



קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ

(להלן "החברה")

תמצית דוחות כספיים
(בלתי מבוקרים)
ליום 31 במרס 2026



קרדן
נדל"ן



תוכן עניינים

חלק א'

אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2026

חלק ג'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2026

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח
הכולל המיוחסים לחברה

חלק ד'

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

חלק ה'

הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



חלק א'

אירועים וחידושים
מהותיים בעסקי התאגיד





קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

("קרדן נדל"ן" או "החברה")

אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, להלן תיאור אירועים וחידושים מהותיים בכל עניין שיש לתאר בדו"ח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2025, אשר פורסם ביום 19 במרס 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-024799), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("הדוח השנתי"):

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו ברבעון הראשון לשנת 2026 עד ליום 19 במרס 2026, ראה בדוח השנתי.

תחום הבנייה למגורים

1. בהמשך לאמור בסעיף 7.4.6 ו- 7.4.11 לחלק א' לדוח השנתי, ביחס לנתונים עיקריים בקשר עם הולילנד ירושלים (קרקע I ו-II), ROVA 7 תל אביב, מצדה בת ים וכרמי גת קרית גת, שהינם פרויקטים מהותיים מאוד של החברה, ראה להלן נתונים עיקריים אודות פרויקטים אלה לרבעון הראשון לשנת 2026:



הולילנד ירושלים – קרקע I (פרויקט בביצוע)

2025	1-3/2026	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
197,200	197,795	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
10,100	10,124	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
106,626	119,942	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
6,558	6,810	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
321,004	334,671	סה"כ עלות מצטברת
175,094	167,005	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה (***):		
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
17,075	17,075	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
103,166	90,155	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
4,112	3,875	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
124,353	111,105	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
50%	55%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2027		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינצית תמורות.

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

(***) העלויות החזויות המפורטות כוללות, בין היתר, הוצאות חזויות בקשר לדרישות לאגרות סלילה והיטלי פיתוח, אשר למועד הדוח פועלת קרדן נדל"ן לערער עליהן.

2025	1-3/2026	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:		
8	2	יחידות דיור (#)
898	212	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת, ללא מע"מ (בש"ח):		
30,946 (30,014)	32,017 (31,289)	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
104	106	יחידות דיור (#)
12,633	12,845	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה, ללא מע"מ (בש"ח):		
29,318 (28,323)	29,363 (28,371)	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:		
517,683	518,805	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
336,798	378,120	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
71%	73%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
49	47	יחידות דיור (#)
5,104	4,892	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
94,443	94,675	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	35,049	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(I) נתונים בסוגריים הינם לאחר התאמות חשבונאיות.



הולילנד ירושלים – קרקע II (פרויקט בתכנון)

2025	1-3/2026	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
140,210	140,210	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
7,274	7,331	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
5,081	5,917	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
7,016	7,048	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
159,581	160,506	סה"כ עלות מצטברת
159,581	160,506	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:		
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
20,990	20,933	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
205,058	204,222	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
6,561	6,562	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
232,609	231,717	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
8%	8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2029		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציית תמורות.

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

2025	1-3/2026	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:		
25	1	יחידות דיור (#)
2,706	124	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת, ללא מע"מ (בש"ח):		
31,616 (29,852)	31,215	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
25	26	יחידות דיור (#)
2,706	2,830	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה, ללא מע"מ (בש"ח):		
31,616 (29,852)	31,598 (29,912)	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:		
469,734	469,734	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
80,792	84,656	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
17%	18%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
119	118	יחידות דיור (#)
12,928	12,804	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
159,581	160,506	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	37,037	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

ליום 31 למרס טרם התקיימו התנאים החשבונאיים להכרה בהכנסה.

(I) נתונים בסוגריים הינם לאחר התאמות חשבונאיות.



ROVA 7 תל אביב (פרויקט בעתודה)

2025	1-3/2026	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 50% (*)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
217,048	217,048	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
11,258	11,258	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
13,539	13,924	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
35,446	39,365	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
277,291	281,595	סה"כ עלות מצטברת
277,291	281,595	סה"כ עלות מצטברת בספרים
240,805	240,805	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
33,511	33,511	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
495,324	494,939	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
70,357	66,438	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
839,997	835,693	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
9%	10%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2032		מועד השלמת בנייה צפוי

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

2025	1-3/2026	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 50%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:		
-	-	יחידות דיור (#)
-	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת, ללא מע"מ (בש"ח):		
-	-	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
-	-	יחידות דיור (#)
-	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה, ללא מע"מ (בש"ח):		
-	-	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר ומשרדים
שיעור השיווק של הפרויקט:		
1,311,326	1,311,326	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
0%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
296	296	יחידות דיור (#)
26,879	26,879	יחידות דיור (מ"ר)
10,852	10,852	שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)
277,291	281,595	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים
-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)



מצדה בת ים (פרויקט בביצוע)

2025	1-3/2026	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
89,627	89,430	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
56,962	56,962	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
7,731	12,656	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
10,446	10,391	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
164,766	169,439	סה"כ עלות מצטברת
164,766	160,566	סה"כ עלות מצטברת בספרים
466	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
371,500	367,316	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
10,070	10,125	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
382,036	377,441	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
16%	17%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2030		מועד השלמת בנייה צפוי

(*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת פינוי בינוי. העלויות המפורטות כוללות, הוצאות בקשר לדרישת היטל השבחה, אשר למועד הדוח פועלת קרדן נדל"ן לערער עליה והפרישה בגינה חלק יחסי בספריה וכנגד היתרה העמידה ערבות.

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

2025	1-3/2026	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:
53	-	יחידות דיור (#)
5,091	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת, ללא מע"מ (בש"ח):		
27,394 (26,031)	-	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
69	-	יחידות דיור (#)
6,603	-	יחידות דיור (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה, ללא מע"מ (בש"ח):		
27,120 (26,070)	-	יחידות דיור
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:		
671,001	672,081	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
174,474	174,591	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
26%	26%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
167	167	יחידות דיור (#)
18,777	18,777	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
164,766	183,620	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(*) לא כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה לפרויקט פינוי בינוי.

(I) נתונים בסוגריים הינם לאחר התאמות חשבונאיות.



כרמי גת קרית גת (פרויקט בביצוע)

2025	1-3/2026	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):		
76,256	76,256	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,047	2,096	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
5,781	7,097	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
10,681	10,681	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
94,765	96,130	סה"כ עלות מצטברת
94,765	96,130	סה"כ עלות מצטברת בספרים
1,160	1,160	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,857	2,808	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
512,347	511,033	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)
6,790	6,790	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
523,154	521,791	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
3%	4%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2029/2030		מועד השלמת בנייה צפוי

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

2025	1-3/2026	נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:		
18	14	יחידות דיור (#) – שוק חופשי
-	85	יחידות דיור (#) - מחיר מטר
1,973	1,522	יחידות דיור (מ"ר) – שוק חופשי
-	4,805	יחידות דיור (מ"ר) - מחיר מטר
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת, ללא מע"מ (בש"ח):		
16,552	16,481	יחידות דיור – שוק חופשי
(15,539) ⁽¹⁾	(15,517) ⁽¹⁾	
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		
18	32	יחידות דיור (#) – שוק חופשי
-	85	יחידות דיור (#) - מחיר מטר
1,973	3,495	יחידות דיור (מ"ר) – שוק חופשי
-	4,805	יחידות דיור (מ"ר) - מחיר מטר
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה, ללא מע"מ (בש"ח):		
16,552	16,521	יחידות דיור
(15,539) ⁽¹⁾	(15,529) ⁽¹⁾	
ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרויקט:		
729,170	729,379	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
30,651	54,272	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
4%	7%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		
430	331	יחידות דיור (#)
45,690	39,363	יחידות דיור (מ"ר)
1,707	1,707	שטחי מסחר (מ"ר)
94,765	96,130	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים
-	92 (מחיר מטר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)

(*) בפרויקט 224 יח"ד בתנאי שוק חופשי ו-224 יח"ד בתנאי מחיר מטר. ההכנסה הצפויה בפרויקט מושפעת מתנאי מחיר מטר. ליום 31 למרס 2026, טרם התקיימו התנאים החשבונאיים להכרה בהכנסה.

(1) נתונים בסוגריים הינם לאחר התאמות חשבונאיות (שוק חופשי בלבד).



תחום הנכסים המניבים

בהמשך לאמור בסעיף 8.17 לחלק א' לדוח השנתי, ביחס לנתונים עיקריים בקשר עם בית קרדן, ראה להלן נתונים עיקריים אודות נכס זה לרבעון הראשון לשנת 2026:

בית קרדן

2025	רבעון ראשון 2026	
178,881	182,666	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
10,309	2,685	NOI (אלפי ש"ח)
12,067	-	רווח (הפסד) משערך בתקופה (אלפי ש"ח)
כ-82%	כ-91%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.8%	5.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
106	104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)
137	-(*)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(*) ברבעון השני לשנת 2026 נחתם חוזה במסגרתו הוסכם על דמי שכירות בסך של 145 ש"ח למ"ר, השכירות צפויה להתחיל ברבעון הרביעי לשנת 2026.



מימון

הסכמי הלוואות ואגרות חוב מהותיים:

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

סעיף בדו"ח השנתי 2025	עדכון ברבעון ראשון 2026	חישוב התניות פיננסיות
1. 14.3(1) - אגרות חוב (סדרה ה') של החברה		ראה סעיף 14.5 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 31 במרס 2026, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ-39.79%. ליום 31 במרס 2026, הון עצמי מוחשי של החברה עומד על סך של כ-715,977 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו ליום 31 במרס 2026, הינו 49.84%. יחס הון מוחשי מאוחד מסך מאזן מאוחד ליום 31 במרס 2026, הינו 33.81%.
2. 14.3(2) - אגרות חוב (סדרה ו')		ראה סעיף 14.5 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 31 במרס 2026, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ-45.52%. ליום 31 במרס 2026, הון עצמי מוחשי של החברה עומד על סך של כ-718,195 אלפי ש"ח. יחס הון מוחשי מאוחד מסך מאזן מאוחד ליום 31 במרס 2026, הינו 40.99%.
3. 14.3(3) - מימון פרויקט הולילנד.		ל.ר.
4. 14.3(4) - אשראי לרכישת קרקע בתל אביב.		ראה סעיף 14.5.3 לחלק א' לדוח השנתי. ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי לא יפחת בכל עת מ-20%. ליום 31 במרס 2026 היחס הנ"ל עומד ל-39.79%. ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 150,000 אלפי ש"ח. ליום 31 במרס 2026 ההון העצמי המוחשי של החברה הינו על סך של כ-715,977 אלפי ש"ח.



1. השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה:

לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על פעילות הקבוצה, ראה סעיף 6 לחלק א' לדוח השנתי, המובא כאן על דרך ההפנייה.

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו כוחות אמריקאים בשילוב מדינת ישראל במבצע "שאגת הארי" כנגד מטרות באיראן. ביום 8 באפריל 2026 התגבשה הפסקת אש זמנית בין ארצות הברית ואיראן והצדדים החלו בשלבי משא ומתן לגיבוש הסכם קבע. ביום 13 באפריל, 2026 הוכרזה הפסקת אש גם בגבול הצפון ומדינת ישראל פתחה במשא ומתן מול לבנון. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נמשכים מגעים בין המדינות אך יחד עם זאת, ממשיכה לשרור מתיחות ביטחונית ואי ודאות אזורית, ולצידה השפעות נלוות על המשק ועל סביבת הפעילות העסקית, כמתואר בדוח השנתי.

