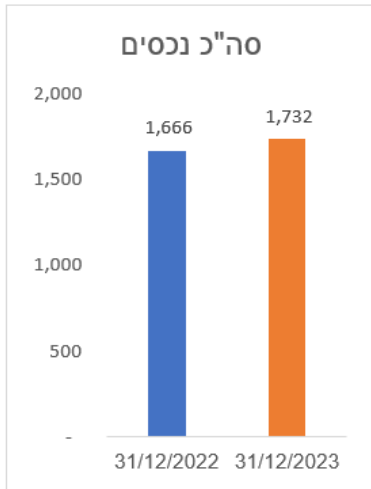


## אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

1. לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על מצב החברה ראה באור ד' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023.
2. לפרטים בדבר התקשרויות בעסקאות שונות, הן של החברה והן של חברת הבת ראה באור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023.
3. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, ראה באור ב' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023.
4. לפרטים בדבר השפעת האינפלציה, עליית שיעורי הריבית והמצב הכלכלי במשק על מצב החברה, ראה באור א' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023.
5. לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל בקרית גת, ראה באור ב' (12) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023.
6. לפרטים בדבר הרחבות סדרות האג"ח של החברה ביום 6 בפברואר, 2023 וביום 31 בינואר, 2024, לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.

## חלק ב' - הסבר הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

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



**א. המצב הכספי ותוצאות הפעילות העסקית**

**1. קצירת הדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח):**

הערה	31.12.2022	31.12.2023	
<b>נכסים</b>			
1	121,376	155,681	מזומנים ושווי מזומנים
2	124,382	54,872	השקעות לזמן קצר
3	45,209	38,637	חייבים ויתרות חובה
4	143,376	225,052	חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחו"ז הקמה
5	178,046	310,465	מלאי בניינים ודירות למכירה
6	181,847	176,648	נדל"ן להשקעה
7	49,510	48,722	נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
8	709,744	614,464	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
9	40,749	32,069	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	34,174	38,523	חייבים והלוואות לזמן ארוך
	27,993	24,241	רכוש קבוע, נטו
	7,573	10,654	נכסי זכות שימוש
	2,218	2,218	מוניטין
	-	93	נכסי מסים נדחים
	<b>1,666,197</b>	<b>1,732,339</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

			<b>התחייבויות והון</b>
10	52,339	114,447	אשראי מתאגידים בנקאיים (זמן קצר)
	74,479	68,995	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	70,271	45,561	זכאים ויתרות זכות
11	166,442	141,633	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
	45,770	30,294	מקדמות מרוכשי דירות וממזמיני עבודות
12	197,030	254,849	התחייבויות לתאגידים בנקאיים (זמן ארוך)
13	331,098	314,808	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
	1,242	847	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
	7,719	11,078	התחייבויות בגין חכירה (כולל חלויות שוטפות)
	21,927	14,110	מסים נדחים
14	697,880	735,717	הון
	<b>1,666,197</b>	<b>1,732,339</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>



עיקר הסעיפים בהם חלה עליה או ירידה הינם כדלקמן:

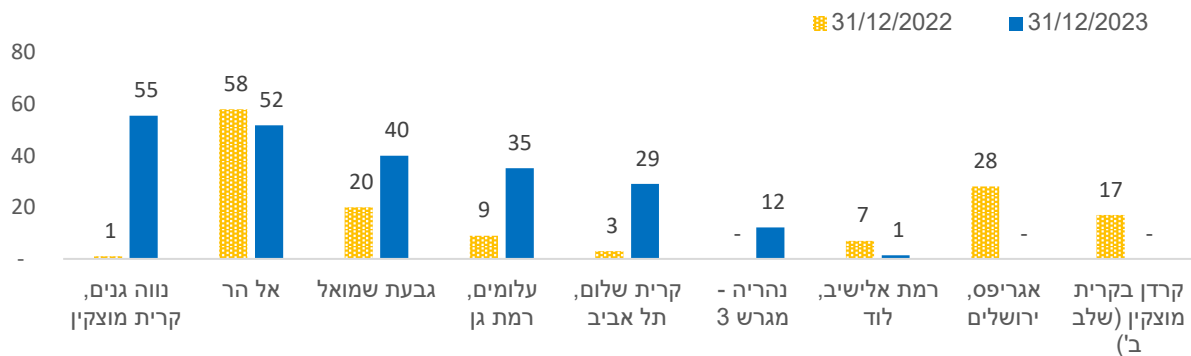
1. **מזומנים ושוי מזומנים:** ראה דוח על תזרימי המזומנים לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023.

2. **השקעות לזמן קצר:** סעיף זה כולל בעיקר מזומנים ופקדונות בחשבונות ליווי בגין תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים הבאים: עלומים בסך של כ-18 מיליוני ש"ח, גבעת שמואל בסך של כ-17 מיליוני ש"ח, הולילנד מגרש 7 בסך של כ-7 מיליוני ש"ח, ולוד בסך של כ-3 מיליוני ש"ח. השקעות אלו נושאות ריבית ממוצעת של 4.3%.

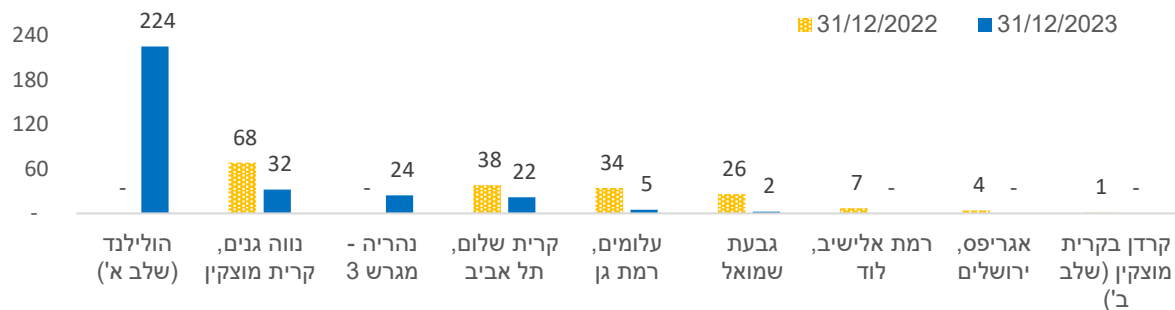
3. **חייבים ויתרות חובה:** ליום 31 בדצמבר, 2023 סעיף זה כולל בעיקר מקדמות לספקים ששילמה אל הר הנדסה ובניין בע"מ (להלן: אל הר) בסך של כ-14 מיליוני ש"ח, והוצאות מראש (בעיקר מקדמות בגין מלאי ותשלום למתווכים) בסך של כ-8 מיליוני ש"ח.

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 להוראות תקן חשבונאות IFRS 15 (לפרטים ראה באור 2'ג' לדוחות הכספיים המאוחדים 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):



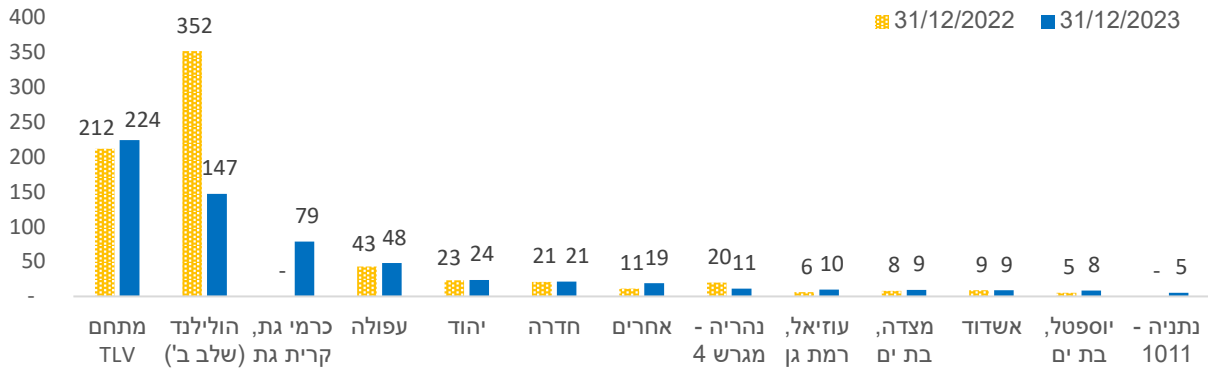
6. **נדל"ן להשקעה:** ליום 31, בדצמבר 2023 יתרת הנדל"ן להשקעה כוללת את חלק החברה בגין בית קרדן בסך של כ-157 מיליוני ש"ח, וכן 20 מיליוני ש"ח בגין מתחם ה- we work (פרויקט TLV).

בשנת 2023 נרשמה ירידת ערך של בית קרדן בסך של כ-6 מיליוני ש"ח, ירידת הערך נובעת בעיקרה מהשקעות צפויות בנכס ומאומדן לדמי שכירות עתידיים כתוצאה משטחים שמתפנים (כ-5,000 מ"ר).



7. **נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה:** יתרת הנדל"ן להשקעה בפיתוח ליום 31 בדצמבר, 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 מיליון ש"ח בגין רכישת זכויות למשרדים במקרקעין שברעננה (ראה באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים).

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



9. **השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:** ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה השקעות בארה"ב בסך של כ-21 מיליוני ש"ח וכן השקעה במיקדן בסך של כ-11 מיליוני ש"ח, לשינויים בשווי השקעה במיקדן ראה לקמן הסבר לסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו.

10. **אשראי מתאגידים בנקאיים (זמן קצר):** ליום 31 בדצמבר, 2023 היתרה מורכבת בעיקר מהלוואות לזמן קצר בגין הפרויקטים הבאים: הולילנד (שלב א') בסך של כ-30 מיליוני ש"ח, נווה גנים מוצקין בסך של כ-36 מיליוני ש"ח, נהריה בסך של כ-7 מיליוני ש"ח ואשראי בגין בית קרדן בסך של כ-40 מיליוני ש"ח.

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

12. **התחייבויות לתאגידים בנקאיים (זמן ארוך):** ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברה אשראי לזמן ארוך בגין מתחם TLV בסך של כ-140 מיליוני ש"ח, בגין פרויקט קרית גת בסך של כ-62 מיליוני ש"ח, בגין פרויקט הולילנד (שלב ב') בסך של כ-30 מיליוני ש"ח ובגין פרויקט עפולה בסך של כ-23 מיליוני ש"ח.

13. **אגרות חוב:** השינוי בסעיף זה מיום 31 בדצמבר, 2022 ליום 31 בדצמבר, 2023 נובע בעיקר 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, ומנגד פירעון אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-31 מיליוני ש"ח, פירעון של אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ-19 מיליוני ש"ח, ופירעון של אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-12 מיליוני ש"ח.

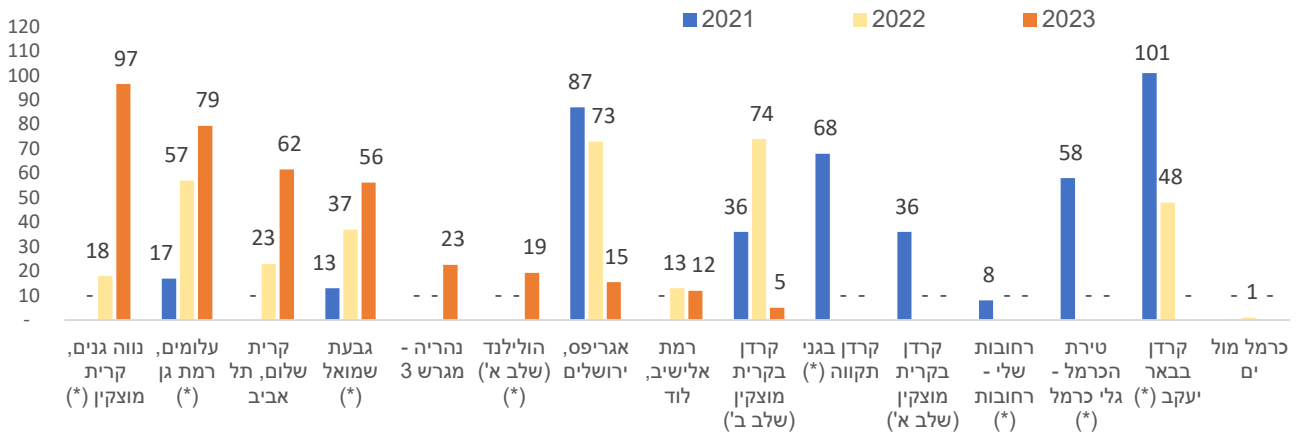
14. **הון:** השינוי בסעיף זה מיום 31 בדצמבר, 2022 ליום 31 בדצמבר, 2023 נובע בעיקר מרווחי החברה בשנה בסך של כ-70 מיליוני ש"ח, ממימוש כתבי אופציה למניות בסך של כ-0.8 מיליוני ש"ח ומנגד תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-35 מיליוני ש"ח.

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

הערה	2021	2022	2023	
				<b>הכנסות</b>
1	424,220	343,500	368,267	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
2	219,336	262,859	219,873	הכנסות מביצוע עבודות
3	9,273	13,660	16,135	הכנסות מהשכרת נכסים
	-	154	203	הכנסות מדמי ניהול ויעוץ
	<b>652,829</b>	<b>620,173</b>	<b>604,478</b>	
				<b>עלות ההכנסות</b>
1	(328,027)	(247,072)	(259,591)	עלות הדירות שנמכרו ומתן שירותי בניה
2	(180,521)	(220,073)	(181,220)	עלות ביצוע עבודות
	(698)	(1,746)	(1,165)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
	<b>(509,246)</b>	<b>(468,891)</b>	<b>(441,976)</b>	
				<b>רווח גולמי</b>
	<b>143,583</b>	<b>151,282</b>	<b>162,502</b>	
4	13,303	4,345	(6,379)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו
5	(9,153)	(13,786)	(11,208)	הוצאות שיווק וייזום פרויקטים
6	(32,283)	(37,905)	(39,103)	הוצאות הנהלה וכלליות
7	(5,087)	59,328	(801)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
				<b>רווח תפעולי</b>
	<b>110,363</b>	<b>163,264</b>	<b>105,011</b>	
8	9,949	11,705	11,141	הכנסות מימון
9	(22,712)	(18,835)	(24,599)	הוצאות מימון
10	(1,136)	(561)	(2,901)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
	<b>96,464</b>	<b>155,573</b>	<b>88,652</b>	
	(14,911)	(35,602)	(18,200)	מסים על ההכנסה
				<b>רווח נקי</b>
	<b>81,553</b>	<b>119,971</b>	<b>70,452</b>	

**עיקר הסעיפים בהם חלה עליה או ירידה הינם כדלקמן:**

1. **הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה ועלות הדירות שנמכרו ומתן שירותי בניה:** 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 וממתן שירותי בניה בהתאם לפרויקטים השונים (במליוני 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 בדצמבר 2021, 2022 ו-2023 שיעור התפוסה בבית קרדן הינו כ-93%, 100% וכ-100% בהתאמה (לפרטים נוספים ראה באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים).

4. **עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה:** בשנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך בעיקר בגין בית קרדן בסך של כ-6 מיליוני ש"ח לאור השקעות המתוכננות בנכס (כחלק מעזיבת שוכר עיקרי) ואומדן דמי שכירות שיגבו, וכן-0.4 מיליוני ש"ח בגין פרויקט TLV בגין מתחם הדב"י ובגין מתחם חללי העבודה-we work. לפרטים נוספים ראה ביאורים 11 ו-12 לדוחות הכספיים השנתיים.

בשנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בגין בית קרדן בסך של כ-1 מיליון ש"ח, במתחם TLV עליית ערך בסך של כ-4 מיליוני ש"ח בגין החלק המיועד לדירור בר השגה וירידת ערך בסך של כ-1 מיליון ש"ח בגין מבנה ה-WE WORK, עליית ערך בסך של כ-2 מיליוני ש"ח בגין קרקע בבית דגן ומנגד ירידה ערך של כ-1 מיליון ש"ח בגין מגרש התעסוקה בפרויקט בת ים.

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 שישנן. השינוי בהוצאות השיווק, ויזום פרויקטים בתקופה קטן כתוצאה מירידה במספר יחידות הדירור. כמו כן, במסגרת סעיף זה, נכללות הוצאות שנובעות מקידום של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בסך של כ-4 מיליוני ש"ח בשנת 2023 וכ-6 מיליוני ש"ח בשנת 2022.



6. **הוצאות הנהלה וכלליות:** הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ-39 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-38 מיליוני ש"ח בשנת 2022. סעיף זה מורכב בין היתר מהוצאות בגין שירותים מקצועיים, שכר עבודה ואחזקת משרד.
7. **הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:** עיקר ההוצאות האחרות, נטו בשנת 2023 נובעות מירידת ערך של ההשקעה במיקדן בסך של כ-2.7 ומנגד רווח בסך של כ-0.6 מיליוני ש"ח כתוצאה ממכירה של 1% מהקרקע בבית דגן במסגרת פירוק שיתוף, וכן סך של כ-1.2 מיליוני ש"ח נבע מסגירת חשבונות סופיים בפרויקט נופי השמש והמע"ר הצפוני (בבית קרדן).
- בשנת 2022 רשמה החברה הכנסה בסך של כ-53 מיליוני ש"ח כתוצאה ממימוש חברה מוחזקת לשעבר "נופי השמש" (חלק החברה 50%) והכנסה נוספת מביטול חלק מהפרשה לירידת ערך שנרשמה בעבר בסך של כ-4 מיליוני ש"ח של חברה מוחזקת.
8. **הכנסות מימון:** הכנסות המימון בשנת 2023 נובעות בעיקר מהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים בסך של כ-8 מיליוני ש"ח, מהפרשי שער בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח כתוצאה מעליית שער הדולר, ומהכנסות ריבית בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח מהלוואות לאחרים.
- הכנסות המימון בשנת 2022 נובעות בעיקר מהפרשי שער בסך של כ-8 מיליוני ש"ח כתוצאה מעליית שער הדולר, מהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים בסך של כ-2 מיליוני ש"ח ומהלוואות לאחרים.
9. **הוצאות מימון:** הוצאות המימון בשנת 2023 כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין אגרות חוב בסך של כ-11 מיליוני ש"ח, סך של כ-8 מיליוני ש"ח בגין הוצאות מימון על אשראי בנקאי וכן סך של כ-4 מיליוני ש"ח בשל מימון הנובע מהתחייבויות לבעלי קרקעות.
- הוצאות המימון בשנת 2022 כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין אגרות חוב בסך של כ-11 מיליוני ש"ח, וכן סך של כ-2 מיליוני ש"ח בשל מימון שנובע 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:

2021	2022	2023	מידע מגזרי – רווח והפסד (באלפי ש"ח)
72,892	125,265(*)	83,696	בנייה למגורים
38,658	42,997	48,911	ביצוע עבודות בנייה
20,378	16,259	9,654	נכסים מניבים
(21,565)	(21,257)	(37,250)	אחרים והתאמות
<b>110,363</b>	<b>163,264</b>	<b>105,011</b>	<b>סך רווח תפעולי</b>

(\*) הרווח התפעולי בשנת 2022 כולל רווח ממימוש חברה מוחזקת לשעבר ("נופי השמש") שהינה ממגזר הבנייה למגורים בסך של כ-53 מיליוני ש"ח (בנטרול רווח זה קיים גידול של כ-12.5% בתוצאות המגזר).

- הגידול ברווח התפעולי של מגזר ביצוע עבודות הבנייה בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נובע מרווחיות משתנה בתמהילי פרויקטים, משינויי אומדני רווח בפרויקטים ובשונות בשיעורי ההתקדמות בביצוע בכל תקופה, וכן משחרורי בצ"מ בפרויקטים בהתאם להתקדמותם.
- הקטון ברווח התפעולי במגזר הנכסים המניבים בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נובע מירידת ערך בבית קרדן בשנת 2023 לעומת עליית ערך בשנת 2022 (תוצאות המגזר ללא השפעות שערך הינן 16, 12 ו-7 מיליוני ש"ח לשנים 2023, 2022 ו-2021 בהתאמה).

### 3.1 בנייה למגורים

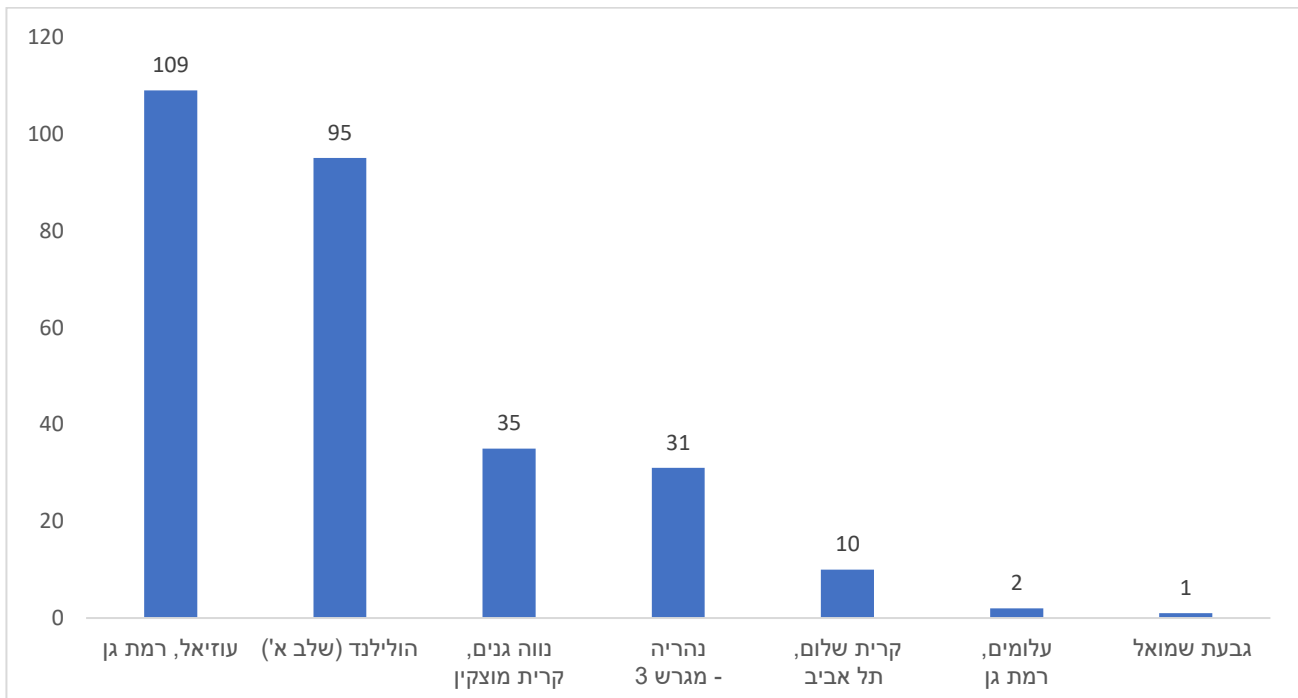
#### פרויקטים בביצוע:

פרויקט	ייעוד בניה	שיעור ביצוע	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ חלק קרדן ביח"ד	יח"ד שנמכרו ליום 31/12/2023	מלאי יח"ד בשיווק ליום 31/12/2023	יח"ד שנמכרו לאחר 31/12/2023 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
עלומים, רמת גן	מגורים	90%	95	63	61	2	-
קרית שלום, תל אביב	מגורים	80%	57	44	34	10	-
נוה גנים, קרית מוצקין	מגורים	75%	138	138	103	35	11
הולילנד (שלב א')	מגורים	10%	153	153	58	95	1
נהריה - מגרש 3	מגורים	54%	58	58	27	31	4
			<b>501</b>	<b>456</b>	<b>283</b>	<b>173</b>	<b>16</b>

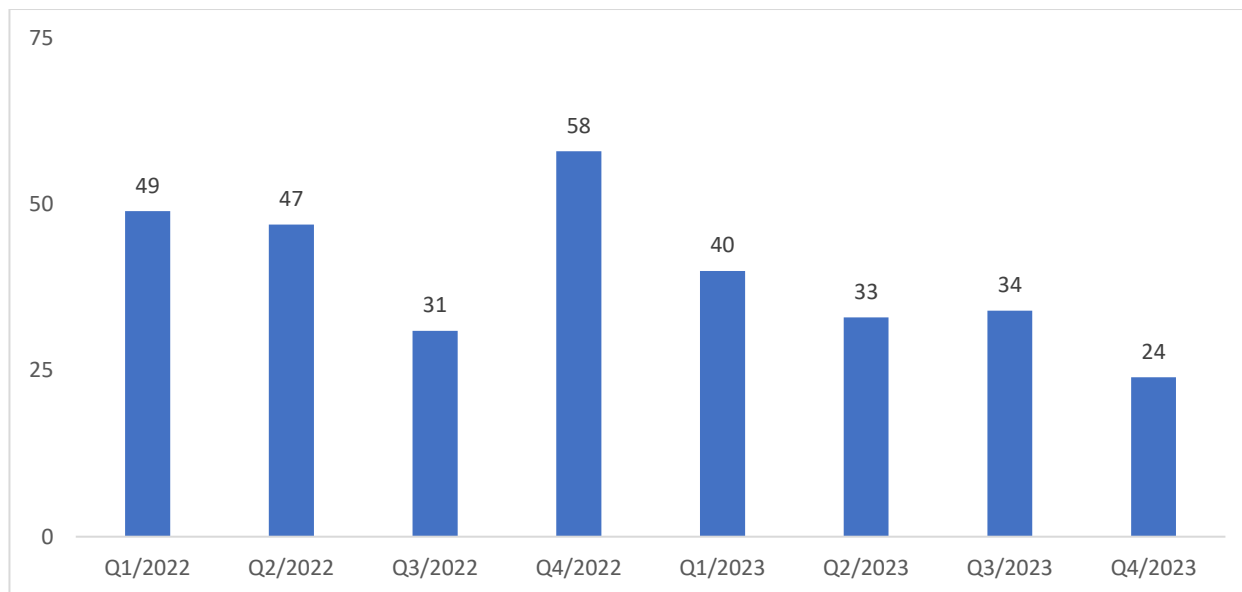
**פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2023:**

פרויקט	ייעוד בניה	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ חלק קרדן ביח"ד	יח"ד שנמכרו ליום 31/12/2023	יח"ד שנמכרו ליום 31/12/2023
קרדן בקרית מוצקין (שלב ב')	מגורים	70	70	70	70
אגריפס, ירושלים	מגורים + מסחר	78	45	45	78
רמת אלישיב, לוד (1)	מגורים + מסחר	13	13	13	13
גבעת שמואל (2)	מגורים	34	34	33	-
<b>סה"כ</b>		<b>195</b>	<b>162</b>	<b>161</b>	<b>161</b>

- (1) המרכז המסחרי בפרויקט נמכר במהלך שנת 2022, ונמצא בשלבי בנייה.  
 (2) החברה הינה חלק מקבוצת רכישה במסגרתה נבנות 148 יח"ד ע"י אלהר, המשמשת כקבלן ביצוע בפרויקט. לאחר תאריך המאזן החלו מסירות לרוכשי הדירות. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים נמסרו 21 דירות.

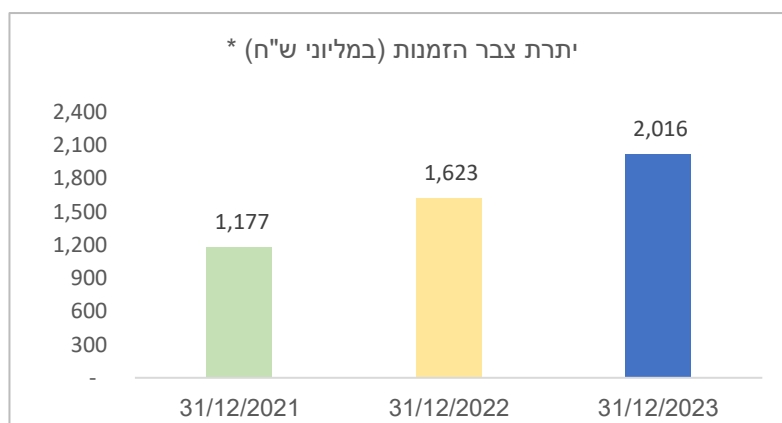
**מלאי יחידות לשיווק ומכירה ליום 31.12.23 (סה"כ 283 יח"ד):**

**להלן התפלגות מכירת הדירות לפי רבעונים בשנים 2022-2023:**



**3.2 ביצוע עבודות**

החברה מחזיקה ב-100% ממניות חברת אל הר. 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.

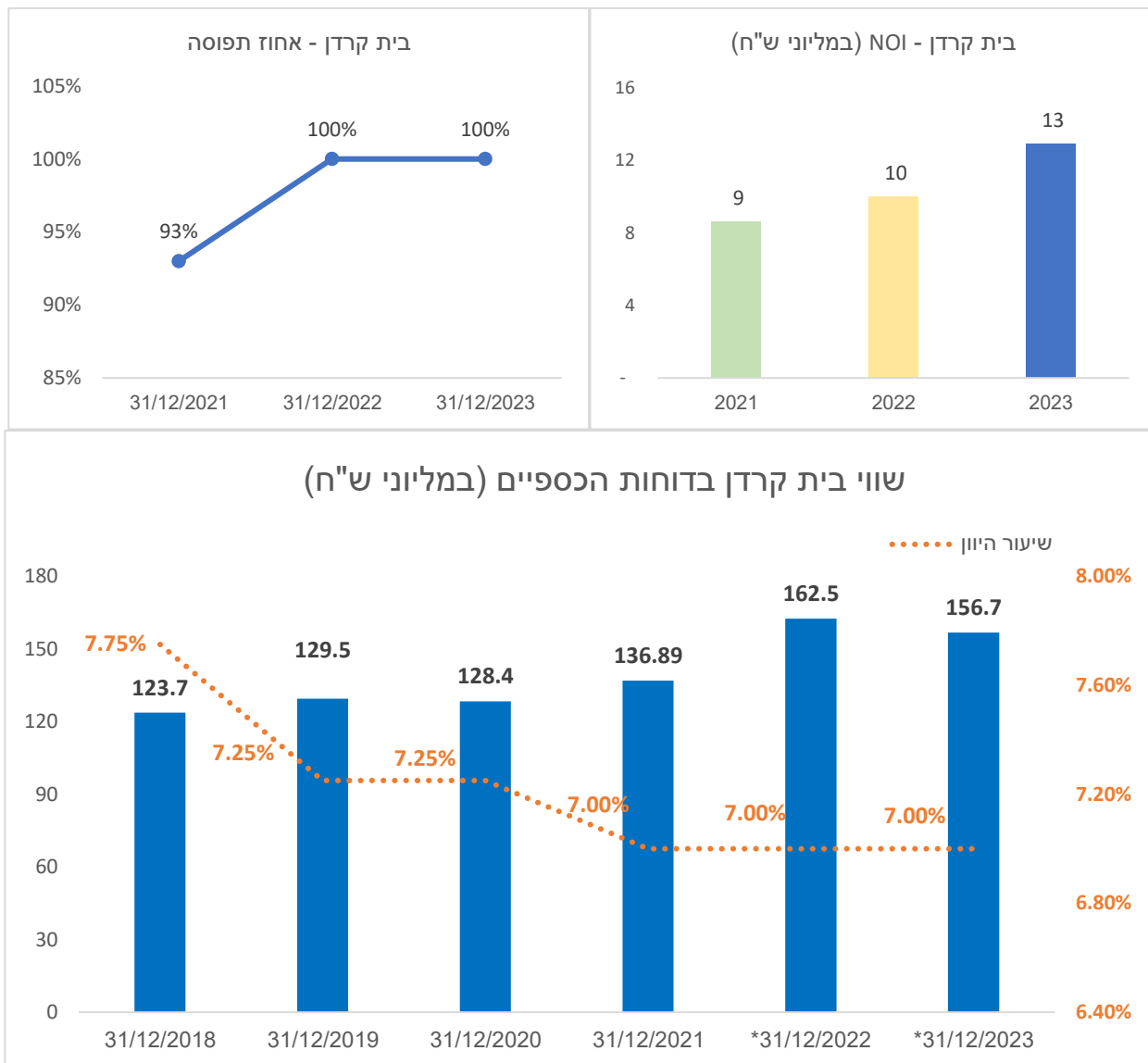


\* מתוך יתרת הצבר האמור, סך של כ- 295 מיליוני ש"ח מיוחס לפרויקטים שטרם נקבע מועד לתחילת ביצועם, כמו כן לתאריכים 31/12/22 ו-31/12/23 סך של כ- 537 מיליוני ש"ח מיוחס לפרויקט בלוד. בהקשר זה ראה באור 26ג'5 לדוחות הכספיים השנתיים.

### 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 מיליוני ש"ח

#### 4. נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

##### 4.1. נזילות ומקורות מימון (באלפי ש"ח):

הערה	2021	2022	2023	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות)
1	98,471	(132,626)	(80,722)	שוטפת
2	(166,985)	1,020	49,556	השקעה
3	33,739	75,861	65,474	מימון

1. **תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת:** בשנת 2023 סך של כ-81 מיליון ש"ח שימשו לפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נובע מעלייה בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בביצוע וחיובים ויתרות חובה בסך של כ-82 מיליון ש"ח, מעלייה במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו בסך של כ-37 מיליון ש"ח ומירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

בשנת 2022 סך של כ-133 מיליון ש"ח שימשו לפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נבע מעלייה במלאי בניינים למכירה, ומלאי מקרקעין בלתי שוטף לאור רכישות שבוצעו (בעיקר במתחם TLV) בסך של כ-146 מיליון ש"ח; בגין רווח ממימוש חברה מוחזקת לשעבר ("נופי השמש") בסך של כ-52 מיליון ש"ח; מירידה בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות בסך של כ-35 מיליון ש"ח ומירידה בספקים ונותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזי הקמה בסך של כ-23 מיליון ש"ח; וכן מעלייה בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות, מעבודות בחוזי הקמה ומחיובים ויתרות חובה בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

לחברה (במאוחד ובסולו) תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בשנים 2022 ו-2023. הדירקטוריון דן וקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בהתחשב בכך שליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה (במאוחד ובסולו) הון חוזר חיובי (הכולל סכומים של יתרות נזילות), וכן, בהתחשב בתזרימי המזומנים החיוביים הצפויים לחברה מהבשלת פרויקטים בטווח הקצר-בינוני. כמו כן, יחס המינוף של החברה הינו נמוך ביחס למקובל בענף וקיימים נכסים המאפשרים לחברה גיוסים נוספים בעתיד או מימוש שלהם במידה ותידרש לכך, וכן בהתבסס על כך שהתזרים השלילי נובע בעיקרו מיוזמת החברה להגדלת מלאי הקרקעות ופיתוחן.

2. **תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה:** בשנת 2023 נבעו לחברה סך של כ-50 מיליון ש"ח מפעילות השקעה. עיקר ההשפעה נבעה מפרעון פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר נטו, בסך של כ-69 מיליון ש"ח ומנגד השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה בסך של כ-16 מיליון ש"ח ומתן הלוואות לאחרים, נטו בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

בשנת 2022 נבעו לחברה סך של כ-1 מיליון ש"ח מפעילות השקעה. עיקר ההשפעה נבעה מפירעון והפקדות פקדונות והשקעות לזמן קצר נטו, בסך של כ-99 מיליון ש"ח, ומקבלת תמורה בגין מכירה של חברה מוחזקת לשעבר ("נופי השמש") בסך של כ-76 מיליון ש"ח (נטו ממס), מהחזר השקעות וגביית הלוואות מחברות המטופלות לפי שווי מאזני ואחרים בסך של כ-31 מיליון ש"ח ומנגד השלמת רכישה של 60% מהון המניות של "הולילנד" בסך של כ-126 מיליון ש"ח, מהשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה בסך של כ-49 מיליון ש"ח, מרכישת רכוש קבוע בסך של כ-15 מיליון ש"ח, השקעות ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שווי מאזני ואחרים בסך של כ-14 מיליון ש"ח.



3. **תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון:** בשנת 2023 נבעו לחברה סך של כ-65 מיליוני ש"ח מפעילות מימון. עיקר ההשפעה בתקופה נבעה מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ-88 מיליוני ש"ח, מאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ-32 מיליוני ש"ח ומהנפקת אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-44 מיליוני ש"ח, ומנגד פרעון אגרות חוב בסך של כ-62 מיליוני ש"ח וחלוקת דיבידנד לבעלי מניות בסך של כ-35 מיליוני ש"ח.

בשנת 2022 נבעו לחברה סך של כ-76 מיליוני ש"ח מפעילות מימון. עיקר ההשפעה בתקופה נבעה מנטילת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים לצורך רכישת קרקע במתחם TLV ולצורך מימון עלויות פרויקט הולילנד בסך של כ-197 מיליוני ש"ח ומנגד מפרעון אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-31 מיליוני ש"ח, מפרעון אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ-19 מיליוני ש"ח, מפרעון אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-9 מיליוני ש"ח מפרעון של אשראי לזמן ארוך וקצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-27 מיליוני ש"ח, ומחלוקת דיבידנד לבעלי המניות בחברה בסך של כ-34 מיליוני ש"ח.

#### 4.2. התחייבויות פיננסיות, נטו:

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

במיליוני ש"ח	
<b>התחייבויות</b>	
315	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
309	אשראי מתאגידים בנקאים
36	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
27	זכאים ויתרות זכות
8	אחרות
<b>695</b>	<b>סה"כ</b>
<b>נכסים</b>	
86	מזומנים ושויי מזומנים
45	השקעות לזמן קצר
51	חייבים, הלוואות ויתרות חובה (לזמן קצר וארוך)
173	חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחו"ז הקמה
<b>355</b>	<b>סה"כ</b>
<b>340</b>	<b>סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו</b>



## היבטי ממשל תאגידי

### 1. תרומות

היקף תרומות החברה בשנים 2022 ו-2023 עמד על סך של כ-117 ו-45 אלפי ש"ח בהתאמה. החברה טרם אימצה מדיניות בנושא תרומות.

### 2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 20 בדצמבר 2009, נקבע כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית שיכהנו בדירקטוריון החברה יהיה שניים.

על אף האמור לעיל, למועד הדוח בדירקטוריון החברה שלושה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. דירקטוריון החברה סבור כי המספר המזערי של שני דירקטורים, מאפשר לו לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ומסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקת מצבה הכספי ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם וזאת בשל הסיבות הבאות:

א. ניסיונם העסקי העשיר של כל הדירקטורים, גם אלה שאינם עונים להגדרת המונח "דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית".

ב. נוכחותם של רואי החשבון של החברה, סמנכ"ל הכספים וחשב החברה, בכל אחת מישיבות ועדות הדירקטוריון והדירקטוריון העוסקות בדוחות הכספיים, כך שההסברים בעניינים חשבונאיים ופיננסיים המתקבלים הינם מלאים ומפורטים.

הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה הינם אלון וולקן, אלעד בנבג' ורויטל אבירם לפרטים אודות הדירקטורים האמורים, בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות ראה סעיף 14 לחלק ד' לדוח השנתי.

**לעניין דירקטורים בלתי תלויים בתאגיד** - תקנון החברה אינו כולל הוראות בעניין מינוי דירקטורים בלתי תלויים בחברה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). עם זאת, בישיבת דירקטוריון החברה מיום 3 באפריל 2023, אישר הדירקטוריון, כי מתקיימים לגבי הדירקטורים החיצוניים בחברה (דאז) ה"ה יוסי פלר, רויטל אבירם ויורם בן זאב תנאי הכשירות למינויים כדירקטורים חיצוניים וזאת, בהסתמך על הצהרה שמסרו לחברה הדירקטורים הנזכרים לעיל. בנוסף, אישר הדירקטוריון בישיבתו ביום 3 באפריל 2023 את מינויו של מר אלעד בנבג' לדירקטור חיצוני בחברה, חלף מר יוסי פלר, אשר ביום 19 במאי 2023, סיים תקופת כהונה מצטברת בת 9 שנים כדירקטור חיצוני בחברה. ביום 10 במאי 2023, אישרה האסיפה הכללית את מינויו של מר אלעד בנבג' לתקופת כהונה ראשונה בת 3 שנים כדירקטור חיצוני בחברה, החל מיום 20 במאי 2023.

בישיבת דירקטוריון החברה מיום 14 במרס 2024 אישר הדירקטוריון כי מתקיימים לגבי הדירקטורים החיצוניים המכהנים תנאי הכשירות למינוי דירקטורים חיצוניים.

### 3. דיווח על פעילות מבקר הפנים

#### פרטי המבקר הפנימי:

1. שם המבקר: רו"ח יוסי גינוסר

2. מועד מינויו: אפריל 2006

3. המבקר הפנימי (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל - פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ) אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

4. למבקר הפנימי (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל) לא היו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.



5. המבקר הפנימי (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל) אינו ממלא תפקיד בחברה פרט לתפקידו כמבקר פנימי.

6. במועד מינויו כמבקר הפנימי של החברה ומאז אותו מועד ועד למועד הדוח, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ובסעיף 146(ב) לחוק החברות.

#### **אופן המינוי:**

1. המבקר הפנימי מונה לתפקידו בחברה ביום 1 באפריל 2006. לאחר שרואין על-ידי הנהלת החברה ונמצא על-ידה מתאים לתפקידו עקב ניסיונו רב השנים בתפקידים דומים בחברות ובתאגידים גדולים ומסועפים (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל – פהאן קנה ניהול והבקרה בע"מ).

2. החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר הם כדלהלן: ניהול מערך הביקורת הפנימית בתאגיד ובגופים המסונפים לו, דיווח להנהלת החברה וועדת הביקורת, באשר לממצאי הביקורת שעלו במסגרת בדיקותיו.

סמכויותיו הן בדיקת הנושאים שנכללו במסגרת תוכנית ועבודת הביקורת הפנימית. נושאי הביקורת נקבעים על-פי המלצת המבקר והנהלת החברה ובהחלטת ועדת הביקורת.

#### **הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד:**

יו"ר דירקטוריון החברה.

