

קריסו נדל"ן בע"מ

("החברה")

תשקיף מדף

אשר לפיו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה עת.

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים, וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על-פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (לעיל ולהלן: "**ניירות הערך**").

לגורמי הסיכון הבאים **השפעה גדולה** על פעילות החברה: **סיכונים מקרו**: (1) חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל; (2) הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט; (3) מצב מדיני, בטחוני ופוליטי. **סיכונים ענפיים**: (1) הליכי תכנון ואישור; (2) מגבלות מימון; (3) ביקוש לשטחים והשכרה; (4) מדיניות ממשלתית. **סיכונים ייחודיים לחברה**: (1) סיכונים יזומים; (2) אי שינוי תב"ע ו/או אי קבלת היתרים; (3) אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים ו- (4) סיכון תפעולי מול קבלנים.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 1.18 לפרק א (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא 022582-01-2025), המובא בפרק 6 לתשקיף מדף זה על דרך של הפניה (להלן: "**הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024**").

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו סעיפים 19 ו-20 לפרק ב (דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, המובא בתשקיף מדף זה על דרך של הפניה.

בין החברה לבין כל אחד מיחיד בעלי השליטה בחברה, קיים הסדר בדבר תיחום פעילות. לפרטים ראה סעיף 1.1.4 לפרק א (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

לפרטים אודות התקשרויות של החברה עם בעלי עניין בה, ראה פרק 8 לתשקיף.

עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שכתובתו, www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 22 באוגוסט 2025

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תוכן העניינים

פרק 1 – מבוא	א-1
1.1 כללי	א-1
1.2 הון המניות, קרנות ויתרת ההפסד	א-2
1.3 תעודות ההתחייבות של החברה שהינן במחזור במועד התשקיף	א-3
פרק 2 - הצעת ניירות הערך	ב-1
פרק 3 - הון החברה	ג-1
3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף	ג-1
3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות	ג-1
3.3 המחזיקים בניירות הערך של החברה	ג-1
3.4 בעלי השליטה בחברה	ג-1
3.5 מסחר במניות החברה	ג-3
3.6 מגבלה על הנפקת אגרות חוב נוספות	ג-3
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	ד-1
פרק 5 – ייעוד תמורת ההנפקה	ה-1
5.1 תמורת ההצעה	ה-1
5.2 ייעוד התמורה	ה-1
5.3 סכום מינימאלי	ה-1
פרק 6- תיאור עסקי התאגיד ופעילותו	ו-1
6.1 כללי	ו-1
6.2 שינויים, חידושים, הבהרות ותוספות לדוח התקופתי ולדוחות העתיים	ו-1
6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף	ו-1
6.4 הסברי הדירקטוריון	ו-2
פרק 7 – ניהול החברה	ז-1
7.1 דירקטוריון החברה	ז-1
7.2 נושאי משרה בכירה	ז-6
7.3 מורשי חתימה עצמאיים	ז-8
7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של	
דירקטורים	ז-8
7.5 פרטים נוספים	ז-9
פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	ח-1
8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	ח-1
8.2 גמול לדירקטורים	ח-2
8.3 פטור שיפוי וביטוח נושאי משרה	ח-2
8.4 מדיניות תגמול	ח-2
8.5 עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי השליטה יש עניין	
איש באישורן	ח-2
8.6 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	ח-3

תוכן העניינים - המשך

פרק 9 - דו"חות כספיים	ט-1
9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף	ט-1
9.2 מכתב הסכמה	ט-2
9.3 דוח אירועים בדבר אירועים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים	
המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025	ט-3
9.4 מכתב הסכמה של מעריכי השווי	ט-5
פרק 10 - פרטים נוספים	י-1
10.1 חוות דעת עורך דין	י-1
10.2 הוצאות ההנפקה	י-2
10.3 עמלות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים	י-2
10.4 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים	י-2
10.5 עיון במסמכים	י-2
פרק 11 - חתימות	יא-1

קרסו נדל"ן בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 11 בספטמבר 1967 תחת השם "בני משה קרסו בערבון מוגבל" ונרשמה כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי פקודת החברות. ביום 22 בפברואר 2009 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי. ביום 24 ביולי 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור ורישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ והחל מאותו מועד החברה הינה חברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות). החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה (להלן: "התשקיף") ולפרסום התשקיף.

*

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

*

ניירות הערך אינם מוצעים במועד זה, אלא במסגרת תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") אשר תעשה על פי דוח הצעת מדף בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה.

*

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של מניות, מניות בכורה¹, אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב, להמרה, ולניירות ערך מסחרים (ביחד להלן: "ניירות ערך") אשר יוצעו על פי תשקיף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

*

אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת המדף.

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר והרישום למסחר

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "מניות בכורה").

של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (לעיל ולהלן: **"דו"ח הצעת מדף"**).

*

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דו"ח הצעת המדף.

*

1.2 הון המניות, קרנות ויתרת ההפסד

1.2.1 הון המניות של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

הון מונפק ונפרע בדילול מלא	הון מונפק ונפרע	הון רשום	סוג המניות
60,203,071	57,908,516 ¹	100,000,000	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת

1.2.2 ההון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)

3,339	הון המניות נפרע
161,473	פרמיה
157,903	קרנות הון
1,020,659	עודפים
1,343,374	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
16,998	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,360,372	סה"כ הון

¹ מתוכן 227,094 מניות ללא הצבעה, המוחזקות על ידי חברות בנות של החברה.