לאורך כל תקופת המבצע המשיכה הקבוצה בפעילותה העסקית באופן רציף, ככל הניתן, למעט במקרים של סגירה נקודתית של אתרים, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

על רקע המשך השפעות המלחמה וביניהן, מחסור בכוח אדם, הפסקת והאטת עבודות באתרים ומחסור בחמרי גלם, במהלך תקופת הדוח נמשך עיכוב בהליכי התכנון והביצוע והקושי של קבלני המשנה לחזור לרמת התפוקה הרגילה (לרבות עצירת עבודות נקודתית במהלך מבצע "שאגת הארי") וכתוצאה מכך נאלצה אל-הר במקרים מסוימים גם לשלם תוספות לקבלני משנה ולתאגידי כח אדם ו/או להחליפם. גורמים אלו מעכבים את התקדמות הפרויקטים ואת קצב מימוש הצבר של חברות הקבוצה (ובעיקר בתחום הביצוע) ואף עלולים לגרום לירידה ברווחיות פרויקטים מסוימים של הקבוצה, בתחום ביצוע עבודות הבנייה ובתחום הבנייה למגורים. כמו כן, באופן כללי, ניכרת מגמת ירידה בביקוש לדירות מגורים בשוק. על רקע ההשפעות האמורות, מבצעות חברות הקבוצה באופן שוטף בחינה של תקציבי הפרויקטים וככל שנדרש מבצעת גם שינויים באומדני הרווחיות לעומת האומדנים בתקופות קודמות. בשל עיכובים במסירת פרויקטים בתחום ביצוע עבודות בניה, תביעה ופניות שקיבלה אל הר מיזמים, עדכנה אלהר את אומדניה באופן המשקף את העיכוב הצפוי שבאחריות אלהר בהתאם להערכותיה והערכות יועציה המשפטיים. באופן כללי, קיימת אי-ודאות ביחס לכלל ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המצב הביטחוני והמדיני, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. ככלל, הידרדרות במצב הביטחוני משפיעה ועלולה להמשיך להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל, ובפרט על תחומי פעילות ענף הנדל"ן.

החברה מבחינה בהתמשכות השפעות המלחמה וניכרת השפעה על תוצאותיה המאוחדות. למועד הדוח ולאור אי הוודאות המאפיינת את כלל השווקים בימים אלו, אין ביכולתה של החברה להעריך



ו/או לאמוד השלכות עתידיות של המשך המלחמה על פעילותה ו/או עסקיה, או השלכות פוטנציאליות נוספות ככל שיהיו והחברה תמשיך ותעדכן בהתאם להתפתחויות השונות.

2. השפעת האינפלציה ושינוי שיעורי הריבית ומדד תשומות הבניה על פעילות החברה:

לפירוט בדבר השפעת האינפלציה, עליית שיעורי הריבית ומדד תשומות הבניה על מצב החברה ועל פעילותה ראה בהרחבה סעיף 6 לחלק א' לדוח השנתי, המובא כאן על דרך ההפניה.

במרס 2026, החליט בנק ישראל להותיר את הריבית במשק על שיעור של 4%, כך שלמועד הדוח עומד שיעור ריבית הפריים על סך של כ-5.5%.

ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים ומכבידה על הוצאות המימון השוטפות. ליום 31 במרס 2026, לקרדן נדל"ן בדוחותיה המאוחדים קיים אשראי המושפע משינויים בריבית ה-"פריים" בסך של כ-392 מיליון ש"ח. 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 במרס 2026 בסך של כ-589 מיליון ש"ח, מתוכם כ-81 מיליון ש"ח צפויים להיפרע בשניים-עשר (12) החודשים הקרובים). שינוי הריבית במשק אינו משפיע על מרכיב זה, אך עלויות מחזור החוב הקיים עשויות להיות גבוהות יותר. תחום הבנייה למגורים מושפע בצורה ישירה מעלויות מימון הרכישה, כאשר לגובה הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשים פוטנציאליים לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאליים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה.

לשינויים האמורים ישנה השפעה כלשהי על פעילות הקבוצה, אם כי למועד הדוח קרדן נדל"ן אינה יכולה לכמת אותה. ככל שתנאי האינפלציה והריבית יימשכו לאורך זמן ובצירוף השלכות המצב הבטחוני, כמפורט לעיל, הדבר עלול להוביל להאטה כלכלית בישראל, אשר עלולה להביא לגידול בעלויות המימון בקבוצה, להקטנת ביקושים ואף לפגיעה בחלק מלקוחות הקבוצה ובביקוש לדירות, ובעקבות כך לפגיעה (לרבות פגיעה מהותית) בתוצאות פעילותה.

בהמשך לאמור בסעיף 6 לחלק א' לדוח השנתי בעניין "הלוואות קבלן" ומבצעי "20/80" הניתנים ללקוחות החברה בתחום הבנייה למגורים, יצוין כי ביום 23 במרס 2025, פרסם המפקח על הבנקים טיוטת הוראת שעה אשר מטילה על המערכת הבנקאית מגבלות בקשר למתן מימון במכירת דירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות בולט/בלון, כאשר הוראת שעה זו תהא בתוקף עד לסוף שנת 2026. מגמה זו עשויה לפגוע בביקושים לדירות מגורים, להגביל את גמישות החברה בתנאי התשלומים



ולהשפיע על תזרים התקבולים בפרויקט. בהקשר זה יצוין, כי במהלך שנת 2025 וכן ברבעון הראשון לשנת 2026, העניקה קרדן נדל"ן לחלק מלקוחותיה מבצעי "80/20".

לעניין החשיפה למדד תשומות הבניה-

בהמשך למפורט בנושא זה בסעיף 6 לחלק א' לדוח השנתי, בשנים האחרונות עליית מדד תשומות הבנייה לא שיקפה את עליית התשומות בתחום הבניה אשר היו גבוהות יותר בפועל, בין היתר, על רקע המשך השפעות המלחמה והאינפלציה כאמור לעיל.

מאז תחילת שנת 2026 עלה מדד תשומות הבניה במצטבר ב-0.6%, כאשר העלייה נובעת בעיקר מהמשך ההגבלות על כניסת פועלים פלסטינים לענף הבנייה, שיבושים בשרשראות האספקה, עלייה בשכר העבודה והשלכות הסכסוך עם טורקיה, שהייתה ספקית משמעותית של חומרי בנייה לישראל. עליה זו מפצה באופן חלקי בלבד על עליית התשומות כאמור.

התייקרות התשומות כאמור, אשר אינה מתוקנת במלואה על ידי עליית מדד תשומות הבניה, מביאה לשחיקה ברווחיות החברות. אשר אינה ניתנת לכימות שינויים בשוק והשפעתם האפשרית על פעילות קרדן ואל-הר, כמתואר לעיל, עלולה להביא לפגיעה (לרבות פגיעה מהותית) בתוצאות פעילותן.



חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

ליום 31 במרס 2026





דוח הדירקטוריון

31 במרס 2026



קרדון
נדל"ן

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2026

דירקטוריון קרדן נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2026, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל - 1970 (להלן: "תקופת הדיווח").

פרק א'

כללי

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



הדמיה להמחשה בלבד

נכסים מניבים

משרדים
נכסי נדל"ן להשקעה



הדמיה להמחשה בלבד

ביצוע עבודות בנייה

בנייה בישראל



הדמיה להמחשה בלבד

בנייה למגורים

ייזום למגורים בישראל
התחדשות עירונית

אירועים עיקריים בתקופת הדוח

1. לפרטים בדבר המשך השפעת המלחמה ראה באור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026.
2. לפרטים בדבר אישור חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, ראה באור 3 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026.

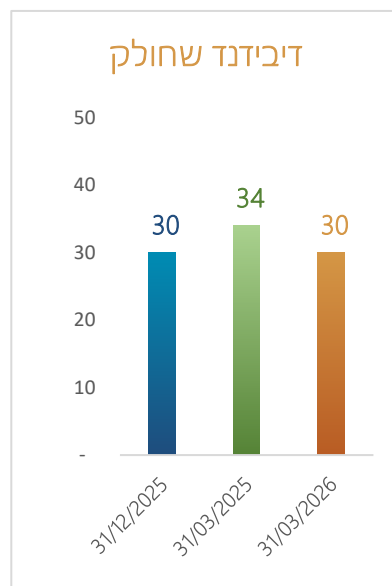
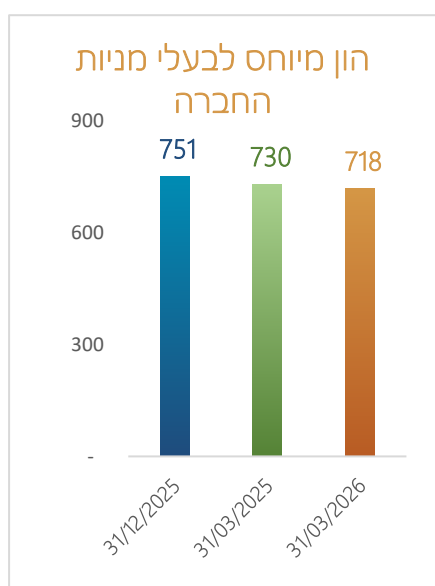
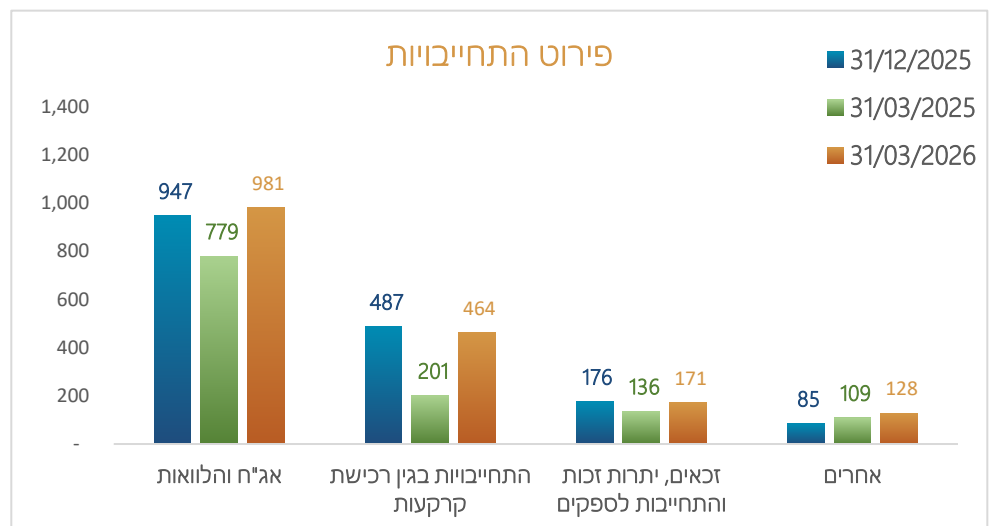
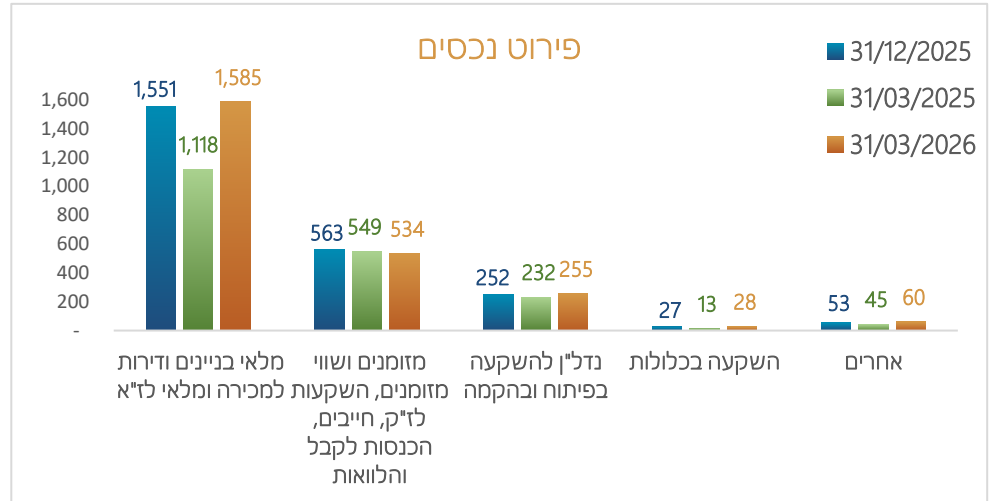
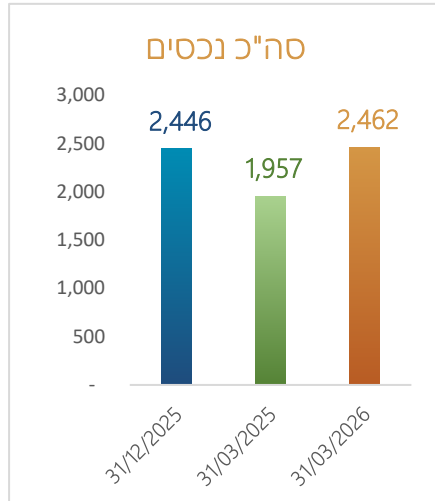