#### **תכנית העבודה:**

נושאי הביקורת השנתיים נקבעים תוך התבססות על סקר סיכונים, בשנת 2022 נערך סקר סיכונים מעודכן. החברה תתבסס על המלצות המבקר והנהלת התאגיד לקביעת תוכנית הביקורת לשנים הבאות על בסיס הסקר העדכני (כפי שעשתה בשנים הקודמות). ועדת הביקורת של החברה מאשרת את תכנית עבודת המבקר השנתית.

יצוין כי חרף קביעת תכנית העבודה כאמור, בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מהתוכנית המקורית, כל זאת בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

#### **ביקורת של תאגידים מוחזקים:**

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, אחראי המבקר הפנימי לביקורת הפנימית בתאגידים המוחזקים על-ידי התאגיד ובחברות הבנות.

#### **היקף העסקה:**

היקף העסקה של המבקר הפנימי ו/או הגורמים הפועלים מטעמו הסתכמו בכ-950 שעות עבודה בשנת 2023 (500 שעות בגין ביקורות בחברה וכ-450 שעות בגין ביקורות באל-הר). להערכת המבקר והנהלת החברה, תקציב הביקורת כאמור, מאפשר להגשים את מטרות הביקורת של החברה.

#### **עריכת הביקורת - תקנים מקצועיים:**

תקני הביקורת לפיהם פועל המבקר הפנימי הינם תקני ביקורת פנימית מקובלים ובינלאומיים. דירקטוריון החברה קיבל את הצהרת המבקר הפנימי כי הוא עומד בתקנים המקצועיים הנ"ל.

#### **גישה למידע:**

לא הוגבלה גישת המבקר הפנימי לחומרים ומסמכים הרלוונטיים לפעילותו. הנהלת החברה הנחתה את הנהלות החברות הבנות לאפשר למבקר הפנימי גישה לכל נכס או מסמך.

### דין וחשבון המבקר הפנימי:

כל פרויקט ביקורת מסוכם באמצעות דין וחשבון בכתב, בו מפרט המבקר ממצאי ביקורת, ליקויים שנמצאו על-ידו, המלצות לתיקון הליקויים ותגובות הגורמים המבוקרים.

ככלל, לאחר כשנה ממועד השלמת הביקורת בנושאים השונים, עורך המבקר בדיקת תיקון ליקויים ויישום המלצות על הגורמים המבוקרים, וזאת בכל אותם ממצאים מהותיים שהתגלו בעבר, בכפוף לשיקול דעתו המקצועי ותוך התייעצות עם הנהלת החברה.

בהתאם להחלטת ועדת הביקורת ובהמלצת הנהלת החברה והמבקר הפנימי, במהלך שנת 2023 התמקדה הביקורת הפנימית בנושאים הבאים:

- קרדן נדל"ן – אבטחת מידע (דווח והוצג בחודש 11/2023);
- קרדן נדל"ן – סקר מעילות והונאות (דווח והוצג בחודש 01/2024);
- קרדן נדל"ן – רכש והתקשרויות עם קבלנים (דווח והוצג בחודש 03/2024);
- אל הר - ביקורת בנושא בטיחות (דווח והוצג בחודש 03/2023);
- אל הר – ניהול פרויקטים (צפי לדיווח והצגה בחודש 03/2024);

כאמור, ממצאי הביקורת הפנימית תועדו בדוחות ביקורת כתובים ומנומקים, אשר דווחו והוצגו על-ידי המבקר הפנימי להנהלת החברות ולוועדת הביקורת, לפי העניין.

### הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:

להערכת חברי הדירקטוריון פעילות המבקר הפנימי סבירה בנסיבות העניין ויש בה בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.

### תגמול:

למבקר הפנימי משולם שכר טרחה, בהתאם לתקציב השעות שנקבע עמו לבדיקת נושאי הביקורת השונים, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם.

שכר הטרחה של המבקר הפנימי בשנת 2023 הסתכם בכ-190 אלפי ש"ח (כ-100 אלפי ש"ח בגין החברה וכ-90 אלפי ש"ח בגין אל-הר).

יצוין, כי המבקר אינו מתוגמל באמצעות קבלת ניירות ערך של התאגיד או של גוף אחר הקשור אליו.

### 4. פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים של החברה ושל החברות הבנות המהותיות שלה

שכר טרחת רואי החשבון של החברה ושל החברות הבנות המהותיות שלה בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023 היה כדלקמן (באלפי ש"ח):

2023			
שירותים אחרים (ייעוץ מס)	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת	שם רואי החשבון	שם החברה
153	505	קוסט פורר גבאי את קסירר	קרדן נדל"ן, חברות בנות ועסקאות משותפות שאינן מהותיות
			<b>חברה מאוחדת:</b>
2	175	קוסט פורר גבאי את קסירר	אל - הר הנדסה ובנין בע"מ



2022			
שירותים אחרים (ייעוץ מס)	שירותי ביקורת שירותים הקשורים לביקורת ושרותי מס הקשורים לביקורת	שם רואי החשבון	שם החברה
100	463	קוסט פורר גבאי את קסירר	קרדן נדל"ן, חברות בנות ועסקאות משותפות שאינן מהותיות
			<b>חברה מאוחדת:</b>
	160	קוסט פורר גבאי את קסירר	אל - הר הנדסה ובנין בע"מ

### עסקאות זניחות

- א. דירקטוריון החברה אימץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה ואלה אומצו בנהלי החברה. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי לגבי עסקה של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן - "עסקאות בעל עניין").
- ב. החברה והחברות המוחזקות שלה, מבצעות או עשויות לבצע עסקאות עם בעל עניין, וכן יש להן או עשויות להיות להן התחייבויות לביצוע עסקאות כאמור.
- ג. דירקטוריון קרדן נדל"ן קבע כי עסקה תחשב זניחה, אם מתקיימים לגביה כל התנאים הבאים, במצטבר:
1. היא אינה עסקה חריגה (כמשמעות "עסקה חריגה" בחוק החברות).
  2. לא קיימים שיקולים איכותיים מיוחדים שאינם מאפשרים הכללתה של העסקה כזניחה.
  3. היקף העסקה, ביחס לאמת המידה הרלבנטית, יעמוד על פחות מ-0.3%.
  4. בעסקאות רב שנתיות (לדוגמא: הסכם לתקופה של מספר שנים) תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (דהיינו, האם הסכום הכספי השנתי הנובע מההסכם עולה על הסכומים שנקבעו בנוהל זה).
  5. כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.
  6. אמת המידה הרלבנטית לבדיקת ההיקף היחסי של העסקה תיקבע בהתאם לטיב העסקה. אמת המידה יכול שתהיה: סך נכסי החברה, רווח/הפסד, סך התחייבויות, ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה, סך ההכנסות וסך ההוצאות, כמפורט להלן.
- אמת המידה (אחת או יותר) הרלבנטית לחישוב שיעור העסקה תיקבע בהתאם לטיב העסקה, ובאופן הבא:

אמת המידה	חישוב זניחות
יחס נכסים	היקף הנכסים נשוא העסקה (נכסים נרכשים או נמכרים) חלקי סך הנכסים כפי שמוצג בדוחות כספיים מאוחדים אחרונים.
התרומה לרווח/הפסד	הרווח/ההפסד מהעסקה חלקי רווח שנתי המיוחס לבעלי המניות החברה לפי ממוצע הרווח השנתי המאוחד בשלוש השנים האחרונות (לא קלנדריות, דהיינו 12 הרבעונים האחרונים), אשר פורסמו לגביהם דוחות כספיים.



אמת המידה	חישוב זניחות
יחס התחייבויות	ההתחייבות נשוא העסקה חלקי סך ההתחייבויות על-פי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים.
יחס הון עצמי	גידול או קיטון בהון העצמי כתוצאה מהעסקה חלקי ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים.
יחס הכנסות	היקף ההכנסות נשוא העסקה חלקי סך ההכנסות המאוחדות השנתיות, המחושבות על בסיס ארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים.
יחס הוצאות	היקף ההוצאות נשוא העסקה חלקי סך ההכנסות המאוחדות השנתיות, המחושבות על בסיס ארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים.

מבלי לפגוע בשיקול הדעת של החברה בדבר אמת המידה הרלבנטית לחישוב כאמור לעיל, תיחשבה אמות המידה הבאות כרלבנטיות לעסקאות להלן:

1. רכישת נכס: יחס נכסים.
2. מכירת נכס: תרומה לרווח/הפסד וגם יחס ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה.
3. לקיחת התחייבות (הלוואות): יחס התחייבויות.
4. מתן שירותים (לרבות השכרת משרדים): יחס הכנסות.
5. קבלת שירותים (לרבות שכירת משרדים): יחס הוצאות.

הקווים המנחים המתוארים לעיל נקבעו ויושמו, בין היתר, לאחר שקילת היקף נכסי החברה, היקף עסקיה, לרבות בפעילות הרלוונטית לסיווג העסקה ושכיחות העסקאות בהן מדובר, והם עשויים להיבחן, מעת לעת, על-ידי דירקטוריון החברה, בין היתר, לאור שינויים שיחולו במדיניות העסקית של קרדן נדל"ן ו/או בתנאי השוק ודירקטוריון קרדן נדל"ן עשוי לשנותם מידי פעם ו/או להוסיף קווים מנחים נוספים ו/או סוגי עסקאות נוספים.

החברה תקבע את אמת המידה הרלבנטית (אחת או יותר) לחישוב כאמור לעיל, לאחר התייעצות עם הגורמים המקצועיים בחברה ו/או עם גורמים מקצועיים חיצוניים.

#### גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון מדד תשומות בנייה וסיכון שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם. כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים כאמור, החליט בנק ישראל להעלות את שיעור הריבית במשק, כך שהחל מחודש אפריל 2022 ועד חודש מאי 2023 עלה שיעור הריבית במספר פעימות, יצוין כי בחודשים האחרונים מורגשת התמתנות מסוימת בעליית שיעורי האינפלציה מה שהביא להורדת ריבית בשיעור של 0.25% בחודש ינואר 2024, ובסך הכל עלה שיעור הריבית מחודש אפריל 2022 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים בסך כולל של 4.4% (משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.5%), ובהתאם, שיעור ריבית הפריים עלה משיעור של 1.6% לשיעור של 6%. ככלל, לחברה קיימת או עלולה להיות חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה.



החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים (ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה בדוחות המאוחדים, קיים אשראי המושפע משינויים ב-"פריים" בסך של כ-369 מיליוני ש"ח). בשל כך, שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה.

לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על פרויקטים של החברה, בהם נקבעו תנאי המימון מהגוף המממן (בדרך של חתימת הסכמי ליווי בנקאיים). שינוי בשיעורי הריבית משפיע על מחירי האשראי למימון פרויקטים – ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים ומכבידה על הוצאות המימון השוטפות.

במקרים בהם סוג ההלוואה הינה על בסיס ריבית הפריים, משלמת החברה הוצאות מימון המשתנות בהתאם לשינוי הריבית במשק. 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.

### סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה.

הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות.

הקבוצה בוחנת באופן שוטף הערכות אשראי של הלקוחות והלוואות שנתנה לאחרים, לרבות בטוחות שהועמדו בגינם.

מזומנים ופקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים גדולים בעלי דירוג אשראי גבוה ועל כן סיכון האשראי הגלום בהם הינו נמוך.

### סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה התחייבויות הצמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לחברה נכסים הצמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן.

ליום 31 בדצמבר, 2023 הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן הינו עודף התחייבויות על הנכסים בסך של כ-14 מיליוני ש"ח.

### סיכון שיעור ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע מהלוואה לזמן קצר שנלקחה לצורך מימון קרקע וכן מהלוואות לזמן קצר בריבית משתנה שנלקחו לצורך ליווי פרויקטים. בנוסף, החברה הנפיקה מספר סדרות של אגרות חוב שקליות לזמן ארוך בריבית קבועה.

הלוואות הקבוצה הנושאות ריבית בשיעור משתנה חושפות את החברה לשינויים בתזרימי המזומנים ובשווי הוגן. אגרות החוב של החברה נושאות שיעורי ריבית קבועה. שינוי הריבית במשק אינו משפיע על אגרות החוב הקיימות, אך עלויות מחזור החוב הקיים גבוהות יותר.



## סיכון מדד תשומות הבנייה

בשנת 2023 חלה עלייה בשיעור של כ-2% במדד תשומות הבנייה למגורים (לעומת עלייה בשיעורים של כ-4.8% ושל כ-5.6% בשנים 2022 ו-2021, בהתאמה).

התקשרויות החברה עם קבלנים ראשיים לביצוע והקמת פרויקטים צמודים למדד תשומות הבנייה, וכן הכנסות החברה ממכירת דירות, צמודות בחלקן למדד תשומות הבנייה שמצמצם במידת מה את החשיפה (יצוין, כי במחצית השניה של שנת 2022 נכנס לתוקפו תיקון לחוק המכר, במסגרתו נקבעה, בין היתר, מגבלה עך היקף ההצמדה של מחיר דירה למדד תשומות הבניה, כך שבפועל יהיה ניתן להצמיד לכל היותר 40% ממחירי הדירות בחוזי המכר, חלף 100% לפני התיקון).

הקבוצה חשופה לשינויים במדד תשומות הבנייה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבנייה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים לביצוע עבודות בנייה, שכן שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות של החברה. בנוסף, בתחום ביצוע עבודות בנייה התייקרות תשומות הבנייה משפיעה על עלויות חומרי גלם, עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה.

ליום 31 בדצמבר, 2023 הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים הצמודים למדד תשומות הבנייה הינו עודף נכסים על התחייבויות בסך של כ- 64 מיליוני ש"ח (סך של כ-173 מיליוני ש"ח בגין הכנסות לקבל ממכירת דירות חושב כמוצמד באופן מלא, אף על פי שחלקו מוצמד באופן מלא וחלקו באופן חלקי, זאת בעקבות תיקון לחוק המכר המתואר לעיל).

לפרטים נוספים, ראה באור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים.

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

מועד הנפקה	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.נ במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	123,740
ע.נ ליום 31/12/2023 (אלפי ש"ח)	24,748
סך הריבית הצבורה ליום 31/12/2023 (אלפי ש"ח)	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/2023, ללא ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	24,713 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-35 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 31/12/2023 (אלפי ש"ח)	24,377
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 והתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן
נכסים משועבדים	לא



מועד הנפקה	אג"ח (סדרה ד')
מועד הנפקה	(הנפקת סדרה ד', מקורית) 16/01/2020 (הרחבת סדרה ד') 21/11/2020
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 31/12/2023 (אלפי ש"ח)	97,183
סך הריבית הצבורה ליום 31/12/2023 (אלפי ש"ח)	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/2023, ללא ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	96,714 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-469 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 31/12/2023 (אלפי ש"ח)	90,371
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') (*)
מועד הנפקה	(הנפקת סדרה ה', מקורית) 16/02/2021 (הרחבת סדרה ה') 06/02/2023
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)	228,773
ע.ג. ליום 31/12/2023 (אלפי ש"ח)	199,179
סך הריבית הצבורה ליום 31/12/2023 (אלפי ש"ח)	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/2023, ללא ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	193,381 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-5,798 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 31/12/2023 (אלפי ש"ח)	178,524
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	2.5% קבועה
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ממוצע – 3.44% (הנפקה מקורית 2.71%, הרחבת סדרה 6.05%)
מועדי תשלומי הקרן	קרן אגרות החוב המקורית תעמוד 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

(\*) לאחר תאריך המאזן, ביום 31 בינואר, 2024 השלימה החברה הנפקה פרטית של 55,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בדרך של הרחבת סדרה ה' (הרחבה שנייה). לפרטים נוספים ראה באור 24 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.



## מצבת התחייבויות החברה

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

---

עמוס דאבוש  
מנכ"ל

---

איילת שקד  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 14 במרס, 2024

## **חלק ג'**

**דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023**

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

קרבן נדל"ו יזום ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח רואה החשבון המבקר
5	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-89	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
90	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של

### קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 18,122 ו-25,515 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 2,315 אלפי ש"ח, 1,047 אלפי ש"ח ו-1,453 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

## ענייני מפתח בביקורת:

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

## הכרה בהכנסה ממכירת דירות ומביצוע עבודות:

ההכרה בהכנסה ממכירת דירות ומביצוע עבודות, יתרת חייבים והכנסות לקבל הם נושאים משמעותיים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לאור מהותיות ולאור שיקול הדעת והאומדנים של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הנדרשים בנושאים אלה. המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, הכנסות צפויות ושיעור ההשלמה אשר משמש את הקבוצה להכרה בהכנסה.

זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בבאורים 2' ו-9 בדוחות הכספיים המאוחדים.

## כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו:

השגנו הבנה והערכנו את הבקורות הפנימיות המרכזיות ואת מערכות המידע (IT) אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקט. בקרות אלו כללו בקורות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, הערכת יתרת ההכנסות מהפרויקט ועלויות צפויות להשלמת הפרויקט לרבות בחינת קיומו של חוזה מפסיד.

ביצענו נהלים מפורטים לגבי פרויקטים משמעותיים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות, ההערכות ותחשיבים המיושמים על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים ותכולות העבודה, מסמכים הקשורים לתביעות ומחלוקות מול מזמין העבודה, חוות דעת משפטיות והסכמים עם קבלני משנה. בנוסף, בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

## שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

כפי שמתואר בבאורים 2טו', 3, 11 ו-12 לדוחות הכספיים, החברה מודדת ומציגה בדוחות הכספיים את הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה לפי שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה בסך של כ-225 מליוני ש"ח. ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 מסתכמת לכ-6 מליוני ש"ח.

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן – "נדל"ן להשקעה") הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והוא כולל שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות. הערכות שווי נדל"ן להשקעה נערכות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים ומתבססות על הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2023.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע באמצעות גישת היוון ההכנסות או בגישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, תוך ביצוע התאמות הנדרשות. קביעת שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כוללת אומדנים שונים כגון: שכר דירה למטר, שיעור היוון, שיעורי תפוסה עתידיים, שווי למטר רבוע לפי עסקאות דומות בסביבת הנכס וביצוע התאמות לשווי במידה ונדרש. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נאמד באופן דומה לעיל או בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים בניכוי רווח יזמי ועלויות הקמה צפויות. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה הכרוך בפרוייקטים מסוג זה. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את שיעור ההיוון, שיעור הרווח היזמי, מחירי שכירות צפויים ועלויות צפויות.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות ומתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

הבנו את סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווי ההוגן, לרבות בקורות בנושאים הבאים:

1. נאותות בסיס הנתונים המשמשים בחישוב השווי ההוגן;
2. סבירות ההנחות המשמשות בחישוב השווי ההוגן;
3. בחינת סבירות תוצאות הערכות השווי.

כמו כן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים. בביצוע נהלים אלו הסתייענו, בין היתר, בשמאי מומחה ממשרדנו.

נהלים אלו כללו בין היתר:

1. קבלת הערכות שווי חתומות על ידי שמאים מוסמכים מטעם החברה, אשר הערכנו את כישוריהם והאובייקטיביות שלהם.
2. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
3. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד לרבות באמצעות תשאולים עם הנהלת החברה ומערכי השווי מטעמה.
4. בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות, בעסקאות השוטפות בשוק.
5. בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן ובדיקת נאותות החישובים.
6. הערכה של סבירות הנחות הבסיס שיושמו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי, וכללו שווי למטר רבוע, שיעורי היוון ותוצאות של שנה קודמת.
7. קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה.

בנוסף, הערכנו את נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מערכי השווי.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 14 במרס, 2024 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
14 במרס, 2024

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

### בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך

#### (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדייקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי, בקרות כלליות של מערכות מידע, בקרות על הכרה בהכנסה ממכירת דירות ומביצוע עבודות, בקרות על זקיפת עלויות למלאי, וכן בחינות ירידות ערך מלאים, בקרות על הערכות שווי נדל"ן להשקעה, בקרות על הלוואות ואגרות חוב וכן בקרות על רכש בגין ביצוע עבודות (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו, מיום 14 במרס, 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות של רואי חשבון אחרים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
121,376	155,681	6	מזומנים ושווי מזומנים
124,382	54,872	7	השקעות לזמן קצר
45,209	38,637	8	חייבים ויתרות חובה
143,376	225,052	9	חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה
178,046	310,465	10	מלאי בניינים ודירות למכירה
<u>612,389</u>	<u>784,707</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
181,847	176,648	11	נדל"ן להשקעה
49,510	48,722	12	נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
709,744	614,464	13	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
40,749	32,069	14	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
34,174	38,523	15	חייבים והלוואות לזמן ארוך
27,993	24,241	16	רכוש קבוע, נטו
7,573	10,654	17	נכסי זכות שימוש
-	93	ג'30	נכסי מסים נדחים
2,218	2,218	18	מוניטין
<u>1,053,808</u>	<u>947,632</u>		
<u>1,666,197</u>	<u>1,732,339</u>		

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
52,339	114,447	19	אשראי מתאגידים בנקאיים
58,670	65,708	24	חלויות שוטפות של אגרות חוב
74,479	68,995	20	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
70,271	45,561	21	זכאים ויתרות זכות
2,263	3,619	17	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
42,614	81,468	'יב	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
45,770	30,294	22	מקדמות מרוכשי דירות וממזמיני עבודות
<u>346,406</u>	<u>410,092</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
197,030	254,849	23	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
272,428	249,100	24	אגרות חוב
123,828	60,165	'יב	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
1,242	847	25	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
21,927	14,110	'ג30	מסים נדחים
5,456	7,459	17	התחייבויות בגין חכירה
<u>621,911</u>	<u>586,530</u>		
		27	<u>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</u>
199,080	199,630		הון מניות
300,448	301,066		פרמיה על מניות
7,360	8,381		קרנות הון
187,871	223,519		יתרת רווח
694,759	732,596		
<u>3,121</u>	<u>3,121</u>		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>697,880</u>	<u>735,717</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>1,666,197</u>	<u>1,732,339</u>		

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

איילת נעים לבנון סמנכ"ל כספים	עמוס דאבוש מנכ"ל	איילת שקד יו"ר הדירקטוריון	14 במרס, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------------	---------------------	-------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
424,220	343,500	368,267	'א29	הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה
219,336	262,859	219,873		הכנסות מביצוע עבודות
9,273	13,660	16,135		הכנסות מהשכרת נכסים
-	154	203		הכנסות מדמי ניהול וייעוץ
<u>652,829</u>	<u>620,173</u>	<u>604,478</u>		
(328,027)	(247,072)	(259,591)	'ב29	עלות הדירות שנמכרו ומתן שירותי בניה
(180,521)	(220,073)	(181,220)		עלות ביצוע עבודות
(698)	(1,746)	(1,165)		עלות אחזקת נכסים מושכרים
<u>(509,246)</u>	<u>(468,891)</u>	<u>(441,976)</u>		
143,583	151,282	162,502		רווח גולמי
13,303	4,345	(6,379)	12,11	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו
(9,153)	(13,786)	(11,208)		הוצאות שיווק ויזום פרויקטים
(32,283)	(37,905)	(39,103)	'ג29	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,087)	59,328	(801)	'ד29	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
110,363	163,264	105,011		רווח תפעולי
9,949	11,705	11,141	'ה29	הכנסות מימון
(22,712)	(18,835)	(24,599)	'ה29	הוצאות מימון
(1,136)	(561)	(2,901)		חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
96,464	155,573	88,652	30	רווח לפני מסים על ההכנסה
(14,911)	(35,602)	(18,200)		מסים על ההכנסה
81,553	119,971	70,452		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
14	367	115		רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
-	3,123	-		סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
(76)	543	81		רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת הערכה מחדש בגין מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(62)	4,033	196		סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
209	(776)	(164)		סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(14)	19	19		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
195	(757)	(145)		סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
133	3,276	51		סה"כ רווח כולל אחר
<u>81,686</u>	<u>123,247</u>	<u>70,503</u>		סה"כ רווח כולל
0.45	0.65	0.38	31	רווח נקי למניה לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
0.44	0.65	0.38		רווח נקי בסיסי
				רווח נקי מדולל

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרבן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח									
542,799	3,121	539,678	39,499	(111)	(223)	4,091	298,744	197,678	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
81,553	-	81,553	81,553	-	-	-	-	-	רווח נקי
133	-	133	(62)	-	195	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
81,686	-	81,686	81,491	-	195	-	-	-	סה"כ רווח כולל
526	-	526	-	-	-	526	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
605,011	3,121	601,890	100,990	(111)	(28)	4,617	298,744	197,678	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
119,971	-	119,971	119,971	-	-	-	-	-	רווח נקי
3,276	-	3,276	910	-	(757)	3,123	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
123,247	-	123,247	120,881	-	(757)	3,123	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
2,293	-	2,293	-	-	-	(813)	1,704	1,402	מימוש כתבי אופציה
1,329	-	1,329	-	-	-	1,329	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(34,000)	-	(34,000)	(34,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
697,880	3,121	694,759	187,871	(111)	(785)	8,256	300,448	199,080	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
697,880	3,121	694,759	187,871	(111)	(785)	8,256	300,448	199,080	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
70,452	-	70,452	70,452	-	-	-	-	-	רווח נקי
51	-	51	196	-	(145)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
70,503	-	70,503	70,648	-	(145)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1,485	-	1,485	-	-	-	1,485	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
849	-	849	-	-	-	(319)	618	550	מימוש כתבי אופציה
(35,000)	-	(35,000)	(35,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
735,717	3,121	732,596	223,519	(111)	(930)	9,422	301,066	199,630	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
81,553	119,971	70,452	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
			ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו
(13,303)	(4,345)	6,379	רווח בגין מימוש חברה כלולה
-	(52,381)	-	הפסד (רווח) ממכירת רכוש קבוע
(30)	-	33	רווח ממימוש פרויקט
(1,265)	-	-	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
-	-	(602)	ביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בלתי שוטף
-	(2,308)	-	פחת והפחתות
4,690	7,025	8,347	הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך חברות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
3,179	(3,797)	2,692	הוצאות מימון, נטו
12,763	7,130	13,458	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,136	561	2,901	מסים על ההכנסה
14,911	35,602	18,200	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
186	(55)	(224)	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
526	1,329	1,485	
22,793	(11,239)	52,669	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
			עלייה בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בביצוע וחייבים ויתרות חובה
(54,332)	(10,609)	(82,277)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו
37,447	(146,430)	(36,532)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים
67,087	(23,487)	(36,490)	ירידה בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות
(36,163)	(35,470)	(29,080)	
14,039	(215,996)	(184,379)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(13,609)	(11,011)	(17,338)	ריבית ששולמה
1,265	1,507	7,940	ריבית שהתקבלה
(14,824)	(17,037)	(12,963)	מסים ששולמו
7,254	1,179	2,897	מסים שהתקבלו
(19,914)	(25,362)	(19,464)	
98,471	(132,626)	(80,722)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(2,794)	(5,573)	(4,110)	השקעות ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,644	20,800	8,295	החזר השקעות וגביית הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(125,828)	-	רכישת חברה שטופלה בעבר לפי שיטת השווי המאזני ואוחדה לראשונה (ב)
-	82,490	(451)	תמורה בגין מימוש חברה כלולה (בניכוי עלויות מימוש), נטו
-	(7,803)	(584)	מסים בגין מימוש חברה כלולה
(6,303)	(8,613)	(6,045)	מתן הלוואות לאחרים
2,500	10,713	-	גביית הלוואות מאחרים
9,241	-	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
(170,467)	99,050	69,059	פרעון (הפקדת) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
90	-	12	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	-	732	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
(702)	(49,494)	(16,416)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
(7,194)	(14,722)	(936)	רכישת רכוש קבוע
<u>(166,985)</u>	<u>1,020</u>	<u>49,556</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(70,313)	(10,614)	(19,790)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
10,614	219,265	107,923	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(8,110)	(38,151)	31,793	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(53,124)	(59,311)	(62,089)	פרעון אגרות חוב
(2,288)	(2,554)	(3,317)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
-	1,226	1,915	תמורה ממימוש אופציות לעובדים
176,960	-	44,039	הנפקת אגרות חוב, נטו
(20,000)	(34,000)	(35,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
<u>33,739</u>	<u>75,861</u>	<u>65,474</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
<u>(298)</u>	<u>1,975</u>	<u>(3)</u>	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(35,073)	(53,770)	34,305	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>210,219</u>	<u>175,146</u>	<u>121,376</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>175,146</u>	<u>121,376</u>	<u>155,681</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	3,337	-
-	1,000	-
-	1,066	-
-	15,435	-
1,799	7,353	6,808
-	-	143

(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן:

הכנסות לקבל בגין מימוש חברה כלולה  
הוצאות לשלם בגין מימוש חברה כלולה  
תמורה בגין מימוש אופציות של עובדים  
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים  
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה  
רכישת רכוש קבוע באשראי

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

-	1,809	-
-	(337,157)	-
-	46,654	-
-	47,151	-
-	115,715	-
-	(125,828)	-

הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
מלאי מקרקעין בלתי שוטף  
ביטול השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
אשראי מתאגיד בנקאי  
התחייבות בגין רכישת קרקעות

מזומנים נטו ששולמו להשגת שליטה לאחר קיזוז המזומנים שנרכשו

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. החברה והחברות המוחזקות שלה עוסקות ביזום, פיתוח ומכירת נדל"ן (בעיקר דירות למגורים), בהשכרת נדל"ן וכן בביצוע עבודות בנייה. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב (להלן - הבורסה). ליום 31 בדצמבר, 2023 בעלת השליטה בחברה הינה קרדן ישראל בע"מ ("קרדן ישראל") המחזיקה בכ-59.53% מהון המניות של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-57.55% בדילול מלא). קרדן ישראל הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- החברה - קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- חברות כלולות - חברות אשר לחברה יש השפעה מהותית בהן על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, או שליטה משותפת, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות כלולות. באשר לרשימת החברות המוחזקות – ראה נספח לדוחות הכספיים.
- החברה האם - קרדן ישראל בע"מ.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24.
- בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- דולר - דולר של ארה"ב.

ג. למועד אישור הדוחות, בעלי השליטה בחברה האם הינם ה"ה אבנר שנוור ("שנוור"), גיל ואסתר דויטש ("דויטש") ורוני בירם ("בירם") במישרין ובאמצעות חברות בשליטתם ("בעלי השליטה"), המחזיקים נכון למועד פרסום הדוח, בכ-35.04%, 23.36% ו-23.36%, בהתאמה מהון המניות וזכויות ההצבעה בקרדן ישראל וב-34.83%, 23.22% ו-23.22% מהון המניות וזכויות ההצבעה בקרדן ישראל בדילול מלא, בהתאמה. בנוסף מחזיקים דויטש ובירם בחלקים שווים בחברת טלפוקס בע"מ המחזיקה ב 3.12% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה האם (3.10% בדילול מלא). בין בעלי השליטה קיים הסכם אשר נחתם ביום 1 בינואר 2021 המסדיר את יחסיהם בקשר עם החזקותיהם במניות גרעין השליטה בקרדן ישראל ("הסכם השליטה") ולפיכך הם נחשבים כ"מחזיקים ביחד", בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

באור 1: - כללי (המשך)

להלן תיאור התנאים העיקריים הקבועים בהסכם השליטה:

הסכם השליטה יהיה בתוקף למשך 5 שנים ממועד כניסתו לתוקף. בהסכם השליטה נקבע, כי הצדדים לו יחזיקו יחדיו בכמות מניות מינימאלית של החברה האם המהוות 46% מהונה המונפק והנפרע של החברה האם ("מניות גרעין השליטה"), באופן ששנור יחזיק ב-23% מתוך מניות גרעין השליטה, דויטש יחזיק 11.5% מתוך מניות גרעין השליטה ובירם יחזיק ב-11.5% מתוך מניות גרעין השליטה.

כל צד רשאי להחזיק מניות נוספות של החברה האם, מעבר להחזקת מניות גרעין השליטה ואף רשאי להעבירן ללא שום מגבלה.

הסכם השליטה קובע כי העברה של מניות גרעין השליטה, כולן או חלקן, של מי מהצדדים להסכם או העברת מניות ב"תאגיד מחזיק", למעט במקרה שהעברה נעשית לנעבר מורשה או בהורשה, תהיה כפופה לזכות סירוב ראשון של יתר הצדדים להסכם בתנאים המפורטים בהסכם השליטה. אם זכות הסירוב הראשון לא מומשה, תעמוד ליתר הצדדים הזכות להצטרף למכירת מניות של גרעין שליטה. העברת המניות לקונה מיועד כפופה להצטרפות הקונה המיועד כצד להסכם השליטה.

הוסכם כי הצדדים יפעילו את כוח ההצבעה שלהם מכוח מניות גרעין השליטה כך שמחצית מחברי הדירקטוריון בחברה האם ובחברות שהחברה האם שולטת או מחזיקה בהן (למעט דירקטורים חיצוניים) יבחרו על פי הצעת שנור, רבע על פי הצעת דויטש ורבע על פי הצעת בירם.

בהצבעה באסיפות הכלליות של החברה האם, יצביעו בעלי השליטה בגין מניות גרעין השליטה המוחזקות על ידם בהתאם להחלטה פה אחד של בעלי מניות בגרעין השליטה. בהיעדר הסכמה פה אחד, יצביעו הצדדים נגד ההצעה שעל סדר היום. לגבי יתר המניות של חבר בקבוצת השליטה אשר אינן מהוות חלק מגרעין השליטה, יהיה אותו חבר בן חורין להצביע כרצונו. מניות גרעין השליטה, המוחזקות ו/או שיוחזקו על ידי צד להסכם השליטה, יהיו ניתנות למשכון או לשעבוד לבנק או מוסד פיננסי בעל מוניטין בישראל או בחו"ל, בתנאי שכל בעל משכון או שעבוד כאמור וכן כל אדם אחר אשר תוקנה לו זכות למניות של קרבן ישראל על דרך של צו בית המשפט או ההוצאה לפועל, יהיו כפופים גם הם לכל הוראות הסכם השליטה, לרבות המגבלות על העברת מניות של החברה האם.

הסכם השליטה כולל סעיף בוררות לפיו מחלוקות בין הצדדים יובאו להכרעת בורר שימונה בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

ד. מלחמת "חרבות ברזל" אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 ("המלחמה") הובילה לשורה של השלכות והגבלות במשק הישראלי, בין היתר, פינוי ישובים, סגירה זמנית של עסקים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאתרי בניה, הפסקה חלקית של לימודים במערכות החינוך, גיוס מילואים נרחב ועוד. האמור גרם, בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי, לירידה בפעילות הכלכלית ולירידות חדות בשווקים הפיננסיים בישראל, כאשר על-פי הערכות שונות מצב זה עלול להימשך זמן רב.

מטבע הדברים, בשלב זה קיים חוסר וודאות משמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, למשך זמנה ולהיקף השפעותיה, ולפיכך, בשלב זה גם אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה (הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך). אך ככלל, הידרדרות במצב הביטחוני עלולה להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל, ובפרט על ענפי פעילות הנדל"ן. במהלך פעילותה השוטפת, עלולה הקבוצה להיות חשופה לגורמי סיכון שונים הנובעים מהמצב המלחמתי, אשר כוללים, בין היתר; סגירה זמנית של אתרי בניה ועיכוב בהשלמת הפרויקטים; זמינות והתייקרות של חומרי גלם וכוח אדם בתחום הבניה; השפעת שינויים בשערי החליפין על מחיר תשומות וכוח אדם בתחומי הפעילות; ביטול, דחייה וצמצום פרויקטים בתחום ביצוע עבודות בניה ומוסר תשלומים בעייתי של יזמים בתחום הביצוע; ירידה בביקושים ליחידות דיור הנמכרות על ידי החברה וירידה בחוסן הפיננסי של לקוחות רוכשי הדירות; ירידה בחוסנם הפיננסי של ספקים מהותיים בתחום ביצוע שרותי בניה; היצע עודף של שטחים להשכרה, עיכוב בקצב הליכי קידום ואישור של פרויקטים, היתרי בניה ואישורי השלמת פרויקטים; סיכונים סייבר ואבטחת מידע; סיכונים פיננסיים, הכוללים קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן והעלאת דרישות

באור 1: - כללי (המשך)

הסף למימון, שינויים במדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבניה, קושי בגיוס חוב ועלות המימון ועוד.

נציין כי נכון למועד הדוח ולאחר פרק זמן קצר בו הושבתו חלק מהאתרים, כל אתרי החברה ואל הר חזרו לפעילות.

ברבים מהאתרים ניכר קושי של קבלני הביצוע לחזור לרמת התפוקה הרגילה בשל מצוקת כח אדם מקצועי אשר בא לידי ביטוי בעיקר בפרויקטים המצויים בביצוע מתקדם (עובדי עבודות גמר) ואשר מביא או עלול להביא לאיחורים במסירת הדירות בפרויקטים בתחום הביצוע ובתחום היזום. בחלק מהפרויקטים ההשפעה עשויה להיות מהותית. השפעה זו ניכרת במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 ואף למועד הדוח.

בנוסף, השפעת מצב השוק עשויה לבוא לידי ביטוי בעיכוב או דחיית תחילת ביצוע פרויקטים בצבר ההזמנות של החברה הבת ולדחייה בביצוע פרויקטים של החברה ביחס לצפי תחילת ביצועם. בהקשר זה ראה גם באור 26ג' (5) בעניין עיכוב תחילת עבודות בפרויקט החברה הבת בלוד (שהינו פרויקט מהותי של החברה הבת שמימושו נדחה לעת עתה לתקופה שאינה ידועה).

כמו כן, הבחינה החברה בירידות קלות בביקושים לרכישת דירות חדשות וכן, בירידת מסוימת במחירי הנדל"ן המניב, אשר משפיע על שווי הנדל"ן המניב המוחזק על ידה.

למועד הדוח ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה המצטברת של מצב המלחמה על עסקיה ברבעון הרביעי לשנת 2023 ולמועד הדוח אינה מהותית וזאת- בהתחשב בחוסנה הפיננסי ובמצבה העסקי, בהיקפי המלאי שלה, בשלבי ביצוע הפרויקטים, באופן תמחור, תזמון ותקצוב פעילותה בתחומים השונים, בתזרים המזומנים שלה, ובהיערכותה של החברה להתמודדות עם הסיכונים המפורטים לעיל. יחד עם זאת, בשל התמשכות המלחמה והשפעותיה על פעילות החברה, הבאה לידי ביטוי בעיקר בתשומות עלויות כח אדם וחמרי גלם לתחום הבניה ועיכובים או דחייה בקידום פרויקטים הנגרמים בשל מחסור באלה, ניכרים שינויים ברווחיות הפרויקטים (במגזר היזום והביצוע) ועיכובים במימוש הפרויקטים, אשר עד כה לא עולים כדי שינוי מהותי. כמו כן, במגזר היזום ניכרת ירידה מסוימת במכירת דירות חדשות המשוקות על ידי החברה וכן, ישנה גמישות גדולה יותר בתנאי התשלום.

לפיכך, ככל שמצב המלחמה יתארך ו/או ככל שהמלחמה תשנה את אופייה למלחמה רב זירתית וכתוצאה מכך ימשיך להיפגע ואף יחמיר המצב במשק ובשוק הנדל"ן בישראל (אשר עשוי להגיע עד כדי פגיעה נוספת בדירוג האשראי של ישראל, קיטון בהיקף ההשקעות בישראל, פיחות בערך המטבע המקומי, עצירה או האטה בהתפתחות שוק הנדל"ן וכדומה), הדבר עלול להשפיע על פעילות הקבוצה (ואף באופן מהותי) בשל העלייה הצפויה בהוצאותיה בגין מימון, חומרי הגלם, עלות העסקת כוח אדם, ירידה בהיקף הפעילות וההכנסות, ירידה בביקוש ושחיקה ברווחיות כמפורט לעיל.

כאמור, החברה מבחינה בהתמשכות השפעות המלחמה וניכרת השפעה כלשהי על תוצאותיה אולם למועד הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד השלכות כאמור על פעילותה ו/או עסקיה, או השלכות פוטנציאליות נוספות ככל שיהיו ואלו ייבחנו ויובאו לידיעת הציבור בהתאם לדרישות הדין ככל ובהיקף שיידרש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה; נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסויימים (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, התחייבויות בגין הטבות לעובדים, מסים נדחים והשקעות בחברות כלולות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס למכירת דירות ולעבודות קבלניות, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס למכירת דירות ועבודות קבלניות, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס הקבוצה בוחנת האם מדובר ברכישת עסק או נכס. בבחינת עסק החברה בוחנת האם יש לפחות תשומה ותהליך ממשי אחד אשר מייצרים יחד תפוקות. יש לטפל ברכישה כצירוף עסקים בעסקאות בהן חברת הנכס מהווה עסק. כאשר חברת הנכס אינה מהווה עסק יש לטפל בעסקה כרכישת נכסים והתחייבויות. ברכישת נכסים והתחייבויות עלות הרכישה כוללת עלויות עסקה, והינה מוקצית לנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו באופן יחסי בהתבסס על שווין ההוגן למועד הרכישה. במקרה זה לא מוכר מוניטין ולא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ו. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן או שליטה משותפת, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. עלות ההשקעה כוללת בתוכה עלויות עסקה.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות כלפי מעלה או מטה עם חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרים בדוחותיה הכספיים של הקבוצה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. חלקה של הקבוצה ברווחים או הפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקאות אלה מבוטל.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות או העסקאות המשותפות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות או העסקאות המשותפות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה. בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, מכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה. ראה גם באור 14ב'3).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח והפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

3. מזומנים ופקדונות בחשבונות ליווי

מזומנים ופקדונות המופקדים בתאגיד בנקאי המוגבלים בשימוש מתוקף הסכם ליווי לפרויקט ומוצגים במסגרת ההשקעות לזמן קצר.

4. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה

מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה (במקרים מסוימים אומדת החברה את שווי השימוש בהתבסס על הערכות שמאי מקרקעין). עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה ועלויות מימון בתקופה בה הנכס כשיר לכך.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי בניינים ודירות למכירה נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה (בעיקר בפרויקטים של פינוי בינוי) למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה הניתנים לבעלי הקרקע (בתוספת מרווח יזמי) ותשלום שכר דירה לבעלי הקרקע ככל ורלוונטי. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי. השינויים באומדני הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהווים (למעט ערך הזמן), נזקפים לעלות מלאי הבניינים למכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות הניתנות לזיהוי יוקצו באופן פרטני לכל דירה.
- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין הקרקע) ועלויות הקמה של רכיבים תת קרקעיים מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשווי הדירה נשוא החוזה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות באותו הפרויקט.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר.