1.3 תעודות ההתחייבות של החברה שהינן במחזור בתאריך התשקיף

1.3.1 פרטים בדבר אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה

סדרה ב'	סדרה א'	
כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970?
19 בינואר 2025	28 בספטמבר 2022	מועד ההנפקה
---	27 באפריל 2023 11 בינואר 2024	מועדי הרחבת הסדרה
400,000,000	250,000,000	סך ערך נקוב במועד ההנפקה
---	400,000,000 696,630,000	סך ערך נקוב במועדי הרחבת הסדרה (בש"ח ע.ג.)
400,000,000	696,630,000	יתרת ערך הנקוב ליום 31 במרץ 2025 (בש"ח ע.ג.)
400,000,000	696,630,000	יתרת ערך נקוב לתאריך תשקיף (בש"ח ע.ג.)
4,780	12,332	סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)
395,619	684,197	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)
402,200	703,805	שווי בורסאי ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)
5.74% קבועה (בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 15 בינואר 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ב') (להלן: "שטר נאמנות אג"ח ב'")⁴ ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') מסיבה הקשורה בחברה) כמפורט בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות.		
5.34% קבועה (בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 22 בספטמבר 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "שטר נאמנות אג"ח א'")³ ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסיבה הקשורה בחברה) כמפורט בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות.		
הקרן עומדת לפירעון ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשון והשני יהווה 10% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), כל אחד מהתשלומים השלישי והרביעי יהווה 25% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), והתשלום החמישי (האחרון) יהווה 30% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').		
הקרן עומדת לפירעון ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים שווים ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 20% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').		
בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל).		
בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032 (כולל).		
אין	אין	מועדי תשלום הריבית
לא	לא	בסיס הצמדה קרן וריבית
לא	לא	האם ניתן להמיר את אגרות החוב לנייר ערך אחר
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשטר נאמנות אג"ח ב'.		
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשטר נאמנות אג"ח א'.		
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשטר נאמנות אג"ח א'.		

³ שטר הנאמנות צורף לדיווח המידי של החברה מיום 28 בספטמבר 2022, מס' אסמכתא 121840-01-2022, ומובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

⁴ שטר הנאמנות צורף לדיווח המידי של החברה מיום 19 בינואר 2025, מס' אסמכתא 005147-01-2025, ומובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

סדרה א'	סדרה ב'	דירוג אגרות החוב
ilA	ilA	עריבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות
למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר נאמנות אג"ח ב' ולא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות.	למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר נאמנות אג"ח א' ולא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות.	
לא	לא	האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב
אין	אין	פירוט בטוחות/שעבודים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	תקפות השעבודים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב
כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור, החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מראש, בהחלטה מיוחדת, וזאת אלא אם רישום השעבוד האמור יעשה בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6 לשטר נאמנות אג"ח ב'.	כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת, וזאת אלא אם רישום השעבוד השוטף האמור יעשה בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6 לשטר נאמנות אג"ח א'.	מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות
אין	אין	שינוי בתנאי אגרות החוב בתקופת התשקיף

1.3.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה

שם הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד הגר שאול
כתובת למשלוח דואר	רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב
טלפון	03-6389200
פקס	03-6289222
דוא"ל	hagar@rpn.co.il

פרק 2 - הצעת ניירות הערך

על-פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה (מטעם החברה), מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי (ביחד בפרק זה: "ניירות הערך").

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות נירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 (להלן: "תקנות פרטי התשקיף"), הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוח הצעת מדף על פיו יוצעו נירות ערך לציבור, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולעמדות סגל רשות נירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר בבורסה יבוצעו בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף

3.1

סוג המניות	הון רשום	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בדילול מלא
מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת	100,000,000	157,908,516 ¹	60,203,071

השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות

3.2

השינויים שחלו בהון הרשום

3.2.1

במהלך שלוש השנים האחרונות לא חל שינוי בהון הרשום של החברה.

השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע

3.2.2

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (בש"ח)	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	סה"כ מניות
יתרה ליום 24/7/2022	---	---	---	54,158,516	---
29/6/2025	הנפקה פרטית	3,750,000	131,250,000	35	57,908,516
סה"כ לתאריך התשקיף	---	---	---	57,908,516	---

המחזיקים בניירות הערך של החברה

3.3

לפרטים אודות החזקות בעלי העניין ונושאי משרה בחברה בניירות הערך של החברה, בסמוך למועד פרסום התשקיף, ראו דיווח מיידי מיום 7 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-025653), אשר המידע הכלול בו מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

בעלי השליטה בחברה

3.4

למועד התשקיף, כל אחד מבעלי המניות המפורטים להלן נמנה על בעלי השליטה בחברה מכוח הסכם בעלי המניות המפורט בסעיף 3.6 לתשקיף החברה מיום 30 במאי 2022² והתיקונים לו³ (להלן: "**תשקיף ההנפקה**") המובא בדוח זה בדרך של הפניה: יואל קרסו, אריאל קרסו, ציפורה מזרחי קרסו, יוני גולדשטיין קרסו, אורלי חושן (להלן ביחד: "**בעלי השליטה**"), אשר מחזיקים נכון למועד התשקיף (ישירות ובאמצעות חברות בשליטתם) 36,746,281 מניות של החברה המהוות 63.46% מהונה המונפק והנפרע של החברה ו- 63.71% מזכויות ההצבעה בה.

ביום 22 ביולי 2025 התקשרו בעלי השליטה (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתם) בהסכם בעלי מניות חדש, אשר מחליף את הסכם בעלי המניות הקודם אשר תואר בסעיף

¹ מתוכן 227,094 מניות ללא הצבעה, המוחזקות על ידי חברות בנות של החברה.

² מספר אסמכתא: 2022-01-067429.

³ מימים 14 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-073711) ו-20 ביולי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-092782).

3.6 לתשקיף ההנפקה, המסדיר את מערכת היחסים שלהם כבעלי מניות בחברה ("הסכם בעלי המניות", כל אחד מהצדדים וכן מי שיצטרף כצד להסכם יקרא להלן בנפרד "בעל מניות גרעין שליטה" או "צד מחויב").

הסכם בעלי המניות קובע הסדרים ביחס לזכויות בעלי מניות גרעין השליטה במקרה של העברת ו/או מכירת מניות על-ידי מי מהם. כמו כן, קובע הסכם בעלי המניות הסדרים ביחס לשמירת גרעין השליטה אשר מהווה נכון למועד התשקיף כ-63.46% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה וכ-63.71% מזכויות ההצבעה בחברה וכן כ-61.04% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה בדילול מלא וכ-61.27% מזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא (להלן: "הון מניות גרעין השליטה" או "מניות גרעין השליטה"), שהעיקרים ביניהם הינם כדלהלן:

(1) **מינוי נאמן:** כל מניות הצדדים המחויבים תופקדנה בידי הנאמן להבטחת שמירת הון מניות גרעין השליטה של הצדדים (להלן: "הנאמן").