פרק ב'

הסבר הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

נתונים פיננסיים עיקריים מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה (במיליוני ש"ח):





המצב הכספי ותוצאות הפעילות העסקית

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

הערה	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	נכסים
1	239,827	265,032	182,362	מזומנים ושווי מזומנים
2	71,865	94,389	54,146	השקעות לזמן קצר
3	95,784	37,966	111,738	חייבים ויתרות חובה
4	115,929	93,380	143,177	חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחו"ז הקמה
5	999,032	362,597	998,986	מלאי בניינים ודירות למכירה
6	200,781	182,978	204,578	נדל"ן להשקעה
7	50,720	49,137	50,785	נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
8	551,748	755,221	585,800	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
9	27,123	13,087	27,991	השקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10	39,755	58,103	42,270	חייבים והלוואות לזמן ארוך
	24,324	25,915	26,429	רכוש קבוע, נטו
	10,717	9,449	11,027	נכסי זכות שימוש
	2,218	2,218	2,218	מוניטין
	15,903	(*) 7,770	20,520	נכסי מסים נדחים
	2,445,726	1,957,242	2,462,027	סה"כ נכסים

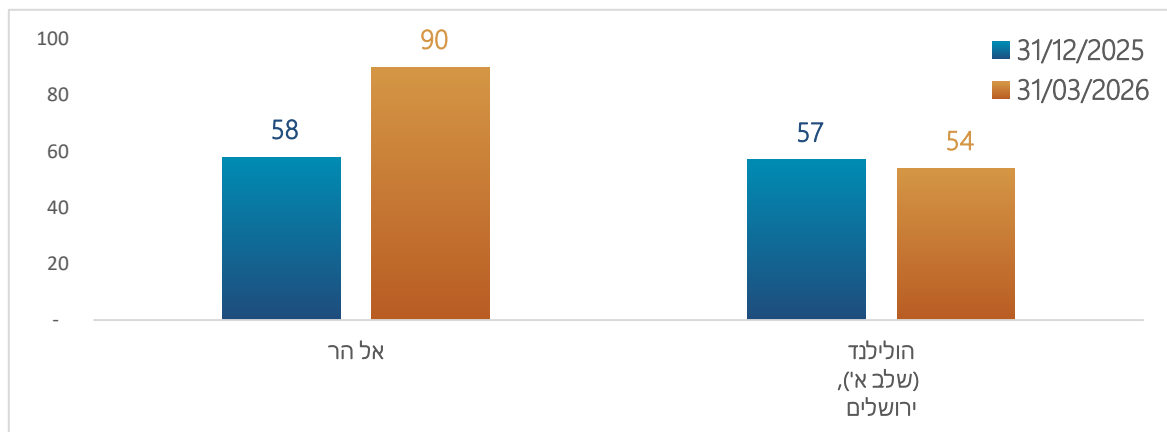
התחייבויות והון				
11	155,751	17,700	168,252	אשראי מתאגידים בנקאיים (זמן קצר)
	87,919	71,467	81,483	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	87,658	64,117	89,108	זכאים ויתרות זכות
	-	34,000	30,000	דיבידנד לשלם
12	487,057	200,682	463,834	התחייבויות בגין רכישת קרקעות (זמן קצר וזמן ארוך)
	56,393	50,380	69,226	מקדמות מרוכשי דירות וממזמיני עבודות
13	202,340	292,840	223,476	התחייבויות לתאגידים בנקאיים (זמן ארוך)
14	588,664	468,496	589,243	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
	10,937	9,649	11,093	התחייבויות בגין חכירות (כולל חלויות שוטפות)
	659	614	659	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
	16,978	(*) 14,097	17,458	מסים נדחים
15	751,370	733,200	718,195	הון
	2,445,726	1,957,242	2,462,027	סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

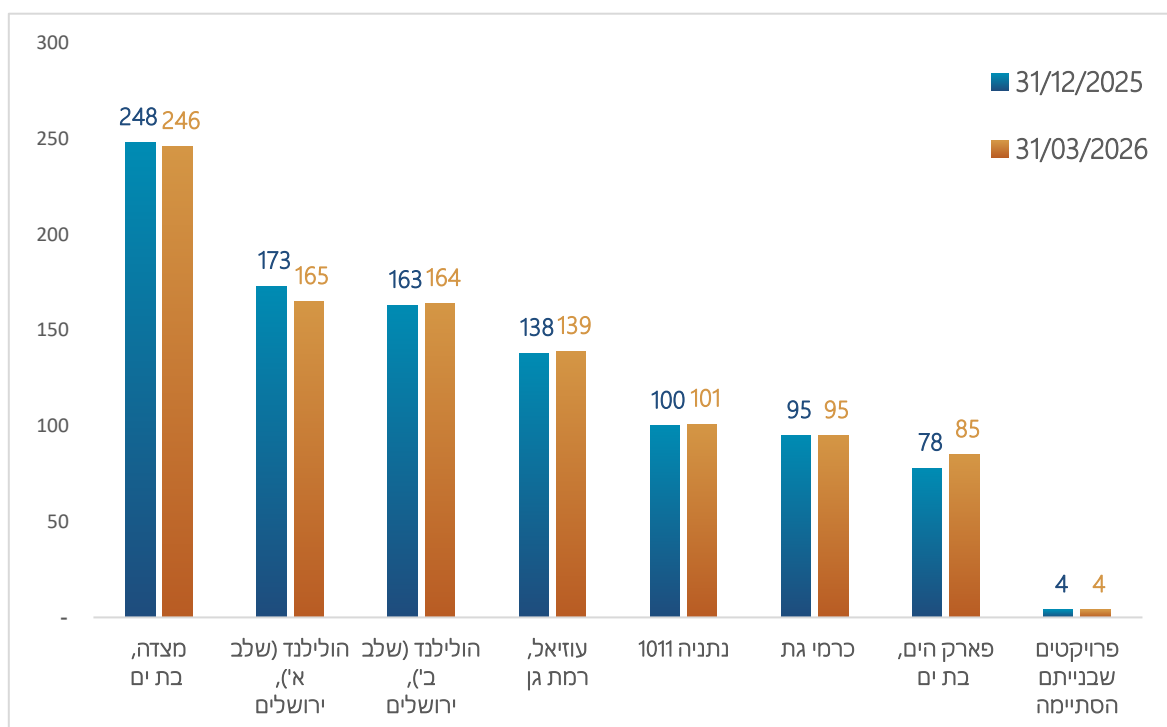


עיקר הסעיפים בהם חלה עליה או ירידה הינם כדלקמן:

1. **מזומנים ושווי מזומנים:** ראה דוח על תזרימי המזומנים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026.
2. **השקעות לזמן קצר** ליום 31 במרס, 2026 סעיף זה כולל בעיקר מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בפרויקטים הבאים: מצדה כ-37 מיליוני ש"ח, כרמי גת כ-4 מיליוני ש"ח, בקרית שלום כ-5 מיליוני ש"ח ועוזיאל רמת גן כ-3 מיליוני ש"ח.
3. **חייבים ויתרות חובה:** ליום 31 במרס, 2026 סעיף זה כולל בעיקר אשראי זמני שניתן לבעלי קרקע בפרויקט פארק הים, בת ים בסך של כ-42 מיליוני ש"ח, מוסדות (מע"מ לקבל ומקדמות למס הכנסה) בסך כולל של כ-30 מיליוני ש"ח, עמלות מראש למתווכים בסך של כ-8 מיליוני ש"ח, הכנסות לקבל בסך של כ-6 מיליוני ש"ח, פיקדונות בנאמנות בגין מכירת דירות בפרויקטים בסך של כ-5 מיליוני ש"ח, תשלומי ביטוח מראש ורכישת ברזל של אל הר בסך של כ-7 מיליוני ש"ח כל אחד.
4. **חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה:** סעיף זה כולל את הכנסות לקבל מרוכשי דירות, וכן את הכנסות אל הר שהוכרו בדוחות הכספיים מביצוע הפרויקטים הקיימים ושטרם התקבלה התמורה בגינם לאור הכרה בהכנסה בהתאם ל-IFRS 15 (לפרטים ראה באור 2'א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
להלן פירוט יתרת חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה (במיליוני ש"ח):



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

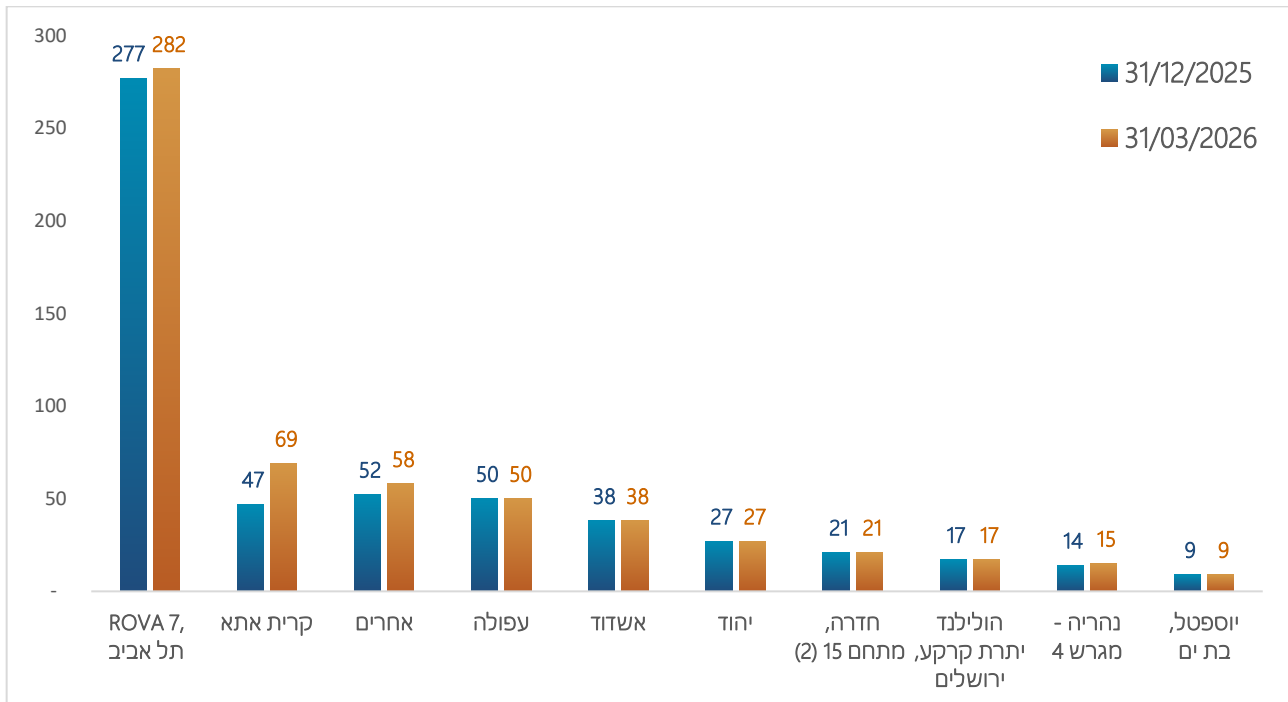




6. **נדל"ן להשקעה:** ליום 31 במרס, 2026 יתרת הנדל"ן להשקעה כוללת את חלק החברה בגין בית קרדן בסך של כ- 183 מיליוני ש"ח, וכן כ-22 מיליוני ש"ח בגין מתחם ה- (ROVA 7) we work.