הכרה בהכנסה .י

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (Cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה ואת סכום ההכנסה שיוכר.

האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלויות בגין מעליות, מנועים וכדומה.

במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

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

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזה המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (Cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה ואת סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

החברה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבנייה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בנייה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

כאמור בסעיף ט' לעיל מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבנייה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבנייה.

החברה מקצה את עלויות הבנייה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, באופן יחסי בין יחידות הדיור על בסיס יחס התמורות הצפויות בגין כל יחידת דיור / יחס השטחים של כל יחידת דיור.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בחו"ל

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בחו"ל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל, החברה הגיעה למסקנה כי על בסיס החוקים, הרגולציה והמאפיינים המסחריים במדינות בהן היא פועלת מחוץ לישראל, השליטה בנכס עוברת ללקוח בעת מסירת הנכס לאור הערכת החברה ויועציה המשפטיים כי לא קיימת זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עד מועד מסירת יחידות הדיור, לפיכך מוכרת ההכנסה ממכירת יחידות הדיור בנקודת זמן אחת (במועד המסירה). כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

עלויות לקיום חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח, או חוזה צפוי עם הלקוח, מוצגות כנכס כאשר העלויות מייצרות או משפרות את המשאבים של החברה שישמשו לקיום או המשך קיום מחויבויות הביצוע בעתיד וחזוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה על בסיס מפתח העמסה סביר.

החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות לקיום חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך בספרים של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת ב- IFRS 15, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים עם לקוחותיה החברה נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מוכרנים המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים במסגרת החוזה הספציפי.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף נכסי חוזה/הכנסות לקבל. סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף התחייבויות חוזה/מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות הכוללות שירותי אחריות

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

בחלק מהחוזים, מספקת הקבוצה שירותי אחריות כשירות נוסף לאחריות המוענקת על ידי הקבוצה לצורך הבטחת טיב העבודה שבוצעה. במקרים אלו מקצה הקבוצה חלק מהתמורה הכוללת בחוזה עבור שירותי האחריות לפי עלות השירות החזוי בתוספת מרווח סביר ומכירה בהכנסה ממתן השירות על פני תקופת האחריות.

תמורה לשלם ללקוח

החברה מטפלת בתשלומים ללקוח, כגון פיצויים בגין איחורים במסירת הדירות, כהקטנה של סכום ההכנסה מהלקוח כאשר מתרחש המאוחר מבין האירועים כדלהלן:

- החברה הכירה בהכנסה בגין העברה של סחורה או שירות ללקוח.
- החברה שילמה את התמורה או שנוצרה הבטחה של החברה לשלם את התמורה וזאת בהתאם לפרקטיקות עסקיות הנהוגות אצל החברה.

במקרה בו התמורה המשולמת ללקוח הינה עבור סחורה או שירות מובחנים מהלקוח, החברה מטפלת ברכישת הסחורה או השירות באותה הדרך שבה היא מטפלת ברכישות אחרות מספקים.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה.

בפרויקטים של עבודות קבלניות, ביצועם של מרבית הפרויקטים נמשך שנתיים עד שלוש והתקבולים מתקבלים באופן שוטף על פני תקופת החוזה. בחלק מהחוזים זכאית החברה למקדמות ממזמיני העבודה. בפרויקטים של יזום נדל"ן למגורים - התמורה נקבעת בהתאם לאבני דרך מקובלים בענף. בדרך כלל החברה גובה תשלומים באופן שוטף בהתאם להתקדמות העבודה. בחוזים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו פחות משנה, מיישמת החברה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי.

עסקאות המבוצעות באשראי

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משלם הלקוח במזומן במועד קבלת הסחורה או השירות והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומכירה בהוצאת מימון בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. עם מימוש המקדמות מכירה החברה בריבית שנצברה כחלק מהכנסות משירותים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי IFRS 15 לפיה היא לא מפרידה את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הינן לתקופה של שנה או פחות ומכירה בהכנסה בהתאם לסכום התמורה שנקבע בהסכם גם אם הלקוח שילם במועד מאוחר או מוקדם יותר ממועד קבלת הסחורה או השירות.

יישום המדיניות החשבונאית שתוארה לעיל דורש מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת בקשר עם הנושאים הבאים:

קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים - לצורך הקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח על פני זמן ולכן יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על הוראות החוזה, חוות דעת משפטיות ועל הוראות החוק המצביעות על קיום זכות לאכוף את החוזה.

שינויים בקביעה כאמור עשויים להשפיע על עיתוי ההכרה בהכנסה ממכירת דירות למגורים ואופן פריסת ההכנסה בדוח רווח והפסד.

#### יא. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס לרווח כולל אחר או להון.

#### 1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

#### 2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי לניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולא אותה רשות מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**י.ב. חכירות**

הקבוצה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

**1. הקבוצה כחוכר**

עבור העסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה הקבוצה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת ב- IFRS 16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה. בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור

הריבית התוספתי של הקבוצה. לאחר מועד התחילה מודדת הקבוצה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

מספר שנים	בעיקר	
2-3	2	משרדים
2-3	2	כלי רכב
4-5	5	מחסן

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

**2. הקבוצה כמחכיר**

**חכירה תפעולית**

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת הקבוצה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

יג. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%	
	2	משרדים (למעט קרקע)
	15	כלי רכב
	6-33	ריהוט, מחשוב, ציוד משרדי ושיפורים במושכר
(בעיקר 10%)	10-20	מנופים וציוד בנייה
(בעיקר 10%)		

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

יד. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם לשימוש המיועד או למכירתם.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד או מכירתו.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב.

השווי ההוגן נקבע בין היתר ובהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכסים ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות מהם.

טז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקריטריונים היחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך. בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

2. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

ז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (1.1) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (1.2) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

(א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

(ב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לדוגמה הלוואות לחברות כלולות ולשותפים אשר צפויים להיפרע מתוך רווחים עתידיים. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

יח. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או התחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או התחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יט. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

לקבוצה קיימת התחייבות כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבנייה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. עלויות הבנייה כוללות זקיפה תקופתית של סכומים לכיסוי התחייבויות כאמור. הזקיפה נעשית לאורך תקופת הבנייה וזאת בהתחשב בשיעור ההשלמה ומועד צפוי לסיום הפרוייקט.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

כ. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

תוכנית להפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. כאשר הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת אינן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השרות המתייחס, הקבוצה מכירה בהתחייבויות אלו לפי ערכן הנוכחי, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פירעונן דומה.

תוכנית להטבה מוגדרת

לחברה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פירעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

כא. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים וחלק מהעובדים זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן והנמדדות על בסיס עליית ערך מניות החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין ההענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

כב. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- עבודות על פי חוזה ביצוע והכרה בהכנסה ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה

בפרוייקטי עבודות בנייה קבלניות, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 15. ההכנסות וההוצאות מעבודות בביצוע וביצוע והכנסות והוצאות ממכירת דירות נזקפות לרווח או הפסד, באופן יחסי לשיעור השלמת החוזה, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאותיו. הקבוצה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור ההשלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרוייקט. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת הקבוצה על מצב השוק, ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

- מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה

מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה מוצג על בסיס עלות או לפי שווי מימוש נטו במידה ונמוך יותר. שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת הדירות והשטחים בפרוייקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

באור 4: - שינוי במדיניות חשבונאית - כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. 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 המונח "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 המאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (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.

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.

כתוצאה מיישום התיקון החברה נתנה גילוי לנכסים והתחייבויות מסים נדחים המתייחסים לעסקאות בגין חכירה בברוטו כחלק מגילוי הרכב המסים הנדחים בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

3. 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 "משמעותית" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותית" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 5: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר, 2024 או לאחריו.

לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 6 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2023 %	מזומנים פקדונות לזמן קצר
2022	2023		
אלפי ש"ח			
41,833	71,539	3.95	
79,543	84,142		
121,376	155,681		

באור 7 - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2023 %	מזומנים ופקדונות בחשבונות ליווי פקדונות משועבדים
2022	2023		
אלפי ש"ח			
116,863	47,247	4.29	
7,519	7,625	2.3	
124,382	54,872		

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		מסים שוטפים לקבל מוסדות ממשלתיים פקדונות בנאמנות ריבית לקבל מקדמות מספקים ואחרים לקוחות והכנסות לקבל חייבים בגין מימוש אופציות הוצאות מראש (*) נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק הלוואה לשותף לזמן קצר חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני החברה האם אחרים
2022	2023	
אלפי ש"ח		
12,023	2,914	
1,273	646	
596	596	
272	893	
13,240	15,093	
424	3,988	
1,066	-	
10,169	8,218	
5,220	4,610	
-	550	
800	908	
96	6	
30	215	
45,209	38,637	

(\*) לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 היתרה כוללת סך של 1,951 ו-2,287 אלפי ש"ח, בהתאמה, המהווים עלות השגת חוזים עם רוכשי דירות.

באור 9: - חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

58,026	51,709
85,350	173,343
<u>143,376</u>	<u>225,052</u>

לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי הקמה  
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות

נכסים בלתי שוטפים

5,988	4,152
<u>149,364</u>	<u>229,204</u>

לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי הקמה (ב)

ב. לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 יתרות חייבים והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה, כוללות סכומים בסך של כ-4 מיליוני ש"ח הנכללים במסגרת סעיף חייבים והלוואות לזמן ארוך, אשר טרם שולמו לחברה הבת אל הר הנדסה ובנין בע"מ (להלן – "אל הר") על ידי מזמיני העבודות לאור דיונים ומחלוקות עימם, לרבות הליכים משפטיים. הנהלת אל הר בדעה, בהתבסס בין היתר גם על חוות דעתם של היועצים המשפטיים כי צפוי ברמת וודאות גבוהה שסכומים אלה ייגבו מאת מזמיני העבודות. לפרטים נוספים, ראה באור 26(ד1). השינוי בין שנת 2022 לשנת 2022 נובע מיתרת הכנסות לקבל שהייתה במחלוקת בין אל הר למזמין עבודה. במהלך שנת 2023 הצדדים הגיעו להסכמות והיתרה התקבלה.

ג. בקשר לערבויות ושעבודים, ראה באור 26.

ד. להלן ניתוח מחירי העסקה שהוקצו למחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי):

צפי להכרה בהכנסה בגינן			סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)	
2026 ואילך	2025	2024	אלפי ש"ח	
<u>70,969</u>	<u>59,111</u>	<u>141,044</u>	<u>271,124</u>	ממכירת דירות (*)
<u>1,357,620</u>	<u>384,234</u>	<u>273,649</u>	<u>2,015,503</u>	מעבודות בחוזי הקמה
<u>1,306,208</u>	<u>320,709</u>	<u>185,499</u>	<u>1,812,416</u>	מחויבויות ביצוע כלפי חיצוניים

(\*) כולל שווי שירותי בנייה, ולא כולל מימון בגין שווי שירותי בנייה.

ליום 31 בדצמבר 2023, לאל הר 14 חוזי הקמה עם לקוחות שטרם הסתיימו (מתוכם כ-3 חוזים עם החברה), שתמורתם הכוללת נאמדת בכ- 2,536 מיליוני ש"ח (מתוכם כ-363 מיליוני ש"ח עם החברה). וההכנסות המצטברות שהוכרו בגינם מיום תחילת ביצועם מסתכמות לסך של 521 מיליוני ש"ח (מתוכם כ-160 מיליוני ש"ח עם החברה).

באור 10: - מלאי בניינים ודירות למכירה

א. הרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	2,412
178,046	308,053
<u>178,046</u>	<u>310,465</u>

מלאי דירות ושטחי מסחר  
 דירות גמורות  
 דירות ושטחי מסחר בהקמה

31 בדצמבר		הפנייה
2022	2023	
אלפי ש"ח		
-	224,481	(1)
68,307	32,091	(2)
37,511	21,825	(3)
34,265	5,043	(4)
7,260	191	(5)
-	24,422	(6)
25,780	2,412	(7)
4,325	-	(7)
598	-	(7)
<u>178,046</u>	<u>310,465</u>	

ב. פרטים נוספים

(1) בחודש פברואר 2022, רכשה החברה 60% נוספים ממניות הולילנד פארק בע"מ (להלן – "הולילנד"), לפרטים נוספים, ראה באור 14ב' (1). החל מאותו מועד, דוחותיה הכספיים של הולילנד מאוחדים עם דוחות החברה. בשנת 1999 רכשה הולילנד זכויות במקרקעין לבניית פרויקט של שכונת מגורים בירושלים אשר תוכננה במקור לכלול 969 יחידות דיור ב-12 בניינים (מהם בנייתם של 8 בניינים, הכוללים 642 יחידות דיור, הושלמה). במהלך חודש דצמבר 2017 פורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר חדשה למתחם הולילנד, במסגרתה בוטל התכנון לגריעת מלוא זכויות הבנייה למגורים של החברה במתחם, ואלו הושבו לה כמעט במלואן, כפי שהיו טרם פרסום התכנון לגריעתן, אולם בשינויים תכנוניים הכוללים בין היתר גריעת מגרש לצרכי ציבור, יצירת זיקות הנאה ועוד. השבת זכויות הבניה כאמור מעניקה לחברה זכות להקמת 258 יחידות דיור על שלושה מגרשים. בחודש דצמבר, 2020 הגישה החברה תביעה לפיצויים כנגד הועדה המקומית בירושלים, בגין ירידת ערך בעקבות אישור התכנית החדשה. נכון למועד פרסום הדוחות, התביעה עדיין נידונה. הפרויקט יבנה ב-2 שלבים:

בשלב א' יבנה מגדל בן 153 יחידות דיור (כולל תוספת של 20 יחידות דיור בגין הקלת שבס). במהלך שנת 2023, סווג שלב א' למלאי לזמן קצר, כך שהיתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 מיוחסת לשלב א', וכן נמכרו 58 יחידות דיור למועד זה. לאחר תאריך המאזן, נמכרה יחידת דיור נוספת. באשר לשלב ב', ראה באור 13ב' (1). כמו כן, בקשר לאשראי שנלקח בגין הפרויקט ראה באור 23ב'.

באור 10: - מלאי בניינים ודירות למכירה (המשך)

(2) ביום 29 במרס, 2018 הושלמה רכישת זכויות הבעלות של מגרש בבעלות פרטית בשטח קרקע של כ-6.3 דונם, המאושר לבניית 2 בניינים בהיקף כולל של 138 יחידות דיור, בשכונת נווה גנים שבקרית מוצקין (להלן - המגרש), בתמורה לסך כולל של כ-48.3 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. ליום 31 בדצמבר, 2023 הפרויקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים, וכן נמכרו 103 יחידות דיור. לאחר תאריך המאזן, נמכרו 11 יחידות דיור נוספות, כך שיתרת המלאי הינה 24 יחידות דיור. הקבלן המבצע בפרויקט הינו אל הר.

(3) בחודש יוני, 2021 הושלמה עסקה עם צד שלישי (שהינו יזום) לרכישת זכויותיו וחובותיו מכוח הסכם קומבינציה בו הוא קשור עם בעלי מקרקעי הפרויקט בתל-אביב, וזאת בתמורה לסך כולל של 22 מיליוני ש"ח. החברה נכנסה לנעלי הצד השלישי כצד להסכם הקומבינציה האמור לבניית 57 יחידות דיור (חלק החברה 44 יחידות דיור). ליום 31 בדצמבר, 2023 הפרויקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים, וכן נמכרו 34 יחידות דיור, כך שיתרת המלאי הינה 10 יחידות דיור.

(4) החברה התקשרה בהסכם עם כלל הדיירים בפרויקט תמ"א 38/2 (התחדשות עירונית) ברמת-גן להקמת סך כולל של 95 יחידות דיור (חלק החברה 63 יחידות דיור). ליום 31 בדצמבר, 2023 הפרויקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים, וכן נמכרו 61 יחידות דיור. הקבלן המבצע בפרויקט הינו אל הר. יתרת המלאי הינה 2 יחידות דיור.

(5) במהלך שנת 2023 הסתיימה הבניה של 13 יחידות הדיור בפרויקט וכל יחידות הדיור נמכרו ונמסרו. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת המלאי הינה בגין 420 מ"ר שטח מסחרי הנמצא בשלבי הקמה וטרם הושלמה בנייתו. השטח המסחרי נמכר במהלך שנת 2022.

(6) בחודש מרס, 2015 זכתה החברה במכרז שפורסם על-ידי המינהל לחכירת קרקע בנהריה, המיועדת להקמת 112 יחידות דיור בשני מגרשים צמודים בבנייה רוויה בתמורה לסך של כ-17.5 מיליוני ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). בחודש ספטמבר, 2015 נחתם הסכם חכירה עם המינהל בקשר עם הקרקע. לאחר אי עמידה בהתחייבויות בקשר לאבני דרך בהקמת הפרויקט וחילוטי ערביות, שהעמידה החברה לטובת משב"ש בסכומים לא מהותיים, הוארכה ע"י משב"ש התקופה המותרת בהסכם החכירה למרס 2023. בקשר עם שלב א', החברה פועלת להארכת הסכם החכירה עד לסיום בניית הפרויקט. יצוין, כי קיימת תב"ע בתוקף המאפשרת הקמת 112 יחידות דיור, וכן אושרה בקשה להקלה לתוספת 22 יחידות דיור (134 יחידות דיור בסך הכל).

הפרויקט נבנה ב-2 שלבים:

בשלב א' נבנות 58 יחידות דיור. ליום 31 בדצמבר, 2023, שלב א' נמצא בעבודות הקמה, וכן נמכרו 27 יחידות דיור. לאחר תאריך המאזן, נמכרו 4 יחידות דיור נוספות, כך שיתרת המלאי בגין שלב א' הינה 27 יחידות דיור. במהלך שנת 2023 היתרה המיוחסת לשלב א' סווגה לזמן קצר.

בשלב ב' קיים היתר בניה לבניית 76 יחידות דיור והחברה מקדמת תב"ע משביחה של תוספת יחידות דיור והוספת שטחי מסחר ותעסוקה בשלב זה. לפרטים נוספים באשר לשלב ב' ראה גם באור 13ב(5).

(7) ליום 31 בדצמבר, 2023 בניית פרויקטים אלו הסתיימה. בקשר עם גבעת שמואל, היתרה מיוחסת לדירה אחת שנותרה במלאי.

ג. בקשר לשעבודים, ראה באור 26א'.

באור 11: - נדל"ן להשקעה

להלן הרכב הנדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
162,498	156,698
19,349	19,950
<u>181,847</u>	<u>176,648</u>

בית קרדן  
מתחם TLV (we work)  
סה"כ

א. בית קרדן:

ליום 31 בדצמבר, 2023 היתרה בסך 156,698 אלפי ש"ח מתייחסת למחצית מפרויקט משרדים וחניון בדרך מנחם בגין בתל-אביב (להלן - בית קרדן). הפעלת החניון מתבצעת באמצעות חברת הניהול ("מיקדן"), שהינה חברה מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 66.67%.

בחודש ינואר, 2023 שילמה החברה סך של כ- 15,435 אלפי ש"ח בגין הקניית בעלות במסגרתה נרכשו ע"י החברה זכויות בעלות במקרקעין מרשות מקרקעי ישראל. הסדרת רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין הסתיימה והחברה נרשמה כבעלים.

במהלך שנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך בספרים בגין נכס זה בסך של כ- 6,023 אלפי ש"ח, ירידת הערך מיוחסת בעיקרה להשקעות צפויות בנכס וצפי לירידה בדמי שכירות עתידיים כתוצאה משטחים שמתפנים.

במהלך שנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בספרים בגין נכס זה בסך של כ- 1,105 אלפי ש"ח.

בקשר עם שוכר מהותי, ששוכר שטח של כ- 5,000 מ"ר, ושעתיד להתפנות במהלך רבעון שני, 2024 הובאה דחייה של 10 חודשים (4 חודשים עד הפינוי, ו-6 חודשים לשיפוץ ואכלוס, מקדם של כ-0.95) עד לקבלת דמי שכירות.

ניתוח רגישות בשינוי שיעור ההיוון:

בדיקת רגישות	
אומדן שווי באלפי ש"ח	שינוי בשיעור ההיוון
177,600	-0.5%
171,200	-0.25%
<b>165,200</b>	<b>ללא שינוי (*)</b>
159,700	0.25%
154,500	0.5%

(\*) ההפרש בין שווי הנדל"ן להשקעה בספרים, לבין השמאות, נובע משרדי החברה, הממוקמים בבית קרדן ואשר משמשים כרכוש קבוע.

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. מתחם TLV (we work)

מבנה בן 4 קומות המשמש למשרדים ומושכר על ידי שוכר יחיד המפעיל מתחם WE WORK, בשטח כולל של 3,660 מטרים בו נעשה שימוש לחללי עבודה ומשרדים. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרה בסך 19,950 אלפי ש"ח מתייחסת לחלק ממתחם TLV המיוחס ל WE WORK.

במהלך שנת 2023 רשמה החברה עליית ערך בספרים בגין נכס זה בסך של כ- 486 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 13ב'(2).  
במהלך שנת 2022 רשמה החברה הפרשה לירידת ערך בספרים בגין נכס זה בסך של כ- 1,161 אלפי ש"ח.

ג. להלן התנועה בסעיף הנדל"ן להשקעה:

2022	2023	
אלפי ש"ח		
136,890	181,847	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות וגריעות במהלך השנה</u>
41,318	338	תוספות נטו
(8,477)	-	מיון לרכוש קבוע
12,172	-	מיון מרכוש קבוע
(56)	(5,537)	התאמת שווי הוגן
<u>181,847</u>	<u>176,648</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

להלן הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכת השווי של בית קרדן:

31 בדצמבר		
2022	2023	
בית קרדן		
100	94	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)
7	7	שיעור היוון (ב-%)
0.5	0.5	שטחים פנויים להשכרה בפועל (ב-%)

ד. בקשר לשעבודים, ראה באור 26א'.

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה

להלן הרכב הנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
22,480	22,350	א. קרקע בבית דגן
22,472	21,814	ב. מתחם TLV (דיוור להשכרה)
3,500	3,500	ג. קרקע בבת ים
1,058	1,058	ד. קרקע ברעננה
<u>49,510</u>	<u>48,722</u>	

א. היתרה מיוחסת לחלק בקרקע בשטח כולל של כ-278 דונם רשום, במתחם הסמוך לתחנה המטאורולוגית שבבית דגן אותו רכשה החברה יחד עם שתי חברות נוספות, אשר למועד הדוח מכרו את החזקותיהן בקרקע לצדדים שלישיים.

יצוין, כי תוכנית המתאר לעיר ראשון לציון, אשר אושרה במהלך שנת 2017, קובעת למקרקעין (שמרביתם נמצאים בתחומה) שימושים מותרים הכוללים, בין היתר, מוסדות ומבני ציבור.

חלק החברה מסתכם לכ-27.8 דונם נטו, מתוכם כ-24.4 דונם בבעלות פרטית, זאת לאחר הפקעות שבוצעו (בעיקר לתשתיות לאומיות והרחבת דרכים).

בשנת 2022 רשמה החברה רווח מעליית ערך הנכס בסך של כ-2,040 אלפי ש"ח, וזאת לאור הערכת שמאי חיצוני שקיבלה החברה בקשר עם שווי הנכס. עליית הערך נבעה בעיקרה בהתבסס על עסקאות שנערכו בשוק.

יצוין כי, תקופת החכירה על-פי הסכם החכירה ביחס לשלוש חלקות במקרקעין האמורים הסתיימה בחודש מרס, 2003.

ב. היתרה מיוחסת לשווי של חלק מפרויקט במתחם TLV בו צפויות להיבנות דירות דב"י (דיוור בהישג יד), אשר יושכרו לטווח ארוך.

בשנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-842 אלפי ש"ח, ובשנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך של כ-3,561 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט TLV ראה באור 13ב(2).

ג. בחודש ינואר, 2022 החברה התקשרה עם חברת קים לוסטיגמן יזום ובנייה בעמ ("השותפה"), בתוספת להסכם המתואר בבאורים 13ב(8) ו-13ב(10), לפיה רכשה החברה מהשותפה כ-49% מהזכויות והחובות של השותפה כלפי בעלי קרקע לביצוע פרויקט במגרש בייעוד לתעסוקה, בהיקף של כ-43,000 מ"ר. בתמורה לחלקה במגרש התעסוקה, החברה תשלם לשותפה סך כולל של כ-20 מיליוני ש"ח, מתוכם שולמו כ-3.5 מיליוני ש"ח, והיתרה בסך של כ-16.5 מיליוני ש"ח תשולם במועד קבלת היתר בנייה לפרויקט והתקשרות בהסכם עם בנק מלווה. במהלך שנת 2022, החברה שילמה את מיסי הרכישה בסך של כ-1.2 מיליוני ש"ח, אשר הופחתו לרווח והפסד ונרשמו במסגרת סעיף "עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו". בסמוך למועד הדו"ח התקבלה אצל השותפה בעסקה הודעה מאת נת"ע בדבר כוונתה להפיק זכויות במגרש. החברה בוחנת את השלכות ההודעה כאמור.

ד. לגבי שעבודים, ראה באור 26א.

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה (המשך)

ה. להלן התנועה בסעיף הנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה:

2022	2023	
אלפי ש"ח		
21,498	49,510	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות וגריעות במהלך השנה</u>
16,049	184	תוספות
-	(130)	גריעות
7,562	-	סיווג ממלאי מקרקעין בלתי שוטף
4,401	(842)	התאמת שווי הוגן
<u>49,510</u>	<u>48,722</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 13: - מלאי מקרקעין בלתי שוטף

א. הרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
20,142	91,706	מקרקעין בחכירה
689,602	522,758	מקרקעין בבעלות
<u>709,744</u>	<u>614,464</u>	

ב. פרויקטים

31 בדצמבר		הפנייה	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
352,130	147,028	(1)	הולילנד – שלב ב'
211,647	224,282	(2)	מתחם TLV, תל אביב
42,718	47,849	(3)	קרקע בעפולה
22,867	23,628	(4)	יהוד (התחדשות עירונית)
19,534	11,226	(5)	נופי התכלת – נהריה שלב ב'
21,200	21,200	(6)	חדרה – שלב א'
8,720	8,744	(7)	קרקע באשדוד
7,836	9,264	(8)	מצדה – בת ים (התחדשות עירונית)
6,397	9,819	(9)	עוזיאל – רמת גן (התחדשות עירונית)
5,257	8,384	(10)	יוספטל – בת ים (התחדשות עירונית)
1,815	2,207	(11)	מתחם 20 – נתניה
-	78,795	(12)	קרית גת
6,726	14,979	(13)	אחרים – עתודות קרקע ועסקאות קומבינציה
2,897	7,059	(14)	אחרים – התחדשות עירונית
<u>(*) 709,744</u>	<u>(*) 614,464</u>		

(\* בשנים 2022 ו-2023 נזקפו עלויות מימון למלאי בסך של כ- 14 מיליוני ש"ח וכ-8 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

באור 13: - מלאי מקרקעין בלתי שוטף (המשך)

(1) ליום 31 בדצמבר, 2023 היתרה מיוחסת לשלב ב' בו צפויים להיבנות 2 בניינים ובסך הכל 144 יחידות דיור. למועד הדוח הזכויות במקרקעין על-פי תב"ע בתוקף הינן ל-125 יחידות דיור, והוגשה בקשה להיתר בנייה הכוללת תוספת 19 יחידות דיור (הקלת שבס). בקשר עם מימון הפרויקט ראה גם באורים (1)א' ו-23ב'.

(2) במהלך שנת 2022 הושלמו התקשרויות שונות של החברה וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (בסעיף זה: "ריאליטי"; וביחד עם החברה: "היזמיות") לרכישה במשותף, בחלקים שווים, של זכויות בשטחים (בהיקף של כ-35 דונם) בחטיבת קרקע המצויה במרחב הפלך (בין הרחובות התחיה-הזרם-היסוד-3426) בדרום תל-אביב (שהינו בהיקף של כ-55 דונם) (בסעיף זה: "המתחם" או "המקרקעין").

בנוסף, במהלך חודש נובמבר 2022, התקשרו היזמיות (בחלקים שווים ביניהן) עם מרבית יתרת בעלי הזכויות הפרטיים הנוספים במתחם (בסעיף זה: "הבעלים") בהסכם פינוי בינוי, במסגרתו, חלף המבנים הקיימים במתחם, אשר חלקם בחזקת הבעלים ואשר יפוגו על-ידם במלואם במועדים שנקבעו בהסכם, יקימו היזמיות פרויקט בהתאם לתב"ע חדשה שתאושר במתחם (כאמור להלן). כמו-כן, בהתאם להסכם, יהיו הבעלים זכאים לקבל מהיזמיות תמורות בתנאי נטו, אשר חלק החברה בהן הינו כ-19 יחידות דיור (בעסקת נטו) ובתוספת סך של כ-22 מליוני ש"ח, אשר ישולמו כמקדמה לצורך פינוי הבעלים (כנגד בטוחות שונות לטובת היזמיות (בהן, בין היתר, משכנתאות על זכויות הבעלים במתחם)), כאשר סך של כ-4.5 מליוני ש"ח מתוך חלק החברה במקדמה, יועבר לבעלים רק במועד וכנגד פינוי המתחם בפועל.

למועד הדוח השלמת עסקת ה-"פינוי-בינוי" כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים במועדים שנקבעו בהסכם, כאשר ליזמיות זכות לוותר על התקיימות כל או חלק מהתנאים המתלים האמורים. במקרה של ביטול ההסכם, יועברו חלק מזכויות הבעלים הרשומות במתחם ליזמיות כנגד הכספים ששולמו להם על-ידן.

במהלך חודש אוקטובר 2023 אושרה למתן תוקף תב"ע כוללת למתחם, אשר תאפשר את בניית הפרויקט (בסעיף זה: "התב"ע"). התב"ע כוללת זכויות לבנייה של כ-890 יחידות מגורים (מתוכן כ-15% יחידות דיור 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).

למועד הדוח, בעלות הזכויות האחרות במתחם הינן עיריית תל אביב-יפו (כ-13%) ומדינת ישראל (כ-3%). בהקשר זה יצוין, כי למועד הדוח קיימות הערות על הפקעה של עיריית תל-אביב. הוצאת היתרי בנייה מכוח התב"ע (כהגדרתה להלן) צפויה להיות כפופה לפינוי המחזיקים בקרקע (אשר חלקם כבר התפנו למועד הדוח).

בקשר עם מימון הפרויקט, ראה גם באור 23א'.

במהלך שנת 2023 בחנה החברה את שווי המימוש נטו של המקרקעין על בסיס הערכת שווי שמאית. מאחר ושווי המימוש גבוה מהערך בספרים לא נדרשה הפרשה לירידת ערך.

(3) ביום 1 במרס, 2021 חתמה החברה על הסכם עם צד שלישי ("השותף"), לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שונים, תרכוש החברה מהשותף 60% מזכויותיו בקרקע לבניית כ-400 יחידות דיור הזמינה לבנייה למגורים בעפולה ("הממכר") בתמורה לסך של כ-17 מליוני ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת חבות בהיטל השבחה שישולם לפי חלקי הצדדים ("הסכם המכר"). בד בבד עם חתימת הסכם המכר, חתמו הצדדים על הסכם עסקה משותפת ("הסכם העסקה המשותפת"). לפי הסכם העסקה המשותפת יחזיקו החברה והשותף בזכויות בממכר, כאמור לעיל, וכן ירכשו זכויות נוספות במקרקעין במתחם עליו חלה התב"ע החלה על הממכר ("מקרקעי התב"ע") באותו יחס של 60% מהזכויות לחברה ו-40% מהזכויות לשותף ("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 החברה בלבד לעסקה המשותפת לצורך קיום התחייבויות העסקה המשותפת ותשלומי מיסים

באור 13: - מלאי מקרקעין בלתי שוטף (המשך)

והיטלים ותנאים), אופן בחירת קבלן לביצוע הפרויקט וחלוקת רווחי הפרויקט בין השותפים. ביום 31 באוקטובר, 2021 ההסכמים נכנסו לתוקף. עד למועד הדוח, רכשה העסקה המשותפת בעסקאות קומבינציה ובתמורה למזומן זכויות בקרקע לבניית כ-297 יחידות דיור במקרקעי התב"ע, בתנאים ובמחירים שהוסכמו, תחת הוראות הסכם העסקה המשותפת. העסקה המשותפת פועלת לרכישת קרקעות נוספות.

(4) ביום 23 ביוני, 2022 הושלמו הסכמים ("ההסכמים") עם שותפה ("השותפה") לפיהם, תרכוש החברה מהשותפה 50% מהזכויות והחובות של השותפה כלפי בעלי זכויות לביצוע פרויקט של פינוי בינוי ביהוד ("הפרויקט") ותקים ביחד עם השותפה את הפרויקט. במתחם בו צפוי להיבנות הפרויקט מאושרת תכנית בניין עיר לפיה צפויות להיבנות כ-96 יחידות דיור קיימות ובמקומן יבנו 391 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ושטחי ציבור. 100% מבעלי הזכויות בפרויקט התקשרו בהסכמי פינוי בינוי וכן הוגשו בקשות להיתרי בנייה. בתמורה לזכויות הנרכשות, החברה שילמה לשותפה דמי יזום והחזר הוצאות בסך כולל של כ-22.5 מליוני ש"ח.

(5) ליום 31 בדצמבר, 2023 היתרה מיוחסת לשלב ב' של הפרויקט בנהריה. החברה החלה לקדם תכנית לשינוי תב"ע בסמכות ועדה מחוזית, אשר תביא לידי ביטוי תוספת שטחים בייעוד מסחרי ותעסוקה וכן תוספת משמעותית של כמות יחידות דיור. ראה גם באור 10ב(7). בשנת 2022 לאור התקדמות הפרויקט, החברה ביטלה הפרשה לירידת ערך שהוכרה בשנים קודמות בסך של כ-2.3 מליוני ש"ח.

(6) בחודש דצמבר, 2021 החברה רכשה חלק מקרקע במושע במתחם 15 בחדרה, וזאת בהמשך לעסקה בה התקשרה מיום 8 בפברואר, 2021 לפיה חתמה החברה על הסכם עם שותפות רשומה ("השותפות") המחזיקה בקרקע חקלאית בשטח של כ-192 דונם ("המקרקעין"), לפיו מעניקה החברה לשותפות שירותי ניהול ותכנון שעיקרם קידום תכנית חדשה לבנייה למגורים במקרקעין ("התכנית"), בתמורה (תלוית הצלחה באישור התכנית) בשיעור מעליית ערך המקרקעין, כפי שסוכם בין הצדדים. כמו כן, ערבה החברה להלוואה בהיקף של כ-51 מליוני ש"ח שהועמדה לשותפות על ידי בנק, כנגד שעבוד המקרקעין. בד בבד עם חתימת הסכם השירותים, נחתם בין החברה לשותפות הסכם לפיו הוענקה לשותפות אופציה, לחייב את החברה לרכוש 50% מהזכויות בשותפות בדרך של הקצאת זכויות, בתמורה שתשקף את שווי השותפות בסמוך לאחר אישור התכנית. ככל שתמומש האופציה, יחתם הסכם הקצאה מפורט בנוסח שהוסכם ("הסכם ההקצאה"), הקובע את מועדי תשלום תמורת ההקצאה לפי קצב התקדמות הבנייה בשלבים, אופן ניהול השותפות והתמורה בגין ניהול, אופן חלוקת רווחי השותפות בין השותפים וביצוע הבנייה בפרויקט באמצעות חברה מאוחדת. להערכת החברה, אם וככל שתאושר תכנית מפורטת לבנייה במקרקעין כאמור, ניתן יהיה להקים על המקרקעין 2,114 יחידות דיור שיבנו ב-2 שלבים (חלק החברה בשלב א' כ-89 יחידות דיור, ובשלב ב' כ-1,013 יחידות דיור). יצוין כי המקרקעין בהליכי תכנון ואין ודאות לגבי אישור תכנית לבנייה בה או לגבי היקפה. כמו כן, אין ודאות כי השותפה תממש את האופציה באופן שהחברה תחזיק זכויות במקרקעין.

(7) ביום 15 בנובמבר, 2020 התקשרה החברה עם בעלים של קרקע באשדוד בהסכם קומבינציה, במסגרתו רכשה החברה את מקרקעי הפרויקט (אשר למועד הדוח, בהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן להקים עליהם בניין בן 36 יחידות דיור), בתמורה למתן שירותי בנייה ל-12 יחידות דיור ותמורה נוספת בסך של כ-6 מליוני ש"ח ("הסכום הנוסף").

עם זאת נקבע במסגרת ההסכם, כי היה ותאושר לפרויקט תכנית חדשה במסגרתה תוגדל כמות יחידות הדיור שניתן להקים על המקרקעין עד 101 יחידות דיור על-פי התכנית שפורסמה להפקדה בחודש ינואר 2020 ("התכנית המוצעת"), יעודכנו תנאי ההסכם האמורים, כך שהתמורה בגין פרויקט להקמת 101 יחידות דיור תגדל ותכלול מתן שירותי בנייה ל-22 יחידות דיור בתוספת סכום נוסף של כ-34.8 מליוני ש"ח (או תמורות יחסיות אחרות בהתאם לכמות יחידות דיור שייבנו בפרויקט בפועל, כפי שנקבעו בין הצדדים).

באור 13: - מלאי מקרקעין בלתי שוטף (המשך)

בנוסף, במסגרת ההסכם העמידה החברה לבעלי הקרקע מקדמה בסך של 5 מיליוני ש"ח, אשר תיפרע בדרך של קיזוז מתוך הסכום הנוסף (או ככל שהמקדמה לא קוזזה מהסכום הנוסף, או לא קוזזה ממנו באופן מלא, תיפרע המקדמה בסמוך לאישור התכנית המוצעת).

(8) ביום 8 באוגוסט, 2021 השלימה החברה חתימה על הסכמים ("ההסכמים") עם חברת קים לוסטיגמן יזום ובנייה בעמ ("השותפה"), לפיהם, רכשה החברה מהשותפה כ-49% מהזכויות והחובות של השותפה כלפי בעלי קרקע לביצוע פרויקט של פינוי בינוי ברחוב מצדה בעיר בת ים ("המתחם" והפרויקט), בהתאמה, ותקים ביחד עם השותפה את הפרויקט במתחם. במתחם תב"ע מאושרת לפיה צפויות להיהרס בסך הכל 64 יחידות דיור קיימות ובמקומן יבנו בסך הכל כ-300 יחידות דיור במתחם, וכן שטחי מסחר ושטחי ציבור. נכון למועד פרסום הדוח, 100% מבעלי הזכויות במתחם התקשרו בהסכמי פינוי בינוי. בנייתו של הפרויקט תחל עם קבלת היתר בנייה הצפוי להתקבל במהלך שנת 2024.

(9) החברה התקשרה בהסכם עם 100% מהדיירים בפרויקט פינוי בינוי (התחדשות עירונית) ברמת-גן להקמת סך כולל של 152 יחידות דיור (חלק החברה 109 יחידות דיור). בחודש פברואר, 2023 התקבל היתר בנייה בתנאים. בנייתו של הפרויקט תחל עם קבלת היתר בנייה מלא הצפוי להתקבל במהלך שנת 2024.

(10) ביום 8 באוגוסט, 2021 השלימה החברה חתימה על הסכמים ("ההסכמים") עם חברת קים לוסטיגמן יזום ובנייה בע"מ ("השותפה"), לפיהם, רכשה החברה מהשותפה כ-49% מהזכויות והחובות של השותפה כלפי בעלי קרקע לביצוע פרויקט של פינוי בינוי ברחוב יוספטל בעיר בת ים ("המתחם" ו-"הפרויקט", בהתאמה), ותקים ביחד עם השותפה את הפרויקט במתחם. במתחם תב"ע מאושרת לפיה צפויות להיהרס בסך הכל 64 יחידות דיור קיימות ובמקומן יבנו בסך הכל כ-300 יחידות דיור במתחם, וכן שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור. נכון למועד פרסום הדוח, 100% מבעלי הזכויות במתחם התקשרו בהסכמי פינוי בינוי.

(11) החל מחודש יולי 2021 התקשרה החברה בהסכמי קומבינציה עם צדדים שלישיים שהינם הבעלים של כ-75% משטח נוכחי של כ-30 דונם בנתניה (בהערה זו: "הבעלים" ו-"המתחם", לפי העניין), אשר בהתאם לתכנית חדשה (לגביה הומלץ על-ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (מחוז מרכז) על הפקדתה להתנגדויות תחת תנאים שפורטו (בהערה זו: "התכנית החדשה")) מיועדים לבניה 330 יחידות דיור וכן כ-31,875 מ"ר משרדים וכ-6,600 מ"ר שטחי מסחר. בהתאם לתנאי ההסכם, שיעור הקומבינציה בעסקה ביחס ליחידות המגורים נקבע על 37% (שווי חלק הבעלים), וזאת אלא אם יבקש מי מהצדדים, לאחר אישור התכנית החדשה, כי שיעור הקומבינציה ייבחן וייקבע מחדש על-ידי שמאי מוסכם, על-פי תנאי השוק באותו מועד ובהתחשב בשיעור רווח יזמי מסוים אשר הוסכם בין הצדדים, ובלבד ששיעור הקומבינציה שייקבע כאמור יהיה בטווח של 35%-39% (שווי חלק הבעלים); באופן נפרד וללא תלות בשיעור הקומבינציה ו/או ברווח היזמי ביחס לשטחי המגורים כאמור, שיעור הקומבינציה בעסקה ביחס לשטחי המשרדים והמסחר (ככל שייכללו בעסקה) ייקבע לאחר אישור התכנית החדשה על-ידי השמאי המוסכם, וזאת על-פי תנאי השוק באותו מועד ובהתחשב בשיעור רווח יזמי מסוים אשר הוסכם בין הצדדים; וכן הוסכם בין הצדדים, כי שיעור של עד 15% ממקרקעי הבעלים יכול ויבוצע בעסקת שירותי בניה (חלף קומבינציה), על-פי בחירת הבעלים, במחירי עלות ובתוספת רווח יזמי בשיעור שסוכם בין הצדדים.