(2) **אסיפה מקדימה:** תיאום מוקדם של הצבעה אחידה באסיפות בעלי המניות של החברה, באמצעות החלטה שתתקבל באסיפה מקדימה של בעלי המניות, ברוב רגיל או ברוב מיוחד ממניות גרעין השליטה, ביחס להחלטות בנושאים שונים שעל סדר יום אסיפת בעלי המניות כאשר הצדדים המחויבים יצביעו באסיפות הכלליות של החברה על ידי הנאמן בגין כל מניות גרעין השליטה, כמקשה אחת באופן אחיד וזהה ("ההצבעה כמקשה אחת"). ההצבעה כמקשה אחת תחול הן גם על המניות המשוחררות⁴ ועל כל מניות נוספות בחברה שמי מהצדדים המחויבים יחזיק מעת לעת שלא באמצעות הנאמן ("כוח ההצבעה המצרפית");

(3) **מינוי דירקטורים:** מינוי מועמדים לכהונה מטעם הצדדים המחויבים כחברי דירקטוריון החברה ("דירקטורים קשורים") ותיאום ההצבעה למינויים, בהתאם למפתח אחזקה של בעלי המניות, במניות גרעין השליטה כפי שנקבע בהסכם.

יצוין כי עובר לתשקיף ההנפקה, לבקשת גוף מוסדי, בעלי השליטה בחברה התחייבו כי המספר המקסימלי של חברי הדירקטוריון לא יעלה על 13 וכי לפחות שליש מחברי הדירקטוריון יהיו דירקטורים שאינם מקרב בני משפחת קרסו. יוער כי התחייבות בעלי השליטה כאמור ניתנה לחברה ללא תמורה ואין בה אלא כדי לזכות את החברה.

(4) **הגבלה על העברת מניות:** ההסכם כולל מנגנוני זכות סירוב ראשון, זכות גרירה (Bring Along) וזכות הצעה ראשונה במקרה בו צד מחויב יהיה מעוניין לחדול מלהיות צד להסכם בעלי המניות.

⁴ במקרה שיצטרף בעל מניות אחר בחברה כצד מחויב להסכם ("הצד המצטרף") וסך ההחזקה המצרפית של הצדדים כולל הצד המצטרף יעלה על 50.1% מזכויות ההצבעה בחברה, יסכמו כל הצדדים המחויבים והצד המצטרף על הפקדת חלק ממניות הצד המצטרף בידי הנאמן ועל שחרור חלקי של מניות גרעין השליטה מהחסימה ובלבד שכמות המניות של כל צד מחויב שתשוחרר מהחסימה תהיה זהה ("השחרור" ו-"המניות המשוחררות", בהתאמה) ובלבד שלאחר השחרור, תוותרנה אצל הנאמן מניות שמהוות 50.1% מזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא.

(5) **הגבלה על רכישת מניות החברה:** ההסכם כולל התחייבות של בעלי המניות להימנע בתקופת ההסכם, מרכישת מניות שאינן חלק מגרעין השליטה, ככל שרכישה כאמור, תביא לקרות אחד מהאירועים הקבועים בהסכם.

(6) **תוקף ההסכם:** ממועד רישום מניות החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א, וכל עוד לצדדים המחויבים הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון בחברה.

3.5 **מסחר במניות החברה**

3.5.1 **עשיית שוק**

נכון למועד פרסום התשקיף, למניות החברה מונה עושה שוק.

3.5.2 **שערי מניות החברה בבורסה**

להלן מידע על השער הנמוך ביותר והגבוה ביותר בבורסה של מניות החברה בשנים 2023 ו-2024 ובתקופה שמיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 20 באוגוסט 2025 (באגורות), מתואם לדיבידנדים והטבות:

תקופה	שער גבוה	תאריך	שער נמוך	תאריך
01/01/2025 עד 20/08/2025	4,237.39	19/01/2025	2,871.17	06/04/2025
שנת 2024	4,142.96	03/12/2024	2,168.79	23/06/2024
שנת 2023	3,798.95	18/01/2023	2,004.04	26/10/2023

3.6 **מגבלה על הנפקת אגרות חוב נוספות**

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה בקשר עם הנפקת אגרות חוב נוספות, ראה סעיף 1.3 לתשקיף.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה¹

1.1. הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 21 ביולי 2022, המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה², באתר המגני"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

1.2. להלן תובא תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה:
(א) הון המניות הרשום של החברה מורכב ממניות רגילות רשומות על שם בנות 0.001 ערך נקוב כל אחת (להלן: "המניות").

(ב) כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה: זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו; זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

1.3. כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.

(1) להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה:

ההוראות	הסעיף/ים בתקנון
שינוי ההון	53-55
שינוי התקנון	81(א), 161
העברת מניות החברה	41-49
ניירות ערך בני פדיון	50-52
אסיפות כלליות של בעלי המניות	56-63
זכויות ההצבעה	64-74
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה ³	132-140
זכויות בפירוק החברה	153
הזכות למינוי דירקטורים	ראה פרק 7 לתשקיף

¹ הנושאים המפורטים בפרק 4 זה להלן לקוחים מתקנון החברה. ניתן לעיין בנוסח מלא של תקנון החברה באתר המגני"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il. למען הסר ספק יודגש כי הזכויות הנלוות למניות החברה כפופות להוראות הדין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, סעיף 246 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

² מספר אסמכתא: 2022-01-093532.

³ חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת. חלוקת דיבידנד למניות בכורה (ככל שתונפקנה מניות בכורה כאמור) תהא כפופה לתקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

1.4. יצוין כי החברה כללה בסעיפים 62, 75-78, 86, 87-91, 97, 104, ו-154 לתקנונה הוראות בהתאם לסעיפים 50, 59, 81, 107, 222 ו-259 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") להלן נוסחם:

נטילת סמכות (סעיף 50 לחוק החברות)

"62. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות"

"97. (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים."

מניין חוקי באסיפות ומינוי יו"ר אסיפה (סעיף 81 לחוק החברות)

"75. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על-ידי באי-כוח, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות רבע (1/4) מזכויות ההצבעה בחברה."

"76. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא. אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרים חמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה."

"77. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב-ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי יו"ר הדירקטוריון או על ידי דירקטור שהדירקטוריון הסמיך לעניין זה."

"78. יושב-ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותם כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה."