7. **נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה:** ליום 31 במרס, 2026 יתרת הנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה כוללת סך של כ- 22 מיליוני ש"ח קרקע בבית דגן, סך של כ-20 מיליוני ש"ח המיוחסים למרכיב הדב"י בפרויקט ROVA 7, סך של כ- 3.5 מיליוני ש"ח בגין מגרש תעסוקה בפרויקט יוספטל, בת ים וסך של כ-3.5 מיליוני ש"ח בגין שטחי מסחר בפרויקט מצדה בבת-ים וסך של כ-1 מיליוני ש"ח בגין זכויות לכ-125 מ"ר בקרקע המיועדת לבניית משרדים ברעננה.

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



9. **השקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:** ליום 31 במרס, 2026 הסעיף כולל בעיקר השקעה בשותפות חדרה בסך של כ-27 מיליוני ש"ח, וכן יתרת השקעה בארה"ב של 1.6 מיליוני ש"ח.

10. **חייבים והלוואות לזמן ארוך:** ליום 31 במרס, 2026 היתרה מורכבת מהלוואות לזמן ארוך בסך של כ-27 מיליוני ש"ח, פקדונות בסך של כ-5.8 מיליוני ש"ח, וכן הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה של אל הר בסך של כ-5 מיליוני ש"ח.

11. **אשראי מתאגידים בנקאיים (זמן קצר):** היתרה כוללת הלוואות לזמן קצר בפרויקטים הבאים: הולילנד כ-75 מיליוני ש"ח, כרמי גת כ-62 מיליוני ש"ח ופארק הים, בת-ים בסך של כ-31 מיליוני ש"ח.

12. **התחייבויות בגין רכישת קרקעות:** ליום 31 במרס, 2026 היתרה מורכבת בעיקר מהתחייבויות לבעלי קרקעות, לרבות בעסקאות קומבינציה, בפרויקטים עוזיאל הולילנד, פארק הים, מצדה ונתניה 1011.

13. **התחייבויות לתאגידים בנקאיים (זמן ארוך):** ליום 31 במרס, 2026 היתרה כוללת הלוואות בגין פרויקטים לזמן ארוך: סך של כ-140 מיליוני ש"ח בפרויקט ROVA 7, הלוואה בפרויקט עפולה בסך של כ-35 מיליוני ש"ח והלוואה בסך של כ-48 מיליוני ש"ח בפרויקט בקרית אתא.

14. **אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות):** ליום 31 במרס, 2026 היתרה כוללת את סדרות ד', ה' ו-ו' בסך כולל של כ-589 מיליוני ש"ח.



15. הו"ן: השינוי בסעיף זה ליום 31 במרס, 2026 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2025 נובע בעיקר מהכרזת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-30 מיליוני ש"ח.



הדמיה להמחשה בלבד



2. סקירת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד (באלפי ש"ח):

הערה	2025	31.03.2025	31.03.2026	
הכנסות				
1	122,039	35,836	36,663	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה
2	347,323	80,685	84,223	הכנסות מביצוע עבודות
3	13,872	3,265	3,679	הכנסות מהשכרת נכסים
4	1,519	155	86	הכנסות מדמי ניהול וייזום
	484,753	119,941	124,651	

עלות ההכנסות				
1	(91,812)	(24,723)	(30,016)	עלות הדירות שנמכרו
2	(310,771)	(72,061)	(77,919)	עלות ביצוע עבודות
	(1,884)	(503)	(624)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
	(404,467)	(97,287)	(108,559)	

	80,286	22,654	16,092	רווח גולמי
--	--------	--------	--------	------------

5	12,067	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו
6	(11,117)	(2,588)	(3,122)	הוצאות שיווק וייזום פרויקטים
7	(43,004)	(8,885)	(9,957)	הוצאות הנהלה וכלליות
8	1,075	(716)	759	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

	39,307	10,465	3,772	רווח תפעולי
--	--------	--------	-------	-------------

9	15,302	4,308	4,134	הכנסות מימון
10	(30,574)	(6,830)	(14,338)	הוצאות מימון
11	2,792	1,238	-	חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

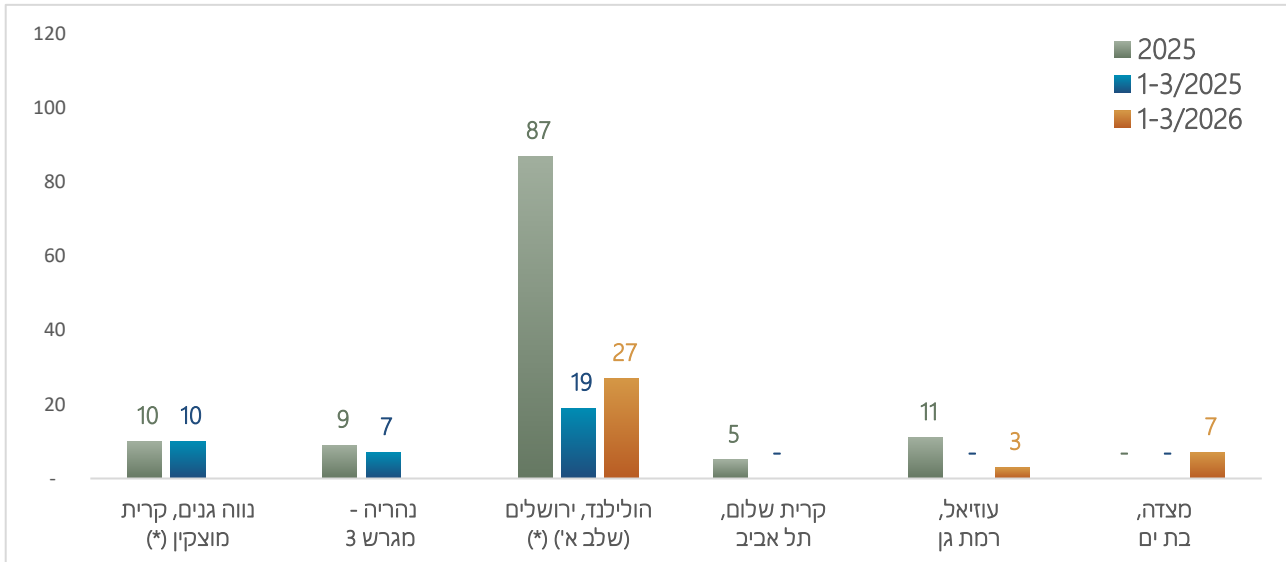
	26,827	9,181	(6,432)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(2,560)	(2,072)	2,710	הטבת מס (מסים על ההכנסה)

	24,267	7,109	(3,722)	רווח נקי (הפסד)
--	--------	-------	---------	-----------------



עיקר הסעיפים בהם חלה עליה או ירידה הינם כדלקמן:

1. **הכנסות ועלויות ממכירת דירות וממתן 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** בהתאם לפרויקטים השונים (במיליוני ש"ח):



(*) מבוצע ע"י אל-הר, חברה מוחזקת.

2. **הכנסות מביצוע עבודות ועלות ביצוע עבודות:** סעיפים אלו כוללים את הכנסותיה והוצאותיה של אל-הר מממן שירותי קבלן לחיצוניים בלבד. השינוי בסעיפים אלו נובע מתמחיל פרויקטים, 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 וב- ROVA 7, לימים 31 במרס, 2026 ו- 31 בדצמבר, 2025 שיעור התפוסה בבית קרדן הינו כ-91% ו-82% בהתאמה.
4. **הכנסות מדמי ניהול ויזום:** בשנת 2025 כללה החברה הכנסות בסך של כ-1,290 אלפי ש"ח לאור עדכון שווי הקרקע. (לפרטים ראה באור 14'5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025)
5. **עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה:** במהלך שנת 2025 רשמה החברה עליית ערך בגין בית קרדן בסך של כ-12 מיליוני ש"ח. עליית הערך נבעה מעליה בשכר דירה לאור השכרה במחיר למ"ר גבוה מהמחיר למ"ר הצפוי, מעליה בשטח המושכר לאור שיפוצים ומדידות מחודשות, אכלוס בלוח זמנים מהיר מהצפוי, וכן מעליית המדד בקשר עם השטחים המושכרים. כמו כן, בקשר עם מרכיב ה-we work בפרויקט ROVA 7, נרשמה עליית ערך בסך של כ-1.2 מיליוני ש"ח כתוצאה מגידול בתזרים צפוי וכן מעליית המדד. מנגד, החברה רשמה ירידת ערך בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח בגין מרכיב הדב"י בפרויקט ROVA 7 כתוצאה מגידול בעלויות הקמה (לפרטים נוספים ראה ביאורים 11-12 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים).
6. **הוצאות שיווק ויזום פרויקטים:** השינוי בהוצאות בין התקופות השונות נובע בעיקר משינוי בתמחיל הפרויקטים הנמצאים בשלבי שיווק ומכירה שונים ומהוצאות פרסום ומיתוג ככל שישנם. הוצאות השיווק, המכירה ויזום הפרויקטים בתקופה מיוחסות בעיקר לפרויקטים שהחל שיווקם טרם תחילת ביצועם. כמו כן, במסגרת סעיף זה, ליום 31 במרס, 2026 נכללות הוצאות בסך של כ-1.8 מיליוני ש"ח שנובעות מקידום של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.
7. **הוצאות הנהלה וכלליות:** הוצאות הנהלה וכלליות בשלושת החודשים הראשונים של 2026 הסתכמו לסך של כ-10 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ-9 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים הראשונים של 2025. סעיף זה מורכב בין היתר



מהוצאות בגין שירותים מקצועיים, שכר עבודה, תשלום מבוסס מניות ואחזקת משרד. העלייה נובעת באופן טבעי בשל גידול בפעילות החברה, לרבות גיוס עובדים.

8. **הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:** רווח של כ-0.8 מיליוני ש"ח מהפקעת שטח במטארולוגית.

בשלושת החודשים הראשונים של 2025 מימשה החברה את אחזקותיה בנכס בפולטון (ארה"ב) קרן ההון בסך 0.7 מיליוני ש"ח שנצברה, הופשרה לרווח והפסד, ונרשמה כנגד הוצאות.

9. **הכנסות מימון:** הכנסות המימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 ובתקופה המקבילה אשתקד נובעות בעיקר מהכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים ומהכנסות ריבית בגין הלוואות שנתנה החברה לאחרים.

10. **הוצאות מימון:** קיים גידול בהוצאות המימון בתקופה לעומת תקופה מקבילה אשתקד בהתחייבות בגין שירותי בניה של כ-4 מיליוני ש"ח לאור התחלת פרויקטים חדשים, גידול בהוצאות ריבית אג"ח בסך של כ-3 מיליוני ש"ח בעקבות גיוס אג"ח ו' במהלך שנת 2025 וגידול בהוצאות מימון אשראי פרויקטים בסך של כ-1 מיליוני ש"ח בעקבות פתיחת פרויקטים חדשים.