כנגד חלקה של החברה בעסקת הקומבינציה, התחייבה החברה, בין היתר, בהתחייבויות מקובלות כלפי הבעלים לרבות נשיאה בעלויות התכנון והבניה, התחייבות להשבת חלק מההוצאות שהוצאו בשם הבעלים והסדרת העמדת הלוואה לשם פירעונם של תשלומים מסוימים החלים על הבעלים.

באור 13: - מלאי מקרקעין בלתי שוטף (המשך)

למועד הדוח, כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר, באישור התכנית החדשה עד למועדים שנקבעו בהסכם. כמו-כן, נקבעו בהסכם מספר תנאים מפסיקים, ובהם מקום בו לא תאושר בניה במתחם בהיקפים עליהם הסכימו הצדדים, או ככל ששיעור הקומבינציה שייקבע ביחס לשטחי המגורים על-ידי השמאי המוסכם כאמור לעיל יהיה נמוך מהשיעור המינימאלי שנקבע בהסכם והחברה לא נאותה לקיים את ההסכם בשיעור הקומבינציה המינימאלי האמור.

ביום 22 ביוני, 2023 המליצה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (מחוז מרכז) על הפקדתה של התכנית להתנגדויות, בכפוף למילוי תנאים מקובלים שהינם טכניים בעיקרם שפורטו בהחלטת הוועדה ("התכנית החדשה"), החברה פועלת למילוי התנאים וקבלת אישור לפרסום התכנית להתנגדויות. תנאי לכניסת ההסכם לתוקף הינו אישור התכנית החדשה במועדים שנקבעו בהסכם.

(12) ביום 12 בספטמבר, 2023 זכתה החברה במכרז מחיר מטרה של רשות מקרקעי ישראל ("המכרז" ו-"רמ"י") בשני מתחמים ("המתחמים"), בהם תב"ע מאושרת להקמת 448 יחידות דיור בבניינים בני 9 עד 18 קומות בשכונת כרמי גת בעיר קרית גת ("הפרויקט"). בתמורה לזכויות בשני המתחמים, שילמה החברה סך של כ- 7.2 מליוני ש"ח. בנוסף, שילמה החברה עלויות פיתוח בהיקף כולל של כ- 71.2 מליוני ש"ח. לצורך מימון הרכישה, התקבל אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ- 62 מליוני ש"ח. בהקשר זה ראה באור 23ג'. בהתאם לתנאי המכרז, מחצית מהדירות במתחמים ישווקו לזכאים לרכישה במסגרת "מחיר מטרה" במחיר אשר נקבע לפי תנאי המכרז. המתחמים ימסרו לחברה לצורך הקמת הפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד הזכייה והחברה תידרש להשלים את הפרויקט ולמסור את הדירות בתוך 27 עד 40 חודשים ממועד מסירת המתחמים.

המכרז שפורסם על ידי רמ"י כולל תנאים נוספים מקובלים, לרבות, התחייבות לחתימת הסכם חכירה ולנשיאת החברה בעלויות התכנון והבניה. כמו כן, העמידה החברה ערבות להבטחת התחייבויותיה בסך של כ- 7 מליוני ש"ח.

(13) החברה התקשרה במספר עסקאות קומבינציה. בהתאם להסכמות מול בעלי הקרקע, החברה מקדמת את התוכניות כחלק מהתחייבויותיה בהתקשרות. בחלק מהעסקאות החברה העמידה לטובת הבעלים מקדמות על חשבון הרכישה כנגד בטוחות.

(14) החברה התקשרה במספר עסקאות פינוי בינוי (אשר מותנות בתנאים מתלים), באיזורים שונים ברחבי הארץ, היתרה הינה בגין פרויקטים שנמצאים בשלבים מתקדמים (קניינית ותכנונית), ואשר נזקפו עלויות בגינם למלאי.

בהקשר זה יצויין, כי:

(א) ביום 11 ביולי, 2023 החליטה ועדת משנה לתכנון ולבניה של חולון, אשר בסמכותה לאשר תכנית בניין עיר, על מתן תוקף לתכנית בניין עיר כוללת לפרויקט פינוי בינוי אותו מקדמת החברה ברחוב אילת בחולון בשטח של כ- 11 דונם, אשר תאפשר את בניית הפרויקט בכפוף לתיקונים אשר פורטו בהחלטה (להלן: "התב"ע").

התב"ע כוללת זכויות לבנייה של כ- 538 יחידות דיור בחמישה מבנים, כאשר חלק מהדירות ייועדו להשכרה. בנוסף, כוללת התב"ע כ- 900 מ"ר שטחי מסחר, כ- 4,800 מ"ר שטחי תעסוקה וכן שטחי ציבור.

באור 13: - מלאי מקרקעין בלתי שוטף (המשך)

- (ב) ביום 18 ביולי, 2023 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה של נתניה, אשר בסמכותה לאשר תכנית בניין עיר, על אישור לפרסום של תכנית בניין עיר כוללת פרויקט פינוי בינוי אותו מקדמת החברה, ברחוב קצנלסון בנתניה, אשר תאפשר את בניית הפרויקט (להלן: "התב"ע").
- בהתאם לתב"ע, הוענקו לחברה זכויות לבנייה של כ- 192 יחידות דיור בשני בנייני מגורים. בנוסף, כוללת התב"ע בניה של שטחי מסחר ומבני ציבור.
- (ג) לאחר תאריך המאזן, ביום 26 בפברואר 2024, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה של מחוז חיפה, אשר בסמכותה לאשר תכנית בניין עיר במתחם בטירת הכרמל, על הפקדת התכנית בתנאים שפורטו בהחלטה ובכפוף להליך התנגדויות ("התכנית"). התכנית משתרעת על שטח של כ- 42 דונם וכוללת זכויות לבנייה של כ-734 יחידות דיור בכ-8 מבנים וכן מבני ציבור ושטחים פתוחים ("הפרויקט").
- (ד) לגבי שעבודים, ראה באור 26א'.

באור 14: - פרטים נוספים על חברות מוחזקות

א. הרכב השקעה בחברות כלולות

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
40,726	35,211	עלות המניות
(920)	(920)	דיבידנדים שחולקו
(11,577)	(13,773)	הפסדים וקרנות שנצברו ממועד הרכישה, נטו
28,229	20,518	
12,520	11,551	הלוואות
40,749	32,069	

ב. פרטים נוספים על חברות מוחזקות

1. ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה מחזיקה ב-100% ממניות חברת הולילנד. הולילנד מחזיקה במקרקעין בחלק ממתחם הולילנד בירושלים, המיועדים לבנייה למגורים ולבניית מלון. ראה גם באורים 10א' ו-13ב' (1).
- רכישת הקרקע על ידי הולילנד בוצעה בתמורה לסך של 52 מליוני דולר במזומן ובתוספת תשלום בשיעור של 18.5% מתוך תקבולי המכירות של הדירות שיבנו בפרויקט, אשר עודכן לשיעור שינוע בין 12.5% ל- 18.5% ובהתאם לתנאים והתאמות שסוכמו בין הצדדים. עוד סוכם כי עלויות הפיתוח הכללי של הפרויקט יחולו על החברה ובעל הקרקע על-פי שעורים שנקבעו בהסכם.
- במועד רכישת הקרקע הוכרה התחייבות למוכר הקרקע בגין הסכם זה, אשר עודכנה בשנים האחרונות לאור התקדמות פרויקט.
- ליום 31 בדצמבר, 2023 סכום ההתחייבות בגין הסכם זה מתבסס על תזרימי המזומנים הצפויים ממכירת הדירות בפרויקט מהוונים בריבית של 6%.

באור 14: - פרטים נוספים על חברות מוחזקות (המשך)

ביום 28 בנובמבר 2021, התקשרה החברה עם פולאר נדל"ן בע"מ ("פולאר") וקלדש בנייה בע"מ ("המוכרות") שהיו בעלות המניות הנוספות בהולילנד לשעבר בהסכם ("הסכם המכר") לרכישת מלוא החזקותיהן של המוכרות במניות הולילנד ולרכישת כל זכויותיהן והתחייבויותיהן הקיימות ו/או העתידיות של המוכרות בהולילנד ו/או ממנה, לרבות הזכות לקבלת החזר שטרי ההון שהנפיקה הולילנד למוכרות והזכות להחזר שטרי הון שמקורם בדמי ניהול שחבה הולילנד למוכרות ("הזכויות הנמכרות"), בתמורה לסך כולל של 126 מליוני ש"ח ("התמורה") ובתוספת תמורה של 4 מליוני ש"ח בגין שירותי יעוץ שינתנו על ידי המוכרות.

ביום 2 בפברואר, 2022 התקיימו התנאים המתלים שנקבעו לעסקה, הושלמה עסקת המכירה והתמורה הועברה לנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), וסכום התמורה בסך 4 מליוני ש"ח בגין הסכם היעוץ שולם.

יתרת השקעות החברה במניות הולילנד (40%) טרם העסקה הנ"ל הסתכמה בכ-46.7 מליוני ש"ח. החל ממועד ההשלמה החברה מאחדת את דוחותיה של הולילנד בדוחותיה הכספיים. העלייה לשליטה בהולילנד וכניסתה לאיחוד טופלה כרכישה בשלבים, וזאת בהתאם לאופי פעילותה של הולילנד.

להלן נתוני הולילנד כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים בעת האיחוד לראשונה:

אלפי ש"ח	
172	מזומנים ושוי מזומנים
158	חייבים ויתרות חובה
337,157	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
(967)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(1,000)	זכאים ויתרות זכות
(47,151)	אשראי מתאגיד בנקאי
(115,715)	התחייבות בגין רכישת קרקעות
<u>172,654</u>	סך תמורת הרכישה בתוספת ההשקעות הקודמות בהולילנד

עלות הרכישה:

אלפי ש"ח	
126,000	מזומן ששולם
46,654	סך השקעה קיימת בספרים במועד הרכישה
<u>172,654</u>	סך עלות הרכישה

מזומנים אשר שימשו לרכישה:

אלפי ש"ח	
172	מזומנים ושוי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
(126,000)	מזומנים ששולמו תמורת הרכישה
<u>(125,828)</u>	מזומנים, נטו

באשר למימון הפרויקט, ראה באור 23א'.

2. ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק של אל הר הנדסה ובנין בע"מ (להלן - אל הר). אל הר הינה חברה המתמחה בבניית פרויקטים מורכבים של בנייני מגורים רבי קומות, מבני ציבור ומשרדים.

באור 14: - פרטים נוספים על חברות מוחזקות (המשך)

3. ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין ב-66.67% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ (להלן - "מיקדן"). מיקדן עוסקת במתן שירותי ניהול, תחזוקה והפעלה של נכסים, ובהם בית קרדן. בהתאם לכללי החשבונאות החברה אינה מחזיקה בשליטה במיקדן (וזאת מאחר ובין בעלי המניות במיקדן הוסכם כי בעניינים מהותיים כגון מינוי מנכ"ל והחלטות מימון והשקעה יתקבלו החלטות משותפות) ועל כן, החברה מטפלת בהשקעתה במיקדן לפי שיטת השווי המאזני לאור זכויות השתתפות ממשיות שהוקנו לבעלי המניות הנוספים במיקדן ואינה מאחדת את תוצאותיה בדוחות הכספיים המאוחדים.

במהלך חודש ספטמבר, 2022 חתמו החברה ובעל מניות נוסף במיקדן על הסכם מחייב לרכישת מניות (בעקיפין) של מיקדן מבעל המניות השלישי במיקדן, כך שלאחר הרכישה אחוז ההחזקה של החברה (במישרין ובעקיפין) במיקדן הינו 66.67% חלף 40% ערב העסקה.

כתוצאה מההסכם הנ"ל ובהתבסס על שווי הרכישה של מניות מיקדן, החברה ביטלה בשנת 2022 חלק מההפרשה לירידת ערך שנרשמה בעבר בסך של כ-3.8 מליוני ש"ח, הסכום האמור נכלל במסגרת סעיף "הכנסות אחרות" בדוח רווח והפסד. העסקה הושלמה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022. בהתאם לעבודת הקצאת עלויות הרכישה, שנעשתה ע"י שמאי חיצוני, רוב עודף העלות, נזקף למוניטין.

ביום 5 בדצמבר, 2023, העמידה החברה למיקדן הלוואה בסך של כ-1.3 מליוני ש"ח. החל ממועד זה הלוואה נושאת ריבית בשיעור הריבית הנהוג בהתאם לפקודת מס הכנסה. קרן הלוואה והריבית שתיצבר בגינה תיפרע עד ליום 31 בדצמבר, 2025.

במהלך שנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך להשקעה בסך של כ-2.7 מליוני ש"ח (לפני השפעת המס), וזאת כתוצאה מהערכת שווי, שהתקבלה ממעריך שווי חיצוני. ירידת הערך נכללת במסגרת סעיף "הוצאות אחרות" בדוח רווח והפסד.

4. Kardan Midwest USA INC

החברה מחזיקה בעקיפין ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של Kardan Midwest USA INC (להלן - KMU), חברה המאוגדת על פי חוקי מדינת דלוואר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, עוסקת KMU (באמצעות חברות כלולות) בייזום פרויקטים למגורים בברוקלין ובמישיגן, ארה"ב, כמפורט להלן:

(א) בחודש דצמבר, 2017 התקשרה החברה בהסכם עם חברה אמריקאית הפועלת במישיגן, ארה"ב (להלן - הצד השלישי) בהסכם לרכישת מקרקעי הפרויקט, בתמורה לסך כולל של כ-1.7 מליוני דולר ובהסכמים להקמת מיזם משותף לבניית פרויקט מגורים הכולל 93 בתים (Single-Family) (בשני שלבים - שלב א': 39 בתים; שלב ב': 54 בתים) בסטרלינג הייטס, מישיגן, ארה"ב (להלן - ההסכם ו-הפרויקט, בהתאמה). הפרויקט מוחזק על ידי החברה והצד השלישי בשיעור של 90% ו-10%, בהתאמה.

בהתאם להסכם, קבעו הצדדים כי פעילותה של חברת הפרויקט תמומן באמצעות השקעות הצדדים בהונה, אשר יבוצעו לפי יחס אחזקותיהם בה - 90% על-ידי החברה ו-10% על-ידי הצד השלישי עד גובה תקציב הפרויקט כפי שייקבע מעת לעת. ההסכם כולל הסדרים בנוגע לאופן ניהול הפרויקט, תנאים ומנגנונים לרכישת/מכירת חלקיהם של הצדדים, וכיוצ"ב.

ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתיים פיתוח הקרקע של שלב א' ושלב ב'. בשלב א', נמכרו ונמסרו 37 יחידות דיור, כך שנותרו 2 יחידות דיור במלאי. בשלב ב' נמכרו 42 יחידות דיור, מתוכן נמסרו 16 יחידות דיור. כמו כן, נותרו 12 יחידות דיור במלאי. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת ההשקעה בספרי החברה הינה 7,342 אלפי ש"ח.

באור 14: - פרטים נוספים על חברות מוחזקות (המשך)

(ב) החברה סיימה להקים במסגרת מיזם משותף פרויקט לבניית 32 יחידות דיור בברוקלין, ניו יורק (להלן - ההסכם ו-הפרויקט, בהתאמה), ביחד עם שותף. בד בבד, התקשרה חברת הפרויקט אשר הוקמה על ידי החברה והשותף (בחלקים שווים כאמור) בהסכם לרכישת הקרקע עליה יוקם הפרויקט בתמורה לסך של כ- 4.2 מיליוני דולר. ההסכם כולל הסדרים בנוגע ליחס השקעת ההון העצמי בפרויקט (ביחס של 80% החברה ו-20% השותף), בנוגע לאופן המימון וניהול הפרויקט ובנוגע לחלוקת הרווחים בין השותפים וכיוצ"ב.

5. KRE USA LLC

ליום 31 בדצמבר, 2023 מחזיקה החברה בעקיפין בשיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של KRE USA LLC (להלן KRE). KRE מאוגדת על פי חוק מדינת דלוואר. KRE, אשר מוחזקת בהיקף של 80% על ידי החברה ו-20% בידי חברה אמריקאית הפועלת בארה"ב ("השותף") ומנוהלת במשותף על ידי החברה והשותף, התקשרה בהסכם להקמת מיזם משותף לבניית פרויקט הכולל 30 יחידות דיור בברוקלין, ניו יורק ("ההסכם" ו-"הפרויקט", בהתאמה). שהושלמה ביום 24 בינואר, 2019 בתמורה לסך של 3.6 מיליוני דולר.

ההסכם כולל הסדרים בנוגע ליחס השקעת ההון העצמי בפרויקט (בהתאם להחזקות בחברת הפרויקט), בנוגע לאופן המימון וניהול הפרויקט, לרבות העמדת הלוואה לפרויקט על ידי KRE ותנאיה, בנוגע לחלוקת הרווחים בין השותפים וכיוצ"ב. בהתאם להסכם, קבעו הצדדים מנגנון חלוקת רווחים, לפיו עד להשגת שיעורי רווחיות אותם הגדירו הצדדים, תהיה חלוקת הרווחים באופן שיאפשר החזר ההשקעה העודפת של החברה ומעבר לשיעורי הרווחיות כאמור, תחולק יתרת הרווחים בהתאם ליעדי רווחיות שקבעו הצדדים. למועד הדוח, לאור החלטה אסטרטגית של החברה לצמצם את פעילותה בארה"ב, החברה בוחנת מכירת הפרויקט לצד ג'.

באור 15: - חייבים והלוואות לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
5,988	4,152	חייבים והכנסות לקבל בגין עבודות בביצוע
14,454	20,128	הלוואות לשותפים לזמן ארוך (1)
-	333	עמלת ערבות לשותף בעסקה משותפת
5,000	5,000	מקדמה לבעל קרקע בעסקת קומבינציה
4,397	4,575	פקדון משועבד
998	998	פקדון בנאמנות בגין מכירת מקרקעין
3,337	3,337	חייבים בגין מכירה של חברה מוחזקת
<b>34,174</b>	<b>38,523</b>	

(1) החברה העמידה מספר הלוואות לשותפים / בעלי מקרקעין עמם התקשרה החברה בהסכמי רכישה / שותפות. למעט הלוואה אחת שהינה בריבית קבועה של 4%, כל יתר הלוואות נושאות ריבית בשיעורים משתנים שבין פריים בניכוי 1% לפריים בתוספת 3% וחלקן אמורות להפרע מתוך רווחי הפרויקטים. הלוואות נמדדות מדי תקופה בדוחות הכספיים בהתאם לשווי הרוגן.

ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרה בגובה 11,672 אלפי ש"ח הינה בגין הלוואה שהעמידה עסקה משותפת לשותף בעסקה משותפת בריבית של פריים בתוספת 0.75%, וכן הלוואה מהחברה לשותפות בריבית מדורגת ( הלוואה שעד לסך של כ-7 מיליוני ש"ח הריבית השנתית הינה 3.5%, ומעל 7 מיליוני ש"ח הריבית הינה 8%).

באור 16: - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

שנת 2023

סה"כ	מנופים וציוד בנייה	ריהוט וציוד משרדי ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	כלי רכב	משרדים (*)
------	--------------------	--	---------	------------

עלות

73,200	46,373	17,657	344	8,826
1,079	401	507	171	-
(158)	-	(27)	(131)	-
<u>74,121</u>	<u>46,774</u>	<u>18,137</u>	<u>384</u>	<u>8,826</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023  
רכישות במהלך השנה  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

פחת שנצבר

45,207	38,378	5,422	287	1,120
4,786	2,372	1,465	52	897
(113)	-	(27)	(86)	-
<u>49,880</u>	<u>40,750</u>	<u>6,860</u>	<u>253</u>	<u>2,017</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023  
תוספות במשך השנה  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

<u>24,241</u>	<u>6,024</u>	<u>11,277</u>	<u>131</u>	<u>6,809</u>
---------------	--------------	---------------	------------	--------------

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

שנת 2022

סה"כ	מנופים וציוד בנייה	ריהוט וציוד משרדי ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	כלי רכב	משרדים (*)
------	--------------------	--	---------	------------

עלות

58,358	43,569	5,405	344	9,040
14,722	2,804	11,918	-	-
8,477	-	334	-	8,143
4,055	-	-	-	4,055
(240)	-	-	-	(240)
(12,172)	-	-	-	(12,172)
<u>73,200</u>	<u>46,373</u>	<u>17,657</u>	<u>344</u>	<u>8,826</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2022  
רכישות במהלך השנה  
העברה מנדל"ן להשקעה  
הערכה מחדש שהוכרה ברווח כולל אחר  
גריעות במהלך השנה  
העברה לנדל"ן להשקעה  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

פחת שנצבר

40,855	35,776	4,328	232	519
4,592	2,602	1,094	55	841
(240)	-	-	-	(240)
<u>45,207</u>	<u>38,378</u>	<u>5,422</u>	<u>287</u>	<u>1,120</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2022  
תוספות במשך השנה  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

<u>27,993</u>	<u>7,995</u>	<u>12,235</u>	<u>57</u>	<u>7,706</u>
---------------	--------------	---------------	-----------	--------------

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

(\*) לפרטים נוספים, ראה באור 11א'.

ב. בקשר לשעבודים, ראה באור 26א'.

באור 17: - נכסי זכות שימוש

לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים חכירות/ השכרות של משרדים, רכבים ומחסן, אשר משמשים בפעילות השוטפת של הקבוצה. הסכמי השכירות של המשרדים הינם לתקופה של 5 שנים (קיימת אופציה להארכת תקופת ההסכם לתקופה של 5 שנים נוספות), בעוד הסכמי החכירות של הרכבים הינם לתקופה של 3 שנים והסכם החכירה של המחסן הינו לתקופה של כ-4 שנים.

גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

שנת 2023

משרדים	כלי רכב באלפי ש"ח	מחסן	סה"כ	
6,152	6,193	-	12,345	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
304	2,888	3,616	6,808	תוספות במשך השנה
-	(1,491)	-	(1,491)	גריעות במשך השנה
6,456	7,590	3,616	17,662	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
<u>פחת שנצבר</u>				
1,477	3,295	-	4,772	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
510	2,414	637	3,561	תוספות במשך השנה
-	(1,325)	-	(1,325)	גריעות במשך השנה
1,987	4,384	637	7,008	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
4,469	3,206	2,979	10,654	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

שנת 2022

משרדים	כלי רכב באלפי ש"ח	מחסן	סה"כ	
1,157	5,338	1,156	7,651	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
4,995	2,358	-	7,353	תוספות במשך השנה
-	(1,503)	(1,156)	(2,659)	גריעות במשך השנה
6,152	6,193	-	12,345	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
<u>פחת שנצבר</u>				
1,157	2,900	578	4,635	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
320	1,898	216	2,434	תוספות במשך השנה
-	(1,503)	(794)	(2,297)	גריעות במשך השנה
1,477	3,295	-	4,772	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
4,675	2,898	-	7,573	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

- שיעור הריבית התוספתי אשר שימש למדידת ההתחייבויות בגין חכירה ונכס זכויות שימוש בהתחשב בתקופת החכירה ואופי הנכסים החכורים של החברה הינו 2.5%-6%, ושל חברה מאוחדת נע בין 3.8% - 5.97%.  
באשר למועדי הפירעון של התחייבויות בגין חכירה, ראה באור 32'ג'.

באור 18: - מוניטין

היתרה בסך 2,218 אלפי ש"ח מיוחסת לחברה המאוחדת הפועלת במגזר ביצוע עבודות בנייה. ירידת ערך המוניטין נבחנת לפחות אחת לשנה בהתאם לסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים אליה מיוחס המוניטין.

ליום 31 בדצמבר, 2023 בחנה החברה את השקעתה בחברה המאוחדת, והגיעה למסקנה כי אין ירידת ערך מוניטין.

באור 19: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
52,339	114,447
52,339	114,447

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (5-1)

- (1) ליום 31 בדצמבר, 2023 סך של כ- 40,000 אלפי ש"ח הינו בגין אשראי מתאגיד בנקאי שהועמד בקשר עם בית קרדן. סכום זה הינו מסך מסגרת אשראי של 50,000 אלפי ש"ח, שהועמדה לחברה ביום 15 בדצמבר, 2023 וניתנת לניצול עד ליום 15 בדצמבר, 2024. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית נומינלית בשיעור של פריים בתוספת 1.25% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 7.5%).
- (2) ליום 31 בדצמבר, 2023 סך של כ- 36,200 אלפי ש"ח הינו בגין אשראי מתאגיד בנקאי שהועמד בקשר עם פרויקט נווה גנים - קרית מוצקין. אשראי זה הינו אשראי כספי שהועמד במסגרת ליווי בנקאי, והינו מסך מסגרת של 60,000 אלפי ש"ח הניתנים לניצול. אשראי זה צפוי להיפרע במהלך שנת 2024, עם סיום בניית הפרויקט ומסירת הדירות לחזקת הדיירים. אשראי זה אינו צמוד ונושא ריבית שנתית נומינלית בשיעור של פריים בתוספת 1.2% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 7.45%).
- (3) ליום 31 בדצמבר, 2023 סך של כ- 7,032 אלפי ש"ח הינו בגין אשראי מתאגיד בנקאי שהועמד בקשר עם פרויקט נופי התכלת - נהריה. אשראי זה הינו אשראי כספי שהועמד במסגרת ליווי בנקאי, והינו מסך מסגרת של 20,000 אלפי ש"ח הניתנים לניצול. אשראי זה צפוי להיפרע במהלך שנת 2024, עם סיום בניית הפרויקט ומסירת הדירות לחזקת הדיירים. אשראי זה אינו צמוד ונושא ריבית שנתית נומינלית בשיעור של פריים בתוספת 1.1% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 7.35%).
- (4) ליום 31 בדצמבר, 2023 סך של כ- 900 אלפי ש"ח הינו בגין אשראי מתאגיד בנקאי שהועמד בקשר עם פרויקט קרית שלום, ת"א. אשראי זה הינו אשראי כספי שהועמד במסגרת ליווי בנקאי, והינו מסך מסגרת של 20,000 אלפי ש"ח הניתנים לניצול. אשראי זה צפוי להיפרע במהלך שנת 2024, עם סיום בניית הפרויקט ומסירת הדירות לחזקת הדיירים. אשראי זה אינו צמוד ונושא ריבית שנתית נומינלית בשיעור של פריים בתוספת 0.8% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 7.05%).
- (5) ליום 31 בדצמבר, 2023 סך של כ- 30,315 אלפי ש"ח הינו בגין אשראי בפרויקט הולילנד ממוסד כספי. לפרטים נוספים ראה גם באור 23ב'.

באור 19: - אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)ב. אמות מידה פיננסיות

(1) בקשר עם הלוואות שהחברה קיבלה (הסכמי מסגרת) ועתידה לקבל לצורך מימון הפרויקטים, התחייבה החברה כלפי שישה גופים מממנים לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות. בין היתר, התחייבה החברה כי ההון העצמי המוחשי שלה, כפי שהוגדר בהסכמים עם הבנקים, לא יפחת מ-20% מסך המאזן בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה, כפי שהוגדרו בהסכמים עם הבנקים, וכי לא יפחת בכל עת מסכום של 150,000 אלפי ש"ח וכי לא תחלק דיבידנד באופן אשר יגרום לאי עמידה בהתחייבויותיה כלפי הבנקים, וכן קיימת התחייבויות נוספות כמקובל.

ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

(2) להבטחת אשראיים, הלוואות ושירותים בנקאיים אחרים שנטלה אל הר התחייבה אל הר לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות בין השאר התניות בדבר חלוקת דיבידנד מרווח שנצבר באל הר עד 31 בדצמבר, 2009 וכן בשיעור מקסימלי של 50% מהרווח בשנה בה חולק הדיבידנד (החל משנת 2010), התחייבות להון עצמי מוחשי כפי שהוגדר בהסכמים עם הבנקים שלא יפחת מסך של 30 מליוני ש"ח, התחייבות שהיחס בין הונה העצמי של אל הר להתחייבויות פיננסיות ולמחצית מההתחייבויות שאינן פיננסיות לא יפחת מ-50%, התחייבות שיחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-30%, התחייבות שסך הערבויות באל הר יהיה עד פי 2.5 מההון העצמי המוחשי שלה וכן העמידה אל הר ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה. בנוסף, התחייבה אל הר כי לא יהיה בתשלום דיבידנד ו/או דמי ניהול כדי להפחית את יתרת העודפים של אל הר מסך של 3,400 אלפי ש"ח. במהלך השנים 2021-2022 קיבלה אל הר את אישורם של גורמים מממנים לחלוקת דיבידנדים אשר לא יהוו הפרה של אמות המידה הפיננסיות.

ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדת אל הר באמות המידה הפיננסיות האמורות.

(3) בקשר לבטחונות, ראה באור 26.

באור 20: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
61,330	55,183
13,149	13,812
<u>74,479</u>	<u>68,995</u>

חובות פתוחים  
שטרות לפרעון

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. ימי אשראי ספקים הינם בטווח של 90-30 ימים.

באור 21: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
12,159	10,195	עובדים ומוסדות בגין שכר (א)
5,368	7,276	מוסדות ממשלתיים אחרים
16,249	8,195	הוצאות לשלם
15,435	-	התחייבות לרמ"י בגין הקניית בעלות בית קרון (ב)
1,491	2,722	ריבית לשלם בגין אג"ח והלוואות מתאגידים בנקאיים
1,088	813	הכנסות מראש
2,339	586	התחייבות בגין מטלות ציבוריות (ג)
13,285	13,287	הפרשה לאחריות ותיקוני בדק
2,857	2,487	הפרשה לתביעות (ד)
<u>70,271</u>	<u>45,561</u>	

- א. לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 היתרה כוללת הפרשה לחופשה ולהבראה 2,622 ו-2,367 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- ב. לפרטים ראה באור 11א'.
- ג. ליום 31 בדצמבר, 2023 העבודות הינם בגין מתחם המע"ר הצפוני בת"א, היתרה מיצגת את דרישת החשבון הסופי.
- ד. ראה גם באור 26ד'.

באור 22: - מקדמות מרוכשי דירות וממזמיני עבודות

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
43,445	28,914	מקדמות מרוכשי דירות
2,325	1,380	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>45,770</u>	<u>30,294</u>	

באור 23: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים

ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל	
2022	2023	31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח		%	
197,030	232,115	P+0.72	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (א) (ב) (ג)
-	22,734	P+0.75	הלוואה בעסקה משותפת (ד)
<u>197,030</u>	<u>254,849</u>		

(א) בחודש מרס, 2022 נטלה החברה אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ-139,800 אלפי ש"ח למימון רכישת קרקע בתל אביב. האשראי אינו צמוד ונושא ריבית בשיעור פריים בתוספת 0.7% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 6.95%). מועד פירעון קרן האשראי יחול ביום 21 במרס, 2025. הריבית בגין האשראי משולמת מדי חודש.

אמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות העיקריות בהן התחייבה החברה בפני התאגיד הבנקאי הינן כדלקמן:

- (א) ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת מ-20% מסך המאזן המוחשי.
- (ב) ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 150,000 אלפי ש"ח.
- (ג) לא יחול שינוי שליטה בחברה ללא קבלת אישור הבנק.

ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(ב) ביום 21 ביולי 2022, חתמה הולילנד עם מוסד כספי על הסכם ליווי, במסגרתו תועמד מסגרת אשראי להולילנד בסך של כ-150,000 אלפי ש"ח, אשר מתוכה כ-126,000 אלפי ש"ח זמינה כהלוואה על המקרקעין, לצורך מימון וליווי הקמת הפרויקט. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת ההלוואה הינה בסך של כ-60,630 אלפי ש"ח מתוך מסגרת האשראי מהגוף המממן. הסכום המנוצל מתוך מסגרת האשראי נושא ריבית בשיעור של פריים בתוספת 0.7% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 6.95%) והריבית משולמת מידי שלושה חודשים. יתרת ההלוואה מיוחסת הן לשלב א' והן לשלב ב', ומועד פירעונה יחול ביום 1 בפברואר, 2025. שלב א' נמצא בהקמה ומסווג כמלאי לזמן קצר, ואילו שלב ב' מסווג כמלאי לזמן ארוך בדוחות הכספיים, ועל כן גם יתרת האשראי מפוצלת בין אשראי לזמן קצר כאשר מחצית מן האשראי בסך 30,315 אלפי ש"ח מסווג לזמן קצר, ומחציתו השניה מסווג לזמן ארוך. ראה גם באור 14ב'(1) ו-19א'(5).

(ג) ביום 10 בדצמבר, 2023 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם, במסגרתו תועמד מסגרת אשראי לחברה בסך של כ-62,000 אלפי ש"ח למימון פרויקט בקרית גת. ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה ניצלה את סך מסגרת האשראי שהועמדה לה. האשראי אינו צמוד ונושא ריבית בשיעור פריים בתוספת 0.8% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 7.05%). מסגרת האשראי תקפה עד ליום 10 בדצמבר, 2025. הריבית בגין אשראי בסך של 40,000 אלפי ש"ח משולמת מדי רבעון, וריבית בגין היתרה בסך של כ-22,000 אלפי ש"ח משולמת מדי חודש. ראה גם באור 13ב'(12).

באור 23: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך)

(ד) אשראי בסך של 22,734 אלפי ש"ח הינו בגין אשראי שהתקבל בעסקה משותפת, במסגרתה, ליום 31 בדצמבר, 2023 העסקה המשותפת נטלה אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ- 37,889 אלפי ש"ח (חלק החברה בעסקה המשותפת 60%). במסגרת הסכם הליווי לשלב הקרקע של הפרויקט, העמיד התאגיד הבנקאי לעסקה המשותפת מסגרת אשראי בסך של כ-38,400 אלפי ש"ח. מועד פרעון ההלוואה הינו 1 בנובמבר, 2025. עם זאת החברה צופה כי תוכל לחדשה כך שההלוואה תפרע באופן סופי ומוחלט בשלב הקמת הפרויקט מתוך תקבולי הפרויקט. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.75% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 7%). החברה ערבה לכל סכום מסגרת האשראי. ראה גם באורים 13ב' ו-13ב'4).

באור 24 - אגרות חוב

שיעור הריבית	שיעור הריבית הנקובה	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2022	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2023	
3.94	3.6	55,536	24,713	24,748	סדרה ג' (ראה סעיף א')
2.64	2.4	115,906	96,714	97,183	סדרה ד' (ראה סעיף ב')
3.44	2.5	159,656	193,381	199,179	סדרה ה (ראה סעיף ג')
		331,098	314,808		
		(58,670)	(65,708)		בניכוי - חלויות שוטפות
		<u>272,428</u>	<u>249,100</u>		

להלן מידע נוסף לגבי אגרות החוב שהונפקו ע"י החברה:

א. ביום 1 ביולי, 2018 השלימה החברה הנפקה לציבור של 123,740 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתמורה כוללת של 123,740 אלפי ש"ח (כ- 122,305 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב (סדרה ג') הינן שקליות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.6%. הריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 3.94%.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2024, כדלקמן: ביום 30 ביוני, 2020 תשלום בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 30 ביוני, 2021 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וביום 30 ביוני, 2024 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב משולמת בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024.

באור 24 - אגרות חוב (המשך)

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן, בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג):

1. ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת משיעור של 24% מסך המאזן המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו).

2. ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת מסכום של 270 מליוני ש"ח.

3. יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יעלה על שיעור של 75%.

4. החברה התחייבה כי עיקר פעילותה (60%) יהיה בתחום הנדל"ן והבנייה בישראל.

5. החברה לא תבצע חלוקה כלשהי לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ולרבות רכישה עצמית של מניותיה אשר כתוצאה ממנה:

(א) שיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) יפחת מ-30%.

(ב) ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) יפחת מסך של 350 מליוני ש"ח.

יצוין כי החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה האמורות לעיל רק במידה ולא עמדה בהן במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

ליום 31 בדצמבר, 2023 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות שנדרש לעמוד בהן, בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג).

ב. ביום 16 בינואר, 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור של 140,493 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתמורה כוללת של 140,493 אלפי ש"ח (כ-139,103 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב (סדרה ד') הינן שקליות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%. הריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 2.63%. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026.

ביום 21 באוקטובר, 2020 השלימה החברה הנפקה פרטית של 15,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה ד' בתמורה כוללת של 15,000 אלפי ש"ח (כ-14,790 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

תנאי הרחבת סדרה ד' זהים לתנאי סדרה ד' שהונפקה ביום 16 בינואר, 2020. הריבית האפקטיבית של הרחבת הסדרה הינה 2.75%.

לאחר השלמת הקצאה זו, עמדה סדרת אגרות החוב (סדרה ד') על סך כולל של 155,493 אלפי ש"ח ערך נקוב.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בשישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026, כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 תשלום בשיעור של 12.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

באור 24 - אגרות חוב (המשך)

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן, בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'):

1. ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת משיעור של 24% מסך המאזן המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו).
2. ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת מסכום של 270 מליוני ש"ח.
3. יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יעלה על שיעור של 75%.
4. החברה התחייבה כי עיקר פעילותה (60%) יהיה בתחום הנדל"ן והבנייה בישראל.
5. חברה לא תבצע חלוקה כלשהי לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ולרבות רכישה עצמית של מניותיה אשר כתוצאה ממנה:
  - (א) שיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) יפחת מ-30%.
  - (ב) ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) יפחת מסך של 350 מליוני ש"ח.

יצוין כי החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה האמורות לעיל רק במידה ולא עמדה בהן במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

ליום 31 בדצמבר, 2023 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות שנדרש לעמוד בהן, בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד').

- ג. ביום 16 בפברואר, 2021 השלימה החברה הנפקה לציבור של 178,773 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתמורה כוללת של 178,773 אלפי ש"ח (כ-176,960 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב (סדרה ה') הינן שקליות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.5%. הריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 2.71%. 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.

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 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 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וביום 31 בדצמבר 2028 תשלום בשיעור 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

ביום 6 בפברואר, 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 50,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה ה' ("ההרחבה הראשונה") בתמורה כוללת של 44,175 אלפי ש"ח (כ-44,039 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

לאחר תאריך המאזן, ביום 31 בינואר, 2024 השלימה החברה הנפקה פרטית של 55,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה ה' ("ההרחבה השנייה") בתמורה כוללת של 49,088 אלפי ש"ח (כ-48,920 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

באור 24 - אגרות חוב (המשך)

תנאי הרחבת סדרה ה' זהים לתנאי סדרה ה' שהונפקה ביום 16 בפברואר, 2021. הריבית האפקטיבית של הרחבת הסדרה הראשונה, והרחבה הסדרה השניה הינה כ- 6.05%, ו-6.53% בהתאמה.

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן, בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'):

1. ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת משיעור של 24% מסך המאזן המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו).
  2. ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת מסכום של 270 מליוני ש"ח.
  3. ההון העצמי המוחשי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים).
  4. יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יעלה על שיעור של 75%.
  5. החברה התחייבה כי עיקר פעילותה (70%) יהיה בתחום הנדל"ן והבנייה בישראל.
  6. החברה לא תבצע חלוקה כלשהי לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ולרבות רכישה עצמית של מניותיה אשר כתוצאה ממנה:
    - (א) שיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) יפחת מ-30%.
    - (ב) ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) יפחת מסך של 350 מליוני ש"ח.
- יצוין כי החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה האמורות לעיל רק במידה ולא עמדה בהן במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.
- ליום 31 בדצמבר, 2023 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות שנדרש לעמוד בהן, בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה').

באור 25: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פי הפקדונית השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

באור 26: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. שעבודים

החברה, העסקאות המשותפות והחברות המוחזקות על ידה שיעבדו בשעבודים קבועים ושוטפים נכסי מקרקעין, הכנסות וזכויות מפרויקטים ומדמי שכירות, לרבות זכויות ביטוח, זכויות בעסקה משותפת ותקבולים בגינן, זכויות בהסכמי פיתוח עם רמ"י וזכויות בהסכמים עם מזמיני עבודות לטובת הבנקים המלווים של הפרויקטים השונים.

סך התחייבויותיה של החברה הכולל אשראיים כספיים וערבויות ושמובטח בשעבודים נכון לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 הינן כ- 828 מליוני ש"ח.

כמו כן, סך התחייבויותיה של הולילנד, חברה מוחזקת ע"י החברה, הכולל אשראיים כספיים וערבויות ושמובטח בשעבודים נכון לימים 31 בדצמבר, 2023 הינן כ-116 מליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 כ-57 מליוני ש"ח). בהקשר זה ולפירוט ראה גם הערה בסעיף 26ב(1).

ב. ערבויות

1. להבטחת פרעון האשראי שקיבלה חברה מאוחדת (הולילנד) ממוסד כספי, אשר יתרתו ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה כ-60.6 מליוני ש"ח, הבטוחות שהעמידה הולילנד כוללות שעבוד מדרגה ראשונה ושעבוד צף על כל זכויות הולילנד בקשר עם הפרויקט, שעבוד מקרקעי הפרויקט, חשבונות בנק בקשר עם הפרויקט, תקבולי הפרויקט, זכויות הביטוח של הפרויקט ועוד. הבטוחות מבטיחות את פירעון מלוא חובותיה והתחייבויותיה של הולילנד כלפי המלווה, בקשר עם הפרויקט. בנוסף, החברה ערבה בערבות ללא הגבלה בסכום, להבטחת חובות הולילנד בקשר עם האשראי שנטלה. ליום 31 בדצמבר, 2023 קיימות ערבויות חוק מכר בפרויקט בסך של כ- 37.9 מליוני ש"ח וערבויות נוספות בסך של כ- 17.1 מליוני ש"ח.