מינוי דירקטורים ותקופת כהונה (סעיפים 59 ו-222 לחוק החברות)

86."

- (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה ;
- (ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על-ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה ;
- (ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית."

87."

- (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק ;
- (ב) כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה ;
- (ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור ;
- (ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (לעיל ולהלן) : "הדירקטור הממנה" (הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת ;
- (ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה."

89". משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים :

- (א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות ;
- (ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות ;
- (ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות ;
- (ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות ;
- (ה) ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, ואם הוא תאגיד – גם אם החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים המורה על פירוק ;
- (ו) במותו ;
- (ז) אם נעשה פסול דין ;

(ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות

90. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות משלושה דירקטורים. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.

91. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על מספר החברים כמפורט בסעיף 85 לתקנון

קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)

104. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)

154.

(א) החברה רשאית, לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחרייתו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה;

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחרייתו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

פרק 5 – ייעוד תמורת ההנפקה

5.1 תמורת ההצעה

במועד פרסום תשקיף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

5.2 ייעוד התמורה

במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על בסיס תשקיף זה על פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט הנהלת החברה. היה וייקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דו"ח הצעת מדף שתפרסם החברה היא תפורט בדו"ח הצעת המדף. כמו כן, במסגרת דו"ח הצעת המדף, תודיע החברה כיצד בכוונתה להשקיע את תמורת ההנפקה, בתקופה שעד לשימוש בפועל בתמורת ההנפקה בגין ההצעה כאמור.

5.3 סכום מינימאלי

לא נקבע סכום מינימאלי להנפקה, אשר יש להשיגו על פי תשקיף זה.

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד ופעילותו

כללי 6.1

בהתאם לתקנות ב' ו-44(א1) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק א (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ולדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2025, כפי שפורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039159) (לעיל ולהלן: "הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025").

שינויים, חידושים, הבהרות ותוספות לדוח התקופתי ולדוחות העיתיים 6.2

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר פרסום הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025, ראה דוח האירועים הכלול בסעיף 9.3 לתשקיף זה.

השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף 6.3

המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה 6.3.1

נכון למועד התשקיף, אין מי שמחזיק למעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת מהותיות של החברה.

פרטים אודות חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח) 6.3.2

א. שנת 2024

לפרטים על הכנסות של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2024 ראה תקנה 13 לפרק ד (דוח פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים על חברות בנות וקשורות מהותיות של החברה בשנת 2024 ראה תקנה 11 לפרק ד (דוח פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. שנת 2023

לפרטים על הכנסות של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2023 ראה תקנה 13 לפרק ד (דוח פרטים נוספים) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, שפורסם ביום 27 במרץ 2024, מספר אסמכתא 2024-01-027703 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2023"), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות חברות בנות וקשורות מהותיות של החברה לשנת 2023 ראה תקנה 11 לפרק ד (דוח פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2023, הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

הסברי הדירקטוריון 6.4

בהתאם לתקנות 6ב ו-44א(א) לתקנות פרטי התשקיף, הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2025 מובאים בדרך של הפניה לדוח התקופתי לשנת 2024 ולדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025, בהתאמה.

פרק 7 - ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

שם	יוני גולדשטיין קרסו	ציפורה מזרחי קרסו	אורלי חושן	יורם בן חיים	דפנה אריאלה קרסו רומנו
תפקיד:	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית	דירקטורית	דירקטור	דירקטורית
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Ioni Goldstein	Tzipora Mizrahi Carasso	Orly Hoshen	Yoram Ben Haim	Daphna Ariela Carasso Romano
מספר זיהוי:	51595486	7419138	53886222	58888777	25391988
תאריך לידה:	5.8.1952	5.5.1941	25.1.1956	13.10.1964	16.07.1973
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחוב עיר שמש 50 א', תל אביב	רחוב ריב"ל 24, ת.ד. 991, תל אביב	רחוב שמגר 38, תל אביב	רחוב שרת 76, תל אביב	אלוף דוד 128, רמת גן
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	01.11.1994	01.11.1994	01.11.1994	07.09.2010	28.04.2015
חבר בוועדות דירקטוריון:	חברה בוועדת השקעות חברתיות	לא	לא	חבר בוועדת השקעות חברתיות	חברה בוועדת השקעות חברתיות
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור חיצוני בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
האם הינו דירקטור מומחה:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	לא	לא	כן	לא
האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא	לא	לא	כן – מועסק ע"י תאגיד בשליטת ציפורה מזרחי קרסו	לא
השכלה:	תואר ראשון במדעי המחשב מהטכניון; מוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א	תיכונית	אקדמאית חלקית; לימודי עיצוב פנים (אורט)	מוסמך בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים. רואה חשבון	תואר שני בינלאומי במנהל עסקים, תכנית למנהלים בייזום נדל"ן וקורס דירקטורים.

שם	יוני גולדשטיין קרסו	ציפורה מזרחי קרסו	אורלי חושן	יורם בן חיים	דפנה אריאלה קרסו רומנו
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	דירקטורית בתאגידים: קרסו מוטורס בע"מ, ניר יוני בע"מ; ניר יוני אחזקות (2007) בע"מ וקרסו סוכנות לביטוח (1989) בע"מ	דירקטורית בתאגידים: קרסו מוטורס בע"מ, מעוז ציפורה בע"מ ומעוז ציפורה אחזקות (2007) בע"מ	דירקטורית בתאגידים: קרסו מוטורס בע"מ, ניר אורלי אחזקות (2007) בע"מ ומרחבים ניהול ותפעול ציי רכב בע"מ	דירקטור בחברות מקבוצת קרסו	ייזום נדל"ן (ייזום והקמה של בניין מגורים בוטיק בעל 18 דירות בתל אביב) והשקעות הון סיכון ו-Private Equity.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	קרסו ייזום והשקעות בע"מ; דינר בע"מ	ראה לעיל	ראה לעיל למעט מרחבים ניהול ותפעול ציי רכב בע"מ	קרסו מוטורס בע"מ, פסיפיק רכב ותחבורה בע"מ; יו"ר דירקטוריון באוטו קאש שירותי מימון בע"מ; מכבי תל אביב מועדון כדורסל (1995) בע"מ; סי פור גיי בע"מ; קרסו סוכנות לביטוח (1989) בע"מ; מרחבים ניהול ותפעול ציי רכב בע"מ	פסיפיק רכב ותחבורה בע"מ ואוטו-קאש שירותי מימון בע"מ
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אחותה של אורלי חושן. בת דודם של ציפורה מזרחי קרסו, אריאל קרסו, ויואל קרסו	אחותו של אריאל קרסו. בת דודם של יואל קרסו, יוני גולדשטיין קרסו, אורלי חושן וחותנתו של יורם בן חיים	אחותה של יוני גולדשטיין קרסו. בת דודם של ציפורה מזרחי קרסו, אריאל קרסו, יואל קרסו	חתנה של ציפורה מזרחי קרסו	בתו של יואל קרסו הנמנה על בעלי השליטה בחברה
האם הינו מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא

שם	ערן קרסו	עודד אריה קרסו	נילי בנימין	משה מורג	אהוד ארז	אסנת רונן	רון היימן
תפקיד:	דירקטור	דירקטור	דירקטורית	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Eran Haim Carasso	Oded Arie Carasso	Nili Benjamin	Moshe Morag	Ehud Erez	Osnat Ronen	Hyman Ron
מספר זיהוי:	21971106	052672763	021947619	1251677	053615845	057972077	054674395
תאריך לידה:	20.08.1986	29.11.1981	24.04.1986	21.11.1945	14.08.1955	29.11.1962	07.01.1957
מען להמצאת כתבי בידין:	רחוב סלע 15, רמת השרון	באדר יוחנן 8, רמת גן	ישראל אשכנזי 57, תל אביב	רחוב עגור 27, קיסריה	אלוף קלמן מגן 5, תל אביב	ז' בחשוון 13, רמת השרון	זלמן שז"ר 3 נתניה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	05.03.2017	05.01.2023	22.10.2023	30.12.2010	21.02.2022	12.9.2022	08.12.2022
חבר בוועדות דירקטוריות:	לא	לא	לא	חבר בוועדת הביקורת ובוועדה לבחינת דוחות כספיים	חבר בוועדת הביקורת, בוועדה התגמול, בוועדה לבחינת דוחות כספיים	חברה בוועדת הביקורת, בוועדה התגמול, בוועדה לבחינת דוחות כספיים וכן בוועדת השקעות חברתיות	חבר בוועדת הביקורת, בוועדה התגמול ובוועדה לבחינת דוחות כספיים
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
האם הינו דירקטור חיצוני בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כן – מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן – מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הינו דירקטור מומחה:	ל.ר.	ל.ר.	לא	ל.ר.	כן	כן	כן
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	לא	לא	כן	כן	כן	כן

¹ ביום 1 במאי 2022 הגב' אסנת רונן מונתה כדירקטורית בחברה, כדי לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה לאור כוונתה להציע לראשונה מניות לציבור. לאחר השלמת ההנפקה, ביום 12 בספטמבר 2022, הגב' אסנת רונן מונתה על ידי האסיפה הכללית של החברה כדירקטורית חיצונית.

שם	ערן קרסו	עודד אריה קרסו	נילי בנימין	משה מורג	אהוד ארז	אסנת רונן	רון היימן
האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	כן – מועסק ע"י תאגיד בשליטת אריאל קרסו	לא	כן – מועסקת ע"י תאגיד בשליטת אורלי חושן	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון במדעי החיים ומדעי הרפואה (אוניברסיטת תל אביב), תואר שני במיקרוביולוגיה (אוניברסיטת בר אילן) וקורס דירקטורים ונושאי משרה; קורס נדל"ן	קורס טכנאי PC; קורס ניהול רשתות; קורס דירקטורים ונושאי משרה; קורס נדל"ן	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת ת"א; תואר שני בכלכלה פיננסית מהאוניברסיטה העברית; בוגרת קורס דירקטורים	תואר ראשון בכלכלה ומדעי המדינה מאוניברסיטת ת"א; תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א.	בוגר חשבונאות וככלכלה (האוניברסיטה העברית בירושלים) ורואה חשבון מוסמך	תואר שני במנהל עסקים בהתמחות מימון מאוניברסיטת ת"א; תואר במתמטיקה ומדעי המחשב (B.Sc) מאוניברסיטת ת"א.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב); רואה חשבון מוסמך; בוגר לימודי תעודה בביקורת מערכות ממוחשבות (המכון לפריזון העבודה והיצור)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	חוקר מיקרוביולוגיה; קואצינג תזונתי ודירקטור בקרסו נדל"ן	מחלקת מערכות מידע במטריקס אי.טי מערכות בע"מ	מנהלת השקעות באורנים קאפ בע"מ	יו"ר ובעלים של חברת מ.ד. מורג יעוץ וניהול בע"מ דירקטור בחברת פרץ בוני הנגב בע"מ דירקטור ספרינג ונצ'רס בע"מ	בעלים ומייסד חברת ארז קפיטל פאנד; יו"ר הדירקטוריון של אלעד גרופ; בעלים של חברות פרטיות – ספרינקל עסקים בע"מ	יו"ר דירקטוריון פרטנר תקשורת בע"מ, דירקטורית בהמסלול האקדמי של המכללה למנהל (בהתנדבות), פוקס ויזל בע"מ, מזרחי טפחות בע"מ, פריזון נטוורקס בע"מ, יישום של האוניברסיטה העברית (בהתנדבות)	מנכ"ל חברת רוני היימן אחזקות בע"מ; רבוע כחול נדל"ן בע"מ ווטרכסטון פרופרטיס לימיטד;
תאגידיים בהם משמש כדירקטור:	אוטו קאש שירותי מימון בע"מ	---	קרסו מוטורס בע"מ; סי פור גיי בע"מ	בת אור תעשיות אלקטרוכימיות בע"מ סינמטק תל אביב - יו"ר עמותת ידידי המרכז הרפואי הלל יפה - יו"ר	ארז קפיטל פאנד; בולגיו קפיטל בע"מ; בכורי שדה (אחזקות) בע"מ; יו"ר הדירקטוריון של קבוצת דלק בע"מ; קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ; בלדי בע"מ; אמ אר אר תיירות	דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, וויצ'ק בע"מ (ובתאגידים בשליטתה)	איינדנטי הלת'קייר בע"מ, שמוס אינטרנשיונל לימיטד; איירטאצ' סולאר בע"מ; אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ; Greystone Senior Debt BI, Ltd.