11. **חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו:** סעיף זה כולל את חלק החברה בתוצאות החברות "ישראלנד חדמוס", ("KMU"), Kardan Midwest USA INC, ("KRE"), KRE USA LLC ומיקדן ניהול ואחזקה בע"מ ("מיקדן") (חברה כלולה לשעבר).



3. ניתוח התוצאות של מגזרי הפעילות:

2025	1-3/2025	1-3/2026	מידע מגזרי – רווח והפסד (באלפי ש"ח)
19,923	5,380	3,965	בנייה למגורים
28,522	8,096	5,099	ביצוע עבודות בנייה
24,055	2,762	3,055	נכסים מניבים
(33,193)	(5,773)	(8,347)	אחרים
39,307	10,465	3,772	סך רווח תפעולי

השינוי ברווח התפעולי של מגזר ביצוע עבודות הבנייה בשנת 2026 נובע מכך שחלק מהפרויקטים מצויים בשלבי ביצוע ראשוניים, בו הרווחיות נמוכה יותר. כמן כן, ניכר עיכוב מסוים בקצב הביצוע בחלק מהפרויקטים שנבעה בעיקר כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל", "עם כלביא" ו"שאגת הארי" וכתוצאה מכך ירידה בהכנסות וירידה מסוימת ברווחיות.

3.1 ניתוח התוצאות של מגזרי הפעילות:

פרויקטים בביצוע/בשיווק:

פרויקט	סטאטוס	סה"כ יח"ד	סה"כ חלק החברה ביח"ד	יח"ד שנמכרו ליום 31/03/2026	מלאי יח"ד בשיווק ליום 31/03/2026	יח"ד שנמכרו לאחר 31/03/2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
הולילנד, ירושלים (שלב א')	בביצוע ובשיווק	153	153	106	47	1
עוזיאל, רמת גן	בביצוע ובשיווק	152	109	24	85	1
כרמי גת	בביצוע ובשיווק	448	448	117	331 (**)	92
נתניה 1011	בביצוע ובשיווק	117	54	9	45	-
מצדה, בת-ים	בביצוע ובשיווק	300	236	69	167	-
פארק הים, בת-ים	בביצוע ובשיווק	160	60	8	52	1
הולילנד, ירושלים (שלב ב')	טרם החל ביצוע, החל שיווק	144	144	26	118	1
מוהליבר, יהוד	טרם החל ביצוע, החל שיווק	391	148	15	133	-
		1,865	1,352	374	978	96

(*) ליום 31 במרס, 2026 נותרה דירה אחת למכירה בפרויקט קרית שלום, ת"א.

(**) מורכב מסך של כ-192 יח"ד לשיווק בשוק החופשי וכ-139 יח"ד שטרם נחתם לגביהם חוזה מחייב בקשר עם מחיר מטרה.



פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע

פרויקט	ייעוד בנייה	אחוז החזקה בפרויקט	מס' יח"ד צפויות ביזום	שנת התחלת בניה צפויה	הערות
קרדן בנהריה- שלב ב'	מגורים	100%	262	2026	
קריית אתא	מגורים	100%	217	2026	
רח' קצנלסון, נתניה (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי	100%	192	2027	100% חתימות
אשדוד	מגורים	100%	101	2027	
נתניה, מתחם 20	מגורים + מסחרי + משרדים	100%	218	2027	(1,2)
רח' בר כוכבא 18-24, ירושלים (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי	50%	233	2027	82% חתימות
עפולה	מגורים	60%	707	2027	
נתניה, A18	מגורים + מסחרי + משרדים	100%	230	2027	(1,2)
רח' אילת, חולון (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי + משרדים	100%	538	2028	99% חתימות
רח' יוספטל, בת ים (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי + משרדים	49%	300	2028	100% חתימות
נווה אליעזר, חדרה (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי	70%	310	2028	68% חתימות
ROVA 7, תל אביב	מגורים + מסחרי + משרדים	50%	631	2028	
קוממיות, קרית גת (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי + משרדים	50%	618	2028	81% חתימות (3)
ויסבורג, פתח תקווה (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי	100%	258	2028	80% חתימות (1)
רח' בן צבי, טירת הכרמל (פינוי בינוי) (**)	מגורים + מסחרי	100%	734	2028	87% חתימות
דוד המלך, לוד (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי	100%	465	2028	68% חתימות
חדרה, מתחם 15 (1)	מגורים + מסחרי	50%	2,017	2029	(1)
חדרה, מתחם 15 (2)	מגורים	100%	83	2029	(1)
בן גוריון, אזור (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי	60%	213	2029	72% חתימות
קרית אליעזר- מתחם א', חיפה (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי	100%	465	2029	91% חתימות
דרך חברון, ירושלים	מגורים + מסחרי	100%	346	2029	77% חתימות (1)
גן יבנה	מגורים	100%	348	2030	(1)
כפר יונה	מגורים	100%	341	2030	(1)
נת 1000	מגורים + מסחרי + משרדים	100%	65	2030	(1)
דרך צרפת 24-42, ירושלים (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי	100%	396	2030	79% חתימות (1)
רח' בר כוכבא 17-19, ירושלים (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי	50%	195	2030	72% חתימות (1)
סוקולוב-טרומפלדור, נתניה (פינוי בינוי)	מגורים + מסחרי	100%	99	2030	77% חתימות (1)
רמות, ירושלים	מגורים + מסחרי + משרדים	100%	837	2031	(1)
סה"כ			11,419		

- (1) אין ודאות למספר יח"ד שיבנו. הכמות הינה משוערת ע"פ הערכת החברה ומותנה באישור הרשות. לפרטים ראה סעיפים 7.4.7, 7.4.8 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
- (2) מספר היח"ד אשר בהם התקשרה החברה מול בעלי הקרקע במתחם. החברה פועלת להחתמת בעלי קרקע נוספים.
- (3) בין היתר סוכם כי החברה תזרים 100% מההון הנדרש בפרויקט וכי רווחי הפרויקט יחולקו בהתאם למנגנון תשואה שהוסכם בין הצדדים. החברה פועלת לקבלת מענק כספי כחלק מכתב התחייבות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בקשר עם הפרויקט.



התחדשות עירונית

החברה עוסקת באיתור, יזום ופיתוח של בנייני מגורים בישראל המיועדים למכירה, לרבות באמצעות פרויקטים בשיטת "פינוי בינוי" (הריסה ובנייה מחדש) להתחדשות עירונית. יציאתם לפועל של פרויקטים בהתחדשות עירונית תלויה בתנאים מתלים שונים, ביניהם חתימת הרוב הדרוש לפי חוק, מקרב בעלי הזכויות בכל אחד מהמתחמים (בשיעור של מעל כ-67%), אישור תכנית בניין עיר (תב"ע) לכל מתחם, עמידה בתנאי כדאיות כלכלית לפרויקט, קבלת ליווי בנקאי וכיוצ"ב ועל כן, אין ודאות כי הם יצאו לפועל. כמו כן, תאריך הגעה צפוי ל-100% חתימות בעלי דירות בפרויקט אינו ידוע בשלב זה, מכיוון שהנ"ל תלוי, בין היתר, בשיתוף פעולה של בעלי הדירות וצדדי ג' נוספים שאינם בהכרח בשליטת החברה.

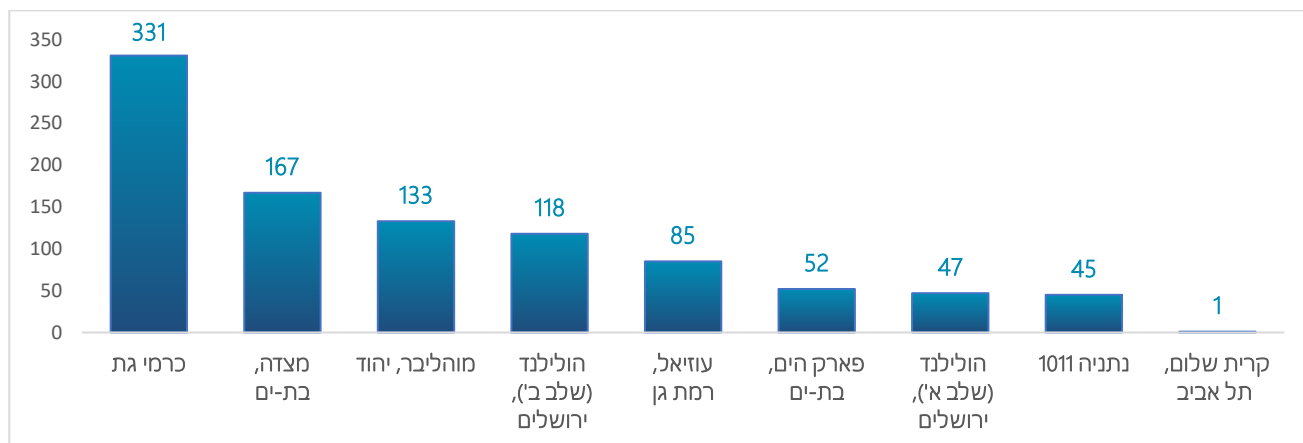
להלן רשימת הפרויקטים אשר החברה מקדמת ובהם הושגו למעלה מ-20% חתימות:

פרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד צפויות ביזום	מס' יח"ד צפויות ביזום ללא חלק בעלים	אחוז חתימות	מועד התחלת חתימות
רמת ורבר, פתח תקווה (*)	65%	600	444	57%	11/2018
סמטת רודן 2-12, חיפה	100%	490	383	64%	3/2020
יוספטל, גבעת עדה	70%	252	179	60%	9/2021
רח' הרקפת, בנימינה	70%	110	86	75%	10/2021
הרותם, אור יהודה	100%	324	252	67%	10/2021
קרית אליעזר- מתחם ב', חיפה	100%	275	211	72%	11/2021
סוקולוב- ירושלים- ההגנה, הרצליה	100%	138	80	75% (**)	3/2022
מתחם גני אלון(מזרח+מערב), חדרה	70%	1,782	1,386	64%	3/2022
רח' ארלזרוב 19-27, רמת גן	73%	187	115	73%	5/2022
ההגנה- לוחמי הגטאות- בר כוכבא, ירושלים	50%	455	281	48%	5/2022
הרצל-הדרור, ראשון לציון	73%	424	327	68%	8/2022
רח' סוקולוב 2-4 + השרון 3-5, הרצליה	75%	114	79	68%	12/2022
רח' המתמיד 7-9, נתניה	100%	117	75	74%	1/2023
רח' יהושוע בן נון, ראש העין	73%	590	458	50%	6/2023
רח' ורבורג 9-15, חיפה	73%	284	220	72%	12/2023
רח' ורבורג 17-23, חיפה	73%	284	220	68%	1/2024
רח' מסלנט, תל אביב	100%	88	48	72%	5/2024
הרב עובדיה יוסף, אור יהודה (***)	100%	128	96	50%	7/2024
יהדות איטליה, שדרות	100%	1,440	1,200	40%	9/2024
סוקולוב אחד העם, באר שבע	50%	715	585	67%	4/2025
רח' בר כוכבא 2-12, ירושלים	100%	400	302	38%	4/2025
יש"י, קרית אתא	50%	1,375	1,125	32%	11/2025
סה"כ		10,572	8,152		

(*) תכנית בניין עיר (תב"ע) לפרויקט מתוכננת ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
 (**) בגין חלקות הפינוי בינוי בפרויקט בלבד (קיימות בפרויקט חלקות נוספות בעסקת קומבינציה).
 (***) תכנית בניין עיר (תב"ע) מקודמת במסלול רשויות.