באור 26: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

2. החברה העמידה ערבות לטובת תאגידים בנקאיים בישראל לצורך העמדת אשראי לפעילות אל הר. ליום 31 בדצמבר, 2023 מסתכם סכום הערבויות שהעמידה החברה לטובת מסגרות אשראי לערבויות של אל הר בסך של כ-80 מליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 נוצלו מסגרות אשראי לערבויות בסך של כ-88 מליוני ש"ח).
3. באשר לערבות בסך 51 מליוני ש"ח שהעמידה החברה לטובת שותפות עימה התקשרה החברה בהסכם לשירותי ניהול ותכנון ובהסכם אופציה. ראה גם באור 13ב'6).
4. החברה ערבה כלפי תאגיד בנקאי למסגרת האשראי שהועמדה לעסקה משותפת בסך של כ-38.2 מליוני ש"ח (חלק החברה 60%). ליום 31 בדצמבר, 2023 סך קרן ההלוואה שהתקבלה הינה כ-37.9 מליוני ש"ח (חלק החברה בהלוואה הינה כ-22.7 מליוני ש"ח). ראה גם באור 13ב'3). החברה ערבה בגין 40% חלקו של השותף.
5. החברה ערבה לצדדים שלישיים בקשר עם הלוואה שהועמדה ע"י מוסד בנקאי לבעלי קרקע בנתניה עימם התקשרה החברה בעסקת קומבינציה בנתניה (נת/1000) בסך של כ-19.2 מליוני ש"ח.
6. בנוסף, לאמור בסעיפים 5-1 להלן, ליום 31 בדצמבר, 2023 חלק החברה בערבויות בנקאיות שניתנו לרוכשי דירות במסגרת חוק המכר הינו בהיקף של כ-288 מליוני ש"ח, וכן חלק החברה בערבויות לבעלי קרקעות בעסקאות קומבינציה הינו בהיקף של כ-120 מליוני ש"ח, וכן חלק החברה בערבויות פיננסיות ובערבויות ביצוע הינו בהיקף של כ-27 מליוני ש"ח.

ג. התקשרויות

1. לעניין התקשרות חברה מאוחדת עם לקוחות לביצוע עבודות בנייה, ראה באור ד'9.
2. החל מחודש אוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכמי קומבינציה עם צדדים שלישיים שהינם הבעלים (או בעלי זכות להרשם כבעלים, לפי העניין) של כ-61% משטח נוכחי של כ-18.5 דונם בנתניה ("הבעלים" ו-"המתחם"), אשר בהתאם למסמך מדיניות של העירייה, החל עליו ועל מתחמים סמוכים נוספים, מיועד לבנייה של 345 יחידות דיור וכן כ-2,600 מ"ר תעסוקה ומסחר, בכפוף לאישור תב"ע חדשה במתחם ("התכנית החדשה"). למועד הדוח פועלת החברה להתקשרות עם בעלי זכויות נוספים במתחם בהסכם קומבינציה. בהתאם לתנאי ההסכם, שיעור הקומבינציה בעסקה ייקבע על-ידי שמאי מוסכם לאחר אישור התכנית החדשה, על-פי תנאי השוק באותו מועד ובהתחשב בשיעור רווח יזמי מסוים אשר הוסכם בין הצדדים, ובלבד ששיעור הקומבינציה ביחס ליחידות המגורים שייקבע כאמור לא יפחת מ-38% (שווי חלק הבעלים); כמו-כן נקבע, כי שיעור של עד 15% מסך זכויות הבעלים במקרקעין יכול ויבוצע בעסקת שירותי בנייה (חלק קומבינציה), על-פי בחירת הבעלים, בתנאים ובמחירים שנקבעו.
- כנגד חלקה של החברה בעסקת הקומבינציה, התחייבה החברה, בין היתר, בהתחייבויות מקובלות כלפי הבעלים לרבות נשיאה בעלויות התכנון והבנייה, התחייבות לתשלום שכר מארגני הבעלים והסדרת העמדת הלוואה לשם פירעונם של תשלומים מסוימים החלים על הבעלים.

באור 26: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

למועד הדוח, כניסת ההסכם לתוקף מותנית באישור התכנית החדשה בתוך מועדים שנקבעו בהסכם (אלא אם החליטו הצדדים להאריכם). כמו-כן, נקבע בהסכם תנאי מפסיק, לפיו, בין היתר, אם לא יאושר לפרויקט ליווי בנקאי או אם במסגרת הליווי הבנקאי שיאושר תידרש החברה להעמדת הון עצמי בשיעור הגבוה משיעור שנקבע בהסכם (בשל היעדר רווחיות של הפרויקט), אזי תעמוד לחברה זכות לביטול ההסכם; ומנגד, הבעלים (באמצעות צוות היגוי) יהיו רשאים לבטל את ההסכם (בדרך של עצירת הליכי התכנון) במקרה בו צפוי בשלבי הדיון בועדה המחוזית בתכנית החדשה כי ניתן יהיה להקים במתחם פחות מ-328 יחידות דיוור.

3. במהלך חודש אוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכמי קומבינציה ("ההסכמים") עם צדדים שלישיים שונים שהינם בעלי זכויות בעלות בשתי קרקעות חקלאיות בשטח כולל של כ-32 דונם בנתניה (לרבות, לפי העניין, במושע עם בעלים נוספים) (בהערה זו: "הבעלים" ו-"הקרקעות", לפי העניין) בחודש פברואר 2023 אושרה תכנית מתאר כוללת אשר שינתה את ייעוד הקרקעות לשטחי מגורים, תעסוקה ומסחר (בהערה זו: "תכנית המתאר"). עם אישור תכנית המתאר מקדמת החברה תב"ע מפורטת בקרקעות (בהערה זו: "התב"ע החדשה"), בהתאם לזכויות שאושרו בתכנית המתאר ולתנאי ההסכמים. שיעור הקומבינציה בעסקאות ייקבע בסמוך לאחר קבלת היתר בנייה (בתנאים) לפרויקט (או לאיזה משלביו) מכוח התב"ע החדשה, וזאת באמצעות שמאי הצדדים (בהסכמה או באמצעות שמאי מכריע), על-פי תנאי השוק באותו מועד ובהתחשב בשיעור רווח יזמי מסוים אשר הוסכם בין הצדדים. כנגד חלקה של החברה בעסקת הקומבינציה, התחייבה החברה, בין היתר, בהתחייבויות מקובלות כלפי הבעלים לרבות נשיאה בעלויות התכנון והבנייה והסדרת העמדת הלוואה לשם פירעונם של תשלומים מסוימים החלים על הבעלים.

למועד הדוח, כניסת ההסכמים לתוקף מותנית באישור תב"ע חדשה ומפורטת שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה עד למועדים שנקבעו בהסכם ובהסדרת ליווי בנקאי לפרויקט. כמו-כן, נקבע בהסכמים תנאי מפסיק, במקרה בו תהיה מניעה להעביר את ביצוע הפרויקט לאל-הר, והצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר חברת ביצוע חלופית מבין חלופות שיוצעו על-ידי החברה.

4. ביום 9 בפברואר, 2023 התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים שונים, אשר הינם כ-30% מבעלי קרקע בשטח כולל של כ-3 דונם בתל אביב (בהערה זו: "הבעלים"), בגינה קיימת תב"ע בתוקף המאפשרת בנייה של שטחי מגורים, תעסוקה ומסחר בשטח של כ-38,000 מ"ר. בחודשים אפריל ומאי 2023 חתמו על ההסכם בעלי קרקע נוספים, כך שנכון ללאחר תאריך המאזן, ליום 6 במרס, 2024 חתמו על ההסכם כ-35% מבעלי הקרקע. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה כלפי הבעלים כי תפעל להגיע להסכמות עם נציגי בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין לתכנון ויזום 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 שסוכם (על חשבונה), והבעלים יהיו רשאים להאריך את המועד להתקיימות התנאים כאמור. במקרה שאיזה מהתנאים האמורים לא יתקיים במועדים שנקבעו, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם. יצוין, כי למועד הדוח פועלת החברה להחתים בעלים נוספים בקרקע על הסכמי קומבינציה בתנאים דומים.

5. ביום 6 במרס, 2023 נחתם בין אל הר למזמין עבודה הסכם לבניית מבני מגורים בהיקף כולל של 593 יחידות דיוור, 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,

באור 26: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

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. בחודש אוקטובר, 2023 פנה לאל הר בעל-פה מזמין העבודה בפרויקט (שהינו פרויקט מהותי בצבר של אל הר) ומסר כי קיים עיכוב במתן צו התחלת עבודה לפרויקט (אשר היה אמור להתחיל במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2023). עד כה בצעה אל הר עבודות הריסה בפרויקט בסכומים שאינם מהותיים. נכון למועד פרסום הדוח, אל הר לא קיבלה הודעה באשר למועד תחילת העבודות ואין לה דרך להעריך זאת.

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

7. ביום 20 באוגוסט 2023 נחתם בין אל הר ובין קבוצת רוכשים בעלי קרקע, הסכם לבניית פרויקט מגורים בהיקף כולל של 156 יחידות דיור, בשני מבנים בני 22 קומות, בעיר בת ים ("הפרויקט"). תקופת הביצוע של הפרויקט צפויה להמשך כ-43 חודשים ממועד תחילת העבודות, והתמורה בגינו מסתכמת לסך של כ-207 מליוני ש"ח. העבודות בפרויקט טרם החלו.

8. ביום 12 בספטמבר, 2023 נחתם בין אל הר ובין מזמין עבודה, הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי להקמת שלושה בניינים בני 21 קומות מעל מרתף משותף של שלוש קומות, בהיקף כולל של 240 יחידות דיור ברמת גן ("הפרויקט"). העבודות בפרויקט החלו בחודש מרס, 2024 וצפויות ולהמשך כ-39 חודשים. התמורה בגינו מסתכמת לסך של כ-220 מליוני ש"ח.

9. לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2024 נחתם בין אל הר ובין יזם מזמין עבודה, הסכם להקמת פרויקט פינוי של 24 יחידות דיור בבניין קיים ברמת-גן והקמה של 85 יחידות דיור בבניין בן 15 קומות מעל קומת הקרקע ו-3 מרתפי חניה וכן עבודות פיתוח נלוות. התמורה בגין הפרויקט מסתכמת לסך של כ-81 מליוני ש"ח. העבודות בפרויקט צפויות להתחיל בשבועות הקרובים, ולהימשך כ-31 חודשים.

10. לאחר תאריך המאזן, בחודש מרס 2024 נחתם בין אל הר ובין יזם מזמין עבודה, הסכם לבניית פרויקט מגורים בהיקף כולל של 260 יחידות דיור, ב-4 מבנים בני 16 קומות, באשקלון. תקופת הביצוע של הפרויקט צפויה להמשך כ-35 חודשים ממועד קבלת צו תחילת עבודה, והתמורה בגינו מסתכמת לסך של כ-200 מליוני ש"ח.

ד. התחייבויות תלויות

1. ביום 17 ביולי, 2018 החל הליך משפטי בין אל הר למזמיני עבודה בפרויקט שביצעה. בהתאם להסדר הדיוני, הגישה אל הר ביום 6 בנובמבר, 2018 כתב תביעה מתוקן בסדר דין רגיל, בסך של כ-12.8 מליוני ש"ח, בין היתר, בגין עבודות שביצעה אל הר, השבת חלק ערבות שחולט לאל הר ונזקים שנגרמו לאל הר.

ביום 20 בנובמבר, 2018 הגישו מזמיני העבודה כתב הגנה לכתב התביעה של אל הר. בחודש מרס, 2020 הגישו מזמיני העבודה כתב תביעה שכנגד מתוקן בסך של 14.7 מליוני ש"ח. במהלך שנת 2021 מונו שני מומחים מטעם בית המשפט לבחינת טענות הצדדים, המומחים ערכו סיוורים ובדיקות שונות בפרויקט, ונכון למועד הדוח הושלמה חוות הדעת של אחד המומחים והצדדים ממתינים לחוות הדעת של המומחה השני. כמו כן נקבע מועד לישיבת קדם משפט לחודש אפריל, 2024.

באור 26: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

להערכת הנהלת אל הר, בהסתמך בין היתר על יועציה המשפטיים, צפוי ברמת וודאות גבוהה כי אל הר תקבל את הסכום אשר נזקף כהכנסות לקבל ממזמיני העבודה וכן לא תידרש לשלם סכומים מהותיים מעבר לאלה שהוכרו בדוחותיה הכספיים.

1. מלבד האמור בסעיף 1, כנגד החברה וכנגד אל הר ישנן תביעות נוספות המסתכמות לסך של כ- 5,386 אלפי ש"ח וכ- 4,239 אלפי ש"ח, בהתאמה. להערכת הנהלת החברה ואל הר בהסתמך בין היתר על יועציהן המשפטיים, קיימות הפרשות נאותות בגין תביעות אלו.

באור 27: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות			
184,207,322	300,000,000	184,757,322	300,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח  
ע.ג. כ"א

▪ בחודש פברואר, 2023 הונפקו 550,000 מניות (לאור מימושי אופציות שהוענקו לעובדים), כך שיתרת ההון המונפק והנפרע של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו 184,757,322 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. ראה גם באור 28' בהקשר זה.

ב. דיבידנדים

לאחר תאריך המאזן, ביום 14 במרס, 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-0.162 ש"ח לכל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. המסתכם לסך כולל של 30 מיליוני ש"ח. הדיבידנד ישולם בחודש אפריל, 2024.

ג. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת על מנת להבטיח שמירה על מבנה הון אשר יאפשר לחברה לתמוך באפיקיה ובמטרה למקסם ערך לבעלי המניות שלה. החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת בו שינויים בהתאם לשינויים בסביבה שבה החברה פועלת.

באור 28: - תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה, נטו שהוכרה בדוחות הכספיים בסעיף הנהלה וכלליות בעבור שירותים שהתקבלו מנושאי משרה, מנהלים ועובדים אחרים מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
526	1,329	1,485
תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים		

ב. בחודש נובמבר, 2019 כחלק מתנאי כהונתו והעסקתו של מר עמוס דאבוש, מנכ"ל החברה (ראה באור 3'ד34), הוענקו למר עמוס דאבוש 2,829,170 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה בהתאם לתכנית אופציות 2018 שאמצה החברה ("תכנית האופציות"). עבור 943,057 אופציות (1/3 מהאופציות), מחיר המימוש יהיה 2.155 ש"ח למניה, עבור 943,057 אופציות (1/3 מהאופציות) מחיר המימוש יהיה 2.694 ש"ח למניה, ועבור 943,056 אופציות (1/3 מהאופציות) מחיר המימוש יהיה 3.233 ש"ח למניה. 1/3 מהאופציות (חלק יחסי מכל אחד ממחירי המימוש), יהיו ניתנות למימוש החל מתום שלוש שנים ממועד ההענקה בתנאי שבתום התקופות האמורות, עדיין לא הסתיימה ההתקשרות בין המנכ"ל לבין החברה. 1/3 מהאופציות (חלק יחסי מכל אחד ממחירי המימוש), ניתנות למימוש בתום ארבע שנים ממועד ההענקה ו- 1/3 מהאופציות (חלק יחסי מכל אחד ממחירי המימוש) יהיו ניתנות למימוש בתום חמש שנים ממועד ההענקה. היה ויסתיימו יחסי עובד מעביד לאחר מועד הזכאות הראשון, יהיה המנכ"ל זכאי לממש גם את האופציות שהוא זכאי להן וגם את החלק היחסי של האופציות הנוספות בגין התקופה בה עבד באותה תקופת זכאות.

במקרה שמנכ"ל החברה יפטר או תופסק ההתקשרות עמו (ביוזמת החברה) במהלך 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה, כהגדרתה בהסכם, (למעט בנסיבות שבהן מוצדק לשלול מהעובד פיצויי פיטורין), תואץ תקופת ההבשלה של כל האופציות הלא בשלות שהוענקו למנכ"ל, כך שכל האופציות שהוענקו למנכ"ל יהיו ניתנות למימוש מיידי כפוף לתנאי המימוש בתכנית האופציות ובמסמך ההקצאה. במקרה של התפטרות בנסיבות דומות ההאצה כאמור תחול על מחצית מהאופציות שטרם הבשילו.

האופציות שהגיע מועד הזכאות למימושן יהיו ניתנות למימוש (בכפוף לתנאי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) במהלך 5 שנים ושלושה חודשים ממועד הענקתן. אם תסתיים ההתקשרות בין המנכ"ל לבין החברה, האופציות אותן זכאי המנכ"ל לממש, כאמור לעיל, יהיו ניתנות למימוש עד למוקדם מבין (א) 90 ימים לאחר סיום ההתקשרות; ו-(ב) מועד פקיעת האופציה. המנכ"ל יוכל לבחור בין תשלום מחיר המימוש וקבלת כל המניות שינבעו ממימוש האופציות לבין קבלת מניות בשווי שישקף את מרכיבי ההטבה הגלום באופציות במועד המימוש. ההטבה הגלומה בהענקת האופציות נאמדה על ידי החברה באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי, סמוך לפני זימון האסיפה הכללית לאישור, בסך כולל של כ-1.3 מליוני ש"ח. ההטבה האמורה נאמדה בהתבסס על המודל הבינומי ובהתחשב בסטיית תקן של 29.7%, שיעור ריבית חסרת סיכון של 0.63%, אורך חיים של 5.25 שנים ובמחיר מניה של 2.196 ש"ח.

ג. ביום 27 במאי, 2021 ("מועד ההענקה") אישר דירקטוריון החברה להקצות למר אייל אוהב ציון, מנכ"ל אל-הר, באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה ("הניצע") 720,000 אופציות הניתנות למימוש לעד 720,000 מניות רגילות של החברה, בהתאם לתכנית אופציות 2018 שאמצה החברה ("תכנית האופציות") בתנאים העיקריים שלהלן. האופציות הוענקו בהתאם לתנאי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה.

באור 28: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

מחיר המימוש שנקבע לאופציות יעמוד על 4.7 ש"ח למניה, בכפוף להתאמות כקבוע בתכנית. שליש מהאופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום שלוש שנים ממועד ההענקה; שליש מהאופציות יהיו ניתנות למימוש בתום ארבע שנים ממועד ההענקה; ושליש מהאופציות יהיו ניתנות למימוש בתום חמש 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 יתרת האופציות בגין התקופה בה עבד באותה תקופת זכאות. האופציות שהגיע מועד הזכאות למימושן יהיו ניתנות למימוש עד תום חמש שנים ושלושה חודשים ממועד הענקתן. אם תסתיים ההתקשרות עם הניצע, האופציות אותן הוא יהיה זכאי לממש, כאמור לעיל, יהיו ניתנות למימוש עד למוקדם מבין: תשעים ימים לאחר סיום ההתקשרות או מועד פקיעת האופציה. 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.

ההטבה הגלומה בהענקת האופציות נאמדה על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי בסך כולל של כ-1.2 מיליוני ש"ח. ההטבה האמורה נאמדה בהתבסס על המודל הבינומי ובהתחשב בסטיית תקן שנתית של 37.7%, שיעור ריבית חסרת סיכון של 0.7%, אורך חיים של 5.25 שנים ובמחיר מניה של 4.7 ש"ח.

ד. ביום 15 מרס, 2022 החליט דירקטוריון החברה לאשר הענקת אופציות למניות החברה למנהלים ועובדים בחברה (להלן - הניצעים) מכוח תכנית האופציות שאימץ דירקטוריון החברה בשנת 2018 (להלן - תכנית האופציות).

בהתאם להחלטת הדירקטוריון, הזכאות למימוש האופציות תקום בהדרגה במהלך תקופה של 4 שנים. 50% מכמות האופציות בתום 3 שנים ממועד ההענקה ובתנאי שבתום התקופה האמורה, עדין לא הסתיימה ההתקשרות בין הניצע לבין החברה ו-50% נוספים בתום 4 שנים ממועד ההענקה. היה ויסתיימו יחסי עובד מעביד לאחר מועד הזכאות הראשון, יהיה הניצע זכאי לממש גם את האופציות שהוא זכאי להן וגם את החלק היחסי של האופציות הנוספות בגין התקופה בה עבד באותה תקופת זכאות. במקרה שניצע יפוטר או תופסק ההתקשרות עם מי מהעובדים (ביוזמת החברה) במהלך 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (למעט בנסיבות שבהן מוצדק לשלול מהעובד פיצויי פיטורין), תואץ תקופת ההבשלה של כל האופציות הלא בשלות שהוענקו לניצע, כך שכל האופציות שהוענקו לניצע יהיו ניתנות למימוש מיידי כפוף לתנאי המימוש בתכנית האופציות ובמסמך ההקצאה.

האופציות שהגיע מועד הזכאות למימושן יהיו ניתנות למימוש (בכפוף לתנאי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) במהלך 5 שנים ממועד הענקתן. אם תסתיים ההתקשרות בין הניצע לבין החברה, האופציות אותן זכאי הניצע לממש, כאמור לעיל, יהיו ניתנות למימוש עד למוקדם מבין: 90 ימים לאחר סיום ההתקשרות, או מועד פקיעת האופציה. הניצעים יוכלו לבחור בין תשלום מחיר המימוש וקבלת כל המניות שינבעו ממימוש האופציות לבין קבלת מניות בשווי שישקף את מרכיב ההטבה הגלום באופציות במועד המימוש. האופציות יוענקו לניצעים בהתאם לתנאי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה החליטו להעניק למנהלים ועובדים בחברה בסך הכל 2,100,000 אופציות, הניתנות למימוש לעד 2,100,000 מניות רגילות של החברה מכוח תכנית האופציות שאומצה.

מחיר המימוש של כל אופציה נקבע לסך של 5.418 ש"ח למניה (בכפוף להתאמות בגין דיבידנדים, מניות הטבה וכו').

ההטבה הגלומה בהענקת האופציות נאמדה על ידי החברה בסך כולל של כ-3.4 מיליוני ש"ח. ההטבה האמורה נאמדה בהתבסס על המודל הבינומי ובהתחשב בסטיית תקן של 41.3%, שיעור ריבית חסרת סיכון של 0.57%, אורך חיים של 5 שנים ובמחיר מניה של 4.874 ש"ח.

באור 28: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ה. ביום 24 בינואר, 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, להקצות ליו"ר הדירקטוריון ("הניצעת"), 1,215,768 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. האופציות תוקצנה לניצעת ללא תמורה, כחלק מתנאי כהונת הניצעת 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 הסתיימה ההתקשרות בין הניצעת לבין החברה, 35% נוספים בתום 4 שנים ממועד ההענקה, ו- 35% נוספים בתום 4 שנים ותשעה חודשים ממועד ההענקה.

במקרה שהניצעת 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 מייד, בכפוף לתנאי המימוש בסיום ההעסקה, כמפורט בתוכנית האופציות ובמסמך ההקצאה, במקרה של שינוי שליטה בנסיבות שהמניה לא תימחק מהמסחר, תואץ 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, בתנאים שנקבעו. 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 מיליוני 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.

ו. להלן טבלה הכוללת את השינויים במספר האופציות במהלך השנים 2022 ו-2023.

שנת 2022	שנת 2023	
5,500,670	6,030,837	אופציות למניות לתחילת השנה
2,100,000	1,215,768	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
(1,401,500)	(550,000)	אופציות למניות שמומשו במהלך השנה (*)
(168,333)	(345,000)	אופציות למניות שחולטו במהלך השנה
<u>6,030,837</u>	<u>6,351,605</u>	אופציות למניות לסוף השנה
<u>1,493,057</u>	<u>1,886,114</u>	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

(\*) במהלך שנת 2022 מומשו 1,401,500 כתבי אופציה במנגנון מימוש מלא, באופן שהוקצו 1,401,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג כ"א בתמורה כוללת של כ- 2,292,850 ש"ח, ובמחירי מימוש של בין 1.542 ל- 1.727 ש"ח למניה.

בחודש פברואר, 2023 מומשו 550,000 כתבי אופציה במנגנון מימוש מלא, באופן שהוקצו 550,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג כ"א בתמורה כוללת של כ- 848,177 ש"ח, ובמחירי מימוש של כ- 1.542 ש"ח למניה.

(\*\*) לאחר תאריך המאזן, בשל נסיבות אישיות הקשורות לנושא המשרה בחברה, האיצה החברה את מועדי ההבשלה של האופציות שהוענקו לנושא המשרה בסך של כ-220,000 אופציות, כך שכל מנות האופציות יהיו ניתנות למימוש באופן מידי וזאת, לאחר שהתקבלו ביום 29 בינואר, 2024 אישורי ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה. כתוצאה מכך תכיר החברה בהוצאה בשנת 2024 בסך של כ- 160 אלפי ש"ח.

באור 28: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

2. מחיר המימוש של האופציות שהוענקו למנהלים ועובדים:

לאחר אישור חלוקת הדיבידנד בשנת 2024 נעשו התאמות בקשר למחיר מימוש של האופציות שהוענקו למנהלים ועובדים, המתוארות בסעיף ד' לעיל, כך שמחיר מימוש של כל אופציה, לאחר ההתאמות כאמור הינו 5.066 ש"ח למניה.

מחירי המימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל החברה:

לאחר אישור חלוקת הדיבידנד בשנים 2020-2024 נעשו התאמות בקשר למחיר מימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל החברה (ראה באור 28ב'), כך שמחירי המימוש של כל אופציה לאחר ההתאמות כאמור יהיה כדלקמן: עבור 943,057 אופציות (1/3 מהאופציות), מחיר המימוש יהיה 2.539 ש"ח למניה, עבור 943,057 אופציות (1/3 מהאופציות) מחיר המימוש יהיה 2 ש"ח למניה ועבור 943,056 אופציות (1/3 מהאופציות), מחיר המימוש יהיה 1.461 ש"ח למניה.

מחירי המימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל החברה המאוחדת (אל הר):

לאחר אישור חלוקת הדיבידנד בשנים 2022-2024 נעשו התאמות בקשר למחיר מימוש של האופציות שהוענקו למנכ"ל אל-הר הנדסה ובניין בע"מ, המתוארות בסעיף ג' לעיל, כך שמחיר מימוש של כל אופציה, לאחר ההתאמות כאמור הינו 4.163 ש"ח למניה.

מחירי המימוש של האופציות שהוענקו לגב' שקד, יו"ר הדירקטוריון:

לאחר אישור חלוקת הדיבידנד בשנים 2023-2024 נעשו התאמות בקשר למחיר מימוש של האופציות שהוענקו ליו"ר הדירקטוריון, המתוארות בסעיף ה' לעיל, כך שמחיר מימוש של כל אופציה, לאחר ההתאמות כאמור הינו 4.198 ש"ח למניה.

באור 29: - פירוטים נוספים לסעיפי הדוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	

א. הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה

370,310	308,729	340,283
53,910	34,771	27,984
<u>424,220</u>	<u>343,500</u>	<u>368,267</u>

הכנסות ממכירת דירות  
הכנסות ממתן שירותי בניה

ב. עלות ביצוע עבודות

55,063	72,240	30,423
23,643	28,133	27,173
81,357	94,448	102,220
3,615	4,269	4,849
16,969	20,095	16,450
(126)	888	105
<u>180,521</u>	<u>220,073</u>	<u>181,220</u>

חומרים  
שכר עבודה ונלוות  
עבודות חוץ  
פחת  
אחזקת ציוד בנייה ואחרים  
שינוי בהפרשה לאחריות

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

21,406	23,901	24,246
526	1,329	1,485
3,829	3,547	3,586
2,767	2,950	2,675
333	348	363
1,054	2,756	3,477
2,368	3,074	3,271
<u>32,283</u>	<u>37,905</u>	<u>39,103</u>

שכר והוצאות נלוות  
תשלום מבוסס מניות, נטו  
אחזקת משרד  
שירותים מקצועיים  
דמי ניהול ושירותים מקצועיים לחברה האם  
פחת  
אחרות

באור 29: - פירוטים נוספים לסעיפי הדוחות על הרווח הכולל (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
30	-	-
1,265	-	-
-	53,381	549
30	-	602
-	3,797	-
-	2,308	-
139	87	782
<u>1,464</u>	<u>59,573</u>	<u>1,933</u>

ד. הכנסות (הוצאות) אחרות

הכנסות אחרות

רווח ממכירת רכוש קבוע  
רווח מממוש פרויקט  
רווח מממוש חברה כלולה  
רווח מהפקעת שטחים (\*)  
ביטול ירידת ערך (ירידת ערך) של חברה מוחזקת (\*\*)  
ביטול ירידת ערך מלאי מקרקעין בלתי שוטף (\*\*\*)  
אחרות

הוצאות אחרות

הפרשה לירידת ערך חברה מוחזקת (\*\*)  
הפרשה לתביעה, לרישומים ואחרות

סה"כ הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

(\*) ראה באור 1א.

(\*\*) ראה באור 14ב/4.

(\*\*\*) ראה באור 13ב/5.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(3,179)	-	(2,692)
(3,372)	(245)	(42)
<u>(6,551)</u>	<u>(245)</u>	<u>(2,734)</u>
<u>(5,087)</u>	<u>59,328</u>	<u>(801)</u>

ה. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון

6,895	-	-	הכנסות מימון מביטול ירידת ערך הלוואות לחברה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
1,743	191	3	הכנסות ריבית בגין הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
478	616	1,387	הכנסות ריבית מהלוואה לחיצוניים
17	-	-	הכנסות מימון בגין ניירות ערך מוחזקים למסחר
-	8,368	1,329	הפרשי שער
472	524	559	ריבית והפרשי הצמדה מס הכנסה
344	2,006	7,863	הכנסות מימון בגין פקדונות בבנקים ואחרות
<u>9,949</u>	<u>11,705</u>	<u>11,141</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>הוצאות מימון</u>
12,042	10,846	11,279	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
3,312	-	-	הפרשי שער
1,904	1,328	7,843	הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר מבנקים
4,659	2,513	4,271	הוצאות מימון בגין התחייבויות לבעלי קרקעות
-	2,489	-	הוצאות מימון בגין ביטול ריבית לקבל מחברה מוחזקת
48	-	-	הוצאות מימון בגין ניירות ערך מוחזקים למסחר
-	774	-	הוצאות מימון בגין שיערוך הלוואות לחייבים
147	160	587	הוצאות מימון בגין התחייבויות בגין חכירה
600	725	618	הוצאות מימון אחרות
<u>22,712</u>	<u>18,835</u>	<u>24,598</u>	

(\* בשנים 2023 ו-2022 נזקפו עלויות מימון למלאי בסך של כ- 14 מליוני ש"ח וכ- 8 מליוני ש"ח, בהתאמה.

באור 30: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר, 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023, 2022 ו-2021 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשל"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. מסים נדחים

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות מאוחדים על המצב הכספי 31 בדצמבר		
2021	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
3,076	836	(1,703)	15,682	13,979	נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
3,076	836	(1,703)	15,682	13,979	
5,570	8,766	(5,756)	(5,464)	292	מלאי מקרקעין
411	-	-	-	-	השקעה בניירות ערך
(130)	(1)	63	875	805	הטבות לעובדים
776	1,936	(555)	(1,656)	(1,321)	אחרות
6,627	10,701	(6,248)	(6,245)	(224)	
			(21,927)	(14,203)	נכסי (התחייבויות) מסים נדחים, נטו
9,703	11,537	(7,951)			הוצאות (הכנסות) מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש (לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 שיעור המס הינו של כ-23%).

באור 30: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל האחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(4)	(109)	(40)
-	(932)	-
<u>(4)</u>	<u>(1,041)</u>	<u>(40)</u>

בגין רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת  
הערכה מחדש בגין מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

ה. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
8,115	23,986	24,969
9,703	11,537	(7,951)
(2,907)	79	1,182
<u>14,911</u>	<u>35,602</u>	<u>18,200</u>

מסים שוטפים  
מסים נדחים, ראה גם סעיף ג' לעיל  
מסים בגין שנים קודמות

באור 30: - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
96,464	155,573	88,652	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
22,187	35,782	20,390	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
416	1,865	1,487	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
261	130	667	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו הפסדים והפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
1,322	982	662	הטבת מס בגין הפרשים זמניים וניצול הפסדים לצרכי מס משנים קודמות בגינם לא נזקפו מסים נדחים בעבר
(5,124)	(2,200)	(5,317)	הכנסות פטורות
(1,658)	(122)	(163)	מסים בגין שנים קודמות
(2,907)	79	1,182	ניצול הפסדים לצרכי מס משנים קודמות בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
-	-	(293)	הפרשים בבסיס המדידה (מדד לצרכי מס)
435	(1,324)	(530)	אחרים
(21)	410	115	
14,911	35,602	18,200	מסים על ההכנסה

המסים הנדחים מחושבים בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש (לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 שיעור של כ-23%).

2. שומות מס

לחברה ולחברות המאוחדות הולילנד ואל הר הוצאו שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018.

באור 31: - רווח למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום					
2021		2022		2023	
רווח מיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח מיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח מיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים
81,553	182,806	119,971	183,500	70,452	184,688
-	1,909	-	1,854	-	1,046
<u>81,553</u>	<u>184,715</u>	<u>119,971</u>	<u>185,354</u>	<u>70,452</u>	<u>185,734</u>

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח בסיסי

התאמות

לצורך חישוב רווח מדולל

באור 32: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון מדד תשומות בנייה וסיכון שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם. כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים כאמור, החליט בנק ישראל לעדכן את שיעור הריבית במשק, כך שהחל מחודש אפריל 2022 ועד חודש מאי 2023 עלה שיעור הריבית במספר פעימות, יצוין כי בחודשים האחרונים מורגשת התמתנות מסויימת בעליית שיעורי האינפלציה מה שהביא להורדת ריבית בשיעור של 0.25% בחודש ינואר 2024, ובסך הכל עלה שיעור הריבית מחודש אפריל 2022 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים בסך כולל של 4.4% (משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.5%), ובהתאם, שיעור ריבית הפריים עלה משיעור של 1.6% לשיעור של 6%. לחברה קיימת או עלולה להיות חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה.

החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים (ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה בדוחות המאוחדים, קיים אשראי מושפע משינויים ב-"פריים" בסך של כ-369 מליוני ש"ח). בשל כך, שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה.

לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על פרויקטים של החברה, בהם נקבעו תנאי המימון מהגוף המממן (בדרך של חתימת הסכמי ליווי בנקאיים). שינוי בשיעורי הריבית משפיע על מחירי האשראי למימון פרויקטים – ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים ומכבידה על הוצאות המימון השוטפות.

במקרים בהם סוג ההלוואה הינה על בסיס ריבית הפריים, משלמת החברה הוצאות מימון המשתנות בהתאם לשינוי הריבית במשק. 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.

באור 32: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה. הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות. הקבוצה בוחנת באופן שוטף הערכות אשראי של הלקוחות והלוואות שנתנה לאחרים, לרבות בטוחות שהועמדו בגינם. מזומנים ופקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים גדולים בעלי דירוג אשראי גבוה ועל כן סיכון האשראי הגלום בהם הינו נמוך.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה התחייבויות הצמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לחברה נכסים הצמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן. ליום 31 בדצמבר, 2023 הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן הינו עודף התחייבויות על הנכסים בסך של כ- 14 מליוני ש"ח.

3. סיכון שיעור ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק. סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע מהלוואה לזמן קצר שנלקחה לצורך מימון קרקע וכן מהלוואות לזמן קצר בריבית משתנה שנלקחו לצורך ליווי פרויקטים. בנוסף, החברה הנפיקה מספר סדרות של אגרות חוב שקליות לזמן ארוך בריבית קבועה. הלוואות הקבוצה הנושאות ריבית בשיעור משתנה חושפות את החברה לשינויים בתזרים המזומנים ובשווי הוגן. אגרות החוב של החברה נושאות שיעורי ריבית קבועה. שינוי הריבית במשק אינו משפיע על אגרות החוב הקיימות, אך עלויות מחזור החוב הקיים גבוהות יותר.

4. סיכון מדד תשומות הבנייה

בשנת 2023 חלה עלייה בשיעור של כ-2% במדד תשומות הבנייה למגורים (לעומת עלייה בשיעורים של כ-4.8% ושל כ-5.6% בשנים 2022 ו-2021, בהתאמה). התקשרויות החברה עם קבלנים ראשיים לביצוע והקמת פרויקטים צמודים למדד תשומות הבנייה, וכן הכנסות החברה ממכירת דירות, צמודות בחלקן למדד תשומות הבנייה שמצמצם במידת מה את החשיפה (יצוין, כי במחצית השניה של שנת 2022 נכנס לתוקפו תיקון לחוק המכר, במסגרתו נקבעה, בין היתר, מגבלה עך היקף ההצמדה של מחיר דירה למדד תשומות הבנייה, כך שבפועל יהיה ניתן להצמיד לכל היותר 40% ממחירי הדירות בחוזי המכר, חלף 100% לפני התיקון). הקבוצה חשופה לשינויים במדד תשומות הבנייה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבנייה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים לביצוע עבודות בנייה, שכן שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות של החברה. בנוסף, בתחום ביצוע עבודות בנייה התייקרות תשומות הבנייה משפיעה על עלויות חומרי גלם, עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה (באופן חלקי).

ליום 31 בדצמבר, 2023 הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים הצמודים למדד תשומות הבנייה הינו עודף נכסים על התחייבויות בסך של כ- 64 מליוני ש"ח (סך של כ-173 מליוני ש"ח בגין הכנסות לקבל ממכירת דירות חושב כמוצמד באופן מלא, אף על פי שחלקו מוצמד באופן מלא וחלקו באופן חלקי, זאת בעקבות תיקון לחוק המכר המתואר לעיל).

באור 32: - מכשירים פיננסיים (המשך)

5. סיכון מטבע חוץ

סיכון מטבע חוץ הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ.

(א) ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה התקשרויות במיזמי נדל"ן משותפים בארה"ב. לפרטים נוספים, ראה באור 14(ב) ו-14(ב)5).

(ב) ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה יתרת עו"ש בדולר בסך של כ-6,221 אלפי ש"ח (כ-1,715 אלפי דולר).

ב. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים

2022	2023	
430,651	472,054	נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת
26,974	34,030	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

התחייבויות פיננסיות

2022	2023	
861,380	942,437	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ג. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים, וזאת בהתבסס על שערי החליפין, ו/או הריביות השוררים לתאריך הדיווח:

ליום 31 בדצמבר, 2023

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים עד 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	על פי דרישה	סה"כ	
אלפי ש"ח									
167,402	232,415	-	-	-	-	-	-	399,817	אשראי מתאגידים בנקאיים (*)
68,995	-	-	-	-	-	-	-	68,995	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
33,246	3,721	2,564	1,089	820	-	-	-	41,440	זכאים ויתרות זכות
75,375	80,282	78,470	61,218	48,037	-	-	-	343,382	אגרות חוב (*)
37,393	45,751	43,253	19,471	3,245	-	-	-	149,113	התחייבות בגין רכישת קרקעות
3,876	2,773	1,777	1,646	883	-	3,090	-	14,045	התחייבויות בגין חכירה
-	-	-	-	-	-	-	115,543	115,543	ערבויות פיננסיות
386,287	364,942	126,064	83,424	52,985	3,090	115,543	115,543	1,132,335	

באור 32: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ- 3 שנים עד 4 שנים	מ- 4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	על פי דרישה	סה"כ	
אלפי ש"ח								
64,300	11,901	144,824	58,790	-	-	-	279,815	אשראי מתאגידים בנקאיים (*)
74,479	-	-	-	-	-	-	74,479	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
57,469	3,273	2,645	1,115	852	-	-	65,354	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב (*)
67,579	68,639	70,907	69,304	46,704	36,648	-	359,781	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
19,512	32,996	40,643	39,159	16,973	2,830	-	152,113	התחייבויות בגין חכירה
2,369	1,831	635	584	726	2,141	-	8,286	רבויות פיננסיות
-	-	-	-	-	-	92,176	92,176	
<u>285,708</u>	<u>118,640</u>	<u>259,654</u>	<u>168,952</u>	<u>65,255</u>	<u>41,619</u>	<u>92,176</u>	<u>1,032,004</u>	

(\*) כולל ריבית.

ד. שווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2022, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן):

שווי הוגן (*)		יתרה בדוחות הכספיים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות

<u>303,070</u>	<u>293,272</u>	<u>331,098</u>	<u>314,808</u>	אגרות חוב
----------------	----------------	----------------	----------------	-----------

(\*) השווי ההוגן הינו בהתאם למחיר הבורסה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, חובות לזמן ארוך, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, התחייבויות בגין רכישת קרקעות ואשראי והתחייבויות מתאגידים בנקאיים תואמת או קרובה לשווים ההוגן.

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעת גורמי סיכון מהותיים שונים על רווח לפני מס. גורמי הסיכון המוצגים כוללים את מדד תשומות הבנייה, מחירי מניות, מחירי אגרות חוב ושער הדולר. יצוין כי לגורמי סיכון אלה אין השפעה נוספת על ההון של החברה. לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2022, השפעת השינויים בשערי ריבית אינה מהותית.

על מנת לבודד השפעת כל אחד מגורמי הסיכון, בעת ביצוע חישוב עבור גורם סיכון מסוים, יתר גורמי הסיכון נותרים ללא שינוי.

באור 32: - מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
<u>רגישות לשינויים במדד תשומות הבנייה (*)</u>		
1,995	1,271	עלייה של 2% במדד תשומות הבנייה
997	635	עלייה של 1% במדד תשומות הבנייה
(997)	(635)	ירידה של 1% במדד תשומות הבנייה
(1,995)	(1,271)	ירידה של 2% במדד תשומות הבנייה
<u>רגישות לשינויים בשער הדולר</u>		
1,750	1,847	עלייה של 10% בשער הדולר
875	924	עלייה של 5% בשער הדולר
(875)	(924)	ירידה של 5% בשער הדולר
(1,750)	(1,847)	ירידה של 10% בשער הדולר
<u>רגישות לשינויים בריבית פריים</u>		
(4,987)	(7,386)	עלייה של 2% בריבית פריים
(2,494)	(3,693)	עלייה של 1% בריבית פריים
2,494	3,693	ירידה של 1% בריבית פריים
4,987	7,386	ירידה של 2% בריבית פריים

(\*) רגישות לשינויים במדד תשומות הבנייה, נובע בין היתר מהצמדה של הכנסות לקבל מרוכשי דירות. בניתוח הרגישות המוצג לעיל, הכנסות לקבל מרוכשי דירות נלקחו כצמודות באופן מלא, אף על פי שחלקו מוצמד באופן מלא וחלקו באופן חלקי, זאת בעקבות תיקון לחוק המכר המתואר לעיל).

1. מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

הקבוצה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד, עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי הוגן על הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2023:

מידרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
12,459	12,459	-	-
16,493	16,493	-	-

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

הלוואות בחברות מוחזקות בשווי הוגן -

הלוואות לאחרים לזמן קצר וארוך -

באור 32: - מכשירים פיננסיים (המשך)

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2022:

מידרג שווי הוגן				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
				<u>נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:</u>
12,520	12,520	-	-	הלוואות בחברות מוחזקות בשווי הוגן
14,454	14,454	-	-	הלוואות לאחרים לזמן ארוך

באור 33: - מגזרי פעילות

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

ביצועי המגזרים (רווח מגזרי) מוערכים בהתבסס על רווח תפעולי כמוצג בדוחות הכספיים.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר.

פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) מנוהלים על בסיס קבוצתי.

א. כללי

הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות עיקריים, כלהלן:

- בנייה למגורים - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, עסקאות משותפות וחברות מוחזקות וכוללת ייזום והקמת פרויקטים, בעיקר למגורים, באזורים שונים בישראל. תחום פעילות זה כולל מעת לעת גם מלאי נכסים אשר יעודם לתעסוקה ולמסחר, כחלק מפרויקטים למגורים הנמצאים בשלבי תכנון לשימושים מעורבים. נתוני המגזר כוללים את חלק הקבוצה בהכנסות, הוצאות ונכסים של חברות כלולות מסוימות.
- ביצוע עבודות בנייה - הפעילות מרוכזת על ידי חברה מאוחדת המבצעת עבודות בנייה 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 ומיקדן.

באור 33: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים אלפי ש"ח	ביצוע עבודות בנייה	בנייה למגורים	
604,478	(46,027)	31,276	16,135	219,873	383,221	הכנסות מחיצוניים
-	(111,991)	-	-	111,991	-	הכנסות בין מגזרים
<u>604,478</u>	<u>(158,018)</u>	<u>31,276</u>	<u>16,135</u>	<u>331,864</u>	<u>383,221</u>	סה"כ הכנסות
130,743	(12,557)	1,039	9,654	48,911	83,696	תוצאות המגזר
<u>(25,732)</u>						הוצאות בלתי מוקצות
105,011						רווח תפעולי
(13,458)						הוצאות מימון, נטו
<u>(2,901)</u>						חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
<u>88,652</u>						רווח לפני מסים על ההכנסה
21,462	507	4,110	16,416	429	-	השקעות הוניות
<u>8,347</u>	<u>2,141</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,122</u>	<u>84</u>	פחת והפחתות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים אלפי ש"ח	ביצוע עבודות בנייה	בנייה למגורים	
620,173	(47,021)	38,666	13,660	262,859	352,009	הכנסות מחיצוניים
-	(83,827)	-	-	83,827	-	הכנסות בין מגזרים
<u>620,173</u>	<u>(130,848)</u>	<u>38,666</u>	<u>13,660</u>	<u>346,686</u>	<u>352,009</u>	סה"כ הכנסות
189,237	(3,868)	8,584	16,259	42,997	(*)125,265	תוצאות המגזר
<u>(25,973)</u>						הוצאות בלתי מוקצות
163,264						רווח תפעולי
(7,130)						הוצאות מימון, נטו
<u>(561)</u>						חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
<u>155,573</u>						רווח לפני מסים על ההכנסה
195,789	6,018	5,573	49,494	8,704	126,000	השקעות הוניות
<u>7,025</u>	<u>1,951</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,948</u>	<u>126</u>	פחת והפחתות

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

באור 33: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2021

סה"כ	התאמות	אחרים	ביצוע		בנייה למגורים	
			נכסים מניבים	עבודות בנייה		
אלפי ש"ח						
652,829	(17,192)	23,474	9,273	219,336	417,938	הכנסות מחיצוניים
-	(58,389)	-	-	58,389	-	הכנסות בין מגזרים
<u>652,829</u>	<u>(75,581)</u>	<u>23,474</u>	<u>9,273</u>	<u>277,725</u>	<u>417,938</u>	סה"כ הכנסות
134,054	1,974	152	20,378	38,658	72,892	תוצאות המגזר
(23,691)						הוצאות בלתי מוקצות
110,363						רווח תפעולי
(12,763)						הוצאות מימון, נטו
(1,136)						חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
<u>96,464</u>						רווח לפני מסים על ההכנסה
10,691	109	451	702	6,665	2,764	השקעות הוניות
<u>4,690</u>	<u>885</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,688</u>	<u>117</u>	פחת והפחתות

נכסים לפי מגזרים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,148,466	1,207,671	בנייה למגורים
162,203	179,359	ביצוע עבודות בנייה
238,167	232,181	נכסים מניבים
44,409	33,298	אחרים
98,014	99,040	נכסים שלא הוקצו למגזרים
(25,062)	(19,210)	התאמות
<u>1,666,197</u>	<u>1,732,339</u>	סך הכל נכסים

התחייבויות לפי מגזרים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
485,645	532,683	בנייה למגורים
78,142	74,561	ביצוע עבודות בנייה
81,212	79,666	נכסים מניבים
5,225	12,164	אחרים
348,610	333,971	התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
(30,517)	(36,423)	התאמות
<u>968,317</u>	<u>996,622</u>	סך הכל התחייבויות

באור 33: - מגזרי פעילות (המשך)

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.

ג. מידע נוסף על הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

הכנסות מלקוחות עיקריים האחראי ל-10% ומעלה מסך ההכנסות בדוחות הכספיים:

46,272	106,174	96,605
--------	---------	--------

לקוח א' - מגזר ביצוע עבודות בנייה

באור 34: - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	

233 9

חייבים ויתרות חובה

12,520 11,551  
72 94

השקעות וחובות לא שוטפים  
הלוואות לחברות כלולות  
זכאים ויתרות זכות (בעלי עניין)

ב. עסקאות עם בעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

1,743 - -  
729 - -  
166 253 154  
191 300 386

הכנסות  
הכנסות מימון מחברות מוחזקות  
דמי שכירות מבעלי עניין  
הכנסות מדמי שימוש בנכסים  
דמי ניהול וייעוץ מבעל עניין

274 281 197  
333 347 362  
841 - -

הוצאות  
דמי ניהול לחברה מוחזקת  
דמי ניהול וייעוץ לבעל עניין (כולל שכר  
דירקטורים)  
דמי שכירות ונלוות לחברה האם

באור 34: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
סכום	מס' מקבלים	סכום	מס' מקבלים	סכום	מס' מקבלים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
2,214	1	2,272	1	2,066	1
8,001	4	8,980	4	9,008	4
515	4	758	4	948	4
<u>10,730</u>		<u>12,010</u>		<u>12,022</u>	

יו"ר הדירקטוריון לשעבר  
הטבות לטווח קצר  
תשלום מבוסס מניות

שכ"ט בגין דירקטורים שאינם מועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
אלפי ש"ח	מס' מקבלים	אלפי ש"ח	מס' מקבלים	אלפי ש"ח	מס' מקבלים
317	3	336	3	338	4
333	3	347	3	362	3
<u>650</u>	<u>6</u>	<u>683</u>	<u>6</u>	<u>700</u>	<u>7</u>

דירקטורים בלתי תלויים  
דירקטורים החברה האם

ד. התקשרויות

1. באשר לתוכניות תשלום מבוסס מניות, ראה באור 28.

2. החברה והחברה האם התקשרו בהסכם למתן שירותים שיועמדו על ידי החברה לחברה האם, לתקופה שתחילתה ביום 1 באוקטובר, 2017. במסגרת ההסכם כאמור, מעמידה החברה שירותים משפטיים, באופן ובהיקף כפי שיתבקש על-ידי החברה האם, המועמדים על ידי המחלקה המשפטית של החברה ("השירותים המשפטיים"). השירותים ניתנים בהתאם להנחיות שמקבלת החברה מפעם לפעם מאת החברה האם (להלן: "הסכם למתן השירותים" ו-"השירותים", בהתאמה).

ביום 22 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה כי בשל גידול בהיקף השירותים אשר מועמדים לחברה האם על ידי המחלקה המשפטית בחברה וגידול בעלות השירותים המשפטיים לחברה, תגדל התמורה עבור השירותים המשפטיים שמעניקה החברה לחברה האם לסך של כ-345 אלפי ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן (ובתוספת הוצאות מיוחדות). התמורה בהתאם להסכם השירותים משולמת מדי רבעון.

באור 34: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

בהתאם להסכם למתן השירותים, ניתן יהיה לסיים את ההסכם למתן השירותים או רכיב ממנו (כולו ולא חלקו) במהלך תקופת ההסכם בהסכמת הצדדים. כמו-כן, ניתן יהיה לסיים את מתן השירותים או רכיב מתוכם, במהלך תקופתו של הסכם השירותים, בהודעה חד צדדית שתימסר בכתב שישים ימים מראש לצד השני. החברה האם רשאית לוותר על השירותים, כולם או חלקם, במהלך תקופת שישים הימים כאמור, אך בכל מקרה יהיה עליה לשלם לחברה את מלוא התמורה בגין תקופת שישים ימי ההודעה המוקדמת. בעבור שירותי הייעוץ והניהול שילמה החברה האם לחברה בשנת 2023 סך של כ-386 אלפי ש"ח.

3. ביום 7 באוקטובר, 2019 אישרה האסיפה הכללית את מינוי מר עמוס דאבוש ("מר דאבוש") למנכ"ל החברה וכן, את תנאי כהונתו והעסקתו, זאת לאחר אישור ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה מיום 15 באוגוסט, 2019. בהתאם לתנאים שאושרו כאמור, המנכ"ל מכהן החל מיום 1 בנובמבר, 2019 והיה זכאי החל ממועד זה ועד ליום 30 ביוני, 2021 לשכר חודשי בסך של כ- 65,000 ש"ח.

בחודש יולי, 2021 אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאיו של מר דאבוש. בהתאם, החל מיום 1 ביולי, 2021 ועד ליום 1 ביולי, 2023 עמד שכרו הקבוע ברוטו של מר דאבוש על 85 אלפי ש"ח לחודש, והחל מיום 1 ביולי, 2023 שכרו של דאבוש הינו 90 אלפי ש"ח ברוטו לחודש, כשהוא מוצמד למדד המחירים לצרכן.

בנוסף, החל ממועד תחילת העסקתו יהיה מר דאבוש זכאי לתנאים סוציאליים והטבות וכן לתנאים נלווים כמקובל בחברה ובחברות דומות במשק, הכוללים, בין היתר: ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר השתכרות, קרן השתלמות, העמדת רכב ועלויות אחזקתו והשימוש בו. מס הכנסה ותשלומי חובה אחרים שיחולו בגין אחזקת הרכב והשימוש בו יגולמו וישולמו על ידי החברה. מר דאבוש יהיה זכאי לימי חופשה בהיקף של 25 ימי עבודה בגין כל שנת עבודה. ימי החופשה יהיו ניתנים לצבירה עד לכמות מקסימאלית של ימי חופשה בגין שתי שנות עבודה ולאחר מכן יהיה מר דאבוש חייב לנצלם. כמו כן, יהיה זכאי מר דאבוש לדמי הבראה וימי מחלה כמקובל בחברה ולהוצאות אש"ל, אירוח, תקשורת ועיתונות שיוצאו על ידו לצורך מילוי תפקידו, בהתאם לנהלי החברה.

בחודש יולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה כי תקופת העסקתו של מר דאבוש תוארך עד ליום 30 ביוני, 2025 (חלף אוקטובר 2024). והיא תתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של שנתיים כל פעם, אלא אם תבוא לסיימה בהודעה בת 90 ימים מראש. החברה תהא רשאית לוותר על שרותיו של מר דאבוש בתקופת ההודעה מראש אך תהיה מחויבת לשלם את עלות שכרו. מר דאבוש זכאי לביטוח, פטור ושיפוי כמקובל בחברה ביחס לכל נושאי המשרה בה.

בנוסף, המנכ"ל עשוי להיות זכאי מדי שנה, החל ממועד אישור הדוחות לשנת 2020, לבונוס שנתי ("הבונוס השנתי"), בשיעורים המפורטים להלן מהרווח השנתי (כהגדרתו לעיל) ובהתקיים התנאים כדלקמן:

ככל שהתשואה על ההון תהיה מתחת ל-8%, לא יהיה זכאי המנהל לבונוס שנתי כלשהו. ככל שהתשואה על ההון תהיה מעל 8% ופחות מ-10%, יהיה זכאי המנהל לבונוס שנתי בהיקף של 3% מהרווח התורם לתשואה להון העולה על 8%. ככל שהתשואה על ההון תהיה מעל 10%, יהיה זכאי המנהל לבונוס שנתי בהיקף של 3% מהרווח התורם לתשואה להון שבין 8% עד 10%, ובנוסף, יהיה זכאי המנהל לבונוס שנתי בהיקף של 5% על הרווח שתורם לתשואה להון שמעל 10%. בכל מקרה, סכום המענקים שישולמו למנהל בגין שנה קלנדרית מסוימת, לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח.

תשואה על ההון- הינו שיעור היחס בין הרווח השנתי, לבין ההון העצמי השנתי.

בנוסף, הוענקו למנכ"ל אופציות למניות, לפרטים ראה באור 28ב'.

באור 34: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

4. ביום 30 בספטמבר, 2023 סיים את תפקידו מר יוסף גרינפלד, יו"ר הדירקטוריון לשעבר. מר יוסף גרינפלד עבד בחברה בהיקף של 80% משרה וזאת החל מחודש אוקטובר 2017. בתמורה לעבודתו היה זכאי מר גרינפלד, לשכר חודשי, לתנאים סוציאליים והטבות וכן לתנאים נלווים כמקובל בחברה ובחברות דומות במשק, שעלותם לחברה הינה בסך של כ-1,035 אלפי ש"ח לשנה (צמוד למדד המחירים לצרכן), לרבות מענק שנתי אשר חישובו מבוסס על רווחי החברה ובהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם העסקה. במהלך שנת 2023, נרשמו בדוחות הכספיים הוצאות שכר ונלוות בגין מר יוסף גרינפלד בסך כולל של כ-2,066 אלפי ש"ח (כולל מענק שנתי בסך של כ-1,003 אלפי ש"ח).
5. בחודש ינואר אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את מינויה ו/או את תנאי כהונתה של גב' איילת שקד ("גב' שקד") כיו"ר דירקטוריון החברה. החל מיום 30 בספטמבר, 2023 ממונה גב' שקד כיו"ר דירקטוריון החברה (מיום 15 בפברואר, 2023 ועד ליום 30 בספטמבר, 2023 תיפקדה כסגן יו"ר הדירקטוריון הקודם). גב' שקד מכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף של 25 שעות שבועיות לכל הפחות. במסגרת כהונתה, מעניקה גב' שקד לחברה שירותים שונים. בתמורה לעבודתה כאמור תהיה 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 מהמועד הקובע 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, לבין ההון העצמי השנתי.
- בנוסף, הוענקו לגב' שקד אופציות למניות, לפרטים ראה באור 28ה'.
- במהלך שנת 2023, נרשמו בדוחות הכספיים הוצאות שכר ונלוות בגין גב' שקד בסך כולל של כ-1,532 אלפי ש"ח (כולל מענק שנתי בסך של כ-373 אלפי ש"ח).
6. ביום 8 במרס, 2022 חתמה החברה ביחד עם מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ ("מגדל") שהינן שותפות עם החברה בבעלות במרבית השטחים בבית קרון, בהסכם לרכישת שני שטחי משרדים בהיקף כולל של כ-215 מ"ר ובתמורה לסך כולל של כ-3.4 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-1.7 מיליוני ש"ח).

רשימת חברות מוחזקות עיקריות

שיעורי בעלות ושליטה על-ידי החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר 2023		שם החברה	החברה המחזיקה
דרך הצגה	%		
			קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ
כלולה	40	מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ	
כלולה	66.67	פקד שירותי תחזוקה (1996) בע"מ	
מאוחדת	100	הולילנד פארק בע"מ	
מאוחדת	100	קרדן נדל"ן ב.ש. בע"מ	
מאוחדת	100	אל הר הנדסה ובנין בע"מ	
מאוחדת	65	קדמת גנים	
מאוחדת	100	Kardan Midwest USA INC	
מאוחדת	100	KRE USA LLC	
			אל הר הנדסה ובנין בע"מ
מאוחדת	100	אחוזת ארנונה בע"מ	
			פקד שירותי תחזוקה (1996) בע"מ
כלולה	40	מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ	
			Kardan Midwest USA INC
כלולה	50	K2 Herkimer, LLC	
כלולה	(* 90	Windmill KRE I, LLC	
			KRE USA LLC
כלולה	(* 80	KRE USA 1211 FULTON LLC	

(\* בהתאם להסכם השותפות לחברה שליטה משותפת, ולפיכך ההשקעה מטופלת על בסיס השווי המאזני.

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2023

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 5,013 אלפי ש"ח ו- 5,805 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכמו לסך של 2,315 אלפי ש"ח, 1,047 אלפי ש"ח ו-1,453 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות מוחזקות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותן חברות מוחזקות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

## דוח מיוחד לפי תקנה 9'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות כספיים מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
81,605	86,340	3	מזומנים ושווי מזומנים
122,161	45,455		השקעות לזמן קצר
33,169	19,684		חייבים ויתרות חובה
85,350	173,166		חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
179,124	106,598		מלאי בניינים ודירות למכירה
<u>501,409</u>	<u>431,243</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
185,918	180,719		נדל"ן להשקעה
49,510	48,722		נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
357,614	467,436		מלאי מקרקעין בלתי שוטף
298,380	290,242	1'א6	השקעות בחברות מוחזקות
28,186	33,704		חייבים והלוואות לזמן ארוך
3,078	3,008		נכסי זכות שימוש
10,060	9,254		רכוש קבוע, נטו
<u>932,746</u>	<u>1,033,085</u>		
<u>1,434,155</u>	<u>1,464,328</u>		

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
52,339	84,132		אשראי מתאגידים בנקאיים
58,670	65,708		חלויות שוטפות של אגרות חוב
45,646	36,405		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
49,602	28,128	'א4	זכאים ויתרות זכות
995	748		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
42,614	10,326		התחייבויות בגין רכישת קרקעות
43,445	7,995		מקדמות מרוכשי דירות
<u>293,311</u>	<u>233,442</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
139,800	224,533		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
272,428	249,100		אגרות חוב
5,760	2,564		התחייבויות בגין רכישת קרקעות
955	565		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,140	2,426		התחייבויות בגין חכירה
3,121	3,121		התחייבות לחלק שותף בנכסים נטו של פרויקט
21,881	15,981		מסים נדחים
<u>446,085</u>	<u>498,290</u>		
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
199,080	199,630		הון מניות
300,448	301,066		פרמיה על מניות
7,360	8,381		קרנות הון
187,871	223,519		יתרת רווח
<u>694,759</u>	<u>732,596</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>1,434,155</u>	<u>1,464,328</u>		

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

14 במרס, 2024			
איילת נעים לבנון	עמוס דאבוש	איילת שקד	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
417,938	351,682	364,963		הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה
9,273	13,660	16,135		הכנסות מהשכרת נכסים
480	634	683		הכנסות מדמי ניהול וייעוץ
427,691	365,976	381,781		סה"כ הכנסות
(336,948)	(268,764)	(273,660)		עלות הדירות שנמכרו ומתן שירותי בניה
(698)	(1,746)	(1,165)		עלות אחזקת נכסים מושכרים
(337,646)	(270,510)	(274,825)		סה"כ עלות המכירות והשירותים
90,045	95,466	106,956		רווח גולמי
13,303	4,345	(6,379)		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(9,153)	(13,063)	(10,478)		בפיתוח ובהקמה, נטו
(22,358)	(25,581)	(25,379)		הוצאות שיווק וייזום פרויקטים
(5,196)	49,142	(861)		הוצאות הנהלה וכלליות
66,641	110,309	63,859		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
11,486	13,616	12,073		רווח תפעולי
(22,439)	(16,138)	(19,611)		הכנסות מימון
31,345	35,457	21,950		הוצאות מימון
87,033	143,244	78,271		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(5,480)	(23,273)	(7,819)	'ד5	רווח לפני מסים על ההכנסה
81,553	119,971	70,452		מסים על ההכנסה
				רווח נקי

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
81,553	119,971	70,452	רווח נקי
			רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
14	367	115	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
-	3,123	-	הערכה מחדש בגין מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(76)	543	81	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברה מוחזקת
(62)	4,033	196	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
209	(776)	(164)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(14)	19	19	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברה מוחזקת
195	(757)	(145)	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
133	3,276	51	סה"כ רווח כולל אחר
81,686	123,247	70,503	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		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

81,553	119,971	70,452
--------	---------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

(13,303)	(4,345)	6,379
3,179	(3,797)	2,692
-	(42,281)	-
1,002	1,830	2,072
(1,265)	-	-
-	-	(602)
10,953	2,522	7,538
(31,345)	(35,457)	(21,950)
5,480	23,273	7,819
172	26	(248)
341	1,017	1,173
(24,786)	(57,212)	4,873

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו  
 הפרשה לירידת (עליית) ערך חברה מוחזקת, נטו  
 רווח ממימוש חברה כלולה  
 פחת והפחתות  
 רווח ממימוש פרויקט  
 רווח ממימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה  
 הוצאות מימון, נטו  
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
 מסים על ההכנסה  
 שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
 עלות תשלום מבוסס מניות, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(22,486)	(13,099)	(80,987)
51,609	(136,521)	(36,689)
59,524	(8,327)	(56,966)
(36,163)	(37,823)	(36,895)
52,484	(195,770)	(211,537)

עלייה בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ובחייבים 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 קרקע

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

(13,609)	(11,011)	(14,888)
601	1,507	7,487
(4,121)	(6,828)	(1,394)
2,222	-	2,879
40,000	20,000	16,000
25,093	3,668	10,084

ריבית ששולמה  
 ריבית שהתקבלה  
 מסים ששולמו  
 מסים שהתקבלו  
 דיבידנד שהתקבל

134,344	(129,343)	(126,128)
---------	-----------	-----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(2,344)	(2,973)	(1,983)	השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות
3,576	34,682	14,727	החזר השקעות וגביית הלוואות מחברות מוחזקות
(6,303)	(8,613)	(6,045)	מתן הלוואות לאחרים
-	10,713	-	גביית הלוואות מאחרים
-	73,538	(451)	תמורה בגין מימוש חברה כלולה (בניכוי עלויות מימוש)
-	(6,219)	-	מסים בגין מימוש חברה כלולה
-	(131,003)	-	רכישת חברות מוחזקות
9,241	-	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
(170,466)	98,828	76,220	פרעון (הפקדת) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
-	-	732	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
(702)	(49,494)	(16,416)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
(529)	(6,018)	(507)	רכישת רכוש קבוע
(167,527)	13,441	66,277	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(70,313)	(10,614)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
10,614	182,035	84,733	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(8,110)	(11,000)	31,793	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
176,960	-	44,039	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(53,124)	(59,311)	(62,089)	פרעון אגרות חוב
(469)	(617)	(805)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
-	1,226	1,915	תמורה ממימוש אופציות לעובדים
(20,000)	(34,000)	(35,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
35,558	67,719	64,586	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
2,375	(48,183)	4,735	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
127,413	129,788	81,605	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
129,788	81,605	86,340	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	1,066	-	תמורה בגין מימוש אופציות של עובדים
-	2,670	-	הכנסות לקבל בגין מימוש חברה מוחזקת
-	800	-	הוצאות לשלם בגין מימוש חברה מוחזקת
-	15,435	-	השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
881	2,898	703	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	-	153	התאמות בגין הצמדה למדד בגין חכירות

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

באור 1: - כללי

א. החברה והחברות המוחזקות שלה עוסקות ביזום, פיתוח ומכירת נדל"ן (בעיקר דירות למגורים), בהשכרת נדל"ן וכן בביצוע עבודות בניה. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב (להלן - הבורסה). בעלת השליטה בחברה הינה קרבן ישראל בע"מ ("קרבן ישראל") המחזיקה בכ-59.78% מהון המניות של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-58.2% בדילול מלא). קרבן ישראל הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה.

ב. למועד אישור הדוחות, בעלי השליטה בחברה האם הינם ה"ה אבנר שנוור ("שנוור"), גיל ואסתר דויטש ("דויטש") ורוני בירם ("בירם") במישרין ובאמצעות חברות בשליטתם ("בעלי השליטה"), המחזיקים נכון למועד פרסום הדוח, בכ-35.04%, 23.37% ו-23.36%, בהתאמה מהון המניות וזכויות ההצבעה בקרבן ישראל וב-34.83%, 23.22% ו-23.22% מהון המניות וזכויות ההצבעה בקרבן ישראל בדילול מלא, בהתאמה. בנוסף מחזיקים דויטש ובירם בחלקים שווים בחברת טלפוקס בע"מ המחזיקה ב-3.12% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה האם (3.10% בדילול מלא). בין בעלי השליטה קיים הסכם אשר נחתם ביום 1 בינואר 2021 המסדיר את יחסיהם בקשר עם החזקותיהם במניות גרעין השליטה בקרבן ישראל ("הסכם השליטה") ולפיכך הם נחשבים כ"מחזיקים ביחד", בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

להלן תיאור התנאים העיקריים הקבועים בהסכם השליטה:

הסכם השליטה יהיה בתוקף למשך 5 שנים ממועד כניסתו לתוקף. בהסכם השליטה נקבע, כי הצדדים לו יחזיקו יחדיו בכמות מניות מינימאלית של החברה האם המהוות 46% מהונה המונפק והנפרע של החברה האם ("מניות גרעין השליטה"), באופן ששנוור יחזיק ב-23% מתוך מניות גרעין השליטה, דויטש יחזיק 11.5% מתוך מניות גרעין השליטה ובירם יחזיק ב-11.5% מתוך מניות גרעין השליטה.

כל צד רשאי להחזיק מניות נוספות של החברה האם, מעבר להחזקת מניות גרעין השליטה ואף רשאי להעבירן ללא שום מגבלה.

הסכם השליטה קובע כי העברה של מניות גרעין השליטה, כולן או חלקן, של מי מהצדדים להסכם או העברת מניות ב"תאגיד מחזיק", למעט במקרה שהעברה נעשית לנעבר מורשה או בהורשה, תהיה כפופה לזכות סירוב ראשון של יתר הצדדים להסכם בתנאים המפורטים בהסכם השליטה. אם זכות הסירוב הראשון לא מומשה, תעמוד ליתר הצדדים הזכות להצטרף למכירת מניות של גרעין שליטה. העברת המניות לקונה מיועד כפופה להצטרפות הקונה המיועד כצד להסכם השליטה.

הוסכם כי הצדדים יפעילו את כוח ההצבעה שלהם מכוח מניות גרעין השליטה כך שמחצית מחברי הדירקטוריון בחברה האם ובחברות שהחברה האם שולטת או מחזיקה בהן (למעט דירקטורים חיצוניים) ייבחרו על פי הצעת שנוור, רבע על פי הצעת דויטש ורבע על פי הצעת בירם.

בהצבעה באסיפות הכלליות של החברה האם, יצביעו בעלי השליטה בגין מניות גרעין השליטה המוחזקות על ידם בהתאם להחלטה פה אחד של בעלי מניות בגרעין השליטה. בהיעדר הסכמה פה אחד, יצביעו הצדדים נגד ההצעה שעל סדר היום. לגבי יתר המניות של חבר בקבוצת השליטה אשר אינן מהוות חלק מגרעין השליטה, יהיה אותו חבר בן חורין להצביע כרצונו.

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

הסכם השליטה כולל סעיף בוררות לפיו מחלוקות בין הצדדים יובאו להכרעת בורר שימונה בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

לפרטים בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים ראה באור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

יתרות המזומנים ושווי המזומנים לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 הינן בעיקר יתרות מזומנים שקליות ללא הצמדה (בעיקר פקדונות לזמן קצר).

באור 4: - התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה

א. יתרות זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
7,501	5,245	עובדים ומוסדות בגין שכר
2,360	936	מוסדות ממשלתיים אחרים
-	6,185	מיסים שוטפים לשלם
12,158	5,516	הוצאות לשלם
15,435	586	התחייבות לרמ"י בגין הקניית בעלות בית קרדן
826	1,764	ריבית לשלם בגין אג"ח והלוואות מתאגידים בנקאיים
513	1,469	הפרשה להשלמת עבודות בנייה
2,163	1,817	הפרשה לתביעות
5,220	4,610	הפרשה לאחריות ותיקוני בדק
<u>46,176</u>	<u>28,128</u>	

ב. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	על פי דרישה	מעל 5 שנים	מ-4		מ-3		משנת עד 3 שנים	עד שנה	
			שנים עד 5	שנים עד 4	שנים עד 3	שנים עד 2			
אלפי ש"ח									
334,974	-	-	-	-	-	-	232,416	102,558	אשראי מתאגידים בנקאיים (*)
36,405	-	-	-	-	-	-	-	36,405	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
24,965	-	-	820	1,089	1,122	1,080	80,282	20,854	זכאים ויתרות זכות
343,382	-	-	48,037	61,218	78,470	80,282	75,375	75,375	אגרות חוב (*)
5,404	-	-	-	-	-	33	2,531	2,840	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
3,661	-	1,235	353	329	363	596	785	785	התחייבויות בגין חכירה
102,089	102,089	-	-	-	-	-	-	-	ערבות פיננסית
<u>850,880</u>	<u>102,089</u>	<u>1,235</u>	<u>49,210</u>	<u>62,636</u>	<u>79,988</u>	<u>316,905</u>	<u>238,817</u>		

**התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (המשך) - באור 4 :**

**31 בדצמבר, 2022**

סה"כ	על פי דרישה	מ-5	מ-4	מ-3	משנתיים	משנה עד	עד שנה	
								אלפי ש"ח
211,669	-	-	-	-	141,705	8,783	61,181	אשראי מתאגידים בנקאיים (*)
45,646	-	-	-	-	-	-	45,646	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
45,352	-	-	853	1,115	1,224	1,142	41,018	זכאים ויתרות זכות
359,781	-	36,648	46,704	69,304	70,907	68,639	67,579	אגרות חוב (*)
13,803	-	-	-	956	2,440	3,279	7,128	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
3,702	-	1,440	331	307	320	575	729	התחייבויות בגין חכירה
92,150	92,150	-	-	-	-	-	-	ערבות פיננסית
<u>772,103</u>	<u>92,150</u>	<u>38,089</u>	<u>47,888</u>	<u>71,682</u>	<u>216,596</u>	<u>82,418</u>	<u>223,281</u>	

(\*) כולל ריבית

**באור 5 : - מסים על ההכנסה**

**א. חוקי המס החלים על החברה**

**חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985**

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים בממד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר, 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים בממד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

**ב. שיעורי המס החלים על החברה**

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021 ו-2022, 2023 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט, 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 באוגוסט, 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

**ג. שומות מס המיוחסות לחברה**

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

באור 5: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. הטבת מס (מסים על ההכנסה) הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(2,242)	(9,259)	(13,599)	מסים שוטפים
(5,599)	(14,014)	5,780	מסים נדחים
2,361	-	-	מסים בגין שנים קודמות
<u>(5,480)</u>	<u>(23,273)</u>	<u>(7,819)</u>	

ה. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(4)	(109)	(33)	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
-	932	-	הערכה מחדש בגין שערות רכוש קבוע
<u>(4)</u>	<u>823</u>	<u>(33)</u>	

באור 6: - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות עם חברות מוחזקות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

4,973	8,723	חייבים ויתרות חובה
38,614	31,687	השקעות בחברות מוחזקות (הלוואות)
129,509	195,565	ערבויות לטובת חברות מוחזקות (ראה סעיפים 1-4 להלן)

- (1) להבטחת פרעון האשראי שקיבלה חברה מוחזקת, הולילנד מגוף מממן, אשר יתרתו ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה כ-60.6 מליוני ש"ח, הבטוחות שהעמידה הולילנד כוללות שעבוד מדרגה ראשונה ושעבוד צף על כל זכויות הולילנד בקשר עם הפרויקט, שעבוד מקרקעי הפרויקט, חשבונות בנק בקשר עם הפרויקט, תקבולי הפרויקט, זכויות הביטוח של הפרויקט ועוד. הבטוחות מבטיחות את פירעון מלוא חובותיה והתחייבויותיה של הולילנד כלפי המלווה, בקשר עם הפרויקט. בנוסף, החברה ערבה בערבות ללא הגבלה בסכום, להבטחת חובות הולילנד בקשר עם האשראי שנטלה. ליום 31 בדצמבר, 2023 קיימות ערבויות חוק מכר בפרויקט בסך של כ-37.9 מליוני ש"ח וערבויות נוספות בסך של כ-17.1 מליוני ש"ח.
- (2) החברה העמידה ערבות לטובת תאגידים בנקאיים בישראל לצורך העמדת אשראי לפעילות אל הר. ליום 31 בדצמבר, 2023 מסתכם סכום הערבויות שהעמידה החברה לטובת מסגרות האשראי של אל הר בסך של כ-80 מליוני ש"ח. (ליום 31 בדצמבר, 2022 נוצלו מסגרות אשראי בסך של כ-88 מליוני ש"ח).
- (3) ביום 8 בנובמבר, 2017 התקשרה החברה עם אל הר בהסכם לתשלום עמלת ערבות בשיעור שנתי של 1% מגובה החוב המגובה בערבויות. בגין שנת 2023 החברה זכאית לעמלת ערבות כאמור, בסך כולל של כ-764 אלפי ש"ח (אשר נרשמו בסעיף הכנסות מימון).
- (4) ביום 22 באפריל, 2018 התקשרה החברה עם חברת אל הר בהסכם למתן שירותי ניהול ויעוץ החל מיום 1 בינואר, 2018 בתמורה לסך של כ-480 אלפי ש"ח לשנה.
- (5) לעניין אמות מידה פיננסיות, ראה באור 19' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

באור 6: - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
480	634	480

דמי ניהול וייעוץ מחברות מוחזקות

ג. הכנסות (הוצאות) מימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
10,604	10,228	3,677
2,712	-	-

הכנסות מימון

הוצאות מימון

ד. התקשרויות

- (א) בקשר עם ההשקעה בחברת הולילנד פארק בע"מ, ראה באור 14ב' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.
- (ג) בקשר עם ההשקעה בחברת אל הר הנדסה ובנין בע"מ, ראה באור 14ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.
- (ד) בקשר עם ההשקעה בחברת מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ, ראה באור 14ב' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.
- (ה) בקשר עם ההשקעה ב-Kardan Midwest USA INC, ראה באור 14ב' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.
- (ו) בקשר עם ההשקעה ב-KRE USA LLC, ראה באור 14ב' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

באור 7: - דיבידנדים

לפרטים ראה באור 27ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

באור 8: - אגרות חוב

לפרטים ראה באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

14 במרס, 2024

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

א.ג.ג.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ  
(להלן - "החברה") מיום 17 באוגוסט, 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 17 באוגוסט, 2023 שמספרו 45424:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרס, 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרס, 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרס, 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

**פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד**

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה" / "קרדן נדל"ן")	שם החברה:
520041005	מס' חברה ברשם החברות:
דרך מנחם בגין 154, תל אביב 6492107	כתובת (תקנה 25א):
<a href="mailto:info@kardan-nadlan.co.il">info@kardan-nadlan.co.il</a>	כתובת דואר אלקטרוני (תקנה 25א):
03 - 6891200	טלפון (תקנה 25א):
03 - 6911661	פקסימיליה (תקנה 25א):
31 בדצמבר 2023	תאריך המאזן:
14 במארס 2024	תאריך הדוח:
1.1.2023 - 31.12.2023	תקופת הדו"ח:
1.1.2024 - 14.3.2024	

1. **תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל:**

להלן טבלה ובה תמצית הדוחות על הרווח הכולל של קרדן נדל"ן לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח, באלפי ש"ח:

סה"כ שנת 2023	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
368,267	108,950	78,744	87,591	92,982	הכנסות ממכירת דירות
219,873	35,218	57,120	65,328	62,207	הכנסות מביצוע עבודות
16,135	4,403	3,935	3,778	4,019	הכנסות מהשכרת נכסים
203	36	-	167	-	הכנסות מדמי ניהול ויעוץ
<b>604,478</b>	<b>148,607</b>	<b>139,799</b>	<b>156,864</b>	<b>159,208</b>	
(259,591)	(89,726)	(52,562)	(53,714)	(63,589)	עלות הדירות שנמכרו
(181,220)	(31,310)	(49,693)	(50,811)	(50,406)	עלות ביצוע עבודות
(1,165)	(261)	(304)	(321)	(279)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
<b>(441,976)</b>	<b>(121,297)</b>	<b>(101,559)</b>	<b>(104,846)</b>	<b>(114,274)</b>	
<b>162,502</b>	<b>27,310</b>	<b>38,240</b>	<b>52,018</b>	<b>44,934</b>	<b>רווח גולמי</b>
(6,379)	261	(1,314)	(4,995)	(371)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו
(11,208)	(2,098)	(2,694)	(3,090)	(3,326)	הוצאות שיווק ויזום פרויקטים
(39,103)	(8,426)	(10,264)	(10,181)	(10,231)	הוצאות הנהלה וכלליות
(801)	(2,251)	146	532	772	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>105,011</b>	<b>14,796</b>	<b>24,114</b>	<b>34,324</b>	<b>31,778</b>	<b>רווח תפעולי</b>
11,376	(173)	4,461	4,206	2,882	הכנסות מימון
(24,834)	(7,076)	(7,141)	(6,332)	(4,285)	הוצאות מימון
(2,901)	(75)	(1,431)	(1,992)	598	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
88,652	7,472	20,003	30,206	30,973	רווח לפני מסים על ההכנסה
(18,200)	(1,697)	(4,140)	(6,779)	(5,584)	מסים על ההכנסה
<b>70,452</b>	<b>5,775</b>	<b>15,863</b>	<b>23,427</b>	<b>25,389</b>	<b>רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
<b>70,503</b>	<b>6,672</b>	<b>15,470</b>	<b>23,212</b>	<b>25,151</b>	<b>רווח כולל</b>

2. **תקנה 10ג': שימוש בתמורה ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על-פי התשקיף:**

להלן פרטים אודות אגרות חוב שהנפיקה קרדן נדל"ן עובר למועד הדוח, על-פי דוחות הצעת מדף ודוחות הנפקה פרטית, ואשר הינם במחזור למועד הדוח:

מועד פרסום התשקיף/דוח הצעת המדף/דוח ההנפקה הפרטית	ניירות הערך שהונפקו	כמות (ע.נ.) ניירות ערך שהונפקה (במיליוני ש"ח)	תמורה כוללת ברוטו (במיליוני ש"ח)	יתרת ע.נ. ניירות ערך מהסדרה, למועד הדוח (במיליוני ש"ח)
29 ביוני 2018 (דוח הצעת מדף)	אגרות חוב (סדרה ג')	123.74	123.74	55.68
15 בינואר 2020 (דוח הצעת מדף)	אגרות חוב (סדרה ד')	140.49	140.49	116.62
26 באוקטובר 2020 (דוח הנפקה פרטית) (הרחבת סדרה)		15	14.79	
15 בפברואר 2021 (דוח הצעת מדף)	אגרות חוב (סדרה ה')	178.77	178.77	254.17
6 בפברואר 2023 (דוח הנפקה פרטית) (הרחבת סדרה)		50	44.17	
31 בינואר 2024 (דוח הנפקה פרטית) (הרחבת סדרה)		55	49.08	

בהתאם לקבוע בדוחות ההצעה האמורים (לפי העניין), תמורת ההנפקה מההנפקות האמורות עשויה לשמש את קרדן נדל"ן למטרות שונות במסגרת פעילותה העסקית, ובכלל זה לצורך מחזור חוב פיננסי קיים ומימון פעילותה השוטפת של קרדן נדל"ן, לרבות רכישה ופיתוח של נכסים וקרקעות חדשים או בהתאם להחלטות דירקטוריון קרדן נדל"ן כפי שתהינה מעת לעת. נכון למועד פרסום דוח זה, תמורת ההנפקות הצטרפה ליתרות המזומנים של קרדן נדל"ן כפי שהן מעת לעת ומשמשת אותה למימון פעילותה העסקית השוטפת, לרבות רכישה ופיתוח של קרקעות חדשות ומחזור חוב.

**3. תקנה 11(1)-(3): רשימת השקעות בחברות-בת מהותיות ובחברות כלולות מהותיות בתאריך הדו"ח על המצב הכספי:**

שיעור ההחזקה			יתרת אגרות חוב והלוואות (באלפי ש"ח) (**)	ערך בדוח הכספי הנפרד של קרדן נדל"ן (באלפי ש"ח)	סה"כ ע.נ. מוחזק על-ידי החברה המחזיקה <sup>3</sup>	מספר מניות <sup>2</sup>	סוג המניה	שם החברה המוחזקת <sup>1</sup>
בהון <sup>4</sup>	בהצבעה <sup>5</sup>	בסמכות למנות דירקטורים <sup>6</sup>						
100%	100%	100%	-	98,134	3,866,624 ש"ח	3,866,624	רגילה	אל-הר הנדסה ובנין בע"מ
67%	67%	767%	-	-	67 ש"ח	67	רגילה	פקד שירותי תחזוקה (1996) בע"מ
66.7%	66.7%	66.7%	-	10,780	170 ש"ח	170	רגילה	מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ
100%	100%	100%	225,208 (***)	165,796	10,000 ש"ח	10,000	רגילה	הולילנד פארק בע"מ
100%	100%	100%	11,482 (*)	9,444	1 דולר ארה"ב	100	רגילה	Kardan Midwest USA <sup>9</sup> INC.
100%	100%	100%	18,875 (*)	5,574	1 דולר ארה"ב	100	רגילה	KRE USA LLC <sup>10</sup>

(\*) הלוואה דולרית  
 (\*\*\*) ערך נומינלי  
 (\*\*\*) כולל הפרשה לירידת ערך

**4. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח**

לא רלוונטי.