שם	ערן קרסו	עודד אריה קרסו	נילי בנימין	משה מורג	אהוד ארז	אסנת רונן	רון היימן
					לימיטד ואקסטל לימיטד ; ; יו"ר הדירקטוריון של קלקן קפיטל לימיטד ; מהדרין בע"מ		
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	בנו של אריאל קרסו	בנו של מר יואל קרסו, הנמנה על בעלי השליטה בחברה	נילי הינה בתה של גבי אורלי חושן, הנמנית על בעלי השליטה בחברה.	לא	לא	לא	לא
האם הינו מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

נושאי משרה בכירה

7.2

שם:	דן פרנס	ירון צוברי	ראובן קידר	הראל שהם	חיים שאול	יוני ישראלי	להב מרדכי (מוטי)	עדי חנה ברייטובסקי	מיכל גליק	יצחק טובול	אלדד בראל	עופר אלקלעי
מספר זיהוי:	013247903	024819088	055886287	034068809	024911638	022422182	056806649	034854406	040278087	028594331	043194190	024369340
תאריך לידה:	17.11.1964	28.2.1970	03.06.1959	06.06.1977	07.03.1970	15.06.1966	27.01.1961	04.04.1978	26.04.1980	07.08.1971	20.11.1981	12.4.1969
תאריך תחילת כהונה בתפקיד הנוכחי:	01.01.2009	15.7.2011	01.11.2011	01.02.2018	10.2011	18.05.2021	01.01.2009	01.11.2016	17.12.2012	01.01.2022	01.09.2021	26.05.2022
התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל	משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת מגורים	סמנכ"ל כספים	יועץ משפטי ומזכיר החברה	סמנכ"ל, מנהל חטיבת המגורים בוטיק, מנכ"ל קרסו התחדשות עירונית בע"מ ומנכ"ל קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	סמנכ"ל, מנהל חטיבת נכסים מניבים	סמנכ"ל פיתוח עסקי	סמנכ"לית חווית לקוח ומשאבי אנוש	סמנכ"לית שיווק	סמנכ"ל הנדסה	מנהל כספים	מבקר פנימי
האם ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון במשפטים (LLB)	תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה (אוניברסיטת	תואר ראשון במשפטים; תואר	תואר ראשון במשפטים; הנדסאי	תואר ראשון בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב),	תואר ראשון בכלכלה וסטטיסטיקה ותואר שני	תואר ראשון במשפטים תואר שני במנהל	תואר ראשון במדעים – הנדסת הסביבה	תואר ראשון במנהל עסקים;	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (המרכז)	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה

שם:	דן פרנס	ירון צוברי	ראובן קידר	הראל שהם	חיים שאול	יוני ישראלי	להב מרדכי (מוטי)	עדי חנה בריילובסקי	מיכל גליק	יצחק טובול	אלדד בראל	עופר אלקלעי
	מאוניברסיטת תל אביב; עורך דין חבר בלשכת עורכי הדין בישראל; תואר שני במנהל עסקים (EMBA) מאוניברסיטת תל אביב	ותואר שני במנהל עסקים – התמחות בשיווק (אוניברסיטת בר אילן)	תל אביב; תואר שני במנהל עסקים (אוניברסיטת Heriot-Watt); רו"ח מוסמך	ראשון במנהל עסקים – התמחות בטכנולוגיות מידע תואר שני במנהל עסקים – התמחות בשיווק; עורך דין חבר בלשכת עורכי הדין בישראל	בניין (מכללת ת"א); שמאי מקרקעין (מכללת ר"ג)	תואר שני במשפטים (אוניברסיטת בר אילן) ותואר שני במנהל עסקים למנהלים (אוניברסיטת בר אילן) ושמאי מקרקעין מוסמך	במנהל עסקים וכלכלה (האוניברסיטה העברית)	עסקים – EMBA – אוניברסיטת בר אילן; עורכת דין, חברה בלשכת עורכי הדין בישראל	(טכניון – מכון טכנולוגי לישראל) ותואר שני במנהל עסקים (אוניברסיטת חיפה) ורואה חשבון מוסמך	תואר שני בלימודי נדל"ן (המכללה האקדמית נתניה) והנדסאי בניין (הטכניון)	האקדמי רופין; תואר שני במנהל עסקים (אוניברסיטת מוסמך	תואר ראשון במשפטים תואר שני במשפטים מבקר פנימי מוסמך
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל בחברת קרסו נדל"ן בע"מ	מנהל חטיבת מגורים וסמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה	סמנכ"ל כספים בחברה	יועץ משפטי ומזכיר חברה בחברה	מנכ"ל קרסו התחדשות עירונית וקרסו נדל"ן בע"מ; מנהל חטיבת מגורים בוטיק	סמנכ"ל נכסים מניבים בקבוצת (מנרב בע"מ אחזקות לשעבר)	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	מנהלת שירות ומשאבי אנוש	מנהלת שיווק בחברה	מנהל אזור בחברה	סמנכ"ל כספים בחברת נדל"ן וטכנולוגיה	שותף במשרד א. אלקלעי ושות' המתמחה בתחום הביקורת הפנימית וניהול סיכונים.
האם מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

מורשי חתימה עצמאיים

7.3

נכון למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים²

7.4

תקנון ההתאגדות של החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון :

<u>הנושא</u>	<u>הסעיפים בתקנון</u>
מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים, משך כהונתם, מילוי מיקומם, שכרם וסיום כהונתם	85-94
דירקטורים חליפיים	87
דירקטורים חיצוניים	93,87
סמכויות הדירקטוריון	95-97
פעולות הדירקטורים לרבות, אופן זימון ישיבות הדירקטוריון, דרכי כינוסן, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה, הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן	98-113
מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה	154-159

² הנושאים המפורטים בסעיף 7.4 זה להלן לקוחים מתקנון החברה. ניתן לעיין בנוסח מלא של תקנון החברה באתר המגני"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

7.5 פרטים נוספים

7.5.1. המשרד הרשום של החברה

-

רחוב ריב"ל 24, תל אביב

טלפון : 03-6381102

פקס : 03-6381103

כתובת דוא"ל : harelsh@carasso.co.il

7.5.2. רואי החשבון של החברה

-

משרד זיו האפט (BDO)