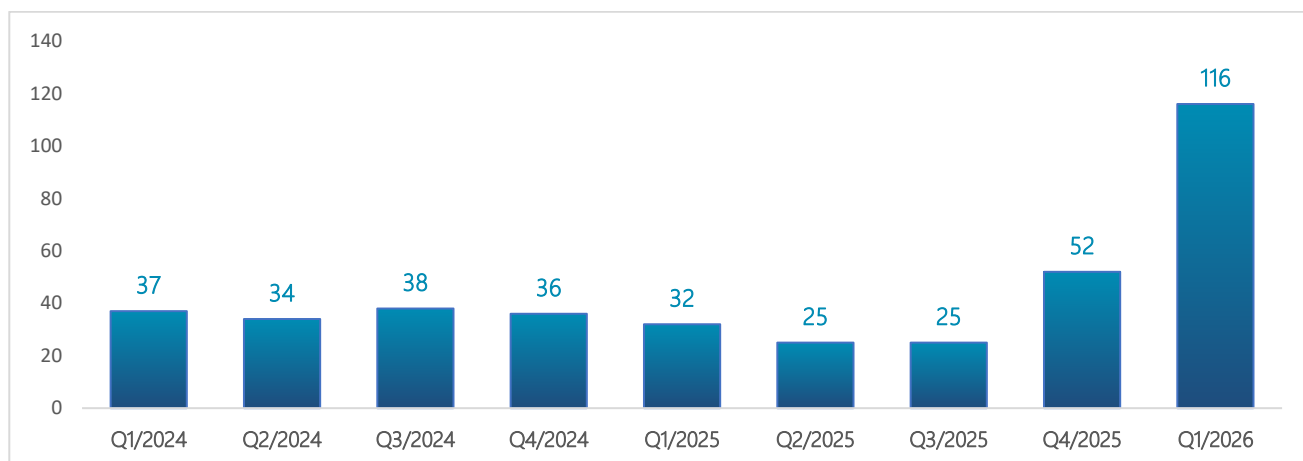


מלאי יחידות לשיווק ומכירה ליום 31.03.2026 (סה"כ 979 יח"ד):



(*) ראה גם מכירות לאחר תאריך המאזן בטבלה שלעיל (עמוד 12).

להלן התפלגות מכירת הדירות לפי רבעונים בשנים 2024-2026:

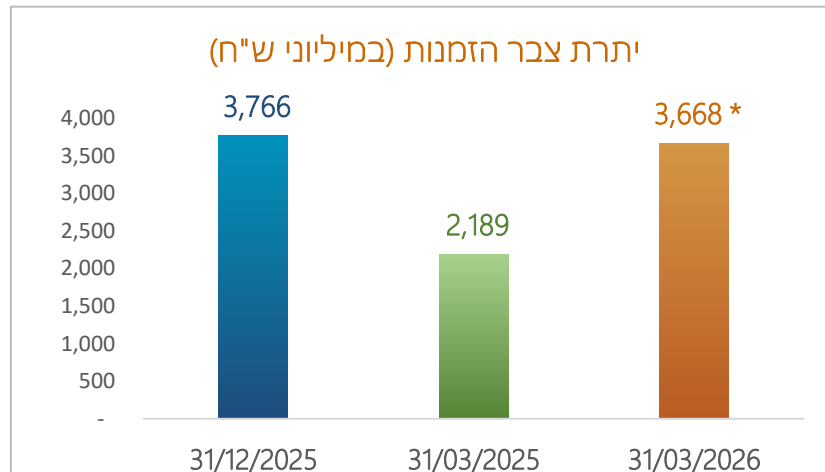




3.2 ניתוח התוצאות של מגזרי הפעילות:

החברה מחזיקה ב-100% ממניות חברת אל-הר הנדסה ובנין בע"מ. חברת אל-הר עוסקת במתן שירותי קבלן מבצע בפרויקטים לבניית מבני מגורים, מסחריים ומבנים ציבוריים בישראל.

השינויים בהכנסות בין התקופות ובתוצאות המגזר נובעים משינויים בהיקפי הפעילות, מתמהיל פרויקטים משתנה, משינויי אומדני רווח בפרויקטים ובשונות בשיעורי ההתקדמות בביצוע בכל תקופה.



* מתוך יתרת הצבר ליום 31 במרס, 2026 האמור, סך של 1,247 מיליוני ש"ח מיוחס לחמישה פרויקטים שאל הר מבצעת עבור החברה.



נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

4.1 נזילות ומקורות מימון (באלפי ש"ח):

הערה	2025	1-3/2025	1-3/2026	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
1	(129,828)	(4,129)	(98,425)	שוטפת
2	21,185	45,295	8,496	השקעה
3	254,247	126,680	32,469	מימון

1. **תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת:** בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 סך של כ-98 מיליוני ש"ח שימשו לפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נבע מעלייה בחייבים והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה ומכירת דירות בסך של כ-41 מיליוני ש"ח מעלייה במלאי מקרקעין בלתי שוטף בסך של כ-34 מיליוני ש"ח, עליה בהתחייבות בגין רכישת קרקעות של כ-29 מיליוני ש"ח.

בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2025 סך של כ-4 מיליוני ש"ח שימשו לפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נבע מעלייה במלאי מקרקעין בלתי שוטף בסך של כ-29 מיליוני ש"ח, ירידה בחייבים והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה ומכירת דירות בסך של כ-18 מיליוני ש"ח ומיסים ששולמו בסך של כ-10 מיליוני ש"ח.

2. **תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה:** בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 נבעו לחברה סך של כ-8 מיליוני ש"ח מפעילות השקעה. עיקר ההשפעה נבעה ממשיכת פיקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר נטו, בסך של כ-18 מיליוני ש"ח, השקעה ברכוש קבוע של כ-4 מיליוני ש"ח, רכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-4 מיליוני ש"ח, מתן הלוואות לאחרים ולחברות מוחזקות בסך של כ-2 מיליוני ש"ח.

בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2025 נבעו לחברה סך של כ-45 מיליוני ש"ח מפעילות השקעה. עיקר ההשפעה נבעה ממשיכת פיקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר נטו, בסך של כ-35 מיליוני ש"ח והחזר השקעה והלוואה מחברה מוחזקת בסך של כ-19 מיליוני ש"ח.

3. **תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון:** בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 נבעו לחברה סך של כ-32 מיליוני ש"ח מפעילות מימון. השינוי בתקופה נבע מקבלת הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-21 מיליוני ש"ח וקבלת הלוואה לזמן קצר בסך של כ-12 מיליוני ש"ח מנגד פרעון התחייבות חכירה בסך של כ-1 מיליוני ש"ח.

בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2025 נבעו לחברה סך של כ-127 מיליוני ש"ח מפעילות מימון. השינוי בתקופה נבע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של כ-175 מיליוני ש"ח, מנגד פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-48 מיליוני ש"ח.



4.2 התחייבויות פיננסיות, נטו:

להלן פירוט התחייבויות פיננסיות, נטו בחברה ("סולו") נכון ליום 31 במרס, 2026:

התחייבויות	במיליוני ש"ח
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	589
אשראי מתאגידים בנקאים (זמן קצר וארוך)	316
התחייבויות בגין רכישת קרקעות	44
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	19
זכאים ויתרות זכות	34
דיבידנד לשלם	30
אחרות	4
סה"כ	1,036

נכסים	
מזומנים ושווי מזומנים	150
השקעות לזמן קצר	49
חייבים, הלוואות ויתרות חובה (זמן קצר וארוך)	124
סה"כ	323

סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו	713
--------------------------------------	------------



גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

מועד הנפקה	אג"ח (סדרה ד')
מהותי/לא מהותי	(הנפקת סדרה ד', מקורית) 16/01/2020 (הרחבת סדרה ד') 21/11/2020
שם החברה המדרגת	לא מהותי
הנאמן, כתובתו ופרטיו	מדרוג בע"מ
ע.ג. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
ע.ג. ליום 31/03/2026 (אלפי ש"ח)	155,493
סך הריבית הצבורה ליום 31/03/2026 (אלפי ש"ח)	38,873
ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/2026, ללא ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	233
שווי בורסאי ליום 31/03/2026 (אלפי ש"ח)	38,806 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-67 אלפי ש"ח)
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	38,193
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	קבועה 2.4%
מועדי תשלומי הקרן	ממוצע – 2.64% (הנפקה מקורית 2.63%, הרחבת סדרה 2.75%)
מועדי תשלומי ריבית	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.
הצמדה	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.
אג"ח ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לא
עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 15 בינואר 2020 (אסמכתאות מספר: 2020-01-359832).
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן
נכסים משועבדים	כן
	לא



אג"ח (סדרה ה')	
מועד הנפקה	(הנפקת סדרה ה', מקורית), 16/02/2021 (הרחבת סדרה ראשונה) 06/02/2023 (הרחבת סדרה שניה) 31/01/2024
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)	283,773
ע.ג. ליום 31/03/2026 (אלפי ש"ח)	179,421
סך הריבית הצבורה ליום 31/03/2026 (אלפי ש"ח)	1,583
ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/2026, ללא ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	174,484 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-4,936 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 31/03/2026 (אלפי ש"ח)	172,836
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	קבועה 2.5%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ממוצע – 4.04% (הנפקה מקורית 2.71%, הרחבת סדרה ראשונה 6.05%, הרחבת סדרה שניה 6.53%)
מועדי תשלומי הקרן	קרן אגרות החוב המקורית עומדת לפירעון בשמונה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028, כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023 תשלום בשיעור של 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר 2024 תשלום בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר 2027 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וביום 31 בדצמבר 2028 תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
מועדי תשלומי ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028.
הצמדה	לא
אג"ח ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 15 בפברואר, 2021 (אסמכתא מספר: 01-018000).
עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן
נכסים משועבדים	לא



אג"ח (סדרה ו')	
מועד הנפקה	(הנפקת סדרה ו', מקורית), 13/02/2025 (הרחבת סדרה ו'), 01/12/2025
מהותי/לא מהותי	מהותי
שם החברה המדרגת	מדורג בע"מ
הנאמן, כתובתו ופרטיו	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
ע.ג. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	376,510
ע.ג. ליום 31/03/2026 (אלפי ש"ח)	376,510
סך הריבית הצבורה ליום 31/03/2026 (אלפי ש"ח)	5,139
ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/2026, ללא ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	375,953 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-557 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 31/03/2026 (אלפי ש"ח)	382,911
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	קבועה 5.46%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ממוצע – 5.57% (הנפקה מקורית 5.80%, הרחבת סדרה 5.37%)
מועדי תשלומי הקרן	קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים לא שווים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2027 תשלום בשיעור 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2030 תשלום בשיעור של 30% 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 2027 עד 2030.
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 12 בפברואר, 2025 (אסמכתא מספר: 01-010984-2025).
עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן
נכסים משועבדים	לא



מצבת התחייבויות החברה

פרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של קרדן נדל"ן לפי מועדי פירעון ליום 31 במרס, 2026 נכללים כאן על דרך ההפניה לדיווח מיידי שמפרסמת קרדן נדל"ן בד בבד עם פרסומו של דוח תקופתי זה.