**5. תקנה 13: הרווח הכולל והנקי של חברות בת וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):**

שם החברה	רווח (הפסד) נקי לשנה		רווח (הפסד) כולל אחר לשנה		דיבידנד		הכנסות ריבית		דמי ניהול	
	מיוחס לבעלי המניות החברה	מיוחס לבעלי זכויות שאינן שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה	מיוחס לבעלי זכויות שאינן שליטה	מיוחס מיום 1.1.2024 ועד לפרסום הדוח	התקבל בשנת 2023	מיוחס מיום 1.1.2024 ועד לפרסום הדוח	עבור שנת 2023	מיוחס מיום 1.1.2024 ועד לפרסום הדוח	עבור שנת 2023
אל-הר הנדסה ובנין בע"מ*	36,403	-	22	-	-	16,000 **	-	-	-	480
פקד שירותי תחזוקה (1996) בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1 כל החברות הנזכרות בטבלה הינן חברות פרטיות.  
 2 מספר המניות המוצג בעמודה זו, מוצג עבור החברה המחזיקה במניות האמורות במישרין.  
 3 סה"כ ערך נקוב המוצג בעמודה זו, מוצג עבור החברה המחזיקה במניות האמורות במישרין.  
 4 שיעורי ההחזקה בהון המוצגים בעמודה זו, הינם של קרדן נדל"ן בשרשור (ככל שרלוונטי).  
 5 שיעורי ההחזקה בזכויות ההצבעה המוצגים בעמודה זו, הינם של קרדן נדל"ן בשרשור (ככל שרלוונטי).  
 6 הנתונים המוצגים בעמודה זו מתייחסים לסמכות למינוי דירקטורים המוקנית לחברה המחזיקה.  
 7 בעלת המניות הנוספת בפקד שירותי תחזוקה (1996) בע"מ הינה קבוצת קנטי בע"מ.  
 8 שיעור ההחזקה של קרדן בהון הינו במישרין ובעקיפין, באמצעות פקד שירותי תחזוקה (1996) בע"מ. ראה הערת שוליים 7 לעיל. בעלת המניות הנוספת במיקדן הינה קנטי השקעות בע"מ (20%).  
 9 חברת Kardan Midwest USA, INC מוחזקת בעקיפין על ידי החברה בשיעור של 100%, באמצעות Kardan Real Estate Tulsa (המחזיקה ב-100% מהון המניות של Kardan Midwest USA INC), המוחזקת על ידי קרדן נדל"ן ארה"ב בע"מ (בשיעור של 99.9%) ועל ידי קרדן נדל"ן השקעות ופיתוח ארה"ב בע"מ (בשיעור של 0.1%), שתי האחרונות באחזקה מלאה של החברה. Kardan Midwest USA INC מחזיקה בשתי חברות פרויקטים של החברה בארה"ב. לפרטים ראה סעיף 7.11.1 לחלק א' לדוח.  
 10 חברת KRE USA LLC מוחזקת בעקיפין על ידי החברה בשיעור של 100% באמצעות קרדן נדל"ן ארה"ב בע"מ, חברה בהחזקה מלאה של החברה (100%). חברת KRE USA LLC מחזיקה בחברת פרויקט של החברה בארה"ב. לפרטים ראה סעיף 7.11.2 לחלק א' לדוח.

דמי ניהול		הכנסות ריבית		דיבידנד		רווח (הפסד) כולל אחר לשנה		רווח (הפסד) נקי לשנה		שם החברה
מיום 1.1.2024 ועד לפרסום הדוח	עבור שנת 2023	מיום 1.1.2024 ועד לפרסום הדוח	עבור שנת 2023	מיום 1.1.2024 ועד לפרסום הדוח	התקבל בשנת 2023	מיוחס לבעלי זכויות שאינן שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה	מיוחס לבעלי זכויות שאינן שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קרדן נדל"ן ב.ש. בע"מ
-	-	8	3	-	-	-	151	-	(1,339)	מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ
-	-	-	96	-	-	-	-	-	(2,578)	הולילנד פארק בע"מ
-	-	114	822	-	-	-	(166)	-	2,126	Kardan Midwest USA INC
-	-	158	768	-	-	-	2	-	(6,032)	KRE USA LLC

\* החברה זכאית לקבל מאל הר הנדסה ובנין בע"מ עמלת ערבות. בגין עמלת ערבות לשנת 2023 זכאית החברה לסך של כ-764 אלפי ש"ח. הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה הינו ללא השפעת רטי"מ.  
\*\* התקבל בשנת 2023, בשל החלטת חלוקה בקשר עם שנת 2022.

#### 6. תקנה 14: רשימת הלוואות:

לא רלוונטי.

#### 7. תקנה 20: מסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ:

7.1 להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה קרדן נדל"ן אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") בשנת 2023 ועד למועד הדוח:

מועד ההנפקה	ניירות הערך שהונפקו	כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר
6 בפברואר 2023	אגרות חוב (סדרה ה') – הרחבת סדרה (הצעה פרטית)	50,000,000
15 בפברואר 2023	מניות רגילות (ממיומש אופציות לא סחירות על-ידי עובדים)	550,000
31 בינואר 2024	אגרות חוב (סדרה ה') – הרחבת סדרה (הצעה פרטית)	55,000,000

7.2 בשנת 2023 ועד למועד הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של קרדן נדל"ן (למעט הפסקות מסחר קצובות).

8. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

[א] חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד ובתאגידי שבשליטתו:

להלן יפורטו תגמולים שהוענקו בשנת 2023 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקרדן נדל"ן ו/או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בקרדן נדל"ן ו/או בתאגיד בשליטתה<sup>11</sup>:

סה"כ (באלפי ש"ח)		תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
לא כולל תשלום מבוסס מניות	כולל תשלום מבוסס מניות	אחר	דמי יעוץ	דמי ניהול (*)	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר (*)	שיעור אחזקה בהון קרדן נדל"ן (ב-%)	היקף משרה	תפקיד	שם
3,542	3,668	-	-	-	126 (ג)	1,784 (ב)	1,758	-	100%	מנכ"ל קרדן נדל"ן	עמוס דאבוש (א)
2,832	3,144	-	-	1,332	312 (ו)	1,500 (ה)	-	-	100%	מנכ"ל אל הר	אייל אוהב ציון (ד)
2,066	2,066	-	-	1,063	-	1,003 (ח)	-	-	80%	יו"ר דירקטוריון <sup>12</sup> (עד ליום 30.9.2023)	יוסף גרינפלד (ז)
1,509	1,612	-	-	-	103 (יא)	364 (י)	1,145	-	100%	סמנכ"ל כספים קרדן נדל"ן	איילת נעים לבנון (ט)
1,125	1,532	-	-	752 (יד)	407 (יג)	373 (יב)	-	-	60%	יו"ר דירקטוריון <sup>13</sup>	איילת שקד -

(\*) רכיב השכר/דמי הניהול הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר/דמי הניהול (לפי העניין), לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בקרדן נדל"ן ובתאגידים בשליטתה.

<sup>11</sup> ביום 2 במרס 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה, מחדש, את מדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראה דוח זימון אסיפה מיום 26 בינואר 2023, מס' אסמכתא 011967-01-2023, ודוח על תוצאות האסיפה מיום 2 במרס 2023, מס' אסמכתא 023505-01-2023, המצורפים לדוח זה על דרך ההפנייה.

<sup>12</sup> ביום 30 בספטמבר 2023, סיים מר יוסף גרינפלד את כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, ונותר בתפקידו כדירקטור בחברה.

<sup>13</sup> החל מיום 1 באוקטובר 2023, מכהנת גבי שקד כיו"ר דירקטוריון החברה. ביום 24 לינואר 2023 מונתה הגבי שקד לדירקטורית בחברה והחל מיום 15 בפברואר ועד ליום 30 בספטמבר 2023 כיהנה כסגן יו"ר הדירקטוריון.

## הערות לנתונים שבטבלה:

### עמוס דאבוש

(א) החל מיום 1 בנובמבר 2019 ("המועד הקובע"), מכהן מר עמוס דאבוש ("מר דאבוש" או "המנהל") כמנכ"ל החברה במשרה מלאה<sup>14</sup>. בתמורה לעבודתו כאמור זכאי מר דאבוש, החל מיום 1 ביולי 2021, לשכר חודשי בסך של 85 אלפי ש"ח ברוטו. החל מיום 1 ביולי 2023, עלה שכרו של מר דאבוש והוא עומד על 90 אלפי ש"ח ברוטו לחודש. השכר צמוד למדד המחירים לצרכן.

בנוסף, החל ממועד תחילת העסקתו זכאי מר דאבוש לתנאים סוציאליים והטבות, וכן לתנאים נלווים כמקובל בקרדן נדל"ן ובחברות דומות במשק, הכוללים, בין היתר: ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר השתכרות, קרן השתלמות, העמדת רכב ועלויות אחזקתו והשימוש בו. מס הכנסה ותשלומי חובה אחרים שיחולו בגין אחזקת הרכב והשימוש בו יגולמו וישולמו על ידי החברה. מר דאבוש יהיה זכאי לימי חופשה בהיקף של 25 ימי עבודה בגין כל שנת עבודה. ימי החופשה יהיו ניתנים לצבירה עד לכמות מקסימאלית של ימי חופשה בגין שתי שנות עבודה, ולאחר מכן יהיה מר דאבוש חייב לנצלם. כמו כן, יהיה זכאי מר דאבוש לדמי הבראה וימי מחלה כמקובל בחברה ולהוצאות אש"ל, אירוח, תקשורת ועיתונות שיוצאו על ידו לצורך מילוי תפקידו, בהתאם לנהלי החברה.

תקופת העסקתו של מר דאבוש הינה עד ליום 30 ביוני 2025, והיא תתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של שנתיים כל פעם, אלא אם תבוא לסיימה בהודעה בת 90 ימים מראש. החברה תהא רשאית לוותר על שירותיו של מר דאבוש בתקופת ההודעה מראש אך תהיה מחויבת לשלם את עלות שכרו.

מר דאבוש זכאי לביטוח, פטור ושיפוי כמקובל בקרדן נדל"ן ביחס לכל נושאי המשרה בה.

(ב) בנוסף, עשוי להיות המנהל זכאי מדי שנה, החל ממועד אישור הדוחות לשנת 2020, לבונוס שנתי ("הבונוס השנתי"), בשיעורים המפורטים להלן מהרווח השנתי (כהגדרתו לעיל) ובהתקיים התנאים כדלקמן<sup>15</sup>:

- ככל שהתשואה על ההון תהיה מתחת ל-8%, לא יהיה זכאי המנהל לבונוס שנתי כלשהו.
- ככל שהתשואה על ההון תהיה מעל 8% ופחות מ-10%, יהיה זכאי המנהל לבונוס שנתי בהיקף של 3% מהרווח התורם לתשואה להון העולה על 8%.
- ככל שהתשואה על ההון תהיה מעל 10%, יהיה זכאי המנהל לבונוס שנתי בהיקף של 3% מהרווח התורם לתשואה להון שבין 8% עד 10%, ובנוסף, יהיה זכאי המנהל לבונוס שנתי בהיקף של 5% על הרווח שתרם לתשואה להון שמעל 10%.

הבונוס השנתי ישולם למנהל תוך 30 ימים ממועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים בגינם חושב הבונוס השנתי.

"הרווח השנתי" הינו רווח לפני מיסים על הכנסה, בהתאם לדוחות מאוחדים על הרווח הכולל כפי שפורסם בדוח התקופתי השנתי המבוקר של החברה המיוחס לחברה, כאשר מהרווח השנתי ינוכו הפסדי החברה המצטברים השנתיים (כהגדרת הרווח השנתי), המיוחסים לחברה, ככל שחלו הפסדים כאמור החל מן המועד הקובע וככל שהפסדים כאמור לא קוזזו (כולם) מהרווח השנתי בשנים

<sup>14</sup> לפרטים נוספים בדבר אישור תנאי העסקתו של מר דאבוש כמנכ"ל קרדן נדל"ן כפי שעודכנו בחודש יולי 2021, ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-072528 ו-2019-01-072522), מיום 7 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-102460), מיום 3 ביוני 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-035266) ומיום 11 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-051490) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>15</sup> תנאי הבונוס השנתי של מר דאבוש עודכנו באסיפה הכללית של החברה ביום 11 ביולי 2021. לפרטים ראה הערה 14 לעיל.

קודמות<sup>16</sup>. לרווח או מההפסד יתווספו או ינוכו, לפי העניין: (א) בניכוי רווחי או בתוספת הפסדי שערך (עליית/ירידת ערך) פרויקטים של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח אשר יוחזקו על ידי החברה. על אף האמור, מובהר כי במקרה של מימוש נכס נדל"ן להשקעה יתווסף לחישוב הרווח עליית הערך של הנכס כתוצאה משערך, שהייתה החל מהמועד הקובע ועד למועד מימושו (דהיינו, יתווספו רווחי שערך אשר הופחתו בעבר מחישוב הרווח); (ב) בניכוי רווחים ובתוספת הפסדים הנובעים ממכירת או מהנפקת הון מניות בחברות מוחזקות שפעילותן אינה בענף יזום נדל"ן. יובהר כי רווחים שוטפים מפעילויות אלה לא יוחרגו.

"**ההון העצמי השנתי**" הינו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחות המאוחדים על המצב הכספי כפי שפורסם בדוח התקופתי השנתי המבוקר של החברה בתום השנה הקודמת לשנה שבה נמדד הרווח השנתי.

"**תשואה על ההון**" הינו שיעור היחס בין הרווח השנתי, כהגדרתו לעיל, לבין ההון העצמי השנתי כהגדרתו לעיל.

במקרה בו תערוך החברה הצגה מחדש (ReStatement) של דוחותיה הכספיים וכתוצאה מהצגה מחדש כאמור יסתבר, כי הסכומים שקיבל המנהל על חשבון הבונוס השנתי היו גבוהים מהסכומים שהיה עליו לקבל, בהתאם לרווח השנתי ולהון העצמי השנתי (כהגדרתו לעיל), כפי שיופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לאחר ההצגה מחדש, יהיה על המנהל להשיב לחברה את הסכומים העודפים שקיבל על חשבון הבונוס השנתי.

במקרה של סיום ההתקשרות בין המנהל לחברה, יהיה זכאי המנהל לבונוס השנתי היחסי אשר יחושב על פי העקרונות לעיל בגין התקופה שעד למועד הדוחות הרבעוניים האחרונים שפורסמו לפני מועד סיום יחסי עובד מעביד בין החברה לבין המנהל, כך שהתשואה על ההון תוגדר כשיעור היחס בין הרווח המצטבר השנתי הידוע מתחילת אותה שנה עד למועד הדוחות שפורסמו לפני מועד סיום יחסי עובד מעביד, לבין ההון העצמי השנתי, ויעדי התשואה כמפורט לעיל יפחתו באופן יחסי לתקופה שמתחילת השנה ועד למועד הדוחות הרבעוניים האחרונים שפורסמו לפני סיום יחסי עובד מעביד בין החברה לבין המנהל.

**תקרה לסכום המענקים:** בכל מקרה, סכום המענקים שישולמו למנהל בגין שנה קלנדרית מסוימת, לא יעלה על 2,500,000 ש"ח (שני מיליון וחמש מאות אלפי ש"ח).

(ג) **תגמול הוני, אופציות למניות:** ביום 7 באוקטובר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, להעניק למר דאבוש 2,829,170 אופציות הניתנות להמרה לעד 2,829,170 מניות החברה, אשר היו, במועד ההענקה כ-1.52% מהון המניות של החברה, בתנאי תכנית האופציות לעובדי החברה, כפי שאומצה על ידי דירקטוריון החברה ומסמכי ההקצאה. ביום 1 בנובמבר 2019, הוענקו האופציות. לפרטים נוספים בדבר תנאי האופציות, ראה ביאור 28ב' לדוחות הכספיים. בשנת 2023 רשמה החברה הפרשה בספריה בגין כתבי האופציה כמפורט בטבלה לעיל.

עלות שירותיו של מר דאבוש ברבעון הראשון לשנת 2024, הסתכמה לסך של כ-397 אלפי ש"ח.

<sup>16</sup> מובהר, כי אם חלו הפסדים החל מן המועד הקובע ועד לשנת חישוב הבונוס, הם יקוזזו במלואם (ללא הגבלת זמן) מהרווחים אשר טרם שולם הבונוס בגינם או מרווחים בשנים הבאות.

## אייל אוהב ציון

(ד) מר אוהב ציון מכהן כמנכ"ל אל הר החל מיום 30 בנובמבר 2016<sup>17</sup>. בהתאם לתנאי הסכם השירותים שנחתם עם חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר אוהב ציון (להלן בפסקה זו ובהערה (ה) להלן: "נותן השירותים") וכפי שעודכן, החל מחודש אוקטובר 2016 מעניק מר אוהב ציון לאל הר שירותי ניהול בהיקף של משרה מלאה. התמורה המשולמת לנותן השירותים, כמפורט בטבלה לעיל צמודה למדד המחירים לצרכן. כמו כן, מר אוהב ציון זכאי לתשלום הוצאות שהוצאו במסגרת תפקידו, לרבות הוצאות אש"ל, אירוח וטלפון נייד, ככל שיהיו. ככל שמי מהצדדים יהיה מעוניין לסיים את ההסכם, יהיה רשאי לעשות כן בהודעה בכתב לצד השני בת 90 ימים מראש (להלן בפסקה זו: "תקופת ההודעה המוקדמת"). אל הר תהיה רשאית לוותר על שירותי הניהול במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, אך בכל מקרה יהיה עליה לשלם לנותן השירותים את מלוא התמורה בגינה.

התגמול ששולם לנותן השירותים בגין תפקידו כאמור ברבעון הראשון לשנת 2024, הסתכם לסך של כ- 336 אלפי ₪.

(ה) בהתאם להסכם השירותים בין אל הר לנותן השירותים, בתום כל שנה קלנדרית החל מיום 1 בינואר 2019 יהיה זכאי נותן השירותים לבונוס בשיעור של 3% מהרווח השנתי המאוחד של אל הר, לפני מס, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים והמבוקרים של אל הר, ממנו ינוכו: הפסדי אל הר המצטברים השנתיים המאוחדים לפני מס, ככל שחלו הפסדים כאמור החל מיום 1 בינואר 2017 וככל שהפסדים כאמור, לא קוזזו (כולם) מהרווח השנתי בשנים קודמות וממנו ינוכו ו/או יוספו לפי העניין, תרומת הפרויקטים מחלף דרור ותחנת האומה, לרווח והפסד של אל הר בכל שנה קלנדרית. מוסכם כי אם חלו הפסדים החל מיום 1 בינואר 2017 ועד לשנת חישוב הבונוס, הם יקוזזו במלואם (ללא הגבלת זמן), כך שיתרת ההפסד שלא קוזזה כנגד רווח בשנה מסוימת תועבר לקיזוז כנגד רווחים בשנים הבאות. במידה ונותן השירותים יפסיק להעניק שירותי ניהול לאל הר במהלך השנה, יהיה זכאי לחלק יחסי מהבונוס השנתי כאמור.

(ו) תגמול הוני, אופציות למניות: ביום 27 במאי 2021, אישר דירקטוריון החברה להעניק לנותן השירותים 720,000 אופציות הניתנות להמרה לעד 720,000 מניות החברה, אשר היוו, במועד ההענקה כ-0.392% מהון המניות של החברה, מכוח תכנית האופציות לעובדי החברה ובהתאם להחלטת דירקטוריון החברה. ביום 1 באוגוסט 2021, הוענקו האופציות. לפרטים נוספים בדבר תנאי האופציות, ראה ביאור ג'28 לדוחות הכספיים. בשנת 2023 רשמה החברה הפרשה בספריה בגין כתבי האופציה כמפורט בטבלה לעיל.

## יוסף גרינפלד

(ז) החל מיום 1 באוקטובר 2017 ועד ליום 30 בספטמבר 2023, סיפק מר יוסף גרינפלד (להלן: "מר גרינפלד") באמצעות חברה בבעלותו שירותים כיו"ר דירקטוריון פעיל בקרדן נדל"ן בהיקף של 80% משרה. ביום 24 בספטמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה את המשך ההתקשרות עם מר גרינפלד לשלוש שנים נוספות החל מיום 1 באוקטובר 2020<sup>18</sup>. ביום 30 בספטמבר 2023, סיים מר גרינפלד את כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה ונותן בתפקידו כדירקטור. בתמורה לעבודתו כאמור היה זכאי מר גרינפלד, החל מיום 1 באוקטובר 2017 ועד למועד סיום כהונתו, לשכר חודשי, לתנאים סוציאליים, להטבות וכן לתנאים נלווים כמקובל בקרדן נדל"ן ובחברות דומות במשק, שעלותם לקרדן נדל"ן עמדה על סך של כ-

<sup>17</sup> ציון כי קודם למינויו כמנכ"ל אל הר, כיהן מר אוהב ציון כמהנדס ראשי באל הר, החל משנת 2006.  
<sup>18</sup> לפרטים נוספים בדבר אישור תנאי העסקתו של מר גרינפלד כיו"ר דירקטוריון בקרדן נדל"ן ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה מיום 18 באוגוסט 2020 (מסי' אסמכתא 090534-01-2020 ו-090543-01-2020) ומיום 24 בספטמבר 2020 (מסי' אסמכתא: 104880-01-2020) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1,035 אלפי ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן<sup>19</sup>. בנוסף לעלות כאמור, היה זכאי מר גרינפלד ל-90 ימי מחלה, לחופשה שנתית בת 22 ימים בשנה ולהחזר הוצאות במסגרת מילוי תפקידו, כולל הוצאות ביטוח ואחזקת רכב בבעלותו. כל אחד מהצדדים היה רשאי לסיים את ההתקשרות בכל עת בהודעה מוקדמת בת 180 יום. קרדן נדלין רשאית לוותר על שירותיו של מר גרינפלד בתקופת ההודעה מראש אך מחויבת לשלם את שכרו.

מר גרינפלד זכאי לביטוח, פטור ושיפוי כמקובל בקרדן נדלין ביחס לכל נושאי המשרה בה.

סוכם כי שירותי מר גרינפלד לקרדן נדלין עשויים להינתן גם על דרך של העמדת השירותים באמצעות הסכם ניהול בין קרדן נדלין לבין מר גרינפלד או חברה בשליטתו. במקרה כזה, התשלום החודשי, שישולם לו על ידי קרדן נדלין כנגד חשבונית, יגלם בתוכו את השכר הקבוע והתנאים הנלווים המפורטים בהסכם, כך שלא יחול שינוי בעלות הכוללת לקרדן נדלין (לפני תוספת מע"מ כדין, ככל שחל), כמפורט בסעיף זה לעיל. למען הסר ספק, גם במקרה כאמור ימשיכו מר גרינפלד או החברה בשליטתו להיות זכאים למענק שנתי כמפורט להלן<sup>20</sup>.

ביום 20 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 16 בנובמבר 2023, לשלם למר גרינפלד תגמול בהיקף התגמול הקבוע בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") וזאת בהתאם לדרגת החברה במועד הרלוונטי, כמפורט בתקנות הגמול. ההתקשרות תהיה ניתנת לסיום במתן הודעה בת 30 ימים מראש. בשנת הדוח שולם למר גרינפלד סך של 21 אלפי ש"ח בגין שירותיו כדירקטור כאמור לעיל<sup>21</sup>. עלות שירותיו של מר גרינפלד ברבעון הראשון לשנת 2024, הסתכמה לסך של כ-24 אלפי ש"ח.

(ח) בנוסף לרכיב הקבוע, היה זכאי מר גרינפלד עד ליום 30 בספטמבר 2023, למענק שנתי אשר מבוסס על רווחי קרדן נדלין, וזאת, בהתאם לתנאי המענק, כמפורט להלן.

**שיעור המענק** – סכום המענק יחושב כ-1.35% מהרווח לאחר מס של החברה, בנטרול רווח נורמטיבי ובנטרול מענקים קודמים ששולמו לנושא המשרה מכוח מענק זה, והכל באופן מצטבר (סיכום חשבוני פשוט של כל אחד מהסכומים האמורים לעיל) החל מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין הרבעון הרביעי לשנת 2020 (היינו, התשלום הראשון של המענק עפ"י סעיף זה ישולם במועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה לשנת 2020, אך בגין הרבעון הרביעי בלבד).

בהערה זו: "**רווח לאחר מס**" – הרווח לאחר מס של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) המיוחס לבעלי המניות. "**רווח נורמטיבי**" – רווח לאחר מס (על בסיס מאוחד המיוחס לבעלי המניות) של החברה בסך של 5 מיליון ש"ח לשנה, קרי: המענק ישולם רק בגין סכומי רווח לאחר מס, הגבוהים מסך של 5 מיליון ש"ח (המענק אינו משולם מ"השקל הראשון"). הרווח הנורמטיבי בגין הרבעון הרביעי לשנת 2020 יחושב פרו ראטה, קרי 1.25 מיליון ש"ח.

**תנאי סף לתשלום המענק** – תשואה שנתית ממוצעת של 5% לפחות על ההון העצמי של קרדן נדלין, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים והסקורים או המבוקרים של קרדן נדלין, במהלך התקופה שתחילתה ביום 1 באוקטובר 2020 ועד ה-30 לספטמבר 2023. חישוב התשואה כאמור לעיל יהיה לתקופה

<sup>19</sup> בהתאם למדד הידוע ביום 1 באוקטובר 2017, שהינו מדד חודש אוגוסט, שפורסם ביום 15 בספטמבר 2017.

<sup>20</sup> קרדן נדלין התקשרה עם מר גרינפלד וחברה בבעלותו המלאה בהסכם ניהול כאמור.

<sup>21</sup> לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו של מר יוסף גרינפלד כדירקטור, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-126195).

כוללת של 3 שנים (היינו, תשואה של 15% לכל התקופה כאשר הון הבסיס יהיה ההון ליום 30 בספטמבר 2020).

**אופן תשלום המענק** – החברה תבחן את הזכאות למענק לפי התנאים האמורים (לרבות תנאי הסף) במועד אישור דוחותיה הכספיים השנתיים (החל מהדוחות הכספיים עבור שנת 2020) כאשר שיעור העמידה יחושב במצטבר פרו ראטה בגין התקופה שעברה ממועד תחילת הבחינה. במקרה של זכאות למענק, החברה יכלה להעניק למר גרינפלד מענקים מותנים על חשבון המענק, אשר קוזזו והוחזרו (נומינלית), ככל שלא עמדה החברה בתנאי התשלום לתום התקופה (קרי ב-30 בספטמבר 2023).

במקרה של התפטרות או פיטורין, היה זכאי מר גרינפלד לחלק יחסי מהמענק בגין השנה הרלבנטית, עד למועד סיום יחסי עובד מעביד בין החברה לבינו.

במקרה בו תערוך החברה הצגה מחדש (ReStatement) של דוחותיה הכספיים וכתוצאה מהצגה מחדש כאמור יסתבר, כי הסכומים שקיבל מר גרינפלד כמענק היו גבוהים או נמוכים מהסכומים שהיה עליו לקבל, בהתאם לרווח השנתי, כפי שיופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לאחר ההצגה מחדש, יהיה על מר גרינפלד להשיב לחברה את הסכומים העודפים שקיבל על חשבון המענק או יהיה על החברה לשלם למר גרינפלד סכומים ששולמו בחסר על חשבון המענק.

**תקרת מענק** – לא תעלה על העלות הכוללת למר גרינפלד בשנה הקלנדרית בגינה משולם המענק.

עם סיום כהונתו כאמור שולם למר גרינפלד יתרת מענק שחושב עד ליום 30 בספטמבר 2023, כמפורט בטבלה לעיל.

#### איילת נעים לבנון

(ט) גב' איילת נעים לבנון ("גב' נעים לבנון") מכהנת כסמנכ"ל כספים בקרדן נדל"ן החל מיום 1 במרס 2018. על-פי תנאי העסקתה, בנוסף לשכר חודשי צמוד מדד, תהיה זכאית גב' נעים לבנון להפרשות סוציאליות, רכב מגולם, טלפון ותנאים נלווים כמקובל בחברה. כל צד יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות, בכל עת במהלך תקופת ההסכם בהודעה בת 90 ימים מראש. עלות העסקתה של גב' נעים לבנון לרבעון הראשון לשנת 2024 הסתכמה לסך כולל של כ-253 אלפי ₪.

(י) ועדת התגמול ודירקטוריון החברה החליטו להעניק לנושאי המשרה בחברה, וביניהם גב' נעים לבנון, מענקים בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול שאושרה בחברה ובהתאם לתוכנית התגמול השנתית לשנת 2023, שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ואשר כוללת יעדי חברה ויעדים אישיים שנקבעו. בגין שנת 2023 זכאית הגב' נעים לבנון למענק בהיקף הקבוע בטבלה לעיל בגין מענק בשיקול דעת בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול שאושרה בחברה וכן בגין עמידה ביעדים שנקבעו לה כאמור, לפי המשקלות שנקבעו להם ומידת העמידה בכל אחד מהם, הכוללים – עמידה בתשואת מניה בשיעור שנקבע; עמידה בתשואת המניה ביחס למדד הנדל"ן בשיעור שנקבע; עמידה ביעדי EBITDA; עמידה ביעדי רווחיות של פרויקטים; מעבר לחשבונות דיגיטלים; עדכון והטמעת נהלי עבודה; קידום וסנכרון ביציאת פרויקט לדרך;.

(יא) בישיבות שקיימו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 13 במרס 2018 ו-15 במרס 2018, הוחלט להעניק לגב' נעים לבנון 600,000 אופציות הניתנות להמרה לעד 600,000 מניות החברה, שהיוו כ-0.33% מהון המניות של החברה, בתנאי תכנית האופציות לעובדי החברה, כפי שאומצה על ידי דירקטוריון החברה. ביום 2 במאי 2018 הוענקו האופציות כאמור. לפרטים נוספים בדבר תנאי האופציות, ראה ביאור ד'28 לדוחות הכספיים. בשנת 2022 מומשו 400,000 מתוך האופציות האמורות ובחודש פברואר 2023 מומשו

יתרת האופציות. ביום 15 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה, לאחר החלטת ועדת התגמול מיום 10 במרס 2022 להעניק לגבי נעים לבנון 220,000 אופציות נוספות הניתנות להמרה לעד 220,000 מניות החברה, המהוות במועד הענקתן כ-0.1% מהון המניות של החברה, בהתאם לתוכנית האופציות לעובדי החברה שאימץ דירקטוריון החברה ובתנאים כפי שאושרו על ידי דירקטוריון החברה. ביום 26 באפריל 2022, הוענקו האופציות הנוספות כאמור. לפרטים נוספים בדבר תנאי האופציות, ראה ביאור 28' לדוחות הכספיים.

### איילת שקד

(יב) גברת איילת שקד מכהנת כיו"ר דירקטוריון קרדן נדל"ן החל מיום 1 באוקטובר 2023. לפני כן, והחל מיום 15 בפברואר 2023 ("המועד הקובע"), כיהנה הגברת שקד בתפקיד סגן יו"ר הדירקטוריון בחברה. בהתאם לתנאי הסכם השירותים שנחתם בין החברה לבין הגברת שקד, היא מעניקה שירותים בהיקף של 25 שעות שבועיות. בתמורה לשירותים כאמור, זכאית הגברת שקד החל מהמועד 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. התמורה החודשית תשולם בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית מס שתמציא הגברת שקד לחברה. בנוסף, זכאית הגברת שקד להחזר הוצאות אש"ל ואירוח, כנגד חשבונית וכמקובל בחברה<sup>22</sup>. ההסכם בין החברה לבין גב' שקד יהיה בתוקף החל מהמועד הקובע לתקופה של 5 שנים. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את ההסכם בהודעה בת 90 ימים מראש. עלות שירותיה של הגברת שקד ברבעון הראשון לשנת 2024, הסתכמה לסך של כ-210 אלפי ₪.

(יג) הגברת שקד עשויה להיות זכאית למענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים כפי שיקבעו על ידי האורגנים המוסמכים בחברה, וזאת בהיקף שלא יעלה על שש פעמים התמורה החודשית, והכל בהתאם לאישורים ולתנאים כקבוע במדיניות התגמול של החברה ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך. תנאי סף לתשלום מענק כלשהו בהתאם לאמור יהיה תשואה מינימלית על ההון של 8% בגין השנה הקלנדרית בגינה משולם המענק.<sup>23</sup> בגין שנת 2023 זכאית הגב' שקד למענק בהיקף הקבוע בטבלה לעיל, בגין עמידה ביעדים שנקבעו לה כאמור, לפי המשקלות שנקבעו להם ומידת העמידה בכל אחד מהם, הכוללים – עמידה ברווח אחרי מס להון בשיעור שנקבע; תוספת כתוצאה מפעילות נושאת המשרה של עסקה או עסקאות בסגמנט של משרדים לוגיסטיקה ומסחר לצבר העסקאות של אל הר בהיקף שנקבע; תוספת כתוצאה מפעילות נושאת המשרה של עסקאות שאינן בתחום המשרדים, הלוגיסטיקה והמסחר לצבר העסקאות של אל הר בהיקף שנקבע, ובלבד שהצבר של אלה לא פחת במהלך השנה מהצבר שהיה לחברה בסוף שנת 2022; תוספת כתוצאה מחיבור שיצרה/קידמה נושאת המשרה מול צד ג' שגרם לעסקה או עסקאות בתחום היזום ואו התחדשות עירונית בקרדן נדל"ן בהיקפים שנקבעו;

(יד) תגמול הוני: בישיבות שקיימו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 22 בינואר 2023, ומיום 24 בינואר 2023, הוחלט להעניק לגבי שקד 1,215,768 אופציות הניתנות להמרה למניות החברה, בתנאי תכנית האופציות לעובדי החברה, כפי שאומצה על ידי דירקטוריון החברה. ביום 17 באפריל 2023, הוענקו האופציות כאמור. לפרטים נוספים בדבר תנאי תכנית האופציות, ראה ביאור 28' לדוחות הכספיים.

<sup>22</sup> לפרטים נוספים בדבר אישור תנאי כהונתה והעסקתה של גב' איילת שקד כסגן יו"ר דירקטוריון של קרדן נדל"ן כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 2 במארס 2023, ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 26 בינואר 2023 (מס' אסמכתא 01-011967-2023), וביום 2 במארס 2023 (מס' אסמכתא 01-023505-2023) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>23</sup> לעניין זה – "הרווח השנתי" הינו רווח לפני מיסים על הכנסה, בהתאם לדוחות מאוחדים על הרווח הכולל כפי שפורסם בדוח התקופתי השנתי המבוקר של החברה, המיוחס לחברה כאשר מהרווח השנתי ינוכו הפסדי החברה המצטברים השנתיים (כהגדרת הרווח השנתי לעיל), המיוחסים לחברה, ככל שחלו הפסדים כאמור החל מן המועד הקובע וככל שהפסדים כאמור לא קוזזו (כולם) מהרווח השנתי בשנים קודמות. "ההון העצמי השנתי" – הינו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחות המאוחדים על המצב הכספי כפי שפורסם בדוח התקופתי השנתי המבוקר של החברה בתום השנה הקודמת לשנה שבה נמדד הרווח השנתי. "תשואה על ההון" – הינו שיעור היחס בין הרווח השנתי, כהגדרתו לעיל, לבין ההון העצמי השנתי כהגדרתו לעיל.

[ב] שלושת נושאי המשרה הבכירה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד עצמו, אם לא נמנים בסעיף 8[א] לחלק זה:

אין.

[ג] בעלי העניין בקרדן נדל"ן שהוענקו להם תגמולים על-ידי קרדן נדל"ן או תאגיד בשליטתה:

להלן פירוט התגמולים שהוענקו לכל אחד מבעלי העניין בקרדן נדל"ן, שאינו נמנה בין נושאי המשרה המפורטים בסעיף 8 [א] לחלק זה, אם התגמולים ניתנו לו על-ידי קרדן נדל"ן או על-ידי תאגיד בשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בקרדן נדל"ן או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה:

#### גמול דירקטורים

גמול דירקטורים והוצאות נילוות שאינן חורגות מהמקובל ששולמו על-ידי קרדן נדל"ן בגין שנת 2023 למי שהיו בתקופה זו דירקטורים של קרדן נדל"ן (שאינם מטעם בעלי השליטה)<sup>24</sup> הסתכמו לכ-338 אלפי ש"ח<sup>25</sup>.

בנוסף ולמען הזהירות, יצוין, כי קרדן ישראל בע"מ, בעלת השליטה בקרדן נדל"ן ("קרדן ישראל") העניקה בשנת הדוח לקרדן נדל"ן שירותי דירקטורים המכהנים מטעמה בדירקטוריון קרדן נדל"ן. לפרטים נוספים בדבר התקשרות קרדן נדל"ן וקרדן ישראל בהסכם כאמור ראה סעיף 10.1.2 להלן ("הסכם שירותי הייעוץ"). בתקופת הדוח שילמה החברה לקרדן ישראל גמול בגין שלושה דירקטורים המכהנים מטעם קרדן ישראל בדירקטוריון החברה.

הדירקטורים אשר כיהנו בשנת הדוח בקרדן נדל"ן מטעם קרדן ישראל (למעט מר גרינפלד) אינם מקבלים גמול כלשהו במישרין מקרדן נדל"ן אלא הגמול בגין כהונתם משולם לקרדן ישראל במסגרת הסכם שירותי הייעוץ.

#### **9. תקנה 21א: בעלי השליטה בחברה:**

בעלת השליטה בקרדן נדל"ן הינה קרדן ישראל, חברה פרטית, המחזיקה בכ-59.53% מהון המניות של קרדן נדל"ן ומזכויות ההצבעה בה (כ-57.55% בדילול מלא)<sup>26</sup>. קרדן ישראל הינה חברה ציבורית שמנייתיה נסחרות בבורסה.

נכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בקרדן ישראל ("בעלי השליטה") הינם ה"ה אבנר שנור (שנור)", גיל ואסתר דויטש ("דויטש") ורוני בירם ("בירם"), במישרין ובאמצעות חברות בשליטתם, המחזיקים נכון למועד פרסום הדוח 35.04%, 23.36% ו-23.36%, בהתאמה מהון המניות וזכויות ההצבעה בקרדן ישראל וב-34.83%, 23.22% ו-23.22% מהון המניות וזכויות ההצבעה בקרדן ישראל בדילול מלא. בנוסף מחזיקים דויטש ובירם בחלקים שווים בחברת טלפוקס בע"מ ("טלפוקס") המחזיקה ב-3.12% מהון המניות וזכויות ההצבעה בקרדן ישראל (3.10% בדילול מלא).

בין בעלי השליטה בקרדן ישראל קיים הסכם אשר נחתם ביום 1 בינואר 2021, המסדיר את יחסיהם בקשר עם החזקותיהם במניות גרעין השליטה בקרדן ישראל ("הסכם השליטה") ולפיכך הם נחשבים כ"מחזיקים ביחד", בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. להלן תיאור התנאים העיקריים הקבועים בהסכם השליטה:

הסכם השליטה יהיה בתוקף למשך 5 שנים ממועד כניסתו לתוקף.

<sup>24</sup> תשלומים ששולמו בשנת הדוח לשלושה דירקטורים חיצוניים להם שילמה החברה תגמול כאמור, וכן תשלומים ששולמו למר יוסף גרינפלד החל מאוקטובר 2023.

<sup>25</sup> ככלל, לשכר הדירקטורים כאמור, מתווסף מע"מ, והוא משולם כנגד חשבונית.

<sup>26</sup> שיעור ההחזקה בדילול מלא הינו בהנחה שיומרו למניות החברה כל האופציות שהוענקו לעובדי ומנהלי החברה, מבלי שיעשה שימוש במנגנון המימוש במזומן.

בהסכם השליטה נקבע, כי הצדדים לו יחזיקו יחדיו בכמות מניות מינימאלית של קרדן ישראל המהוות 46% מהונה המונפק והנפרע של קרדן ישראל ("מניות גרעין השליטה"), באופן ששנור יחזיק ב-23% מתוך מניות גרעין השליטה, דויטש יחזיק 11.5% מתוך מניות גרעין השליטה ובריס יחזיק ב-11.5% מתוך מניות גרעין השליטה.

כל צד רשאי להחזיק מניות נוספות של החברה, מעבר להחזקת מניות גרעין השליטה ואף רשאי להעבירן ללא שום מגבלה.

הסכם השליטה קובע כי העברה של מניות גרעין השליטה, כולן או חלקן, של מי מהצדדים להסכם, או העברת מניות ב"תאגיד מחזיק", למעט במקרה שההעברה נעשית לנעבר מורשה או בהורשה, תהיה כפופה לזכות סירוב ראשון של יתר הצדדים להסכם בתנאים המפורטים בהסכם השליטה. אם זכות הסירוב הראשון לא מומשה, תעמוד ליתר הצדדים הזכות להצטרף למכירת מניות של גרעין שליטה. כאשר העברת המניות לקונה מיועד כפופה להצטרפות הקונה המיועד כצד להסכם השליטה.

הוסכם כי הצדדים יפעילו את כוח ההצבעה שלהם מכוח מניות גרעין השליטה כך שמחצית מחברי הדירקטוריון בחברה ובחברות שקרדן ישראל שולטת או מחזיקה בהן (למעט דירקטורים חיצוניים) ייבחרו על פי הצעת שנור, רבע על פי הצעת דויטש ורבע על פי הצעת בריס.

בהצבעה באסיפות הכלליות של קרדן ישראל, יצביעו בעלי השליטה בגין מניות גרעין השליטה המוחזקות על ידם בהתאם להחלטה פה אחד של בעלי מניות בגרעין השליטה. בהיעדר הסכמה פה אחד, יצביעו הצדדים נגד ההצעה שעל סדר היום. לגבי יתר המניות של חבר בקבוצת השליטה אשר אינן מהוות חלק מגרעין השליטה, יהיה אותו חבר בן חורין להצביע כרצונו.

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

הסכם השליטה כולל סעיף בורות לפיו, מחלוקות בין הצדדים יובאו להכרעת בורר שימונה בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

פרט לאמור לעיל בקשר עם הסכם בעלי המניות בקרדן ישראל, אין, למיטב ידיעת קרדן נדל"ן, הסכמים בין בעלי עניין בקרדן נדל"ן בנוגע לאחזקותיהם במניות קרדן נדל"ן.

## 10. תקנה 22: עסקאות עם בעלי השליטה:

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת קרדן נדל"ן, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה בקרדן נדל"ן או שלבעל שליטה בקרדן נדל"ן יש עניין אישי באישורה, אשר קרדן נדל"ן, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה, התקשרו בה במהלך שנת 2023 או במועד מאוחר יותר, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח (למעט עסקאות זניחות, בהתאם לקריטריונים שנקבעו על ידי דירקטוריון החברה, כמפורט בסעיף 10.3 לחלק זה):

### 10.1 עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"):

#### 10.1.1 ערבויות שקרדן ישראל העמידה לטובת קרדן נדל"ן וכן התחייבויות לשיפוי ופיצוי

[א] קרדן ישראל ערבה להבטחת התחייבויותיה של קרדן נדל"ן בסכומים שאינם מהותיים כלפי רוכשי שטחים בפרויקט בית קרדן (לפרטים אודות בית קרדן ראה סעיף 8.17 לחלק א' לדוח ("בית קרדן"), במסגרתן התחייבה קרדן נדל"ן לחתום על הסכם חכירה ולפעול לשינוי ייעוד בקשר עם המקרקעין עליהם בנוי בית קרדן. נכון למועד הדוח, קרדן נדל"ן טרם השלימה

את התחייבויותיה כלפי הרוכשים כאמור.

[ב] לבעלי הקרקע המקוריים שעליו הוקם בניין M-1, נכס מניב באזור התעשייה בראשון-לציון (שנמכר על-ידי קרדן נדל"ן בשנת 2009), ניתנה ערבות של קרדן ישראל להבטחת התחייבויותיה של קרדן נדל"ן בהתאם להסכם הקומבינציה שחתמה עמו קרדן נדל"ן. בחודש דצמבר 2009 נחתם הסכם למכירת בניין M-1, במסגרתו נקבע כי קרדן נדל"ן והרוכשת (אשר הייתה שותפה של קרדן נדל"ן בנכס) ישפו את קרדן ישראל, כל אחת כדי חלקה בממכר עובר להשלמת העסקה, בגין כל תביעה שתוגש על-ידי הבעלים המקוריים של המקרקעין מכוח ערבות זו.

#### 10.1.2 הסכם העמדת שירותי דירקטורים על-ידי קרדן ישראל לקרדן נדל"ן

בהתאם להסכם שירותים מחודש פברואר 2010, כפי שהוארך ותוקן ("הסכם השירותים"), מעמידה קרדן ישראל לקרדן נדל"ן שירותי דירקטורים המכהנים מטעמה בדירקטוריון קרדן נדל"ן. בהתאם להסכם השירותים, קרדן נדל"ן תשלם לקרדן ישראל שכר דירקטורים בסך של כ-400 אלפי ש"ח לשנה ("שכר הדירקטורים"), צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש פברואר 2010, וזאת בגין שירותי ארבעה דירקטורים מטעם קרדן ישראל, ככל שיכהנו בדירקטוריון קרדן נדל"ן (היינו, כ-100 אלפי ש"ח בגין כל דירקטור הממונה מטעם קרדן ישראל בדירקטוריון קרדן נדל"ן) ("שירותי כהונת הדירקטורים"). סכום שכר הדירקטורים מתעדכן בהתאם למספר הדירקטורים אשר מכהנים בפועל מטעם קרדן ישראל בדירקטוריון קרדן נדל"ן באופן שיופחת או יתווסף סך של כ-100 אלפי ש"ח צמוד מדד בגין כל דירקטור הפוחת או המתווסף לדירקטוריון קרדן נדל"ן מטעם קרדן ישראל וזאת, עד לכמות מקסימלית של ארבעה דירקטורים.

לשכר הדירקטורים מתווסף מע"מ כשיעורו על-פי דין במועד התשלום בפועל, והוא משולם כנגד חשבונית. הסכם השירותים ניתן לביטול בהסכמת הצדדים.

ביום 12 ביולי 2018, עם אישור התקשרות החברה בהסכם עם מר גרינפלד בדבר כהונתו ותגמולו כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה, כי, תעודכן התמורה בגין שירותי כהונת הדירקטורים באופן שכל עוד מר גרינפלד מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בקרדן נדל"ן בשכר, קרדן ישראל לא תהא זכאית לתשלום שכר הדירקטורים בסך של 100 אלפי ש"ח צמוד מדד, בגין כהונתו כדירקטור בקרדן נדל"ן מטעם קרדן ישראל<sup>27</sup>. ההסדרים כאמור הוארכו והינם בתוקף עד ליום 31 בינואר 2025.<sup>28</sup>

בגין שכר הדירקטורים שילמה קרדן נדל"ן לקרדן ישראל בשנת 2023, סך של כ-362 אלפי ₪. כמו כן, בגין שכר הדירקטורים לתקופה שמיום 1 בינואר 2024 ועד למועד הדוח, צפויה החברה לשלם סך של כ-92 אלפי ₪.

#### 10.1.3 העמדת שירותים משפטיים על-ידי קרדן נדל"ן לקרדן ישראל

קרדן נדל"ן וקרדן ישראל התקשרו בהסכם למתן שירותים שיועמדו על ידי קרדן נדל"ן לקרדן

<sup>27</sup> בתקופת הדוח שילמה החברה לקרדן ישראל גמול בגין שירותי שלושה דירקטורים המכהנים מטעם קרדן ישראל בדירקטוריון קרדן נדל"ן. האסיפה הכללית של החברה אישרה את השינויים בהתקשרות בהסכם שירותים המפורט לעיל ביום 12 ביולי 2018, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 7 ביוני 2018. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 7 ביוני 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-056194-1 ו-2018-01-056197), ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-067090), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 25 בנובמבר 2021 אושרה הארכת ההתקשרות האמורה עד ליום 31 בינואר 2025, בהתאם להוראות סעיף 1(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות הקלות"). לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בעלת השליטה שיש לה עניין אישי בהתקשרות הינה קרדן ישראל, מאחר והיא צד להסכם השירותים.

ישראל, לתקופה שתחילתה ביום 1 באוקטובר 2017. במסגרת ההסכם כאמור, מעמידה קרדן נדל"ן שירותים משפטיים, באופן ובהיקף, כפי שיתבקש על-ידי קרדן ישראל, המועמדים על ידי המחלקה המשפטית של קרדן נדל"ן ("השירותים המשפטיים"). השירותים ניתנים בהתאם להנחיות שמקבלת קרדן נדל"ן מפעם לפעם מאת קרדן ישראל (להלן: "הסכם למתן השירותים" ו-"השירותים", בהתאמה).

החל מיום 22 במאי 2022, התמורה למתן השירותים המשפטיים ("התמורה"), הינה בסך של כ-345 אלפי ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן<sup>29</sup> (ובתוספת הוצאות מיוחדות בהיקף המוערך בכ-19.3 אלפי ש"ח לשנה, צמוד למדד כאמור).<sup>30</sup>

בהתאם להסכם למתן השירותים, ניתן יהיה לסיים את ההסכם למתן השירותים (כולו ולא חלקו) במהלך תקופת ההסכם בהסכמת הצדדים. כמו-כן, ניתן יהיה לסיים את מתן השירותים, במהלך תקופתו של הסכם השירותים, בהודעה חד צדדית שתימסר בכתב 60 ימים מראש לצד השני. קרדן ישראל רשאית לוותר על השירותים, כולם או חלקם, במהלך תקופת 60 הימים כאמור, אך בכל מקרה יהיה עליה לשלם לקרדן נדל"ן את מלוא התמורה בגין תקופת שישים ימי ההודעה המוקדמת.

בעבור השירותים המשפטיים שילמה קרדן ישראל לקרדן נדל"ן בשנת 2023 סך של כ-386 אלפי ₪. כמו כן, בגין השירותים המשפטיים לתקופה שמיום 1 בינואר 2024 ועד למועד הדוח, צפויה החברה לקבל מקרדן ישראל סך של כ-97 אלפי ₪.

#### **ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה**

10.1.4

החל מיום 5 באוקטובר 2011, מבוטחים הדירקטורים ונושאי המשרה בקרדן נדל"ן ובחברות המוחזקות על ידה במסגרת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, המשותפת לקרדן ישראל ולחברות נוספות מקבוצת קרדן ישראל, כפי שיהיו מעת לעת ("פוליסה" ו-"קבוצת קרדן ישראל", בהתאמה).

הפוליסה כוללת כיסוי לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בכל החברות בקבוצת קרדן ישראל (לרבות הדירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי השליטה בחברות הקבוצה וקרוביהם) בגבולות אחריות של 20 מיליון דולר למקרה ולתקופה בתוספת סכום סביר בגין הוצאות הגנה ובסכומי השתתפות עצמית כמקובל.

חלוקת הפרמיה בין חברות קבוצת קרדן ישראל נקבעת על-ידי המבטח או מי מטעמו, בהתבסס על היקף ורמת הסיכון של פעילותן.

בחודש נובמבר 2022 ובחודש נובמבר 2023, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם לסעיף 1ב1 לתקנות ההקלות, את חידוש הפוליסה, החל מחודש ינואר 2023 ועד לחודש דצמבר 2023 והחל מחודש ינואר 2024 ועד לחודש דצמבר 2024 בהתאמה. לעניין התקשרות החברה בפוליסת הביטוח ביחד עם קרדן ישראל, בעלת השליטה בקרדן נדל"ן, אושרו ההתקשרויות האמורות על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון קרדן נדל"ן בחודש נובמבר 2022 ובחודש נובמבר 2023 גם בהתאם להוראות תקנה 1(4) לתקנות ההקלות. הפרמייה השנתית לשנת 2023 לכל הקבוצה

<sup>29</sup> בהתאם למדד הידוע ביום 15 באפריל 2022, שהינו מדד חודש מרץ 2022 שפורסם ביום 15 באפריל 2022.  
<sup>30</sup> ביום 22 במאי 2022, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 13 באפריל 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את העדכון בהסכם העמדת השירותים כמפורט לעיל. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 באפריל 2022 וביום 22 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-048163 ו-2022-01-050325), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.

נקבעה לסך של כ-86.5 אלפי דולר ארה"ב ובגין שנת 2024 נקבעה לסך של כ-69.5 אלפי דולר ארה"ב. חלקה של קרדן נדל"ן וחברות בהחזקה (כפי שנקבע על ידי המבטח) לתקופות הנ"ל עומד על כ-60.5 אלפי דולר ארה"ב וכ-48.6 אלפי דולר ארה"ב, בהתאמה<sup>31</sup>.

#### 10.1.5 כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שהינם מבעלי השליטה בחברה

ביום 10 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית של קרדן נדל"ן לאחרונה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון קרדן נדל"ן מחודש מרץ ואפריל 2023) להעניק כתבי שיפוי לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, מקרב בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, לרבות ה"ה גיל דויטש, רוני בירס, אבי שנוור ואלון וולקן, וכן, לאשר הענקת כתבי שיפוי בנוסח זה בעתיד לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, שהינם בעלי שליטה וקרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת. יובהר כי ביחס לבעלי השליטה בחברה וקרוביהם, הענקת השיפוי תוגבל לשלוש שנים ממועד אישורה באסיפה הכללית<sup>32</sup>.

#### 10.1.6 כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה שהינם מבעלי השליטה בחברה

ביום 10 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית של קרדן נדל"ן לאחרונה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון קרדן נדל"ן מחודש מרץ ואפריל 2023) להעניק כתב פטור לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, שהינם מקרב בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, לרבות ה"ה גיל דויטש, רוני בירס, אבי שנוור ואלון וולקן, וכן לאשר הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, שהינם בעלי שליטה וקרוביהם כפי שיהיו מעת לעת. יובהר כי ביחס לבעלי השליטה בחברה וקרוביהם, הענקת הפטור תוגבל לשלוש שנים ממועד אישורה באסיפה הכללית<sup>33</sup>.

#### 10.1.7 משא ומתן להתקשרות החברה עם צדדים שלישיים, ביניהם, קרוביו של בעל השליטה

למען הזהירות יצוין כי, למועד הדוח מצויה החברה במשא ומתן לחתימה על הסכם לעסקת קומבינציה ומתן שירותי ביצוע עם צדדים שלישיים המהווים את כלל בעלי הקרקע בפרויקט למטרת מגורים בבת-ים, בהיקף של כ-160 יחידות דיור.

יצוין, כי לאחד מבעלי השליטה בקרדן נדל"ן עשוי להיות עניין אישי באישור העסקה, וזאת בשל היות קרוביו (כהגדרתם בחוק החברות) חלק מבעלי הקרקע (בשיעור של כ-12%).

קרדן נדל"ן אישרה את ההתקשרות בהתאם להוראות סעיף 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות הקלות"). ככל שהעסקה תחתם ותצא לפועל, תפרסם החברה דיווח מיידי בהתאם להוראות תקנות הקלות, כנדרש. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר : 2023-01-100240).

<sup>31</sup> לפרטים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בדצמבר 2021 שמספר האסמכתא לפרסומו הינו 2021-01-110935, וכן דיווח מיום 1 בינואר 2023 (מסי אסמכתא 2023-01-000531).

<sup>32</sup> האסיפה הכללית של החברה אישרה את הענקת כתבי השיפוי לבעלי השליטה כמפורט לעיל ביום 10 במאי 2020, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 1 באפריל 2020 ושוב ביום 10 במאי 2023, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 9 במארס 2023 ודירקטוריון החברה מיום 3 באפריל 2023. לפרטים נוספים ולנוסח כתב השיפוי, ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 2 באפריל 2020, וביום 10 במאי 2020 (אסמכתא מספר : 2020-01-030775, 030775 ו-041491-2020-01-030775) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וכן ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 4 באפריל 2023, וביום 10 במאי 2023 (אסמכתא מספר : 2023-01-038583, 2023-01-038589 ו-050274-2023-01) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>33</sup> האסיפה הכללית של החברה אישרה את הענקת כתבי הפטור לבעלי השליטה כמפורט לעיל ביום 10 במאי 2020, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 1 באפריל 2020 ושוב ביום 10 במאי 2023 לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 9 במארס 2023 ודירקטוריון החברה מיום 3 באפריל 2023. לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור, ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 2 באפריל 2020, וביום 10 במאי 2020 (אסמכתא מספר : 2020-01-030775, 030775 ו-041491-2020-01-030775) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וכן ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 4 באפריל 2023, וביום 10 במאי 2023 (אסמכתא מספר : 2023-01-038583, 2023-01-038589 ו-050274-2023-01) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

## 10.1.8 התקשרות אל הר בהסכם ביצוע

אל הר, שהינה חברה בת המוחזקת (100%) על ידי החברה, התקשרה עם מזמיני עבודה ("מזמיני העבודה") בהסכם לבניית פרויקט הכולל מרתפים, משרדים ומסחר על מקרקעין ברעננה ("הפרויקט"). הפרויקט כולל בניית שלד, 7 מרתפים ו-30 קומות מגדל עיליות. במסגרת הסכם הביצוע התחייבה אל הר להעמיד לטובת מזמיני העבודה ערבות ביצוע והתחייבות לקיזוז עכבון כמקובל. קרדן נדל"ן ערבה כלפי מזמיני העבודה בערבות בלתי מוגבלת בסכום, להתחייבויותיה של אל הר על פי הסכם הביצוע, לתקופה של 36 חודשים לאחר מסירת הפרויקט. בתמורה לביצוע העבודות בשנת 2023 שולמו לאל הר סך של 12.6 מיליוני ₪ (לא כולל תוספות לחוזה והתייקרויות).

העבודות בפרויקט הסתיימו והפרויקט צפוי להימסר במלואו במהלך רבעון 2 2024<sup>34</sup>. לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט, ראה סעיף 9.15.5 ג' לחלק א' לדוח.

## 10.1.9 התקשרות אל הר בהסכם ביצוע עם קרדן ישראל

אל הר (חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100%), התקשרה ביום 21 ביולי 2021 עם חברת לך-ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ ("מזמין העבודה") בהסכם ("הסכם הביצוע") לבניית מתחם לוגיסטי שישמש לתעשייה, אחסנה ומסחר, שיבנה במבנה רמפה וצפוי לכלול גם חוות שרתים ומחסן קירור אוטומטי באזור התעשייה שוהם ("הפרויקט").

במועד ההתקשרות, הפרויקט היה צפוי להיבנות בשני שלבים: השלב הראשון כולל כ-21,000 מ"ר בנייה של מרתפים (שחלקם מיועדים להקמת חוות שרתים), אחסנה (מתוכה חלק המיועד להקמת בית קרור), תעשייה, ומסחר על בסיס תב"ע קיימת בהיקף כולל, שהוערך לאותו מועד בכ-150 מיליוני ₪, שבנייתם תחל עם קבלת היתר בנייה שצפוי היה להתקבל בתחילת שנת 2022. מנגנון התמורה לשלב א' נקבע לתשלום עלות הביצוע בצירוף רווח מקובל בענף לעבודות מסוג זה, כפי שהוסכם בין הצדדים. אל הר התחייבה להעמיד למזמין העבודה ערבות ביצוע בהיקף ובתנאים שסוכמו. בנוסף סוכמו הבנות לביצוע השלב השני בפרויקט.

בסמוך לחתימת הסכם הביצוע, חתמה קרדן ישראל, החברה האם של החברה, באמצעות עסקה משותפת שבשליטתה ("העסקה המשותפת"), על הסכם עם מזמין העבודה, לרכישת 50% מהפרויקט שבבעלותו, כך שהעסקה המשותפת מחזיקה בכ-50% מהפרויקט במשותף עם מזמין העבודה. בהתאם, מחצית מזכויות והתחייבויות מזמין העבודה בהסכם הביצוע הומחו לעסקה המשותפת.<sup>35</sup>

לפרטים נוספים בדבר העסקה ראה סעיף 9.6 לחלק א' לדוח זה. למועד הדוח עצרו העבודות באתר עקב תכנון מחדש על ידי מזמין העבודה לאחר שבוצעו עבודות בהיקף שאינו מהותי ולעת עתה אין צפי למועד חידוש העבודות.

<sup>34</sup> למען הזהירות בלבד, בגין עניין אישי אפשרי של חלק מבעלי השליטה בחברה באישור ההתקשרות, בשל קשרים עסקיים ביניהם ובין מזמיני העבודה או מי מהם (שאינם נוגעים לפרויקט עצמו), אישרו ביום 13 בינואר 2019 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות אל הר עם מזמיני העבודה, בהתאם להוראות סעיף 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000. לפרטים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-004963) המצורף לדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>35</sup> בשל עניינה האישי של קרדן ישראל, בעלת השליטה בחברה, באישור ההתקשרות, אישרו ביום 20 ביולי 2021 ו-21 ביולי 2021, בהתאמה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות אל הר עם מזמין העבודה, בהתאם להוראות סעיף 51(5) לתקנות ההקלות. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 ביולי 2021, מספר אסמכתא 2021-01-056428, המצורף לדוח זה על דרך ההפניה.

10.2 עסקאות אחרות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

10.2.1 רכישת דירה בפרויקט החברה על ידי קרוב של בעל השליטה

בחודש נובמבר 2021 התקשר בנו של מר רוני בירם, אחד מבעלי השליטה בחברה ("הקרוב"), עם החברה בהסכם לרכישת דירה בפרויקט אותו מבצעת החברה בקרית שלום בתל אביב במסגרת מכירות הפרה-סייל בפרויקט. הקרוב רכש דירת 4 חדרים בת 90 מ"ר במחיר של 2.73 מיליוני ש"ח, בתנאים מקובלים שאינם שונים מהתנאים בהם נמכרו דירות בעלות מאפיינים דומים ליתר רוכשי הדירות בפרויקט באותה העת.<sup>36</sup>

10.3 עסקאות זניחות

לפרטים בדבר הקריטריונים לקביעת סיווגה של עסקה כזניחה, שאומצו על-ידי דירקטוריון קרדן נדל"ן, ראה סעיף 5 בפרק ב' לדוח הדירקטוריון (חלק ב' לדוח).  
בתקופת הדוח לא התקשרה קרדן נדל"ן ו/או חברה קשורה שלה בעסקאות שסווגו על-ידיה כעסקאות זניחות בהתאם לקווים המנחים שאושרו על-ידי הדירקטוריון.

11. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

11.1 החזקות בעלי עניין בקרדן נדל"ן במניות וניירות ערך אחרים של קרדן נדל"ן:

לפרטים בדבר המניות וניירות הערך האחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין בקרדן נדל"ן סמוך למועד הדוח, למיטב ידיעת קרדן נדל"ן, ראה דיווח מידי של קרדן נדל"ן מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003103), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

11.2 החזקות בעלי עניין בקרדן נדל"ן במניות או בניירות ערך אחרים של חברות מוחזקות של קרדן נדל"ן, אם פעילותן מהותית לקרדן נדל"ן:

אין.

11.3 הסכמים בין בעלי העניין בקרדן נדל"ן בכל הנוגע לאחזקותיהם במניות קרדן נדל"ן:

ראה סעיף 9 לעיל.

11.4 המניות הרדומות וניירות הערך ההמירים הניתנים להמרה או למימוש במניות רדומות שמחזיקה החברה או חברה בת או תאגיד רוכש (כמשמעו בסעיף 309(א) לחוק החברות):

אין.

<sup>36</sup> בשל עניינו האישי של מר רוני בירם באישור ההתקשרות, אישרו ביום 30 בינואר 2022 וביום 3 בפברואר 2022, בהתאמה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם קרובו של מר בירם, כאמור, כעסקה שאינה חריגה.

**12. תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים:**

הון רשום

300,000,000 מניות רגילות.

הון מונפק

184,757,322 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.

ניירות ערך המירים

6,351,605 אופציות לא סחירות הניתנות להמרה למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה בהתאם לתנאי תכנית האופציות לעובדים ולמנהלים.<sup>37</sup>

ניירות ערך שאינם המירים

24,748,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג')

97,183,125 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד')

254,179,272 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה')

**13. תקנה 24ב : מרשם בעלי המניות:**

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של קרדן נדל"ן ראה סעיף 5 לדיווח מידי של קרדן נדל"ן מיום 31 בינואר 2024. (מס' אסמכתא: 2024-01-011892) הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

---

<sup>37</sup> לפרטים בדבר תכנית אופציות לעובדים שאימץ דירקטוריון החברה והחלטה בדבר הענקת אופציות למנהלים ועובדים בחברה מכוחה, ראה ביאורים 28ב', 28ג', 28ד', 28ה' ו-28 ו' לדוח הכספי.

14. תקנה 26: הדירקטורים של קרדן נדל"ן<sup>38</sup>:

הדירקטור; מספר ת.ז.; תאריך לידה; נתינות	מען להמצאת כתבי בי- דין	תאריך תחילת כהונתו	חברות בוועדה או ועדות הדירקטוריון	כהונה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	עובד של החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	השכלה ועיסוק בחמש השנים האחרונות	תאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
מר יוסף גרינפלד ; 004399960 ; 13 בנובמבר 1942; ישראלית	רחוב פנקס 62, תל אביב	30 בדצמבר 1993		לא	לא <sup>39</sup>		<u>השכלה</u> : תיכונית; <u>עיסוק בחמש השנים האחרונות</u> : יו"ר דירקטוריון קרדן ישראל <sup>39</sup> ; יו"ר דירקטוריון קרדן נדל"ן, דירקטור בחברות שונות כמפורט.	Kardan N.V.; טלרומית יזמות בע"מ, קרדן תקשורת בע"מ; SFDI בע"מ; וכן מספר חברות לא פעילות.	לא
מר אבנר אברהם שגור ; 004605689 ; 12 ביוני 1948; ישראלית	דרך מנחם בגין 154, תל אביב	24 בנובמבר 2019		לא	לא	דירקטור בקרדן ישראל בע"מ. אחד מבעלי השליטה בחברה.	<u>השכלה</u> : תיכונית <u>עיסוק בחמש השנים האחרונות</u> : מנהל בראיתלון בע"מ, דירקטור בחברות שונות כמפורט.	אסטרא יצרני יהלומים בע"מ; גואדלופ סחר והשקעות בע"מ, ראיתלון בע"מ, ראיתלון דנטל בע"מ, ראיתלון השקעות בע"מ, טאלאדיום החזקות (1987) בע"מ, טלתלון נכסים בע"מ, קרדן ישראל בע"מ	חותן של מר אלון וולקן, דירקטור בקרדן נדל"ן ומנכ"ל קרדן ישראל.
גב' רויטל ; אבירם; ; 054907472 ; 04/08/1957 ישראלית	רח' בזל ג, 17, הרצליה 4666017	7 ביוני 2016	חברת ועדת הביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול	דירקטור חיצוני	כן	לא	<u>השכלה</u> : בוגרת מנהל עסקים- חשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית, ירושלים; מוסמכת מנהל עסקים (מימון) האוניברסיטה העברית – ירושלים. בוגרת תואר במשפטים, המרכז הבינתחומי- הרצליה; <u>עיסוק בחמש השנים האחרונות</u> : נציגת ציבור המעסיקים בבית הדין האזורי לעבודה תל אביב, מייסדת ובעלת משרד עורכי דין אבירם ושות' – עורכי דין, שותפה במשרד עו"ד רוזנצוויג אבירם, מייסדת ובעלים רוזנרס פיתוח עסקי בע"מ, דירקטורית בחברות שונות כמפורט.	פו חברת נפט בע"מ, רוזנרס פיתוח עסקי בע"מ, פזגו בע"מ.	לא

<sup>38</sup> עד ליום 19 במאי 2023, כיהן בדירקטוריון החברה מר אהרון יוסף פלר, אשר סיים תקופת כהונה מצטברת של 9 שנים כדירקטור חיצוני בחברה.  
<sup>39</sup> ביום 30 בספטמבר 2023, סיים מר יוסף גרינפלד את כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה ואת כהונתו כיו"ר דירקטוריון קרדן ישראל בע"מ. החל מיום 1 באוקטובר 2010, מכהן יוסף גרינפלד כדירקטור רגיל בחברה.

הדירקטור ; מספר ת.ז. ; תאריך לידה ; נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	תאריך תחילת כהונתו	חברות בוועדה או ועדות הדירקטוריון	כהונה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	עובד של החברה, של חברה בת שלה, שלה, או של בעל עניין בה	השכלה ועיסוק בחמש השנים האחרונות	תאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
מר אלעד בנגיי ; מספר ת.ז. 029702669 ; 27 באוגוסט 1972 ; ישראלית	בית הערבה ,30 ירושלים	20 במאי 2023	ועדת ביקורת ; הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	דירקטור חיצוני	כן	לא	<u>השכלה:</u> בוגר (LL.B.) במשפטים, אוניברסיטת בר אילן, מוסמך (MBA) במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב <u>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</u> מנכ"ל – בלינק פינטק בע"מ, מנכ"ל – בלינק פינטק (ישראל) בע"מ, מנכ"ל – אקסלנס ניהול השקעות וניירות ערך בע"מ, יו"ר פסגות אקוויטי בע"מ	פסגות אקוויטי בע"מ, א. שהר יוזמה בע"מ, בלינק פינטק בע"מ, בלינק פינטק (ישראל) בע"מ	לא
מר יורם בן זאב ; מספר ת.ז. 000928457 ; 20 ביולי 1944 ; ישראלית	רשב"ם 3, רמת השרון	18 ביולי 2019	ועדת ביקורת ; הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	דירקטור חיצוני	לא	לא	<u>השכלה:</u> בוגר מדעי המדינה ומזרחנות, האוניברסיטה העברית, 1972 מוסמך במזרח התיכון אוני' תל אביב. <u>עיסוק ב 5 השנים האחרונות:</u> דירקטור בחברות שונות כמפורט. חבר ועד מנהל במספר עמותות כפורט להלן ; מפקדים למען בטחון ישראל, יד בן גוריון, הנשיא המנוח חיים הרצוג, האקדמיה למוסיקה ומחול.	אלביט מערכות אבטחה בע"מ (עד אוגוסט 2023), מדרשת בן גוריון, הדרת טק (חל"צ).	לא
מר אלון וולקן ; מספר ת.ז. 27767995 ; 19.5.1970 ; ישראלית	דרך מנחם בגין 154 תל אביב	1 בינואר 2018		לא	כן	מכהן כמנכ"ל בקרדן ישראל בע"מ, החברה האם של החברה. חתן של אחד מבעלי השליטה בחברה	<u>השכלה:</u> בוגר מדעי החברה וכלכלה באוניברסיטה הפתוחה, מוסמך MBA אוניברסיטת תל אביב. <u>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</u> מנכ"ל קרדן ישראל בע"מ, יו"ר משותף לדירקטוריון אינטרנט רימון בע"מ וחברות הבנות, דירקטור בחברות שונות כמפורט.	פקד שירותי תחזוקה (1996) בע"מ, מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ, אס. אף. די. אי. בע"מ, אינטרנט רימון בע"מ, נטספרק בע"מ, אינטרנט רימון ישראל 2009 בע"מ, חיים וערכים בע"מ (חל"צ), א.ת. תנאל בע"מ, פרוג פרופשיונלס גרופס בע"מ	חתנו של מר אבי שנור, בעל שליטה (בעקיפין) בקרדן נדל"ן.
מר גיל צבי דויטש ; מספר ת.ז. 026053058 ; 10.10.1965 ; ישראלית	מורדי הגטאות 15 גבעתיים	1 באפריל 2018		לא	לא	לא. מר דויטש הינו אחד מבעלי השליטה בחברה	<u>השכלה:</u> בוגר, מוסמך ותואר שלישי במתמטיקה ומדעי המחשב מאוניברסיטת בר אילן. <u>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</u> מייסד, משקיע מרכזי ויו"ר – סיני ישראל השקעות בע"מ, יו"ר ועדת אשראי-קרן שקד, יו"ר ועדת השקעות - קרן ברוש, מנהל ויזם בעסקים פרטיים בתחום הפיננסים והנדל"ן בארץ ובחול.	א.ג.ד. חברה להחזקת נכסי נאמנות בע"מ, טלפוקס בע"מ, א.ג.ד. נדל"ן בישראל בע"מ, א.ג.ד. נדל"ן ביקב בע"מ, סיני ישראל השקעות בע"מ, אגד חברה לתחבורה בע"מ, גיי. טי. אל וי ירושלים תל אביב השקעות בע"מ, בי. די. טכנולוגיות והשקעות הייטק בע"מ, שקד פרטנרס בע"מ, שקד חוב (אמ). סי) בע"מ, קרדן ישראל בע"מ, איי ספאק 1 בע"מ, SG Rocks UK Ltd.	לא

הדירקטור ; מספר ת.ז. ; תאריך לידה ; נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	תאריך תחילת כהונתו	חברות בוועדה או ועדות הדירקטוריון	כהונה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המוערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	עובד של החברה, של חברה בת שלה, שלה, או של בעל עניין בה	השכלה ועיסוק בחמש השנים האחרונות	תאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
מר רוני בירם 056746886 12 בנובמבר 1960 ישראלית	אריאל שרון 4 גבעתיים, אצל סאן פלאואר בע"מ	24 בנובמבר 2019	לא	לא	לא	לא. מר בירם הינו אחד מבעלי השליטה בחברה	<u>השכלה</u> : תואר ראשון בהנדסת מחשבים, אוניברסיטת חיפה, תואר שני במנהל עסקים אוניברסיטת צפון קרוליינה, ארה"ב <u>עיסוק בחמש השנים האחרונות</u> : יו"ר דירקטוריון בסאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ, יו"ר דירקטוריון קיסטון ריט בע"מ, יו"ר דירקטוריון ברקת קפיטל בע"מ, מנהל ויזם בעסקים פרטיים בתחום הפיננסים והנדל"ן.	טלפוקס בע"מ, רוני בירם נכסים בע"מ, סיני ישראל השקעות בע"מ, גיי.טי.אל.וי ירושלים תל אביב השקעות בע"מ, רוני בירם יקבי ראשון בע"מ, רוני בירם השקעות בע"מ, בירם את בירם השקעות בע"מ, קרגו פיינס בע"מ, ברקת קפיטל בע"מ, ברקת מימון בע"מ, לאוספייס בע"מ, נ.ק. קיסטון בע"מ, קיסטון ריט בע"מ, קרדן ישראל בע"מ, אגד חברה לתחבורה בע"מ, Rocks UK Ltd..	לא
גבי איילת שקד 038501649 7 במאי 1976	עטרות 7 תל אביב	24 בינואר 2023	לא	לא	לא	כן. יו"ר דירקטוריון פעילה בחברה	<u>השכלה</u> : בוגרת הנדסת חשמל ומדעי המחשב אוניברסיטת תל אביב <u>עיסוק בחמש השנים האחרונות</u> : שרת פנים, שרת משפטים, חברת כנסת, יו"ר עמותת נאמני מרכז שניידר לרפואת ילדים בישראל	אקסלנס ניהול השקעות וניירות ערך בע"מ	לא

**תקנה 26א': נושאי משרה בכירה בקרדן נדל"ן<sup>40</sup>:**

שם	ת.ז.	תפקיד שממלא בקרדן נדל"ן, חברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין	בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	השכלה	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות
עמוס דאבוש	038719860	מנכ"ל קרדן נדל"ן יו"ר דירקטוריון באל-הר; דירקטור בחברות בנות מקבוצת קרדן נדל"ן.	לא	28 ביוני 1976	1 בנובמבר 2019	בוגר, מנהל עסקים המרכז האקדמי רופין. מוסמך נדל"ן, מכללת נתניה.	סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ, מנכ"ל קרדן נדל"ן
איילת נעים לבנון	032441388	סמנכ"ל כספים	לא	9 בספטמבר 1975	1 במרס 2018	תואר ראשון כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני מנהל עסקים אוניברסיטת בן גוריון	2017-2018 סמנכ"ל כספים אורתם מליבו;
אנה פוגל	306913633	סמנכ"ל שיווק ומכירות	לא	4 בדצמבר 1988	15 באוקטובר 2023	בוגר מנהל עסקים (שיווק) המרכז האקדמי רופין.	מנהלת שיווק קבוצת סופרין,
עו"ד נעמה ארליך כץ	033171547	סמנכ"ל יועצת משפטית ומוכירת חברה. סמנכ"ל, יועצת משפטית ומוכירת חברה בקרדן ישראל בע"מ.	לא	9 באוגוסט 1976	19 בפברואר 2012	תואר ראשון במשפטים וקרימינולוגיה, אוניברסיטת בר אילן; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן	סמנכ"ל יועצת משפטית ומוכירת חברה בקרדן נדל"ן, ובקרדן ישראל;
אייל אוהב ציון	025457896	מנכ"ל אל הר הנדסה ובנין בע"מ, חברה בת של החברה	לא	12 במאי 1973	1 בדצמבר 2016	בוגר הנדסה אזרחית, הטכניון חיפה.	מנכ"ל אל הר הנדסה ובנין בע"מ.
רו"ח יוסי גינוסר	055377071	מבקר פנים בקרדן נדל"ן; מבקר פנים בקרדן ישראל בע"מ;	לא	13 בנובמבר 1958	1 באפריל 2006	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית	שותף מנהל בפאהן קנה ניהול בקרה בע"מ - GRANT THORNTON ISRAEL
אוהד לב	035780162	סמנכ"ל פיתוח עסקי. דירקטור בחברות: קרדן נדל"ן ארה"ב בע"מ, קרדן נדל"ן השקעות ופיתוח ארה"ב בע"מ	לא	15 ביוני 1978	1 באוקטובר 2017	רו"ח ועו"ד בעל תואר ראשון בחשבונאות, ובעל תואר ראשון במשפטים (LL.B.)	סמנכ"ל כספים בקרדן ישראל, מנהל פיתוח עסקי בקרדן ישראל, דירקטור בחברת UserWay
אורן זכאי	301188397	חשב	לא	14 בנובמבר 1987	1 באפריל 2021	רו"ח, תואר ראשון בחשבונאות, וכלכלה המרכז האקדמי רופין.	2017-2018 - רו"ח PWC (קסלמן)

<sup>40</sup> בשל נבצרות חדל לכהן מר דורון ברשי כסמנכ"ל הנדסה בחברה.

15. תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים בשם התאגיד:

אין.

16. תקנה 27: רואה חשבון מבקר של קרדן נדל"ן:

קוסט, פורר, גבאי את קסירר - דרך מנחם בגין 144 א', תל אביב יפו.

17. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון:

אין.

18. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים:

(1) המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית וכן החלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית, בתקופת הדוח בדבר:

(1) **תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה:** ביום 13 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה ביצוע חלוקת דיבידנד בסך 35 מיליוני ש"ח. ביום 14 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה ביצוע חלוקת דיבידנד בסך 30 מיליוני ש"ח.

(2) **שינוי בהון הרשום או המונפק של קרדן נדל"ן:**

ביום 15 בפברואר 2023 הקצתה החברה 550,000 מניות להונה המונפק בעקבות מימוש אופציות על ידי מנהלים בחברה. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 16 בפברואר 2023, מס' אסמכתא 018087-01-2023 המצורף לדוח זה על דרך ההפניה.

(3) **שינוי בתזכיר או בתקנון של קרדן נדל"ן:** אין.

(4) **פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:** אין.

(5) **פדיון מוקדם של אגרות חוב:** אין.

(6) **עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין קרדן נדל"ן לבעל עניין בה:**

למען הזהירות בלבד, יצוין כי ככל שהעסקאות עם בעלי העניין ובעלי השליטה בחברה המפורטות בסעיפים 8 ו-10 לעיל, אינן בתנאי שוק, הן נכללות בסעיף זה על דרך ההפניה.

(2) החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים:

אין.

3) החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

מועד האסיפה	החלטות שהתקבלו	פרטים בדבר הדיווחים המיידיים שפרסמה קרדן נדל"ן בנושא
2 במארס 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>לאשר את העדכון המוצע למדיניות התגמול הקיימת, כמפורט במדיניות התגמול המעודכנת המצורפת כנספח א' לדוח זימון האסיפה, בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, כמפורט בסעיף 1 לדוח זימון האסיפה.</li> <li>לאשר את התקשרות קרדן נדל"ן בהסכם ניהול עם גב' שקד, בקשר עם תנאי כהונתה כסגן יו"ר דירקטוריון וכיו"ר דירקטוריון קרדן נדל"ן בהיקף ובתנאים המפורטים בסעיף 2.1 לדוח הזימון, לרבות אישור הצעה פרטית מהותית לגבי שקד של 1,215,768 אופציות (לא רשומות למסחר), בהתאם למפורט בדוח הזימון ובדוח הנוסף המפורסם במקביל לדוח הזימון בהתאם לתקנות הצעה פרטית.</li> </ul>	<p>דיווח מיידית מיום 26 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-011967) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ודיווח מיידית מיום 2 במארס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023505)</p>
10 במאי 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>לאשר את מינויו של מר אלעד בנבגי לתקופת כהונה ראשונה כדירקטור חיצוני בחברה.</li> <li>לאשר הארכת תוקף התחייבות החברה לשיפוי ופטור מאחריות לדירקטורים ונושאי המשרה מקרב בעלי השליטה בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, וכפי שיהיו מעת לעת.</li> </ul>	<p>דיווח מיידית מיום 4 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-038589) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ודיווח מיידית מיום 10 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050274)</p>

19. תקנה 29א: החלטות החברה:

- (1) אישור פעולות נושאי משרה לפי סעיף 255 לחוק החברות:  
אין.
- (2) אישור פעולה של נושאי משרה בהתאם לסעיף 254א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לא:  
אין.
- (3) עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות ובלבד שמדובר בעסקה חריגה:  
למען הזהירות, ראה סעיפים 8 ו-10 לעיל, בדבר עסקאות של נושאי משרה בקרדן נדל"ן עשוי להיות עניין בהן ואשר אושרו על ידי החברה.
- (4) פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה שבתוקף בתאריך הדוח:  
לפרטים בדבר ביטוח דירקטורים ונושאי משרה - ראה סעיף 10.1.4 לחלק זה.  
לפרטים בדבר שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי המשרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם - ראה סעיף 10.1.5 ו-10.1.6 לחלק זה.  
פטור ושיפוי לנושאי משרה – בחודש ינואר 2012 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של קרדן נדל"ן<sup>41</sup> להעניק כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בקרדן נדל"ן, אשר אינם מבעלי השליטה או קרוביהם, אשר כיהנו, ויכהנו בקרדן נדל"ן מעת לעת.

<sup>41</sup> לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון קרדן נדל"ן מחודש נובמבר 2011.

לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור והשיפוי, ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 30 בנובמבר 2011 וביום 5 בינואר 2012 (מס' אסמכתא: 2011-01-345819 ו-01-2012-007956, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש ינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה<sup>42</sup> לתקן את כתבי הפטור שתעניק החברה החל ממועד ההחלטה לדירקטורים ולנושאי המשרה בקרדן נדל"ן, אשר אינם מבעלי השליטה או קרוביהם. לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור המתוקן, ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 29 בנובמבר 2016 וביום 4 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2016-01-083541 ו-01-2017-001726, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין כי בכתבי השיפוי שיוענקו לא חל שינוי.

החברה נוהגת להעניק כתבי פטור ושיפוי כאמור לעיל לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה מעת לעת.

14 במארכ 2024  
תאריך

קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ

שמות החותמים:

איילת שקד – יו"ר הדירקטוריון

עמוס דאבוש – מנכ"ל

---

<sup>42</sup> לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון קרדן נדל"ן מחודש נובמבר 2016.

חלק ה'

**הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

**דוח שנתי לשנת 2023 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי  
לפי תקנה 9(ב)א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970:**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עמוס דאבוש, מנהל כללי;

2. איילת נעים לבנון, סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי 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 ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה ממכירת דירות ומביצוע עבודות; (3) בקרות על צבירת והיוון עלויות למלאי; (4) בקרות על הערכות שווי נדל"ן להשקעה; (5) בקרות על הלוואות ואגרות חוב; (7) בקרות על תהליך ההוצאות והרכש לביצוע עבודות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ב)(ד)(1):

### הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, עמוס דאבוש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 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 על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
    - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד)2:

### הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, איילת נעים לבנון, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2023 (להלן - הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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