דרך מנחם בגין 48, תל אביב

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 לפירוט הסכומים ששילמה החברה בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, בין אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, בין אם התגמולים ניתנו על ידי התאגיד ובין אם ניתנו על ידי אחר ראה תקנה 21 בפרק ד (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ותקנה 21 בפרק ד (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.1.2 להלן פרטים על הסכומים ששילמה החברה לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, כאמור לעיל, בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025:

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
		אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
1,165,664	---	16,184	---	---	---	624,083	---	525,397	---	100%	מנכ"ל	דן פרנס
396,031	---	12,758	---	---	---	63,098	---	320,175	---	100%	סמנכ"ל כספים	ראובן קידר
396,205	---	11,899	---	---	---	63,098	---	321,208	---	100%	משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת המגורים	ירון צוברי
377,893	---	10,311	---	---	---	63,098	---	304,484	---	100%	סמנכ"ל, מנהל חטיבת המגורים בוטיק	חיים שאול
282,883	---	6,498	---	---	---	42,065	---	234,320	---	100%	סמנכ"ל, מנהל חטיבת הנכסים המניבים	יוני ישראלי

8.2 גמול לדירקטורים

- 8.2.1 הדירקטורים בחברה שאינם בלתי תלויים זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**") בתוספת שליש מהסכומים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגת החברה על פי תקנות הגמול. הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים בחברה זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכומים המרביים לדירקטור חיצוני מומחה, המפורטים בתוספת הרביעית לתקנות הגמול בהתאם לדרגת החברה על פי תקנות הגמול.
- 8.2.2 הגמול הכולל אשר שולם לדירקטורים בחברה בשנים 2023-2024 ובתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025, לרבות ההוצאות הנלוות אליו, הסתכם בסך של כ-2,902 אלפי ש"ח, כ-2,659 אלפי ש"ח וכ-678 אלפי ש"ח, בהתאמה.

8.3 פטור שיפוי וביטוח נושאי משרה

בהתאם לתקנה 6ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "**תקנות פרטי תשקיף**"), פרטי התקשרויות החברה בקשר עם פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה נכללות בתשקיף זה על דרך ההפניה לתקנה 29א לפרק ד (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

8.4 מדיניות תגמול

ביום 11 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה וביום 26 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, בהתאם להוראות הפרק הרביעי לחוק החברות, בהתאם להמלצת דירקטוריון החברה. לנוסח מדיניות התגמול ראה נספח א לפרק 8 לתשקיף ההנפקה.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לענין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהא טעונה אישור מחדש רק בחלוף חמש שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.

8.5 עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי השליטה יש עניין אישי

באישורן

- 8.5.1 לפרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה בחברה במועד התשקיף או עסקאות שלבעל השליטה בחברה במועד התשקיף יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהינן בתוקף במועד התשקיף, ראה תקנות 22 ו-29א לפרק ד

(דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ולדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (לפי העניין), הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.6 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי העניין ונושאי משרה הבכירה בחברה, בניירות הערך של החברה ו/או חברות בנות ו/או קשורות הן כדלקמן:

- א. בסמוך למועד פרסום התשקיף – כמפורט בדיווח מיידי מיום 7 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-025653), המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.
- ב. בשנה שקדמה למועד פרסום תשקיף זה – כמפורט בדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-033862), המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

פרק 9 – דו"חות כספיים

- 9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף**
- 9.1.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה בהתאם לתקנה 60ב' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: **"תקנות פרטי התשקיף"**), הינם:
- 9.1.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.
- 9.1.1.2 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: **"תקנות דוחות תקופתיים ומידיים"**) של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות הדוחות).
- 9.1.1.3 הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקרים), הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025.
- 9.1.1.4 הדוח על המידע הכספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2025, ערוך בהתאם לתקנה 38ד לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025 (מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד).
- 9.1.2 לסעיף 9.2 להלן בתשקיף מצורף מכתבי הסכמה של רואה החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם של רואי החשבון המבקרים להיכלל בתשקיף, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיף 9.1.1 לעיל, אשר נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: **"מכתב ההסכמה"**).
- 9.1.3 לסעיף 9.3 להלן מצורף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969, בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025.
- 9.1.4 **לנספח א'** בפרק זה להלן מצורפים מכתבי ההסכמה של מעריכי השווי לנכסי החברה, בהם נכללת הסכמתם לכלול בתשקיף, בדרך של הפניה, את הערכות השווי שביצעו (לרבות מכתבי היעדר שינויים) במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024 והדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025 (לפי העניין) (להלן: **"מכתבי ההסכמה של מעריכי השווי"**)).
- 9.1.5 מצבת התחייבויות התאגיד ליום 31 במרץ 2025 מצורפת לדיווח המידי של החברה ליום 29 במאי 2025, מספר אסמכתא: 039166-01-2025, אשר נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

21 באוגוסט 2025

לכבוד

הדירקטוריון של קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

ריב"ל 24, תל אביב-יפו

ג.א.ג,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 22 באוגוסט 2025

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח אירועים בדבר אירועים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים

9.3

המאוחזים של החברה ליום 31 במרץ 2025

ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025, קרי מיום 29 במאי 2025, ועד למועד חתימת תשקיף זה, לא חלו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969, למעט כמפורט להלן:

9.3.1 ביום 5 ביוני 2025 פרסמה החברה נתונים בדבר עודפים ומחיר מכירה למ"ר (לצד נתונים נבחרים נוספים) ביחס לפרויקטים עיקריים מסוג עתודות קרקע והתחדשות עירונית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-040587).

9.3.2 ביום 10 ביוני 2025 הודיעה החברה כי התנגדותה לתכנית ההתחדשות העירונית במרחב יוספטל – חולון, שחלה במקרקעי "פרויקט הערבה צפון" המוחזק על ידי החברה בשיעור של 50% ("התכנית" ו-"הפרויקט", בהתאמה), התקבלה חלקית על ידי הוועדה המחוזית והתכנית אושרה למתן תוקף. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-041472). ביום 20 באוגוסט 2025 עדכנה החברה כי השלימה את בחינת התוכנית, והגיעה למסקנה כי הפרויקט לפי התוכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית אינו כלכלי. לפיכך, החברה ושותפתה תפעלנה לקדם הליך מול עיריית חולון, במטרה ליזום תכנית חדשה שתקנה כדאיות כלכלית לפרויקט ובנוסף, שוקלות הגשת עתירה מנהלית כנגד אישור התוכנית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-062220).