עמוס דאבוש
מנכ"ל

איילת שקד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 17 במאי, 2026





חלק ג'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2026

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

המיוחסים לחברה ליום 31 במרס 2026





קידון נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-17	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים



Shape the future
with confidence

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
17 במאי, 2026



ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

239,827	265,032	182,362	מזומנים ושווי מזומנים
71,865	94,389	54,146	השקעות לזמן קצר
95,784	37,966	111,738	חייבים ויתרות חובה
115,929	93,380	143,177	חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה
999,032	362,597	998,986	מלאי בניינים ודירות למכירה
<u>1,522,437</u>	<u>853,364</u>	<u>1,490,409</u>	

נכסים לא שוטפים

200,781	182,978	204,578	נדל"ן להשקעה
50,720	49,137	50,785	נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
551,748	755,221	585,800	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
27,123	13,087	27,991	השקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
39,755	58,103	42,270	חייבים והלוואות לזמן ארוך
24,324	25,915	26,429	רכוש קבוע, נטו
10,717	9,449	11,027	נכסי זכות שימוש
2,218	2,218	2,218	מוניטין
15,903	(*) 7,770	20,520	מסים נדחים
<u>923,289</u>	<u>1,103,878</u>	<u>971,618</u>	
<u>2,445,726</u>	<u>1,957,242</u>	<u>2,462,027</u>	

(*) סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

155,751	17,700	168,252	אשראי מתאגידים בנקאיים
81,047	80,562	81,199	חלויות שוטפות של אגרות חוב
87,919	71,467	81,483	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
87,658	64,117	89,108	זכאים ויתרות זכות
-	34,000	30,000	דיבידנד לשלם
4,036	3,298	4,320	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
487,057	145,385	463,834	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
56,393	50,380	69,226	מקדמות מרוכשי דירות וממזמיני עבודות
959,861	466,909	987,422	

התחייבויות לא שוטפות

202,340	292,840	223,476	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
507,617	387,934	508,044	אגרות חוב
-	55,297	-	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
659	614	659	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
16,978	(*) 14,097	17,458	מסים נדחים
6,901	6,351	6,773	התחייבויות בגין חכירות
734,495	757,133	756,410	

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

201,891	201,682	201,891	הון מניות
302,887	302,187	302,887	פרמיה על מניות
12,824	9,582	13,371	קרנות הון
233,768	216,628	200,046	יתרת רווח

751,370	730,079	718,195
-	3,121	-

זכויות שאינן מקנות שליטה

751,370	733,200	718,195	סה"כ הון
---------	---------	---------	----------

2,445,726	1,957,242	2,462,027
-----------	-----------	-----------

(*) סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים 17 במאי, 2026	איילת שקד יו"ר הדירקטוריון	עמוס דאבוש מנכ"ל	איילת נעים לבנון משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים
---	-------------------------------	---------------------	--



דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
122,039	35,836	36,663
347,323	80,685	84,223
13,872	3,265	3,679
1,519	155	86
484,753	119,941	124,651
(91,812)	(24,723)	(30,016)
(310,771)	(72,061)	(77,919)
(1,884)	(503)	(624)
(404,467)	(97,287)	(108,559)
80,286	22,654	16,092
12,067	-	-
(11,117)	(2,588)	(3,122)
(43,004)	(8,885)	(9,957)
1,075	(716)	759
39,307	10,465	3,772
15,302	4,308	4,134
(30,574)	(6,830)	(14,338)
2,792	1,238	-
26,827	9,181	(6,432)
(2,560)	(2,072)	2,710
24,267	7,109	(3,722)

הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בנייה
הכנסות מביצוע עבודות
הכנסות מהשכרת נכסים
הכנסות מדמי ניהול ויזום

עלות הדירות שנמכרו ומתן שירותי בנייה
עלות ביצוע עבודות
עלות אחזקת נכסים מושכרים

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו
הוצאות שיווק ויזום פרויקטים
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
הטבת מס (מסים על ההכנסה)

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
(18)	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(18)	-	-	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
			סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(730)	(114)	(17)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
752	752	-	העברה לרווח והפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
9	14	-	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
31	652	(17)	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
13	652	(17)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
24,280	7,761	(3,739)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי מניות החברה
			רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
0.13	0.04	(0.02)	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



מיוחס לבעלי מניות החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
201,891	302,887	11,320	(1,041)	2,545	233,768	751,370
-	-	-	-	-	(3,722)	(3,722)
-	-	-	(17)	-	-	(17)
-	-	-	(17)	-	(3,722)	(3,739)
-	-	564	-	-	-	564
-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
201,891	302,887	11,884	(1,058)	2,545	200,046	718,195

יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)

הפסד
הפסד כולל אחר
סה"כ הפסד כולל

עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרס, 2026

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
200,948	301,933	10,092	(1,072)	(111)	243,519	755,309	3,121	758,430
-	-	-	-	-	7,109	7,109	-	7,109
-	-	-	652	-	-	652	-	652
-	-	-	652	-	7,109	7,761	-	7,761
-	-	275	-	-	-	275	-	275
734	254	(254)	-	-	-	734	-	734
-	-	-	-	-	(34,000)	(34,000)	-	(34,000)
201,682	302,187	10,113	(420)	(111)	216,628	730,079	3,121	733,200

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

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

יתרה ליום 31 במרס, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר אלפי ש"ח								
200,948	301,933	10,092	(1,072)	(111)	243,519	755,309	3,121	758,430
-	-	-	-	-	24,267	24,267	-	24,267
-	-	-	31	-	(18)	13	-	13
-	-	-	31	-	24,249	24,280	-	24,280
-	-	2,391	-	-	-	2,391	-	2,391
943	954	(1,163)	-	-	-	734	-	734
-	-	-	-	-	-	-	(465)	(465)
-	-	-	-	2,656	-	2,656	(2,656)	-
-	-	-	-	-	(34,000)	(34,000)	-	(34,000)
201,891	302,887	11,320	(1,041)	2,545	233,768	751,370	-	751,370

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות, נטו

מימוש כתבי אופציה

חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

24,267	7,109	(3,722)	רווח נקי (הפסד) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
--------	-------	---------	---

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(12,067)	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו
(220)	-	-	רווח ממכירת רכוש קבוע
9,472	2,215	2,560	פחת והפחתות ביטול הפרשה לירידת ערך חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(2,453)	-	-	הוצאות מימון, נטו
15,272	2,522	10,204	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(2,792)	(1,238)	-	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
2,560	2,072	(2,710)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
22	-	-	מימוש פעילות חוץ
752	752	-	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
2,391	275	564	
12,937	6,598	10,618	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(3,169)	20,137	(40,548)	ירידה (עלייה) בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בביצוע וחייבים ויתרות חובה
(460,972)	(29,308)	(34,031)	עלייה במלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו
58,656	(293)	3,098	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים
279,258	(2,356)	(28,588)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות
(126,227)	(11,820)	(100,069)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(17,849)	(1,374)	(2,478)	ריבית ששולמה
10,355	5,505	2,350	ריבית שהתקבלה
(41,124)	(10,147)	(5,124)	מסים ששולמו
7,813	-	-	מסים שהתקבלו
(40,805)	(6,016)	(5,252)	
(129,828)	(4,129)	(98,425)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(4,995)	-	(881)	השקעות ומתן הלוואות לשותפויות וחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22,558	19,190	-	החזר השקעות וגביית הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,875	-	-	תמורה בגין מימוש חברה כלולה (בניכוי עלויות מימוש), נטו
-	(5,404)	-	רכישת נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר, נטו
(47,783)	(1,157)	(983)	מתן הלוואות לאחרים
52,242	35,077	17,784	פרעון פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
220	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(3,704)	(934)	(3,862)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
(4,228)	(1,477)	(3,562)	רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

21,185	45,295	8,496
--------	--------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	21,136	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(249)	(47,800)	12,501	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(88,302)	-	-	פרעון אגרות חוב
(3,711)	(866)	(1,168)	פרעון התחייבויות בגין חכירות
734	734	-	תמורה ממימוש אופציות לעובדים
380,240	174,612	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(465)	-	-	חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(34,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

254,247	126,680	32,469
---------	---------	--------

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(1,987)	976	(5)
---------	-----	-----

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

143,617	168,822	(57,465)
---------	---------	----------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

96,210	96,210	239,827
--------	--------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

239,827	265,032	182,362
---------	---------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן:

-	34,000	30,000	דיבידנד לבעלי מניות החברה שהוכרז וטרם שולם
6,084	1,392	1,427	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירות
5,525	-	-	חייבים בגין מימוש חברה כלולה
21,063	-	-	הסבת חייבים לזמן ארוך בגין דמי ניהול להשקעה בשותפות כלולה
2,733	-	-	מיון ממלאי לנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
1,816	-	-	רכישת רכוש קבוע באשראי
23,751	3,798	2,709	(ב) ריבית ששולמה והוונה למלאי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על פעילות הקבוצה:

בהמשך למתואר בבאור 1' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי", בנוגע למצב הבטחוני בישראל, בתקופת הדוח, ביום 28 בפברואר, 2026 פתחו כוחות אמריקאים בשילוב מדינת ישראל במבצע "שאגת הארי" כנגד מטרות באיראן.

ביום 8 באפריל 2026 התגבשה הפסקת אש זמנית בין ארצות הברית ואיראן והצדדים החלו בשלבי משא ומתן לגיבוש הסכם קבע. ביום 13 באפריל, 2026 הוכרזה הפסקת אש גם בגבול הצפון ומדינת ישראל פתחה במשא ומתן מול לבנון. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נמשכים מגעים בין המדינות אך יחד עם זאת, ממשיכה לשרור מתיחות ביטחונית ואי ודאות אזורית, ולצידה השפעות נלוות על המשק ועל סביבת הפעילות העסקית, כמתואר בדוח השנתי.

לאורך כל תקופת המבצע המשיכה הקבוצה בפעילותה העסקית באופן רציף, ככל הניתן, למעט במקרים של סגירה נקודתית של אתרים, בהתאם להנחיות פיקוד העורף. על רקע המשך השפעות המלחמה וביניהן, מחסור בכוח אדם, הפסקת והאטת עבודות באתרים ומחסור בחמרי גלם, במהלך תקופת הדוח נמשך עיכוב בהליכי התכנון והביצוע והקושי של קבלני המשנה לחזור לרמת התפוקה הרגילה (לרבות עצירת עבודות נקודתית במהלך מבצע "שאגת הארי") וכתוצאה מכך נאלצה אל-הר במקרים מסוימים גם לשלם תוספות לקבלני משנה ולתאגידי כח אדם ו/או להחליפם. גורמים אלו מעכבים את התקדמות הפרויקטים ואת קצב מימוש הצבר של חברות הקבוצה (ובעיקר בתחום הביצוע) ואף עלולים לגרום לירידה ברווחיות פרויקטים מסוימים של הקבוצה, בתחום ביצוע עבודות הבנייה ובתחום הבנייה למגורים. כמו כן, באופן כללי, ניכרת מגמת ירידה בביקוש לדירות מגורים בשוק. על רקע ההשפעות האמורות, מבצעות חברות הקבוצה באופן שוטף בחינה של תקציבי הפרויקטים וככל שנדרש מבצעת גם שינויים באמדני הרווחיות לעומת האמדנים בתקופות קודמות. בשל עיכובים במסירת פרויקטים בתחום ביצוע עבודות בניה, תביעה ופניות שקיבלה אל הר מיזמים, עדכנה אלהר את אומדניה באופן המשקף את העיכוב הצפוי שבאחריות אלהר בהתאם להערכותיה והערכות יועציה המשפטיות. באופן כללי, קיימת אי-ודאות ביחס לכלל ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המצב הבטחוני והמדיני, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. ככלל, הידרדרות במצב הביטחוני משפיעה ועלולה להמשיך להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל, ובפרט על תחומי פעילות ענף הנדל"ן.