9.3.3 ביום 29 ביוני 2025 הנפיקה החברה, בדרך של הצעה פרטית, 3,750,000 מניות רגילות ו-750,000 כתבי אופציה (06/2025) למשקיעים מסווגים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 23 ביוני 2024, 24 ביוני 2025 (מספרי אסמכתא: 2025-01-044625, 2025-01-045043, ו-2025-01-046228).

9.3.4 ביום 31 ביולי 2025 התקשרה קרסו התחדשות עירונית בע"מ (המוחזקת בבעלות מלאה על ידי החברה) עם א.ד. חבצלת השקעות ופיתוח בע"מ (תאגיד בבעלות ה"ה ענת בנבנישתי, איל שפילברג וגלי שפילר קרן) בהסכם לייזום פרויקט פינוי בינוי ברחוב העלייה השניה 20 בשכונת בת גלים בחיפה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-057406).

9.3.5 ביום 12 באוגוסט 2025 פרסמה החברה דוח אחריות חברתית (ESG) לשנת 2024. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-059771).

תאריך : 21 באוגוסט 2025

ראובן קידר סמנכ"ל הכספים	דן פרנס מנכ"ל	יוני גולדשטיין קרסו יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------	------------------	---

נספח א'

מכתבי ההסכמה של מעריכי השווי

21 באוגוסט 2025

לכבוד

קרסו נדל"ן בע"מ ("החברה")

הנדון: הסכמה להכללה של שומות מקרקעין בתשקיף המדף של

החברה

בקשר עם תשקיף המדף של החברה, אשר בכוונת החברה לפרסם בחודש אוגוסט 2025 (להלן: "התשקיף"), הרינו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר פורסמו ביום 31 במרץ 2025, וליום 31 במרץ 2025, אשר פורסמו ביום 29 במאי 2025) של הערכות השווי הבאות, כפי שצורפו לדוחות הכספיים הרלוונטיים של החברה, בתשקיף:

שם הערכת השווי	מספר הערכת השווי	מועד חתימת הערכת השווי	המועד הקובע להערכה	הדוחות הכספיים אליהם צורפה הערכת השווי
שומת מקרקעין מקיפה מבנה לתעסוקה ומסחר – "בית רנו" רח' ריב"ל 22 / יד חרוצים 13, תל אביב	34207.13A	29 בינואר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024
שומת מקרקעין מקיפה מבנה מסחר ומשרדים – "מגדל קרסו" רח' יד חרוצים 12 / יגיע כפיים 4, תל אביב-יפו	34205.24A	29 בינואר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024
שומת מקרקעין מקיפה מבנה לתעסוקה ומסחר רח' ריב"ל 24-26 / יד חרוצים 15, תל אביב	33345.19A	29 בינואר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024
הערכות שווי נכסי חב' קרסו נדל"ן עדכון ליום 31.03.2025	34641.44A	26 במאי 2025	31 במרץ 2025	31 במרץ 2025

(להלן ביחד: "הערכות השווי").

הרינו מסמיכים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה, לחתום בשמנו ולדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך על הערכות השווי (בדרך של הפניה כאמור לעיל) ועל מכתב הסכמה זה.

בכבוד רב,

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

דורון זכירוביץ'

כלכלן ושמאי מקרקעין

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



Israel Shimonov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Benjamin Ben Zimra
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Corinne Bitton
Liron Azriel
Shimrit Melman
Ido Lachman
Tal Naar
Uria Mansur
Niv Fogel
Daniel Tentzer
Nimrod Nir
Daniel Buskila
Itay Yanay
Roy Tendler
Dar Aharony

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

רחוב מזא"ה 56, תל אביב 6578906
56 Maze St., Tel Aviv 6578906
טל: 972-3-6111000 | פקס: 972-3-6133355
דוא"ל: mail@shimonov.com
www.shimonov.com

ישראל שמענוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
בנימין בן זמרה
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
קורין ביטון
לירון עזריאל
שמרית מלמן
עידו לכמן
טל נער
אוריה מנסור
ניב פוגל
דניאל טנצר
נמרוד ניר
דניאל בוסקילה
איתי ינאי
רוי טנדלר
דר אהרני

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

לכבוד
קרסו נדל"ן בע"מ
ריב"ל 24
תל אביב

21 באוגוסט 2025
מספרנו: 4791

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "תשקיף המדף" ו-"החברה", בהתאמה)

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת בקשר לתשקיף המדף, כי למועד תשקיף המדף הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף. הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

ניר כהן ששון, עו"ד ניב פוגל, עו"ד רוי טנדלר, עו"ד
שמענוב ושות' - עורכי-דין

10.2 הוצאות ההנפקה

10.2.1 הסכום המשוער של כל ההוצאות הקשורות בהצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה הוא כ-200 אלפי ש"ח. בנוסף, במועד גיוס על פי דוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם, תהיינה לחברה הוצאות נוספות הקשורות בהצעת ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף.

10.2.2 בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו-2005, תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף המדף במועד פרסום דוח הצעת מדף מכוחו בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלו.

10.3 עמלות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים

החברה לא שילמה ולא קיבלה על עצמה התחייבויות לשלם עמלה בגין ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה. כמו כן החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף המדף דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה, למעט עמלות למפיצים ומשקיעים מסווגים במסגרת הנפקת אגרות חוב לציבור.

10.4 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים.

10.5 עיון במסמכים

ניתן לעיין בתשקיף המדף ובתקנון החברה וכן בכל דוח, אישור או חוות דעת הנזכרים בתשקיף המדף במשרדי החברה ברחוב ריב"ל 24, תל אביב, בשעות העבודה המקובלות. כמו כן ניתן לעיין בתשקיף המדף ובתקנון החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il.

פרק 11 – חתימות

החברה:

קרסו נדל"ן בע"מ

הדירקטורים:

יוני גולדשטיין קרסו

ציפורה מזרחי קרסו

אורלי חושן

בן חיים יורם

דפנה אריאלה קרסו רומנו

ערן קרסו

עודד אריה קרסו

נילי בנימין

משה מורג

אהוד ארז

אסנת רונן

רון היימן