החברה מבחינה בהתמשכות השפעות המלחמה וניכרת השפעה על תוצאותיה המאוחדות. למועד הדוח ולאור אי הוודאות המאפיינת את כלל השווקים בימים אלו, אין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד השלכות עתידיות של המשך המלחמה על פעילותה ו/או עסקיה, או השלכות פוטנציאליות נוספות ככל שיהיו והחברה תמשיך ותעדכן בהתאם להתפתחויות השונות.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

באור 3: - אירוע מהותי במהלך תקופת הדיווח

ביום 16 במרס, 2026 אישור דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-0.1604 ש"ח לכל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. המסתכם לסך כולל של 30 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל, 2026.

באור 4: - הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
115,913	35,836	33,305
6,126	-	3,358
122,039	35,836	36,663

הכנסות ממכירת דירות
הכנסות ממתן שירותי בניה
סה"כ הכנסות ממכירת דירות וממתן
שירותי בניה



באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות עיקריים, כלהלן:

- **בניה למגורים**
הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, עסקאות משותפות וחברות מוחזקות וכוללת יזום 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 בניה**
הפעילות מרוכזת על ידי חברה מאוחדת אשר מבצעת עבודות בניה של פרויקטים בתחומים שונים (מגורים, משרדים, מסחר וכו') בישראל.
- **נכסים מניבים**
יזום, פיתוח והשכרה של מבני משרדים, שטחי מסחר וחניון בישראל.
- **אחרים**
פעילות החברה באמצעות חברות כלולות, בעיקר בארה"ב ומיקדן (חברה כלולה לשעבר).

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס 2026

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
						הכנסות מחיצוניים הכנסות בין מגזרים
124,651	307	86	3,679	84,223	36,356	
-	(20,572)	-	-	20,572	-	
124,651	(20,265)	86	3,679	104,795	36,356	סה"כ הכנסות
10,543	(1,662)	86	3,055	5,099	3,965	תוצאות המגזר
(6,771)						הוצאות בלתי מוקצות
3,772						רווח תפעולי
(10,204)						הוצאות מימון, נטו
(6,432)						הפסד לפני מסים על ההכנסה



באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס 2025

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
119,941	6,404	155	3,265	80,685	29,432	הכנסות מחיצוניים
-	(15,097)	-	-	15,097	-	הכנסות בין מגזרים
119,941	(8,693)	155	3,265	95,782	29,432	סה"כ הכנסות
16,514	826	(550)	2,762	8,096	5,380	תוצאות המגזר
(6,049)						הוצאות בלתי מוקצות
10,465						רווח תפעולי
(2,522)						הוצאות מימון, נטו
1,238						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
9,181						רווח לפני מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2025

סה"כ	התאמות	אחרים	נכסים מניבים	ביצוע עבודות בניה	בניה למגורים	
מבוקר אלפי ש"ח						
484,753	(28,615)	14,939	13,872	347,323	137,234	הכנסות מחיצוניים
-	(61,745)	-	-	61,745	-	הכנסות בין מגזרים
484,753	(90,360)	14,939	13,872	409,068	137,234	סה"כ הכנסות
(404,467)	81,813	(11,791)	(1,884)	(366,291)	(106,314)	סה"כ עלות המכירות
66,955	(9,286)	3,741	24,055	28,522	19,923	תוצאות המגזר
(27,648)						הוצאות בלתי מוקצות
39,307						רווח תפעולי
(15,272)						הוצאות מימון, נטו
2,792						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
26,827						רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - 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.

באור 6: - מכשירים פיננסייםא. השפעת האינפלציה ועליית שיעורי הריבית על פעילות החברה

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

ליום 31 במרס, 2026 לחברה בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, קיים אשראי המושפע משינויים ב- "פריים" בסך של כ-392 מיליוני ש"ח. בנוסף, לחברה אגרות חוב בריבית קבועה (ליום 31 במרס, 2026 סך של כ- 589 מיליוני ש"ח).

ב. אגרות חוב

ליום 31 במרס, 2026 יתרת אגרות החוב סדרה ד' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 233 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 39,039 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 38,193 אלפי ש"ח.

ליום 31 במרס, 2026 יתרת אגרות החוב סדרה ה' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 1,583 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 176,068 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 172,836 אלפי ש"ח.

ליום 31 במרס, 2026 יתרת אגרות החוב סדרה ו' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 5,139 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ- 381,092 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 382,911 אלפי ש"ח.

ליום 31 במרס, 2026 ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות האחרים שווה או קרוב לשווים ההוגן.



קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים



Shape the future
with confidence

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א,
תל-אביב 6492102

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
17 במאי, 2026



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחס לחברה

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

186,794	207,194	149,762	מזומנים ושווי מזומנים
62,783	89,281	49,448	השקעות לזמן קצר
78,669	27,806	86,935	חייבים ויתרות חובה
-	-	5,000	דיבידנד לקבל
-	26,548	-	חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
668,535	148,808	678,016	מלאי בניינים ודירות למכירה
996,781	499,637	969,161	

נכסים לא שוטפים

204,852	187,049	208,649	נדל"ן להשקעה
50,720	49,137	50,785	נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
535,048	611,666	569,100	מלאי מקרקעין בלתי שוטף
286,517	268,554	267,913	השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות
34,422	53,284	36,937	חייבים והלוואות לזמן ארוך
3,020	2,713	3,213	נכסי זכות שימוש
6,820	7,598	6,556	רכוש קבוע, נטו
14,919	(*) 7,905	19,275	מסים נדחים
1,136,318	1,187,906	1,162,428	
2,133,099	1,687,543	2,131,589	

(*) סווג מחדש

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



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחס לחברה

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

92,800	-	92,800	אשראי מתאגידים בנקאיים
81,047	80,562	81,199	חלויות שוטפות של אגרות חוב
30,034	19,770	19,426	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
34,958	36,354	35,258	זכאים ויתרות זכות
-	34,000	30,000	דיבידנד לשלם
917	759	1,007	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
371,860	93,923	347,352	התחייבויות בגין רכישת קרקעות
42,364	21,102	56,687	מקדמות מרוכשי דירות
653,980	286,470	663,729	

התחייבויות לא שוטפות

202,340	264,340	223,476	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
507,617	387,934	508,044	אגרות חוב
504	439	504	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,404	2,203	2,511	התחייבויות בגין חכירות
-	3,121	-	התחייבויות לחלק שותף בנכסים נטו של פרויקט
14,884	(*) 12,957	15,130	מסים נדחים
727,749	670,994	749,665	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

201,891	201,682	201,891	הון מניות
302,887	302,187	302,887	פרמיה על מניות
12,824	9,582	13,371	קרנות הון
233,768	216,628	200,046	יתרת רווח
751,370	730,079	718,195	סה"כ הון
2,133,099	1,687,543	2,131,589	

(*) סווג מחדש

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

17 במאי, 2026

איילת נעים לבנון	עמוס דאבוש	איילת שקד	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	
וסמנכ"ל כספים			



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
35,644	17,463	10,500	הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה
13,872	3,265	3,679	הכנסות מהשכרת נכסים
1,519	155	86	הכנסות מדמי ניהול ויזום
51,035	20,883	14,265	סה"כ הכנסות
(23,716)	(11,551)	(8,896)	עלות הדירות שנמכרו ומתן שירותי בניה
(1,884)	(503)	(624)	עלות אחזקת נכסים מושכרים
(25,600)	(12,054)	(9,520)	סה"כ עלות המכירות והשירותים
25,435	8,829	4,745	רווח גולמי
12,067	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו
(9,761)	(2,415)	(2,597)	הוצאות שיווק ויזום פרויקטים
(27,802)	(6,037)	(6,703)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,469	32	754	הכנסות אחרות, נטו
2,408	409	(3,801)	רווח (הפסד) תפעולי
13,393	4,135	3,334	הכנסות מימון
(24,045)	(4,412)	(11,540)	הוצאות מימון
29,032	7,025	4,663	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
20,788	7,157	(7,344)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
3,479	(48)	3,622	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
24,267	7,109	(3,722)	רווח נקי (הפסד)
(18)	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(18)	-	-	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
(18)	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(730)	(114)	(17)	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
752	752	-	סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
9	14	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
31	652	(17)	העברה לרווח והפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
13	652	(17)	חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברה מוחזקת
24,280	7,761	(3,739)	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
			סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
			סה"כ רווח (הפסד) כולל

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



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

24,267	7,109	(3,722)
--------	-------	---------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(12,067)	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו
(2,453)	-	-	ביטול הפרשה לירידת ערך חברה מוחזקת, נטו
2,132	530	589	פחת והפחתות
10,652	277	8,206	הוצאות מימון, נטו
(29,032)	(7,025)	(4,663)	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
(3,479)	48	(3,622)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
4	-	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,271	230	544	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
(31,972)	(5,940)	1,054	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

47,895	21,875	(7,238)	ירידה (עלייה) בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות וחייבים ויתרות חובה
(474,585)	(30,041)	(43,558)	עלייה במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו
35,043	(3,647)	(1,693)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים
273,520	(1,429)	(28,588)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות
(118,127)	(13,242)	(81,077)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(12,158)	(1,196)	32	ריבית ששולמה
15,358	2,071	1,965	ריבית שהתקבלה
(28,982)	(7,701)	(2,918)	מסים ששולמו
(25,782)	(6,826)	(921)	
(151,614)	(18,899)	(84,666)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(4,312)	128	(1,731)	השקעות ומתן הלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות
16,866	-	20,000	החזר השקעות וגביית הלוואות מחברות מוחזקות
(47,783)	(1,157)	(983)	מתן הלוואות לאחרים
6,875	-	-	תמורה בגין מימוש חברה כלולה (בניכוי עלויות מימוש), נטו
-	(5,404)	-	רכישת נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר, נטו
53,226	32,151	13,375	פרעון פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו
(3,704)	(934)	(3,862)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
(191)	(7)	(18)	רכישת רכוש קבוע
20,977	24,777	26,781	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

-	-	21,136	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(19,200)	(50,000)	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
380,240	174,612	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(88,302)	-	-	פרעון אגרות חוב
(950)	(206)	(283)	פרעון התחייבויות בגין חכירות
734	734	-	תמורה ממימוש אופציות לעובדים
(34,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
238,522	125,140	20,853	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
107,885	131,018	(37,032)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
76,176	76,176	186,794	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
184,061	207,194	149,762	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן:

-	34,000	30,000	דיבידנד לבעלי מניות החברה שהוכרז וטרם שולם
2,733	-	-	מיון ממלאי לנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה
5,525	-	-	חייבים בגין מימוש חברה כלולה
1,440	470	475	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירות
1,816	-	-	רכישת רכוש קבוע באשראי
21,063	-	-	הסבת חייבים לזמן ארוך בגין דמי ניהול להשקעה בשותפות כלולה
23,700	3,798	2,709	(ב) ריבית ששולמה והוונה למלאי

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



1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

לפרטים בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה, ראה באור 2 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026.

3. דיבידנדים

ביום 16 במרס, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-0.1604 ש"ח לכל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. המסתכם לסך כולל של 30 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2026.



חלק ד'

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה





17 במאי, 2026

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

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ
(להלן – "החברה") מיום 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 סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד ביניים של החברה ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 17 במאי, 2026, על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון



חלק ה'

הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית





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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עמוס דאבוש, מנהל כללי;
2. איילת נעים לבנון, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 במרס 2026 היא אפקטיבית.

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

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



הצהרות מנהלים:

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, עמוס דאבוש, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן - הדוחות);
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;



5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -

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

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

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

תאריך : 17 במאי, 2026

עמוס דאבוש, מנכ"ל



הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, איילת נעים לבנון, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.



5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

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

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

תאריך: 17 במאי, 2026

איילת נעים לבנון,
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים