

קרסו

דמיינו סגנון חיים

קרסו נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025



קרסו נדל"ן בע"מ דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025

פרק א' דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב' דוחות כספיים

פרק ג' דוח אפקטיביות על הבקרה



פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ליום 30 ביוני 2025

קדס
ד

דמיינו סגנון חיים

קרסו נדל"ן בע"מ

("החברה")

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). דוח דירקטוריון זה הינו מצומצם והוא נערך בהנחה שבפני הקורא דוח הדירקטוריון לשנת 2024 אשר מצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 31 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-022582) (להלן: "דוח הדירקטוריון לשנת 2024" ו-"הדוח התקופתי", בהתאמה), המובא בזאת על דרך ההפניה.

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (להלן: "הדוחות הכספיים") והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ומבוקרים (לפי העניין) ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 11 בספטמבר 1967 כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

ביום 24 ביולי 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור ורישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("ההנפקה" ו-"הבורסה", בהתאמה), והחל מאותו מועד החברה הינה חברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות). נכון למועד פרסום הדוח, מניות החברה נסחרות בבורסה במדדים: ת"א 90, ת"א 125, ת"א 90 ו-SME60, ת"א נדל"ן, ת"א-בנייה, ת"א 125-אקלים נקי, ת"א-פמילי, ת"א-EW125, ת"א 90 ובנקים, ת"א מעלה, ת"א All-Share, ת"א רימון, ת"א-200 ות"א – 90 מודל רווחיות.

החברה מדורגת על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") בדירוג ilA¹ באופן יציב ואגרות החוב שלה מדורגות בדירוג ilA¹.

2. תחומי פעילות

החברה פועלת בשלושה תחומי פעילות עיקריים אשר נבדלים זה מזה באופיים ובסיכונים הנלווים אליהם ובהתאם לכך מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה: תחום הנדל"ן המניב בישראל, תחום הנדל"ן היזמי בישראל ותחום

¹ ראה דיווח מידי של דוח דירוג מיום 25 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-618515).

ייוזם נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38/1 (חיזוק ושיפוץ) בישראל². לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי ("דוח תיאור עסקי התאגיד"), וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים.

3. הסביבה העסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה לרבות הסביבה המקרו כלכלית בישראל ראו סעיף 1.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

א. גילוי אודות השפעת המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה

בהמשך לאמור בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024 ובסעיף 1.5.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד, להלן עדכון ביחס להשפעת המצב הביטחוני בישראל, ובכלל זה מלחמת חרבות ברזל ("המלחמה") ומבצע "עם כלביא" והשלכותיה הפוטנציאליות על פעילות החברה:

תחום הנדל"ן היזמי – נכון למועד דוח זה, בחלק מהאתרים, הפעילות עדיין אינה בתפוקה מלאה בשל מחסור בעובדים. ככלל, העיכוב בהתקדמות העבודות צפוי להביא לגידול בעלויות הפרויקטים, אולם להערכת החברה, בשלב זה, הגידול הצפוי המוערך בעלויות מכוסה בסעיפי הבצ"מ ונכלל בתקציבי הפרויקטים ו/או בעלייה במחירי המכירה לעומת אלה הנקובים בדוחות הליווי של הפרויקט, וככלל אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה בתחום זה. יחד עם זאת, הצמצום בהיקפי הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים ותקציבי הפרויקטים ועל פעילות החברה בכלל טרם ידועות במלואן לאור הימשכות הלחימה בעזה. להערכת החברה, למרות השפעת המלחמה על תחום הפעילות, שטרם ניתן לאמוד אותה באופן מדויק, בשלב זה הפגיעה אינה מהותית ולחברה איתנות פיננסית אשר תסייע לה לקדם את פעילות הנדל"ן היזמי בהתאם לתכניותיה טרום המלחמה, בכפוף להתארכות בלוחות הזמנים כאמור לעיל.

תחום הנדל"ן המניב – למועד הדוח, להערכת החברה, בהינתן שהמלחמה תישאר בעצימותה הנוכחית ולא תתרחב לגזרות נוספות, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על הכנסות החברה בתחום הפעילות.

המצב הפיננסי - לתאריך הדוח על המצב הכספי ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות ובכלל זאת באמות המידה הפיננסיות להם התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי אגרות החוב, וכן לאור איתנותה הפיננסית של החברה – מסגרות אשראי פנויות, נכסים לא משועבדים וגיושה למקורות לגיוס הון או חוב – אין חשש כי החברה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה בטווח הנראה לעין. לגילוי לפי תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ראה סעיף 8(ג) להלן.

נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא השפעת המלחמה והלחימה בגזרות השונות על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה, להיקפה ולזמן הימשכותה. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה. יחד עם זאת, ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינאמי המאופיין באי ודאות רבה, אשר התפתח לזירות נוספות, בין היתר באשר לאופן התמודדות ישראל עם המלחמה, להתרחבות נוספת של המלחמה, לרבות לזירות נוספות, למועד שבו תסתיים ולהשפעות עקיפות העלויות להיגרם בגינה, קיים קושי לחזות את עוצמת האירוע ומידת ההשפעה של המשך המלחמה, על פעילותה העתידית של החברה. להערכת החברה, הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או העמקה ו/או חידוש של העימות בחזית הצפון וכן גיוס

² יצוין כי החברה החליטה כי תפעל להשלים את הפרויקטים לגביהם התקשרה עם בעלי דירות ולא תיוזם התקשרויות חדשות בתחום זה.

מילואים נרחב לצורך הרחבת הלחימה ברצועת עזה (או בחזיתות נוספות) עלולה להשפיע באופן משמעותי ורחב יותר על המשק ועל תחום הנדל"ן, ולהביא להתארכות הליכי התכנון, הרישוי והביצוע, להתייקרות עלויות המימון והבנייה, לדרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים, לדחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות בפרויקטים), לירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני הביצוע, לירידה מהותית בביקושים ליחידות המשווקות על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים הפוטנציאליים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה), לירידת מחירי המכירה, לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה וכו', וכן יגררו את העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה וכפועל יוצא עלולים להביא לירידה בפדיונות ושינויים בפרמטרים כלכליים נוספים באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם וכן בהכנסה השוטפת מנכסים מניבים.

גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ב.

(השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים)³:

אינפלציה – בהמשך לאמור בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024 ובסעיף 1.5.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-437 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-1.6% ובשל כך רשמה החברה בתקופת הדוח הוצאות מימון בסך של כ-7 מיליון ש"ח לעומת כ-9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד בגין הלוואות אלו. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד המחירים לצרכן, המהווים הגנה אינפלציונית לטווח ארוך ובכך מקטינים את חשיפת החברה לעליית מדד המחירים לצרכן. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות דמי השכירות של החברה ובטווח הארוך עשויה להביא לעלייה בשווי ההון של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה.

מדד תשומות הבנייה עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-4%, עלייה אשר הביאה להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים אותם היא מקימה. על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבנייה נהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי דירות למדד תשומות הבנייה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון מספר 9 לחוק המכר אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה. ככלל, החברה שואפת לעדכן את מחירי המכירה של הדירות למגורים כך שיפצו באופן מלא על עליית המדדים. יחד עם זאת, כמפורט בסעיף 1.7.1.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד, החברה מעניקה ללקוחותיה הטבות שונות, ביניהן, אפשרות של מתן פטור מהצמדה למדד, מה שיוצר לחברה חשיפה (אשר להערכתה לא תהיה מהותית כפי שיפורט להלן) לעליית מדד תשומות הבנייה בתקופה שעד לתום הבנייה של אותו פרויקט. החברה מצמצמת חשיפה זו על ידי התאמת מחירי המכירה לתנאי המכירה אשר ניתנים לרוכשי הדירות. החברה מעריכה כי השפעת העלייה במדדים על רווחי החברה לא תהיה מהותית, ככל שתנאי השוק יאפשרו זאת, בהנחה שלא תהיה ירידה מהותית במחירי המכירה הידועים כיום וכן בהנחה ששיעור עליית המדד בשנים הקרובות יהיה מתון.

ריבית – בהמשך לאמור בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024 ובסעיף 1.5.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 4.5% (כך ששיעור ריבית הפריים הנוכחי הינו 6%).

נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה הלוואות הצמודות לריבית הפריים בהיקף של כ-755 מיליון ש"ח. עליית ריבית של כ-1% תגדיל את הוצאות המימון בסכום של כ-2 מיליון ש"ח ברבעון. מנגד לחברה הכנסות מימון מפיקדונות במסגרת ליווי בנקאי ויתרות מזומנים בריבית שיקלית, אשר מפצים באופן חלקי על העלייה בהוצאות המימון האמורות. להערכת החברה, עליית הריבית במשק (ככל שתחול בניגוד לציפיות הקיימות במשק) אינה צפויה להשפיע מהותית על הוצאות המימון ועל היחסים הפיננסיים של החברה.

עפ"י תחזית בנק ישראל מאפריל 2025 שיעור הריבית במגמת ירידה וצפוי לעמוד על 4% ברבעון הראשון לשנת 2026. יחד עם זאת, ככל שמגמת ירידת הריבית תשתנה ותחול עליית ריבית במשק, היא תביא להגדלת הוצאות המימון של החברה כאמור לעיל, היא עלולה להביא להקשחת תנאי המימון ובכלל זאת להקשות על מיחזור חובות וגיוס חוב חדש. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, עליית הריבית עלולה להביא לירידה בביקושים לדירות כתוצאה מהתייקרות המשכנתאות וכתוצאה מכך ירידת מחירים של דירות בשוק. בתחום הנדל"ן המניב בישראל, היא עלולה להביא לפגיעה ביכולת שוכרים לשלם את דמי השכירות וביכולת ספקים לקיים את התחייבויותיהם כלפי החברה, לגידול בשיעורי היוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לירידה בשוויים (לעניין זה, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את הפגיעה). יודגש כי למיטב הבנת החברה, שיעורי ההיוון שנלקחו בהערכות השווי מגלמים את הסיכון הידוע בענף במועד הקובע למועד השמאות.

ג. שוק הדיור⁴

בשלושת החודשים אפריל 2025 – יוני 2025 נמכרו בישראל כ-19,900 דירות, נתון המהווה ירידה של 20.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וכן ירידה של 19.3% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (ינואר – מרץ 2025). מתוך כלל הדירות שנמכרו בחודשים אפריל 2025 – יוני 2025, כ-36% מהן (קרי, כ-7,150 דירות) הן דירות חדשות, כך שבהשוואה לשלושת החודשים הקודמים נצפתה ירידה של 24.3% בדירות החדשות שנמכרו. עוד יצוין כי נכון לסוף חודש יוני 2025 ישנן 81,360 דירות חדשות שנותרו למכירה, נתון זה מהווה עלייה של 0.7% לעומת חודש מאי 2025, וכן עלייה של 20.3% לעומת יוני אשתקד. 56% מתוך כלל הדירות החדשות שטרם נמכרו הן במחוז ת"א והמרכז.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית לרבות ביחס להשפעת עליית/ירידת הריבית והאינפלציה וכן להשפעות המלחמה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.18 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

⁴ כלל הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת שפורסמו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במהלך חודש אוגוסט 2025.

4. אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

4.1. ביום 19 בינואר 2025 הנפיקה החברה סדרה של 400,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-004532).

4.2. ביום 30 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-61 מיליון ש"ח, אשר בוצעה בחודש אפריל 2025, ומשקפת דיבידנד למניה בסך של 1.1273113 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022608).

4.3. ביום 30 במרץ 2025 דירקטוריון החברה אישר את עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כך ששיעור החלוקה שנקבע במדיניות חלוקת הדיבידנד יעלה ל-50% (חלף 20% לפחות), ובלבד שהחברה לא תידרש לשלם בגין החלוקה מס חברות (קרי, לחברה יתרה חיובית מספקת של עודפים ניתנים לחלוקה בנטרול רווחי שערך שטרם מומשו). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022583).

4.4. 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. 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 לפרויקט⁵. בנוסף, שוקלות החברה ושותפתה הגשת עתירה מנהלית כנגד אישור התוכנית⁶. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-062220), דיווחים מיידיים של החברה מהימים 4 בדצמבר 2022⁷, 20 באפריל 2023⁸, ו-10 ביוני 2025⁹ והאמור בסעיפים 1.7 ו-1.7.4.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

4.5. ביום 29 ביוני 2025 החברה הקצתה בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים: (א) 3,750,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה המהוות כ-6.48% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("הון החברה") וכ-6.5% מזכויות ההצבעה בה בתמורה לסך של 35 ש"ח למניה ובסך כולל של כ-131 מיליון ש"ח; ו-(ב) 750,000 כתבי אופציה של החברה המהווים כ-1.3% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא רשומים למסחר, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-750,000 מניות בתקופה של 12 חודשים ממועד הקצאתם, בתמורה למחיר מימוש בסך 40 ש"ח לכל כתב אופציה וסה"כ 30 מיליון ש"ח, לא צמוד, כפוף להתאמות מקובלות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 24 ביוני

⁵ יודגש כי הנתונים שהציגה החברה בקשר עם תכנון הפרויקט בדוח תיאור עסקי התאגיד בקשר עם הפרויקט אינם בהתאם לתכנית שהופקדה, והינם בהתאם לתכנית העסקית של החברה ושותפתה ועל בסיס ההתנגדות שהוגשה לתוכנית שהופקדה.

⁶ יודגש כי אין כל וודאות כי החברה ושותפתה תוכלנה להביא לקיומה של תכנית חדשה שתקנה כדאיות כלכלית לפרויקט.

⁷ מס' אסמכתא: 2022-01-146920.

⁸ מס' אסמכתא: 2023-01-043488.

⁹ מס' אסמכתא: 2025-01-041472.

2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-045043), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

4.6. ביום 22 ביולי 2025 התקשרו ציפורה מזרחי קרסו, אריאל קרסו, יואל קרסו, יוני גולדשטיין קרסו ואורלי חשן (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתם) ("**בעלי השליטה**"), בהסכם בעלי מניות חדש אשר מחליף את הסכם בעלי המניות שנחתם בשנת 2022 אשר תואר בסעיף 3.6 לתשקיף החברה מיום 30 במאי 2022¹⁰ והתיקונים לו¹¹ (במסגרתו, בין היתר, עודכן מפתח החזקה לזכויות לדירקטור, עודכנו ההסדרים ביחס לזכויות בעלי המניות במקרה של העברת ו/או מכירת מניות גרעין השליטה על ידי מי מהם לרבות הוספת זכות הצעה במקרה בו צד מעוניין לחדול מלהיות צד להסכם, עודכנו הוראות לעניין תיאום מוקדם של הצבעה אחידה באסיפות בעלי מניות של החברה לרבות הרוב הנדרש בהחלטות מסוימות שנקבעו וכיו"ב) ("**הסכם בעלי המניות**"). למועד זה, הסכם בעלי המניות חל ביחס ל-36,746,281 מניות החברה שבבעלות בעלי השליטה (לעיל: "**מניות גרעין השליטה**").

4.7. ביום 31 ביולי 2025 התקשרה קרסו התחדשות עירונית בע"מ שהינה בבעלות מלאה של החברה ("**קרסו התחדשות עירונית**"), עם א.ד. חבצלת השקעות ופיתוח בע"מ, אשר התקשרה עם כ-97% מכלל בעלי הזכויות ביחידות הקיימות ברחוב העלייה השניה 20 בשכונת בת גלים בעיר חיפה, בהסכם לייזום פרויקט פינוי בינוי ("**הפרויקט**"), לצורך ביצוע עסקה משותפת בקשר עם הפרויקט ("**העסקה המשותפת**"), באופן שבכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, חלקו של כל אחד מהצדדים בפרויקט יהיה 50%. במסגרת הפרויקט צפויים להיחרס הבניינים הקיימים הכוללים 82 יחידות קיימות ("**בעלי הזכויות**") ותחתיהם ייבנה בניין חדש שיכלול 309 יח"ד (מתוכן 232 יח"ד לשיווק בשטח מכר של כ-25,014 מ"ר (פלדלת)), שטחי מסחר בהיקף של כ-1,600 מ"ר (מתוכם כ-400 מ"ר עבור בעלי הזכויות) ושטחי תעסוקה בהיקף של כ-2,000 מ"ר, והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם פינוי בינוי. לפרטים נוספים אודות הפרויקט והסכם העסקה המשותפת ראה דיווח מיידי של החברה מיום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-057406).

4.8. לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.

מספר אסמכתא : 2022-01-067429.

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

5. התפתחויות בתחומי הפעילות

תחום הנדל"ן המניב בישראל

הקבוצה פועלת בתחום פעילות זה באזורי ביקוש ברחבי ישראל. נכון ליום 30 ביוני 2025 ברשותה נכסים מניבים בתחום המשרדים והמסחר בישראל בשטח כולל של כ-99 אלף מ"ר בתפוסה ממוצעת של כ-91%.

ההכנסות מדמי שכירות ואחזקה ברבעון הנוכחי הסתכמו לסכום של כ- 23.2 מיליון ש"ח, לעומת כ-23.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה-NOI הסתכם ברבעון הנוכחי לסכום של כ-18.5 מיליון ש"ח לעומת כ-18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

במהלך חודש יוני 2025 החלה החברה בהקמת מרכז המסחרי פורדיס.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל

לקבוצה פרויקטים למגורים בתהליך הקמה ושיווק באזורי ביקוש בישראל. נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה 2,252 יח"ד לשיווק, לרבות 74 יח"ד המיוחסות לקבוצת יושפה ג.ע בע"מ ("יושפה") המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 25.5%, מתוכן נמצאות בשלבי הקמה שונים 1,825 יח"ד, מהן נמכרו 784 יח"ד בהיקף כספי של כ-2.7 מיליארד ש"ח כולל מע"מ (חלק מהפרויקטים הינם עם שותפים).

ברבעון הנוכחי נמכרו 42 יח"ד בתמורה כספית של כ-152 מיליון ש"ח, לעומת 74 יח"ד בתמורה כספית של כ-219 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להערכת החברה, הירידה בכמות היח"ד נובעת ממגוון סיבות, לרבות ריבית בנק ישראל אשר נותרה גבוהה באופן יחסי, הימשכות הלחימה, המצב הפוליטי בישראל, וכיו"ב, אשר גורמות להאטה בשוק הדירור כמפורט בסעיף 3ג' לעיל.

ההכנסות מתחום זה הסתכמו ברבעון הנוכחי בכ-155 מיליון ש"ח לעומת כ-83 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חל גידול בהכנסות מפרויקטים שונים שביצועם התקדם: CARASSO SUNN - חדרה 10, CARASSO SUNN דוד ילין 9, או-מא-מי E, שדרות היוכל (שלב ב') - טהון 5 וויצמן 55-57, וכן מפרויקטים שהחל בביצוע בשנת 2025: או-מא-מי F, קרסו ניה, קרסו בוטניק, CARASSO SUNN - חדרה 11, והולצברג בת ים. מנגד, חל קיטון, לא מהותי, בקצב הביצוע בפרויקטים פלורה קריית שלום ת"א – שלב 1 ואו-מא-מי D, כאשר יצוין בעניין זה כי החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות בהתאם לכללי חשבונאות IFRS, קרי על בסיס מכירות והתקדמות הבנייה של הדירות. בנוסף חל קיטון מהכנסות מפרויקטים ME-CRO אבן גבירול ויבניאלי 28-24 שביצועם הסתיים.

שיעור הרווח הגולמי בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ברבעון הנוכחי הינו כ-19% והסתכם ברווח גולמי של כ-30 מיליון ש"ח, לעומת שיעור רווח גולמי של כ-19% ורווח גולמי של כ-16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח הגולמי נובע מגידול בהיקף הפעילות של החברה ומהתקדמות בביצוע ביחס לרבעון המקביל אשתקד.

שיעור הרווח התפעולי בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ברבעון הנוכחי הינו כ-10% והסתכם ברווח תפעולי של כ-16 מיליון ש"ח, לעומת שיעור רווח תפעולי של כ-5% ורווח תפעולי של כ-4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר העלייה בשיעור הרווח התפעולי נובעת מגידול בהיקפי הפרויקטים ומקצב הביצוע.

פרויקטים בתכנון – הצפויים להתחיל במהלך השנה העוקבת, חלקם ביחד עם שותפים, כוללים כ-1,150 יח"ד למכירה וכ-6 אלפי מ"ר למסחר (הכלול במסגרת הפרויקטים למגורים).

עתודות קרקע – לקבוצה מלאי עתודות קרקע זמינות ומתוכננות להקמת דירות למגורים בישראל בהיקף של כ-882 יח"ד וכ-2,000 מ"ר למסחר (הכלול במסגרת הפרויקטים למגורים). קצב הפיתוח והבינוי של העתודות הנ"ל הינו בהתאם לקצב הביקושים באזור.

התחדשות עירונית (פרויקטי תמ"א 38/2 ופינוי בינוי) – הקבוצה מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית, בהיקף כולל של כ-6,589 יח"ד למכירה וכ-24 אלפי מ"ר למסחר ומשרדים (הכלול במסגרת התב"ע למגורים) אשר טרם הגיעו לשלב התכנון או ההקמה שלהם. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.8.4.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

בנוסף, הקבוצה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם הושג בהם שיעור חתימות העולה על 50% מבעלי הדירות ו/או שהקבוצה זכתה לגביהם במכרז דיירים והקבוצה סבורה שיש היתכנות להוציאם לפועל בשנים הקרובות, אשר היקף יח"ד בהם אם וככל יצאו לפועל (כשאינן כל וודאות שכך יהיה), הינו כדלקמן: העבודה בחולון (חלק החברה 50%) 160 יח"ד ו-110 יח"ד לשיווק, יוטבתה בחולון (חלק החברה 50%) 280 יח"ד ו-200 יח"ד לשיווק, הרב קוק בהרצליה (חלק החברה 100%) 120 יח"ד ו-81 יח"ד לשיווק, אשרמן בת"א (חלק החברה 42%) 405 יח"ד ו-243 יח"ד לשיווק, חזנוביץ בת"א (חלק החברה 75%) 67 יח"ד ו-60 יח"ד לשיווק, מבצע סיני בבת ים (חלק החברה 100%) 144 יח"ד ו-96 יח"ד לשיווק, ראובן בראשלי"צ (חלק החברה 100%) 120 יח"ד וכ-80 יח"ד לשיווק, עמק רפאים 60 בירושלים (חלק החברה 100%) 33 יח"ד ו-17 יח"ד לשיווק, רד"ק 12-14 ברמת גן (חלק החברה 100%) 51 יח"ד ו-31 יח"ד לשיווק והשוק הבריטי (חלק החברה 50%) בת"א כ-200 יח"ד לבניה ולשיווק.

עדכון מידע בדבר פרויקטים של החברה בתקופת הדוח

1. ביום 2 בינואר 2025 התקשרה החברה עם צד ג' במערך הסכמים לכניסתה כשותפה בשיעור של 50% בארבעה מתחמי התחדשות עירונית בעיר שדרות, הכוללים כ-1,500 יח"ד קיימות. להערכת החברה, על המתחמים, ניתן יהיה לבנות סך של כ-6,000 יח"ד סה"כ (מתוכן כ-4,500 יח"ד לשיווק), כאשר יודגש כי בשלב זה הפרויקט נמצא בשלבים תכנוניים ראשוניים והוצאתו לפועל כפופה (כשאינן כל וודאות לכך), בין היתר, לקבלת תמיכה כספית מהמדינה, חתימת 100% מהדיירים הקיימים על הסכמי פינוי בינוי, אישור תב"ע חדשה וכיו"ב.

2. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם מותנה לביצוע עסקה משותפת עם שותף בפרויקט פינוי בינוי ברחוב העלייה השנייה 20 בשכונת בת גלים בעיר חיפה, אשר ככל שיצא לפועל צפוי לכלול 309 יח"ד (מתוכן 232 יח"ד לשיווק), שטחי מסחר בהיקף של כ-1,600 מ"ר (מתוכם כ-400 מ"ר עבור בעלי הזכויות) ושטחי תעסוקה בהיקף של כ-2,000 מ"ר, ראה סעיף 4.7 לעיל.

3. בחודש אוגוסט 2025 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה במחוז תל אביב אישרה את תוכנית

507-1137553 ("התב"ע"), מכח תכנית תא/5000 אשר חלה על מקרקעי פרויקט הר ציון בתל אביב אותו מקדמת החברה באמצעות קרוון החזקות בע"מ ("קרוון"), אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 80% בשרשור סופי. בהתאם למסמכי התב"ע, בכפוף לקבלת כלל ההיתרים הנדרשים (אשר אין כל וודאות כי יתקבלו) והגעה להסכמות עם 100% מהבעלים במקרקעין כמפורט לעיל, במקרקעי הפרויקט, תתאפשר בניית 180 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ושטחים למבנים ציבוריים, כאשר חלק קרוון לשיווק בפרויקט הינו כ-143 יח"ד וכ-1,200 שטחי מסחר.

4. בהמשך לאמור בסעיף 1.6.1.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד בקשר עם הימצאות הנכס של החברה הידוע בשם 'מתח"ם' (מרכז תחברותי משולב) ת"א דרום' ("הנכס" או "המקרקעין") בתכנית תשתית לאומית 101/א ("תכנית המטרו"), המסווגת חלק ניכר מהנכס להפקעה עבור "תחנת תחבורה ציבורית", ביום 3 באוגוסט 2025 הגישה החברה תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("חוק התכנון והבניה"), לפיצוי עקב אישור תכנית המטרו ("התביעה"). יצוין כי תכנית המטרו, כוללת סעיף 'שימור זכויות', לפיו ייעוד הקרקע יישאר בהתאם למצבו התכנוני ערב אישור תכנית המטרו וזאת עד למועד פרסום הודעות רכישה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

תכליתו של סעיף שימור הזכויות היא לאפשר בתקופת הביניים קידומה ואישורה של תכנית הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה אשר תקצה לבעלי הזכויות הרלוונטיים שמקרקעיהם כלולים בתכנית המטרו, ובהם החברה, מגרשי תמורה וזכויות בניה,

כאשר מנגנון זה עשוי להיות פתרון חלופי לתשלום פיצויים בשל ירידת ערך ופיצויי הפקעה. יודגש, כי התביעה הוגשה מאחר שסעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע שניתן להגיש תביעה לירידת ערך בתוך שלוש שנים מתחילת תקפה של התכנית בחודש יוני 2022¹², ואולם עמדת החברה היא כי יש לאשר תכנית שתקנה לחברה זכויות בניה 'סחירות' טרם פרסום הודעות הרכישה. נוכח האמור, פנתה החברה לנת"ע ולוועדה המקומית תל אביב בהצעה להגיע להסדר עימן להשהיית התביעה עד להכללת המקרקעין בתחום תכנית איחוד וחלוקה עתידית כפי שוויים המלא ערב אישור תכנית המטרו או עד למועד פרסום הודעות רכישה, לפי המוקדם. למועד הדוח, התקבלה הסכמתם העקרונית של נת"ע והוועדה המקומית להקפאת ההליך.

תחום תמ"א 38/1

ביום 6 ביוני 2022 ניתן לקרסו התחדשות עירונית אישור אכלוס (טופס 4) מהוועדה לתכנון ובניה של עיריית קריית אונו בקשר עם פרויקט "קרסו אונו". נכון למועד הדוח, החברה השלימה את מכירת הדירות בפרויקט ומסרה לרוכשים את הדירות שנמכרו.

לפרטים נוספים אודות תחום זה ראה סעיף 1.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

¹² המועד להגשת התביעה הוארך ליום 03.08.2025 עקב מבצע "מרכבות גדעון".

הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, כמות יחידות דיור ושטחי מסחר לשיווק הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי) ואופן התפתחות המלחמה – ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

פרויקטים בשיווק - מכירות יח"ד (נתונים לפי 100%):

פרויקט	היקף יחידות בשיווק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מכירות מיום 1 ביולי 2025 ועד פרסום הדוח	מכירות - אפריל - יוני 2025	מכירות - אפריל - יוני 2024	סה"כ יחידות מכורות ליום 30 ביוני 2025 במצטבר	שיעור מכירות מצטבר ליום 30 ביוני 2025
או-מא-מי C	115	100%	---	---	1	113	98%
או-מא-מי D	115	100%	1	3	5	82	71%
או-מא-מי E	128	100%	1	---	12	58	45%
או-מא-מי F	127	100%	1	2	---	10	8%
שדרות היובל (שלב א') - טהון 4	100	50%	---	---	---	93	93%
אנדרומדה ריבורן	56	33%	---	1	1	53	95%
קרטו אונו	74	100%	---	1	---	74	100%
ME-CRO אבן גבירול	33	100%	---	---	---	30	91%
יבנאלי 24-28 גבעתיים	30	100%	1	---	1	29	97%
יובל הצעירה- מתחם גינות היובל שטרן-34-42	159	50%	3	4	---	139	87%
שדרות היובל (שלב ב') - טהון 5	173	50%	5	3	4	134	77%
CARASSO SUNN, דוד ילין 9	15	100%	1	2	---	9	60%
פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 1	87	80%	1	---	5	46	53%
CARASSO SUNN, חדרה 10	11	100%	---	---	---	4	36%
שדרות היובל (שלב ג') - טהון 3	122	50%	1	1	13	63	52%
CARASSO SUNN, חדרה 11	12	100%	---	---	2	2	17%
CARASSO SUNN, חדרה 7-9	24	100%	---	---	3	3	17%
ויצמן 55-57	86	100%	---	1	19	43	50%
הולצברג 20 בת ים	49	100%	---	---	5	22	45%
קרטו ניה	309	100%	11	14	---	84	27%
קרטו בוטינק	353	100%	1	6	---	44	12%
זכרון יעקב 11 "רובע" תל אביב	11	25.5%	---	---	1	10	91%

פרויקט	היקף יחידות בשיווק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מכירות מיום 1 ביולי 2025 ועד פרסום הדוח	מכירות - אפריל - יוני 2025	מכירות - אפריל - יוני 2024	סה"כ יחידות מכורות ליום 30 ביוני 2025 במצטבר	שיעור מכירות מצטבר ליום 30 ביוני 2025
מרים החשמונאית	15	25.5%	---	---	---	10	67%
פינלס תל אביב	15	25.5%	---	1	2	11	73%
סמאטס 20	14	25.5%	---	1	---	6	43%
רמז 27	10	25.5%	---	1	---	1	10%
סוטין 10	9	25.5%	---	1	---	2	22%
סה"כ	2,252		27	42	74	1,175	52%

(*) הנתונים המוצגים לעיל הינן מכירות בהתאם לחוזים שנחתמו ולא בהתאם להתקדמות המכירות והבנייה (לפי כללי ה-IFRS).

(**) בתקופת הדוח נמכרו 14 יחיד לוגיסטיקה בשטח של כ-2,755 מ"ר (מתוך סך של 21,500 מ"ר לשיווק) בסך של כ- 31 מיליון ש"ח בפרויקט קרסו יוקה אופקים, חלק החברה 50%.

להלן יובאו פרטים נוספים ליום 30 ביוני 2025 בדבר פרויקטים בבנייה (נתונים לפי 100%):

שם הפרויקט	מועד סיום בנייה צפוי	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר עד ליום 30.06.2025 באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי סה"כ	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	האם פרויקט מהותי מאוד
יובל הצעירה – מתחם גינות היובל שטרן 34-42	נובמבר 2026	488,430	65,011	25,705	13%	39,306	לא
או-מא-מי D	אוגוסט 2025	405,057	85,030	52,031	21%	32,999	לא
פלורה, קריית שלום ת"א – שלב 1	דצמבר 2025	300,769	100,270	38,638	33%	61,632	לא
שדרות היובל (שלב ב') - טהון 5	מאי 2026	603,466	109,747	45,283	18%	64,465	לא
דוד ילין 9 CARASSO SUNN	ינואר 2026	130,890	29,157	12,374	22%	16,783	לא
או-מא-מי E	פברואר 2027	436,379	79,600	12,974	18%	66,626	לא
חדרה 10 CARASSO SUNN	מאי 2026	86,436	17,859	2,601	21%	15,258	לא
שדרות היובל (שלב ג') - טהון 3	בניינים B-G נובמבר 2026 בניין A מרץ 2027	527,424	112,889	9,116	21%	103,773	לא
ויצמן 55-57	פברואר 2027	255,826	61,700	1,958	24%	59,742	לא
חדרה 11 CARASSO SUNN	יולי 2027	100,165	21,128	47	21%	21,081	לא
שמחה הולצברג 20 בת ים	אוקטובר 2027	164,941	30,765	176	19%	30,589	לא

שם הפרויקט	מועד סיום בנייה צפוי	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח המצטבר שיוזכר עד ליום 30.06.2025 באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	האם פרויקט מהותי מאוד
חדרה 7-9 CARASSO SUNN	ינואר 2028	206,755	22,106	-	11%	22,106	לא
זכרון יעקב, תל אביב	ספטמבר 2025	63,383	18,689	14,528	29%	4,161	לא
מרים החשמונאית תל אביב	יוני 2027	97,580	26,526	4,437	29%	22,089	לא
פינלס 10	יוני 2027	69,937	17,467	357	25%	17,110	לא
סמאטס 20	ספטמבר 2027	96,453	33,338	331	35%	33,007	לא

התממשות הערכות החברה המפורטות לעיל כפופות לפסקת מידע צופה פני עתיד המתוארת לאחר סעיף 5 לעיל. לגילוי רבעוני בעניין פרויקטי נדל"ן יזמי בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי ראה **נספח א'** לדוח זה.

הסברי הדירקטוריון להשלכות מימוניות ותפעוליות כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים

- בהמשך לאמור בסעיף 1.7.1.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד וסעיף 4 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024, יצוין כי על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, החל משנת 2024 מציעה החברה לרוכשים הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור ("**מודלי שיווק**"). בין היתר, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת החברה (**א**) **פריסת תשלומים** - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("**תנאי תשלום מיטבים**") ; (**ב**) , פטור מהצמדת חלק או מלוא התמורה שטרם שולמה למדד תשומות הבניה ; ו/או (**ג**) **הלוואות יזם** - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה בהון עצמי, תשלום נוסף בממוצע בטווח של 20%-30% ממחיר הרכישה בממוצע בהלוואות יזם¹³, ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("**הלוואות יזם**").
- ביחס להלוואות יזם בהן הגורם הבנקאי המעמיד לרוכש את הלוואת היזם, הוא בוחן את יכולת החזר של הרוכש לא רק ביחס להלוואת יזם אלא למיטב ידיעת החברה גם ביחס למשכנתא אשר ייטול הרוכש במועד מסירת יחידה מהגורם הבנקאי. יוער, כי ככל שמדובר בהטבה מסוג הלוואות יזם, החברה לא מבצעת הליך חיתומי נפרד ליכולת החזר של רוכשי יחידה, אלא מסתמכת על ההליך שמבצע הגורם הבנקאי כאמור לעיל וככל שמדובר בהטבה מסוג תנאי תשלום מיטבים החברה לא ביצעה הליך חיתום עצמאי משלה לרוכשי יחידה.
- היקף המכירות של החברה במודלי שיווק (כהגדרת המונח לעיל) בשנת 2024 ובתקופת הדוח היה בשיעור של כ- 74%, וכ- 22%, בהתאמה, מסה"כ מכירות (במונחי היקף כספי) כאשר : (**א**) **ביחס לשנת 2024** - בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות,

¹³ "**הלוואות יזם**" לעניין זה משמעו הלוואות שנוטל רוכש יחידה מבנק מקומי בהן היזם מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יחידה לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יחידה לרוכש).

ההטבות שניתנו היו מסוג תנאי תשלום מיטבים בהיקף חוזים כולל של כ-943 מיליון ש"ח מתוכו כ-180 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה. שיעור הטבת פטור מהצמדה הינו כ-56% מסה"כ היקף המכירות בשנת 2024; וכ-14% מההטבות שהיקף המכירות שלהן הינו בסך כולל של כ-148 מיליון ש"ח הינו במודל שיווק מסוג הלוואות יזם, בגין כ-30% שולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; (ב) ביחס לתקופת הדוח - בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות, ההטבות שניתנו היו מסוג תנאי תשלום מיטבים בהיקף חוזים כולל של כ-83 מיליון ש"ח מתוכם כ-16 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה. שיעור הטבת פטור מהצמדה הינו כ-72% מסה"כ היקף המכירות בחציון הנוכחי; וכ-17% מההטבות שהיקף המכירות שלהן הינו בסך כולל של כ-64 מיליון ש"ח הינו במודל שיווק מסוג הלוואות יזם, בגין כ-50% משולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה.

- לפיכך, ביחס להלוואות יזם, אומנם קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, אם כי להערכת החברה, ולאור כך שהגורם הבנקאי בוחן את יכולת ההחזר על ידי חיתום של רוכש יח"ד, ולאור העובדה שהחברה קיבלה שיעור של כ-10% ממחיר הרכישה, חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית.

ביחס לתנאי תשלום מיטבים החברה קיבלה תקבולים בשיעור של 15%-20% מרוכשי דירות, ולמרות שהחברה לא ביצעה תהליך חיתום עצמאי משלה לרוכשים, החברה סבורה כי בהנחה שחלק מהרוכשים לא ישלימו את העסקה אזי תשלום ההון העצמי אמור לכסות את מרבית הנזקים הצפויים.¹⁴

- בשנת 2024 ובתקופת הדוח בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן שהחברה קידמה בפרויקטים המשווקים, החברה שילמה תזרימית לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ-5.7 מיליון ש"ח וכ-3.5 מיליון ש"ח, בהתאמה. בגין עסקאות בהן החברה העניקה הטבות מימון בדרך של תנאי תשלום מיטבים כמתואר לעיל, החברה חישה השפעה של רכיב מימון משמעותי (אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים של החברה כהקטנה במחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה) בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח וכ-3.3 מיליון ש"ח בשנת 2024 וליום 30 ביוני 2025, בהתאמה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, לרבות עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד אישור דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. יובהר כי אין כל וודאות כי הערכות החברה תתממשנה, והן עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהמתואר לעיל.

¹⁴ הערכת החברה בפסקה זו בדבר יכולת ההחזר של רוכשי יח"ד ועמידתם בהתחייבויותיהם כלפי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה ועל כך שהלוואות יזם היו מקובלות במרבית חברות הנדל"ן בישראל. יודגש, כי האמור לעיל עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, עקב הערכות החברה המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד בדוח דירקטוריון זה להלן ועקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 1.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך אין כל וודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.

6. מצב כספי

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה ושינויים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, במיליוני ש"ח:

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
הסבר לעומת 31 בדצמבר 2024			
מזומנים ושווי מזומנים	155	133	102
מזומנים בחשבונות ליווי	103	31	151
הון חוזר (רכוש שוטף בניכוי התחייבויות שוטפות)	681	520	353
מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין	1,727	938	1,041
נדל"ן להשקעה	2,223	2,011	2,158
הלוואות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	122	115	111
סך נכסים	5,345	3,965	4,408
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך	2,027	1,671	1,643
הון מיוחס לבעלים של החברה	1,503	1,365	1,411

7. תוצאות הפעילות:

להלן ניתוח תוצאות פעילות הקבוצה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה:

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר
	2025	2024	2025	2024	2024	
הכנסות מהשכרת נכסים	47	45	23	23	95	הגידול בהכנסות לתקופה נובע מהמרכז של קרסו – חופים חדרה.
NOI	37	36	18	18	76	-
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (עלויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה)	49	101	49	101	166	ראה סעיף 6 לעיל.
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין	206	157	107	75	402	חל גידול בהכנסות מפרויקטים שונים שביצעם התקדם: CARASSO SUNN - חדרה 10, CARASSO SUNN דוד ילין - חדרה 9, או-מא-מי E, שדרות היוכל (שלב ב') - טהון 5, וויצמן 55-57 וכן מפרויקטים שהחל בביצוע בשנת 2025 או-מא-מי F, קרסו ניה, קרסו בוטניק, חדרה 11 והולצברג בת ים. מנגד, חל קיטון, לא מהותי, בקצב הביצוע בפרויקט או-מא-מי D, כאשר יצוין בעניין זה כי החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות בהתאם לכללי חשבונאות IFRS, קרי על בסיס מכירות והתקדמות הבנייה של הדירות. בנוסף חל קיטון מהכנסות מפרויקטים ME-CRO אבן גבירול ויבנאלי 24-28 שביצעם הסתיים.
רווח גולמי ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה	39	30	22	15	81	ראה סעיף הכנסות ממכירת דירות לעיל.
EBITDA	43	34	24	16	88	הגידול ב-EBITDA בתקופת הדוח (רווח נקי לפני ריבית, מיסים ופחת, הוצאות בגין אופציות לעובדים וכולל דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות) נובע בעיקר מהגידול ברווח התפעולי.
הוצאות מכירה ושיווק	14	7	6	2	18	הגידול בהוצאות השיווק נובע מפרויקטים חדשים שהתחילו בביצוע, בעיקר קרסו ניה וקרסו בוטניק וכן מפרויקט או-מא-מי.
הוצאות הנהלה וכלליות	24	26	12	14	54	עיקר הקיטון נובע בקיטון בהוצאות שכייע בגין הפרשה שנתית לבנוס.
הוצאות תפעוליות, אחרות	3	3	1	2	10	---
הוצאות מימון, נטו	60	44	37	24	96	הגידול בהוצאות המימון נטו בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה נובע בעיקר מהוצאות המימון בגין אגרות חוב (סדרה ב') שהונפקו בתחילת הרבעון הראשון ומשערוך ההתחייבות למתן שירותי בנייה.

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר
	2025	2024	2025	2024	2024	
חלק הקבוצה ברוחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	1	9	2	(3)	10	בתקופה הדוח הרווח נובע בעיקרו מהתקדמות בקצב הביצוע והפעילות היזמית בחברות. בתקופה המקבילה רשמה החברה רווח מרכישה הזדמנותית בגובה של כ- 11.5 מיליון ש"ח, אשר נבע מהשקעה (בשרשור) ביושפה (באמצעות חברה כלולה).
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	5	17	6	18	32	הקיטון בהוצאות מיסים על הכנסה נובע מהקיטון ברווח לפני מס.
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה	21	79	29	70	122	הקיטון ברווח הכולל של החברה בהשוואה לתקופה המקבילה הינו בעיקר בגין קיטון בעליית ערך נדל"ן להשקעה וכן מהגידול בהוצאות המימון והשיווק, כאמור לעיל.

8. נזילות

א. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה ושינויים שחלו בהם בהתאם לדוחות הכספיים

של החברה:

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים לעומת תקופה מקבילה אשתקד
	2025	2024	2025	2024	2024	
תזרימים מזומנים נטו מפעילות שוטפת	(271)	(120)	(138)	(87)	(211)	הגידול בתזרימים השליליים בסך של כ- 151 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהשקעות בפרויקטים ובקרקעות, גידול בסעיף חוזים עם לקוחות לאור תנאי תשלום מיטבים שניתנו לרוכשי דירות ושינויים בסעיפי הון חוזר.
תזרימים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה	21	(35)	38	(15)	(238)	השינוי נובע בעיקר מהבאים: 1. קיטון בסך 8 מיליון ש"ח בהשקעות המטופלות לפי השווי המאזני הנובע מההשקעה בחברת יושפה בתקופה המקבילה אשתקד. 2. קיטון בסך של כ- 6 מיליון ש"ח בהשקעות נדל"ן להשקעה בהקמה. 3. קיטון במזומנים בחשבונות ליווי לעומת אשתקד בסך 43 מיליון ש"ח.
תזרימים מזומנים נטו שימש לפעילות מימון	302	133	75	50	396	גידול של כ-170 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהאמור להלן: 1. גידול בסך 104 מיליון ש"ח שנבע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ב') ברבעון הראשון בסך 396 מיליון ש"ח מול הרחבת אג"ח סדרה א' בסך 291 מיליון ש"ח אשתקד. 2. גידול בסך 130 מיליון ש"ח בגין הנפקת מניות ברבעון הנוכחי. 3. קיטון בסך 61 מיליון ש"ח בגין חלוקת דיבידנד בתקופה.

ב. מלאי המקרקעין של החברה נובע בעיקרו מפרויקטי התחדשות עירונית או קומבינציה (תמורות או בעין). העלויות הנזקפות למלאי עד שלב קבלת היתר בנייה בגין קידום פרויקטים אלו הינן בעיקר בגין קידום התכנון, רישוי וחתימות דיירים. עלויות אלו מסתכמות במיליוני ש"ח בודדים לכל פרויקט. חלקו של מלאי המקרקעין שנרכש במזומן אינו מהותי. בהתאם לכך, לחברה אין חשיפה מהותית לתשלומי ריבית או לשינויים עתידיים בשיעור הריבית בגין רכישת מלאי זה.

ג. גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות (סימני אזהרה)

לחברה תזרימים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, הנובע בעיקר מגידול בהיקף הפרויקטים בביצוע ובתכנון של החברה ועלויות שהצטברו בגינם בתקופת הדוח, וכן משינוי בתנאי התשלום המקובלים בענף, כך שמרבית החוזים שנחתמו החל מסוף שנת 2023 ובשנת 2024 הינם בתנאי תשלום של 20% במועד חתימת החוזה ו-80% במועד המסירה.

להערכת החברה, מקורות המימון הקיימים של החברה בסולו ובמאוחד ישמשו את החברה לפעילותה השוטפת ולשם פירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במועדן, בהסתמך על,

בין היתר :

- (1) יתרות המזומנים במאוחד למועד הדוח בסך של כ-155 מיליון ש"ח, ובסמוך למועד החתימה על הדוחות בסך של כ-90 מיליון ש"ח.
- (2) מסגרות אשראי מאושרות לא מנוצלות הקיימות לחברה למועד הדוח על המצב הכספי הינן בסך של כ-237 מיליון ש"ח. נכון למועד החתימה על הדוח מסגרות אשראי מאושרות לא מנוצלות הקיימות לחברה הינן בסך של כ-292 מיליון ש"ח.
- (3) NOI שנתי צפוי מנכסים מניבים במאוחד, נכון למועד הדוח, בסך של כ-72-75 מיליון ש"ח.
- (4) לחברה נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ-2,223 מיליוני ש"ח אשר שיעור המינוף הממוצע של נכסים אלו הינו כ-33% (כולל נכסים לא משועבדים בסך של כ-453 מיליון ש"ח). לחברה אפשרות לגייס חוב נוסף לזמן ארוך על בסיס נכסים אלו.
- (5) לחברה צבר קרקעות ופרויקטים בתכנון והקמה, ובכלל זאת החברה מחזיקה ב-100% ממתחם ריב"ל, ולחברה האפשרות לגייס הון בדרך של הכנסת משקיע / שותף בפרויקטים בתכנון והקמה לרבות במתחם ריב"ל.

ציפיות החברה לגבי יכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן מתבססות על ניסיון הנהלת החברה, על המזומנים שבקופת החברה במאוחד ומסגרות האשראי המאושרות הלא מנוצלות והמקורות הנוספים והיחסים הפיננסיים, כאמור לעיל, ועל כך שלא חלה הרעה מהותית במצב נזילותה ואיתנותה הפיננסית של החברה. בהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה ערך דיון בנושא התזרים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת וקבע כי אין בתזרים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח הסולו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפיכך, לא מתקיימים סימני אזהרה בתאגיד.

הערכות החברה בדבר NOI צפוי ובדבר יכולת גיוס חוב נוסף מהוות 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על פרמטרים הקיימים בחברה במועד זה, והם עשויים להשתנות כתלות בגורמים חיצוניים, כגון עמידת החברה בדרישות הגורמים המממנים וכן ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת החברה בהסכמי השכירות ביחס לנכסים בהקמה כגון אי מסירתם במועד וכדומה) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

9. מקורות מימון ואשראי בר דיווח

א. מקורות מימון

(1) לפרטים אודות מקורות המימון ראה סעיף 1.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד. הקבוצה מממנת את פעילותה, מהונה העצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ומגורמים אחרים. בנוסף מימון הקבוצה נעשה באמצעות הפעילות השוטפת הכוללת מקדמות מלקוחות ואשראי מספקים כמפורט להלן:

סעיף	נתונים ליום 30 ביוני 2025		נתונים ליום 30 ביוני 2024		נתונים ליום 31 בדצמבר 2024	
	מיליוני ש"ח	% מסך המאזן	מיליוני ש"ח	% מסך המאזן	מיליוני ש"ח	% מסך המאזן
הון	1,521	36%	1,380	40%	1,427	37%
התחייבויות לזמן ארוך	2,027	47%	1,671	49%	1,643	43%
התחייבויות לזמן קצר	731	17%	374	11%	767	20%
סה"כ	4,279	100%	3,425	100%	3,837	100%

נכון ליום 30 ביוני 2025 ההון החוזר של החברה הינו כ-681 מיליוני ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ-520 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024. ראה הסבר לשינוי בסעיף 6 לעיל. לפרטים אודות התנאים העיקריים של אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה ראו חלק רביעי לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

(2) יחס הון עצמי מיוחס לבעלי המניות לסך מאזן

ליום 30 ביוני 2025 – 28%

ליום 30 ביוני 2024 – 34%

(3) יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של שישה חודשים לשנת 2025 של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-224 מיליון ש"ח. הממוצע החודשי לתקופה של שישה חודשים לשנת 2025 של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-1,086 מיליון ש"ח.

ב. אשראי בר דיווח

נכון ליום 30 ביוני 2025 אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה עולות כדי "הלוואה מהותית" בהתאם להנחיית אשראי בר דיווח¹⁵. לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של

¹⁵ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, 2 בפברואר 2023 ו-14 בינואר 2024 ("עמדת אשראי בר דיווח").

אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') ראה חלק רביעי לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

ג. אמות מידה פיננסיות

לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') שהינן הלוואות מהותיות בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח כאמור לעיל ראה חלק רביעי לדוח הדירקטוריון לשנת 2024. לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הנ"ל ליום 30 ביוני 2025 ראה חלק רביעי לדוח זה.

בנוסף, יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2025, החברה עומדת בכל אמות המידה המפורטות בסעיף 1.12.5 לדוח התקופתי להן התחייבה במסגרת הסכמי מימון בהם התקשרה החברה מול גופים פיננסיים.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

10. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב במכלול פעולותיה. בתקופת הדוח העניקה החברה תרומות בסך של כ-485 אלפי ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם חינוך ורווחה.

11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

למועד הדוח, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, הינו שניים (כולל דירקטורים חיצוניים). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

נכון למועד הדוח, ה"ה אסנת רונן ורון היימן (דירקטורים חיצוניים), אהוד ארז (דירקטור בלתי תלוי), יורם בן חיים ומשה מורג, הינם דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

12. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות.

13. מבקר פנימי

לפרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד בהתאם לתקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות הדוחות, ראה סעיף 14 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

14. אירועים מהותיים

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראה סעיף 4 לעיל.

15. הערכות שווי

להלן פרטים אודות הערכות השווי מהותיות ליום 30 ביוני 2025 בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות.

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	חלק החברה בנכס	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח)	שווי בהתאם להערכת השווי ל-30.06.2025 (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים הסכם שיפוי	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
מגדל קרסו (*)	30 ביוני 2025	100%	240,144	242,600	משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.	כן	כן	גישת שווי שיורי -עפ"י תוכנית תל אביב/ 5000	שיעור הרווח היזמי 20%, מחיר ממוצע ש"ח למטר: משרדים: 24,500 מגורים: 63,581 (המחיר כולל מע"מ) (37,344 ל- דב"י) מסחר: 37,000
ריב"ל 24-26	30 ביוני 2025	100%	410,601	431,900	משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.	כן	כן	גישת שווי שיורי -עפ"י תוכנית תל אביב/ 5000	שיעור הרווח היזמי 20%, מחיר ממוצע ש"ח למטר: משרדים: 24,500 מגורים: 63,581 (המחיר כולל מע"מ) (37,344 כולל דב"י) מסחר: 37,000

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	חלק החברה בנכס	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח)	שווי בהתאם להערכת השווי ל-30.06.2025 (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים הסכם שיפוי	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
								גישת היוון הכנסות לנכס במצבו הנוכחי	שיעור היוון 7%
בית רנו (*)	30 ביוני 2025	100%	199,500	201,000				גישת שווי שיורי -עפ"י תוכנית תל אביב/ 5000 גישת שווי שיורי שיעור הרווח היזמי 20%, מחיר ממוצע ש"ח למטר: משרדים: 24,500 מגורים: 63,581 (המחיר כולל מע"מ) 37,344 (כולל דב"י) מסחר: 37,000	שיעור הרווח היזמי 20%, מחיר ממוצע ש"ח למטר: משרדים: 24,500 מגורים: 63,581 (המחיר כולל מע"מ) 37,344 (כולל דב"י) מסחר: 37,000
								גישת ההשוואה לנכס במצבו הנוכחי	עפ"י גישת ההשוואה שווי למ"ר מסחר 23.1 אלפי ש"ח משרדים 10.4 אלפי ש"ח 168 אלפי ש"ח למקום חניה
מגדלי הבירה	30 ביוני 2025	44.7%	265,215 (חלק החברה)	268,600 (חלק החברה)				היוון הכנסות	שיעור היוון משרדים 5.65% מסחר 6.75%

(*) הערכות השווי שנערכו ליום 30 ביוני 2025 בקשר עם הנכסים בית רנו ומגדל קרסו אינן עולות כדי הערכות שווי מהותיות בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, ואולם היות שיחד עם הנכס ריב"ל 24-26 הן מהוות את 'מתחם ריב"ל' שהינו קרקע להשקעה מהותית מאד, הערכות השווי של הנכסים האמורים במצטבר מסווגות כ'הערכת שווי מהותית מאוד' וצורפו כנספח א' לדוח רבעוני זה.

16. גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' עולה כדי "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת סגל משפטית מספר 105-30: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד". לפרטים אודותיו ראה סעיף 17 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

ליום 30 ביוני 2025, מעריך השווי ביצע הערכות שווי (לרבות מכתבי עדכון ומכתבי העדר שינויים) לנכסי החברה בשווי כולל של כ-1,811 מיליוני ש"ח.

17. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

18. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב (סדרה א') של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח

- 18.1. לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר נחשבת מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים) ראה חלק רביעי (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב) לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.
- 18.2. ליתרת אגרות החוב (סדרה א') ליום 30 ביוני 2025 ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים.
- 18.3. למיטב ידיעת החברה, החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מנאמן לאגרות החוב (סדרה א') בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.
- 18.4. אגרות החוב (סדרה א') מדורגות בדירוג 'ilA' על ידי מעלות.
- 18.5. ביום 27 באפריל 2023 השלימה החברה הרחבת סדרה, על פי דוח הצעת מדף מיום 23 באפריל 2023, של 150,000,000 אגרות חוב בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה רשומות למסחר, במחיר של 0.976 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב ובסה"כ 146.4 מיליון ש"ח לכל אגרות החוב (סדרה א') האמורות. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 24 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-044826).
- 18.6. ביום 11 בינואר 2024 הנפיקה החברה 296,630,000 אגרות חוב (סדרה א') נוספות, במחיר של 0.992 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב ובסה"כ 294.4 מיליון ש"ח לכל אגרות החוב (סדרה א') האמורות, בדרך של הרחבת הסדרה, על פי דוח הצעת מדף מיום 9 בינואר 2024. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 10 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005493).
- 18.7. במסגרת שטר נאמנות אג"ח א', התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

התניה הפיננסית כעילה להעמדה לפירעון מידי	התניה הפיננסית לעניין התאמת ריבית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 30 ביוני 2025
יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 78%.	יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלה להלן) לא יעלה על 74%.	החוב הפיננסי נטו הינו 2,137 מיליון ש"ח; ה-CAP נטו הינו 3,658 מיליון ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו: 58% > 78%
"חוב פיננסי נטו מתואם" – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם שעיסוקו העיקרי מתן הלוואות או מתן אשראי, בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן (לרבות מזומנים בחשבונות ליווי משועבדים), בטוחות פיננסיות, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות והכל על בסיס הדוחות		

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 30 ביוני 2025	התניה הפיננסית לעניין התאמת ריבית	התניה הפיננסית כעילה להעמדה לפירעון מיידי
		הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה. "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם (כהגדרתו לעיל) בתוספת הון עצמי מאוחד (כהגדרתו להלן).
ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 570 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 670 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 570 מיליון ש"ח. "הון עצמי המאוחד", משמעו: סך ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן וריבית) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לראשונה) ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') קרי, שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה.
לאור האמור, החברה עומדת נכון למועד פרסום דוח זה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.		

18.8. גילוי בדבר מגבלת חוב סולו מוגבל

ליום 30 ביוני 2025, סך חובות הסולו המוגבלים¹⁶ של החברה הינו 31 מיליון ש"ח, המהווים כ-1% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. לפיכך החברה עומדת בהתחייבותה למגבלת חוב סולו מוגבל כאמור בסעיף 8.5 לשטר נאמנות אג"ח א'.

19. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח

19.1. לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אשר נחשבת מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומידיים) ראה חלק רביעי (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב) לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

19.2. ליתרת אגרות החוב (סדרה ב') ליום 30 ביוני 2025 ראה בדוחות הכספיים.

19.3. למיטב ידיעת החברה, החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

¹⁶ החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כי כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, לא יעלו על 20% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. "חוב סולו מוגבל" משמעו, הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי ("המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ו/או שאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

19.4. אגרות החוב (סדרה ב') מדורגות בדירוג 'ilA' על ידי מעלות.

19.5. במסגרת שטר נאמנות אג"ח ב', התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

התניה הפיננסית כעילה להעמדה לפירעון מיידי	התניה הפיננסית לעניין התאמת ריבית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 30 ביוני 2025
יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 75%. "חוב פיננסי נטו מתואם" – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם שעוסקו מתן הלוואות או מתן אשראי, בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן (לרבות מזומנים בחשבונות ליווי משועבדים למעט מזומנים שניתנו להבטחת ערבויות פיננסיות), בטוחות פיננסיות, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, ופיקדונות, והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה. "CAP נטו" – חוב פיננסי נטו מתואם (כהגדרתו לעיל) בתוספת הון עצמי מאוחד (כהגדרתו להלן).	יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלה להלן) לא יעלה על 72.5%.	החוב הפיננסי נטו הינו 2,137 מיליון ש"ח; ה-CAP נטו הינו 3,658 מיליון ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו: 58% > 75%
ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 720 מיליון ש"ח. "הון עצמי המאוחד", משמעו: סך ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לראשונה) ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') קרי, שמועד פירעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי.	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 820 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה הינו 1,521 מיליון ש"ח < 720 מיליון ש"ח
לאור האמור, החברה עומדת נכון למועד פרסום דוח זה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.		

19.6. גילוי בדבר מגבלת חוב סולו מוגבל

ליום 30 ביוני 2025, סך חובות הסולו המוגבלים¹⁷ של החברה הינו 31 מיליון ש"ח, המהווים כ-1% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. לפיכך החברה עומדת בהתחייבותה למגבלת חוב סולו מוגבל כאמור בסעיף 8.5 לשטר נאמנות אג"ח ב'.

¹⁷ החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כי כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, לא יעלו על 20% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. "**חוב סולו מוגבל**" משמעו, הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "**המלווה**") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ו/או שאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים. "**עודפים**" לעניין סעיף זה – הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם לפעילות החברה ולהישגיה.

דן פרנס,
מנכ"ל

יוני גולדשטיין קרסו, יו"ר
דירקטוריון

תאריך : 27 באוגוסט 2025

נספח א' לדוח הדירקטוריון

גילוי רבעוני

הטבלאות שבנספח זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה לרבות אילה המתוארים שבפסקת מצפ"ע שבסעיף 5 לעיל ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 1.18 לדוח התקופתי. כן יובהר כי מחירי המכירה המובאים בטבלאות שלהלן הינם מחירי המכירה הממוצעים החוזיים, ואולם הם לא מביאים לידי ביטוי רכיבים דוגמת פריסות תשלומים (כגון 20%-80%), פטור מהצמדה למדד ועוד.

א. להלן גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקטי נדל"ן שאינם מהותיים מאוד, בהם קיימת פעילות שיווק למועד הדוח:

שם הפרויקט	4-6/2025	1-3/2025	שנת 2024
אנדרומדה ריבורן	מספר חוזים שנחתמו בתקופה חלק החברה בפרויקט	---	1
	33%	33%	33%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	161
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	---	49,902
שדרות היובל (שלב א') - טהון 4	מספר חוזים שנחתמו בתקופה חלק החברה בפרויקט	3	3
	50%	50%	50%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	441	399
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	32,705	25,679
או-מא-מי C	מספר חוזים שנחתמו בתקופה חלק החברה בפרויקט	1	5
	100%	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	133	665
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	29,757	29,502
ME-CRO אבן גבירול	מספר חוזים שנחתמו בתקופה חלק החברה בפרויקט	1	---
	100%	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	82	---
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	52,501	---
דוד ילין 9 CARASSO SUNN	מספר חוזים שנחתמו בתקופה חלק החברה בפרויקט	2	2
	100%	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	270	113
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	65,348	56,940
	56,177		

שם הפרויקט	4-6/2025	1-3/2025	שנת 2024
יבניאלי 24 – 28	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	1
	חלק החברה בפרויקט	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	150
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	---	42,165
חדרה 10 CARASSO SUNN	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	---
	חלק החברה בפרויקט	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	---
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	---	---
שדרות היובל (שלב ג') - טהון 3	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	60
	חלק החברה בפרויקט	50%	50%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	157	6,618
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	24,560	29,110
או-מא-מי D	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	3	22
	חלק החברה בפרויקט	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	481	2,647
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	30,688	29,856
פלורה, קרית שלום ת"א – שלב 1	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	18
	חלק החברה בפרויקט	64%	64%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	1,604
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	---	34,780
יובל הצעירה – מתחם גינות היובל שטרן 34-42	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	3	39
	חלק החברה בפרויקט	50%	50%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	334	3,955
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	24,858	25,311
או-מא-מי E	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	2	49
	חלק החברה בפרויקט	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	264	4,845
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	38,173	32,024
שדרות היובל (שלב ב')- טהון 5	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	6	26
	חלק החברה בפרויקט	50%	50%

שם הפרויקט	4-6/2025	1-3/2025	שנת 2024
ויצמן 55-57	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	252	2,529
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	29,120	27,590
ויצמן 55-57	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	38
	חלק החברה בפרויקט	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	73	3,187
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	29,661	27,094
	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	2
	חלק החברה בפרויקט	100%	100%
CARASSO SUNN חדרה 11	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	114
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	---	60,419
	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	22
	חלק החברה בפרויקט	100%	100%
שמחה הולצברג בת ים	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	2,029
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	---	26,268
	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	3
	חלק החברה בפרויקט	100%	100%
CARASSO SUNN חדרה 7-9	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	200
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	---	58,440
	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	1
	חלק החברה בפרויקט	25.5%	24.5%
זכרון יעקב 11	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	76
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	---	53,981
	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	5
	חלק החברה בפרויקט	25.5%	24.5%
מרים החשמונאית 22-24	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	663
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	---	53,886
	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	4
	חלק החברה בפרויקט	25.5%	24.5%
פינלס 10	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	96	254
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	45,789	54,681

שם הפרויקט	4-6/2025	1-3/2025	שנת 2024
סמאטס 20	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	3
	חלק החברה בפרויקט	24.5%	24.5%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	--	460
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	--	48,774
רמז 27	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	---
	חלק החברה בפרויקט	24.5%	24.5%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	60	--
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	52,746	--
סוטין 10	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	1
	חלק החברה בפרויקט	24.5%	24.5%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	--	89
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו	--	53,149

ב. להלן גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקטי נדל"ן מהותיים מאוד בדוח התקופתי:

1. פרויקט ראש פינה 5-23, פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

2024	31.3.2025	30.6.2025	ראש פינה 5-23 פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 80%)	ז"א
30,285	29,662	28,886	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות
4,612	6,823	9,669	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	---	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,614	2,070	2,638	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
36,511	38,555	41,194	סה"כ עלות מצטברת	
36,511	38,555	41,194	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	

שיווק הפרויקט

ליום 30 ביוני 2025, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

2. פרויקט אופטו – פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

2024	31.3.2025	30.6.2025	אופטו פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	ז"א
8,887	12,923	13,474	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות
7,688	9,434	10,688	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	---	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,461	1,718	3,764	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
18,036	24,075	27,925	סה"כ עלות מצטברת	
18,036	24,075	27,925	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	

שיווק הפרויקט

ליום 30 ביוני 2025, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

3. פרויקט קרסו בוטניק – פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

2024	31.3.2025	30.6.2025	פרויקט קרסו בוטניק – פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)	
40,748	53,825	57,081	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שקטורה
13,067	14,035	15,943	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
155	152	9,809	עלויות מצטברות בגין בנייה	
7,850	7,261	7,631	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
61,820	75,273	90,464	סה"כ עלות מצטברת	
61,820	230,472	249,989	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	עלויות שקטורה
29,683	16,606	35,272	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
68,010	67,043	55,396	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
494,535	494,538	526,372	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
12,009	8,587	17,453	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן) (**)	
604,237	586,773	634,492	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	0%	1%	שיעור השלמה (כספי) לא כולל קרקע	

(*) יצוין, כי ההבדל בין סה"כ עלות מצטברת לבין סה"כ עלות מצטברת בספרים נובע מהתחייבות בגין מתן שירותי בניה לבעלי קרקע ומנגד הכרה של עלויות לרו"ה

(**) החל ממועד קבלת היתר הבניה החברה מהווונת עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר.

שיווק הפרויקט

2024	31.3.2025	30.6.2025	קרסו בוטניק פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
30	8	6	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,357	624	543	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
27,690	27,968	28,967	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	שטחי מסחר	
30	38	44	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד סוף התקופה
2,357	2,961	3,524	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
27,690	27,836	28,010	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
---	---	---	שטחי מסחר	
838,115	854,363	904,213	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
75,577	93,329	109,187	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
9%	11%	12%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
323	315	309	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
39,445	38,821	40,635	יחידות דיור (מ"ר)	
730	730	730	שטחי מסחר (מ"ר)	
58,335	73,631	87,939	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
1			מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
30,418			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח	

4. פרויקט קרסו ניה, ירושלים – פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	31.3.2025	30.6.2025	קרסו ניה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
54,598	70,673	73,765	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שולטות
17,064	20,517	20,567	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
47	748	9,871	עלויות מצטברות בגין בניה	
8,196	9,034	7,767	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
79,905	100,971	111,970	סה"כ עלות מצטברת	
79,905	283,445	300,877	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	
12,654	---	89,217	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שולטות
89,589	83,010	20,765	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
536,260	535,512	507,349	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
40,783	39,946	28,586	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (**)	
679,286	658,469	645,947	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	0%	1%	שיעור השלמה (כספי) לא כולל קרקע	

(*) יצוין, כי ההבדל בין סה"כ עלות מצטברת לבין סה"כ עלות מצטברת בספרים נובע מהתחייבות בגין מתן שירותי בניה לבעלי קרקע ומנגד הכרה של עלויות לר"ה.

(**) החל ממועד קבלת היתר הבניה החברה תהווה עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר.

שיווק הפרויקט

2024	31.3.2025	30.6.2025	קרסו ניה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
45	25	14	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,483	2,752	1,504	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,584	29,408	30,476	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	שטחי מסחר	
45	70	84	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,483	7,235	8,738	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
30,584	30,137	30,195	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
---	---	---	שטחי מסחר	
960,224	992,266	1,039,809	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
150,758	231,815	277,684	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
16%	23%	27%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
264	239	270	יחידות דיור (#)	
29,090	26,339	24,835	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
1,900	1,900	1,900	שטחי מסחר (מ"ר)	
69,235	79,213	82,826	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
11			מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
30,948			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח	

5. פרויקט או-מא-מי F, קריית אונו – פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	31.3.2025	30.6.2025	או-מא-מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
12,134	33,614	31,869	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אמצעים
5,158	5,734	6,286	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
23,232	26,569	32,409	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,687	2,260	2,283	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
42,211	68,177	72,848	סה"כ עלות מצטברת	
42,211	68,177	234,330	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	151,122	152,867	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות אמצעים
---	22,316	21,764	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	130,121	124,281	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
---	3,260	3,597	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)	
---	307,179	141,026	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
---	0%	17%	שיעור השלמה (כספי) לא כולל קרקע	

(*) החל ממועד קבלת היתר בניה החברה תהווה עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט

2024	31.3.2025	30.6.2025	או-מא-מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
---	8	2	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	797	285	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	32,074	36,575	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	שטחי מסחר	
---	8	10	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	797	1,082	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	32,074	33,260	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
---	---	---	שטחי מסחר	
---	438,322	440,943	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
---	25,640	36,093	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
---	6%	8%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
---	119	117	יחידות דיור (#)	
---	12,964	12,679	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
---	882	882	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	64,229	67,120	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
1			מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
33,633			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח	

פרק ב'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025

קדס

דמינו סגנון חיים

קֶרְסוֹ נִדְלָ"ן בַּע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקרים

קרסו נדל"ן בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025
בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה
2	מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-19	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קרסו נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת קרסו נדל"ן בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3.6% וכ-3.4% בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-20,950 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-4,621 אלפי ש"ח ולסך של כ-2,310 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 27 באוגוסט 2025

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 **בקר 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



27 באוגוסט, 2025

לכבוד

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

ריב"ל 24, תל אביב-יפו

ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קרסו נדל"ן בע"מ מחודש אוגוסט 2025 (להלן: "מסמך ההצעה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2025 וכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו מעת לעת:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט 2025 על מידע תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	עפולה	קרית שמונה	בני ברק	רחובות	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	04-6401555	04-8983322	073-7145300	03-6386788	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר 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

קרוסו נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי באלפי ש"ח

<u>31.12.2024</u>	<u>30.6.2024</u>	<u>30.6.2025</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>		
נכסים			
נכסים שוטפים :			
101,923	133,213	154,636	מזומנים ושווי מזומנים
151,194	31,423	102,969	מזומנים בחשבונות ליווי
3,717	3,436	2,987	לקוחות
51,361	17,060	69,541	חייבים ויתרות-חובה
1,040,676	938,495	1,727,458	מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין
161,759	150,781	234,592	נכס בגין חוזים עם לקוחות
14,837	8,439	19,650	הלוואות שנתנו
<u>1,525,467</u>	<u>1,282,847</u>	<u>2,311,833</u>	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים :			
547,882	492,977	624,425	מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין
110,741	114,868	121,582	הלוואות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
39,325	38,350	39,191	הלוואות שנתנו
2,158,005	2,011,218	2,222,757	נדל"ן להשקעה
26,213	25,066	25,325	רכוש קבוע, נטו ונכסי זכות שימוש
284	13	284	נכסי תכנית להטבה מוגדרת, נטו
<u>2,882,450</u>	<u>2,682,492</u>	<u>3,033,564</u>	סך הכל נכסים לא שוטפים
<u><u>4,407,917</u></u>	<u><u>3,965,339</u></u>	<u><u>5,345,397</u></u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

קרטו נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי באלפי ש"ח

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
372,194	210,326	225,621	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים ואחרים
139,326	-	139,326	אגרות חוב
113,630	80,795	129,884	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
69,102	32,481	84,974	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
*72,909	*50,162	151,440	זכאים ויתרות - זכות
*405,103	*388,639	898,062	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
681	198	1,773	מס הכנסה לשלם
<u>1,172,945</u>	<u>762,601</u>	<u>1,631,080</u>	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
1,098,523	990,050	1,084,742	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
543,744	680,964	941,777	אגרות חוב
266	272	266	התחייבות בגין אופציה
165,142	151,556	166,401	מיסים נדחים
<u>1,807,675</u>	<u>1,822,842</u>	<u>2,193,186</u>	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
321,624	318,767	452,971	הון מניות נפרע, שטרי הון וקרנות הון
<u>1,089,251</u>	<u>1,046,211</u>	<u>1,049,775</u>	עודפים
<u>1,410,875</u>	<u>1,364,978</u>	<u>1,502,746</u>	סך- כל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
16,422	14,918	18,385	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה:
<u>1,427,297</u>	<u>1,379,896</u>	<u>1,521,131</u>	סך הכל הון
<u><u>4,407,917</u></u>	<u><u>3,965,339</u></u>	<u><u>5,345,397</u></u>	

* הצגה מחדש לא מהותית

ראובן קידר סמנכ"ל כספים	דן פרנס מנכ"ל	יוני גולדשטיין קרטו יו"ר הדירקטוריון	27 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	------------------	---	--

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

קרוסו נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
הכנסות					
401,931	74,519	107,121	157,240	205,927	הכנסות ממכירות מקרקעין, דירות ושירותי בניה
95,312	23,114	23,156	45,312	46,773	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
166,375	101,436	48,641	101,436	48,641	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
663,618	199,069	178,918	303,988	301,341	סך הכנסות
הוצאות ועלויות					
עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה					
320,952	60,034	85,145	127,233	166,570	עלות אחזקת נכסים
19,214	5,275	4,672	9,647	9,449	הוצאות מכירה ושיווק
17,512	2,245	5,698	6,909	13,578	הוצאות הנהלה וכלליות
54,446	14,103	11,952	25,736	23,507	הוצאות אחרות תפעוליות, נטו
10,073	2,090	1,378	3,223	2,723	סך הוצאות ועלויות
422,197	83,747	108,845	172,748	215,827	
241,421	115,322	70,073	131,240	85,514	רווח תפעולי
82,302	21,614	34,446	38,403	58,212	הוצאות מימון
31,681	5,872	9,140	13,987	16,238	הוצאות מימון בגין התחייבות למתן שרותי בניה
18,300	3,969	6,712	8,715	14,430	הכנסות מימון
10,030	(3,343)	2,155	8,458	815	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
155,768	88,462	35,354	96,023	26,309	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(32,370)	(17,661)	(6,199)	(16,542)	(4,671)	מיסים על הכנסה
123,398	70,801	29,155	79,481	21,638	רווח לתקופה
595	148	148	297	297	רווח כולל אחר לאחר מיסים בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע המיוחס לבעלי מניות של החברה (פריט שלא יסווג מחדש לאחר מכן לרווח והפסד)
123,993	70,949	29,303	79,778	21,935	סה"כ רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

קרוסו נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
121,595	70,462	28,968	78,853	21,025
1,803	339	187	628	613
123,398	70,801	29,155	79,481	21,638
122,190	70,610	29,116	79,150	21,322
1,803	339	187	628	613
123,993	70,949	29,303	79,778	21,935
2.25	1.30	0.53	1.46	0.39
2.20	1.30	0.52	1.46	0.38

רווח נקי המיוחס ל:

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס ל:

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח נקי בסיסי למניה המיוחס לבעלי
המניות של החברה**

**רווח נקי מדולל למניה המיוחס לבעלי
המניות של החברה**

קרטו נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025

הון המיוחס לבעלים של חברת האם						
הון המניות הנפרע	פרמיה ותקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
3,339	161,473	156,812	1,089,251	1,410,875	16,422	1,427,297
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)						
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:						
4	129,682	-	-	129,686	-	129,686
-	-	-	(60,798)	(60,798)	-	(60,798)
-	-	-	-	-	1,350	1,350
-	-	1,661	-	1,661	-	1,661
-	-	-	297	297	-	297
-	-	-	21,025	21,025	613	21,638
3,343	291,155	158,473	1,049,775	1,502,746	18,385	1,521,131
יתרה ליום 30 ביוני 2025						

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024

הון המיוחס לבעלים של חברת האם						
הון המניות הנפרע	פרמיה	קרנות הון	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
3,339	161,473	150,548	967,061	1,282,421	3,997	1,286,418
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)						
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:						
-	-	-	-	-	10,007	10,007
-	-	-	-	-	286	286
-	-	3,407	-	3,407	-	3,407
-	-	-	297	297	-	297
-	-	-	78,853	78,853	628	79,481
3,339	161,473	153,955	1,046,211	1,364,978	14,918	1,379,896
יתרה ליום 30 ביוני 2024						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

קראסו נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025

הון המיוחס לבעלים של חברת האם						
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	הון המניית			
			עודפים בלתי מבוקר	קרנות הון	פרמיה ותקבולים על חשבון אופציות	הנפרע
1,360,372	16,998	1,343,374	1,020,659	157,903	161,473	3,339
יתרה ליום 1 באפריל 2025						
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:						
129,686	-	129,686	-	-	129,682	4
1,200	1,200	-	-	-	-	-
570	-	570	-	570	-	-
148	-	148	148	-	-	-
29,155	187	28,968	28,968	-	-	-
1,521,131	18,385	1,502,746	1,049,775	158,473	291,155	3,343
יתרה ליום 30 ביוני 2025						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024

הון המיוחס לבעלים של חברת האם						
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	הון המניית			
			עודפים בלתי מבוקר	קרנות הון	פרמיה	הנפרע
1,307,598	14,293	1,293,305	975,601	152,892	161,473	3,339
יתרה ליום 1 באפריל 2024						
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:						
286	286	-	-	-	-	-
1,063	-	1,063	-	1,063	-	-
148	-	148	148	-	-	-
70,801	339	70,462	70,462	-	-	-
1,379,896	14,918	1,364,978	1,046,211	153,955	161,473	3,339
יתרה ליום 30 ביוני 2024						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

קרטו נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024

הון המיוחס לבעלים של החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרנות הון	פרמיה	הון המניות הנפרע	
1,286,418	3,997	1,282,421	967,061	150,548	161,473	3,339	יתרה ליום 1 בינואר 2024
							שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:
10,007	10,007	-	-	-	-	-	כניסה לאיחוד
615	615	-	-	-	-	-	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
6,264	-	6,264	-	6,264	-	-	תשלום מבוסס מניות
595	-	595	595	-	-	-	רווח כולל אחר
123,398	1,803	121,595	121,595	-	-	-	רווח כולל לתקופה
1,427,297	16,422	1,410,875	1,089,251	156,812	161,473	3,339	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

קרוסו נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025
	בלתי מבוקר			
מבוקר				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

123,398	70,801	29,155	79,481	21,638
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(10,030)	3,343	(2,155)	(8,458)	(815)
2,852	694	608	1,392	1,224
44,601	10,006	9,088	19,635	16,798
31,732	17,970	3,507	17,663	2,351
(207)	-	-	-	-
(166,375)	(101,436)	(48,641)	(101,436)	(48,641)
6,264	1,063	570	3,407	1,661
(91,163)	(68,360)	(37,023)	(67,797)	(27,422)

חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פחת

מימון נטו שלא במזומן לתקופה

מיסים על הכנסה ברווח או הפסד רווח הון ממימוש רכוש קבוע

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,123)	(1,060)	538	(842)	730
(20,128)	(9,291)	(27,530)	(9,150)	(72,833)
(12,852)	212	(10,300)	21,449	(18,180)
*(112,217)	*(41,133)	(45,187)	*(68,118)	(99,633)
(117,538)	(25,491)	(45,596)	(46,289)	(76,543)
1,484	(10,335)	20,783	(21,555)	14,226
51,442	17,774	(1,964)	18,607	16,254
*13,613	*(11,601)	(7,467)	*(5,481)	(2,635)
(46,128)	(8,057)	(13,445)	(20,725)	(26,266)
(271)	-	-	-	-
(243,718)	(88,982)	(130,168)	(132,104)	(264,880)
(211,483)	(86,541)	(138,036)	(120,420)	(270,664)

ירידה (עליה) בלקוחות

עליה בנכס בגין חוזים עם לקוחות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות-חובה

עליה במלאי בניינים למכירה

עליה במלאי קרקעות

עליה (ירידה) בספקים

עליה (ירידה) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

ירידה בהתחייבות למתן שירותי בניה

עליה בנכסי תוכנית להטבה מוגדרת, נטו

מזומנים, נטו, שמשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(12,679)	(697)	(3,114)	(18,372)	(10,026)
(4,849)	5,577	(1,373)	919	(1,186)
(103,597)	(8,023)	(8,570)	(21,749)	(16,111)
(115,109)	(11,069)	50,888	4,662	48,225
(3,098)	(561)	(55)	(605)	(680)
752	193	214	361	641
(238,580)	(14,580)	37,990	(34,784)	20,863

שינוי בהשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

שינוי בהלוואות שנתנו

השקעות בנדל"ן להשקעה

שינוי במזומנים בחשבונות ליווי

רכישת רכוש קבוע

תמורה ממימוש רכוש קבוע

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שמשו לפעילות) השקעה

*הצגה מחדש לא מהותית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

קרוסו נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025
מבוקר	בלתי מבוקר			

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

118,400	4,700	-	5,700	10,100	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - זמן ארוך
(47,673)	(26,355)	(28,076)	(38,250)	(35,813)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - זמן ארוך
34,072	72,520	34,315	(126,220)	(136,216)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	(341)	-	-	-	שינוי בהלוואות מצדדים קשורים, נטו
-	-	(60,798)	-	(60,798)	חלוקת דיבידנד
291,489	-	-	291,489	395,555	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	129,686	-	129,686	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
396,288	50,524	75,127	132,719	302,514	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון
(53,775)	(50,597)	(24,919)	(22,485)	52,713	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
155,698	183,810	179,555	155,698	101,923	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
101,923	133,213	154,636	133,213	154,636	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - עסקאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025
מבוקר	בלתי מבוקר			

-	-	(60,798)	-	-	דיבידנד לשלם
*(17,564)	-	(96,243)	-	(96,258)	עליה במלאי בניינים למכירה כנגד זכאים
*(64,902)	-	(138,566)	-	(508,215)	עליה במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למתן שרותי בניה

נספח ב' - ריבית ומסים במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025
מבוקר	בלתי מבוקר			

100,592	39,029	45,835	49,953	59,586	ריבית ששולמה
2,453	901	891	1,843	2,690	ריבית שהתקבלה
(206)	(88)	738	(1,073)	746	מיסים ששולמו (התקבלו), נטו **

* הצגה מחדש לא מהותית

** מתוכם מיסים ששולמו כנגד הפרשות שנים קודמות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

- א. החברה התאגדה בישראל בתאריך 11 בספטמבר 1967 ומוגדרת כתושבת ישראל. המען הרשמי של החברה הינו ריב"ל 24 תל אביב.
- ב. החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בתחום הנדל"ן המניב ונדל"ן לייזום, לרבות פרויקטי בניה למגורים ופרויקטי התחדשות עירונית.
- ג. יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והביאורים המצורפים להם (להלן: "דוחות כספיים שנתיים"). לכן לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
- ד. החל מחודש יולי 2022 רשומות מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ה. השפעת מלחמת חרבות ברזל (להלן: "המלחמה") ומבצע "עם כלביא" והשלכותיה הפוטנציאליות על פעילות החברה:

תחום הנדל"ן היזמי – נכון למועד דוח זה, בחלק מהאתרים, הפעילות עדיין אינה בתפוקה מלאה בשל מחסור בעובדים. ככלל, העיכוב בהתקדמות העבודות צפוי להביא לגידול בעלויות הפרויקטים, אולם להערכת החברה, בשלב זה, הגידול הצפוי המוערך בעלויות מכוסה בסעיפי הבצ"מ ונכלל בתקציבי הפרויקטים ו/או בעלייה במחירי המכירה לעומת אלה הנקובים בדוחות הליווי של הפרויקט, וככלל אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה בתחום זה. יחד עם זאת, הצמצום בהיקפי הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים ותקציבי הפרויקטים ועל פעילות החברה בכלל טרם ידועות במלואן לאור הימשכות הלחימה בעזה. להערכת החברה, למרות השפעת המלחמה על תחום הפעילות, שטרם ניתן לאמוד אותה באופן מדויק, בשלב זה הפגיעה אינה מהותית ולחברה איתנות פיננסית אשר תסייע לה לקדם את פעילות הנדל"ן היזמי בהתאם לתכנית טרום המלחמה, בכפוף להתארכות בלוחות הזמנים כאמור לעיל.

תחום הנדל"ן המניב – למועד הדוח, להערכת החברה, בהינתן שהמלחמה תישאר בעצימותה הנוכחית ולא תתרחב לגזרות נוספות, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על הכנסות החברה בתחום הפעילות. המצב הפיננסי - לתאריך הדוח על המצב הכספי ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות ובכלל זאת באמות המידה הפיננסיות להם התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי אגרות החוב, וכן לאור איתנותה הפיננסית של החברה – מסגרות אשראי פנויות, נכסים לא משועבדים וגישה למקורות לגיוס הון או חוב – אין חשש כי החברה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה בטווח הנראה לעין.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2025**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:****עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

- נכסים והתחייבויות בלתי סחירים - ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר לזמן קצר נושאי ריבית בעלי מועד ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור פירעון קבוע הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.
- נכסים והתחייבויות בריבית משתנה - השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בגינם, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר.

30 ביוני 2025	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
(*)	
703,527	685,308
409,600	395,795

אגרות חוב (סדרה א'), באלפי ש"ח

אגרות חוב (סדרה ב'), באלפי ש"ח

(*) השווי ההוגן מבוסס על שווי בורסה לתאריך הדוח.

ביאור 4 - דיווח מגזרי:

א. כללי:

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר ייזום נדל"ן - הקבוצה יוזמת בישראל פרויקטים של דירות, לרבות התחדשות עירונית, שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים המיועדים למכירה, אשר נמצאים בשלבי בנייה שונים, לרבות חלק החברה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

מגזר ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38(1) - במסגרת תכנית זו, הקבוצה באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה יוזמת חיזוק מבנים קיימים תוך שדרוג היחידות לדיירים הקיימים והוספת יחידות מגורים לצורך מכירה לדיירים חדשים.

מגזר נדל"ן מניב - הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בפיתוח ובניהול של מרכזי מסחר ובנייני משרדים בישראל.

תוצאות המגזר מדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

סכומי ההוצאות, הנכסים וההתחייבויות המשותפות שלא ניתן ליחסם באופן ישיר, הוקצו בין המגזרים בהתאם לאומדני החברה.

נתוני הכנסות ורווחי המגזר בגין "חברות כלולות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח והפסד של החברה הינם כלולים במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני" ולפיכך מרכיבים את ההתאמות בדיווח בדבר המגזרים העסקיים.

סכומי ההוצאות התפעוליות במגזר נדל"ן להשקעה כוללות בעיקר הוצאות הנהלה וכלליות ובמגזר ייזום נדל"ן כוללות בעיקר הוצאות מכירה ושיווק.

קראו נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים:

סה"כ	התאמות	ייזום נדל"ן למגזרים בפרויקט תמ"א		נדל"ן מניב
		(1)38	ייזום נדל"ן אלפי ש"ח	

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025

252,700	(89,509)	2,949	292,487	46,773
48,641	-	-	-	48,641
176,019	(74,406)	3,894	237,082	9,449
125,322	(15,103)	(945)	55,405	85,965
39,808	(522)	1,699	29,779	8,852
85,514	(14,581)	(2,644)	25,626	77,113
60,020				
815				
26,309				

הכנסות
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
עלות ההכנסות

רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות תפעוליות

הוצאות תפעוליות

רווח (הפסד) מגזרי לפני מימון

הוצאות משותפות בלתי מוקצות :
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

סה"כ	התאמות	ייזום נדל"ן למגזרים בפרויקט תמ"א		נדל"ן מניב
		(1)38	ייזום נדל"ן אלפי ש"ח	

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024

202,552	(17,957)	-	175,197	45,312
101,436	-	-	-	101,436
136,880	(15,527)	856	141,904	9,647
167,108	(2,430)	(856)	33,293	137,101
35,868	482	1,370	24,519	9,497
131,240	(2,912)	(2,226)	8,774	127,604
43,675				
8,458				
96,023				

הכנסות
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
עלות ההכנסות

רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות תפעוליות

הוצאות תפעוליות

רווח (הפסד) מגזרי לפני מימון

הוצאות משותפות בלתי מוקצות :
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

קראו נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך):

ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א				
נדל"ן מניב	ייזום נדל"ן	38(1)	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח				

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025

23,156	155,905	-	(48,784)	130,277	הכנסות
48,641	-	-	-	48,641	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
4,672	125,786	-	(40,641)	89,817	עלות ההכנסות
67,125	30,119	-	(8,143)	89,101	רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות תפעוליות
4,413	13,780	1,174	(339)	19,028	הוצאות (הכנסות) תפעוליות
62,712	16,339	(1,174)	(7,804)	70,073	רווח (הפסד) מגזרי לפני מימון
				36,874	הוצאות משותפות בלתי מוקצות : הוצאות מימון, נטו
				2,155	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				35,354	רווח לפני מסים על ההכנסה

ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א				
נדל"ן מניב	ייזום נדל"ן	38(1)	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח				

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024

23,114	82,551	-	(8,032)	97,633	הכנסות
101,436	-	-	-	101,436	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
5,275	66,492	856	(7,314)	65,309	עלות ההכנסות
119,275	16,059	(856)	(718)	133,760	רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות תפעוליות
5,154	11,854	1,116	314	18,438	הוצאות (הכנסות) תפעוליות
114,121	4,205	(1,972)	(1,032)	115,322	רווח (הפסד) מגזרי לפני מימון
				23,517	הוצאות משותפות בלתי מוקצות : הוצאות מימון, נטו
				3,343	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				88,462	רווח לפני מסים על ההכנסה

קראו נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך):

ייזום נדל"ן למגזרים בפרויקט תמ"א (1)38 אלפי ש"ח					
סה"כ	התאמות	ייזום נדל"ן	נזל"ן מניב		
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024</u>					
497,243	(76,522)	-	478,453	95,312	הכנסות
166,375	-	-	-	166,375	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
340,166	(63,897)	913	383,936	19,214	עלות הכנסות
323,452	(12,625)	(913)	94,517	242,473	רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות תפעוליות
82,031	(302)	2,525	59,299	20,509	הוצאות תפעוליות
241,421	(12,323)	(3,438)	35,218	221,964	רווח (הפסד) מגזרי לפני מימון
95,683					הוצאות משותפות בלתי מוקצות :
					הוצאות מימון, נטו
10,030					חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות
					לפי שיטת השווי המאזני, נטו
155,768					רווח לפני מסים על ההכנסה

קראו נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך):

נדל"ן מניב	ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי אלפי ש"ח	תמ"א 38(1)	התאמות	סה"כ
2,494,251	2,678,004	4,444	(121,582)	5,055,117
				168,698
				121,582
925,065	1,685,370	1,905	-	2,612,340
				1,211,926

ליום 30 ביוני, 2025

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
התחייבויות המגזר
התחייבויות שלא הוקצו

נדל"ן מניב	ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי אלפי ש"ח	תמ"א 38(1)	התאמות	סה"כ
2,250,626	1,564,034	7,084	(114,868)	3,706,876
				143,595
				114,868
891,016	847,271	3,569	-	1,741,856
				843,587

ליום 30 ביוני, 2024

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
התחייבויות המגזר
התחייבויות שלא הוקצו

נדל"ן מניב	ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי אלפי ש"ח	תמ"א 38(1)	התאמות	סה"כ
2,435,883	1,850,942	7,239	(110,740)	4,183,324
				113,853
				110,740
960,619	1,020,880	2,112	-	1,983,611
				997,009

ליום 31 בדצמבר, 2024

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
התחייבויות המגזר
התחייבויות שלא הוקצו

ביאור 5 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

- א.** ביום 19 בינואר 2025 הנפיקה החברה 400,000,000 אגרות חוב (סדרה ב) בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת. התמורה נטו מההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 396 מיליון ש"ח על פי דוח הצעת מדף מיום 15 בינואר 2025. שיעור הריבית האפקטיבית של האג"ח הינו כ- 6.03% הריבית קבועה ואינה צמודה למדד. כמו כן ביום זה אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דרוג A להנפקת אגרות חוב אלה.
- ב.** ביום 30 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 61 מיליון ש"ח, אשר בוצעה בפועל בחודש אפריל 2025, ושיקפה דיבידנד למניה בסך של כ- 1.127 ש"ח.
- ג.** בהמשך לביאור 2.ו.25 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר רכישת מניות והשקעה משותפת עם חברת פרופדו בע"מ. החברה הכלולה מימשה את האופציה שהיתה ברשותה ועלתה משיעור אחזקה של 49% לשיעור החזקה של 51% בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ.
- ד.** ביום 29 ביוני 2025 החברה הקצתה בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים: (א) 3,750,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה המהוות כ-6.48% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("הון החברה") וכ-6.5% מזכויות ההצבעה בה בתמורה לסך של 35 ש"ח למניה; ו-(ב) 750,000 כתבי אופציה של החברה המהווים כ-1.28% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא רשומים למסחר, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-750,000 מניות בתקופה של 12 חודשים ממועד הקצאתם, בתמורה למחיר מימוש בסך 40 ש"ח לכל כתב אופציה, לא צמוד, כפוף להתאמות מקובלות, התמורה נטו מההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 129.6 מיליון ש"ח.



קרסו נדל"ן בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה**

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)



דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קרסו נדל"ן בע"מ לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הביניים הנפרד של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 166,732 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,967 אלפי ש"ח וכ-1,487 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 27 באוגוסט 2025

אילת	מודיעין עילית	עפולה	קרית שמונה	בני ברק	רחובות	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	04-6401555	04-8983322	073-7145300	03-6386788	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר 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 מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן – דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קראסו נדל"ן בע"מ**פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על המצב הכספי של החברה (באלפי ש"ח)**

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
89,416	110,329	128,316	מזומנים ושווי מזומנים
100,555	10,829	86,269	מזומנים בחשבונות ליווי
2,347	1,726	2,067	לקוחות
21,730	7,486	39,950	חייבים ויתרות-חובה
659,953	646,973	1,249,226	מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין
112,289	112,081	154,807	נכס בגין חוזים עם לקוחות
9,187	2,790	14,000	הלוואות שנתנו
<u>995,477</u>	<u>892,214</u>	<u>1,674,635</u>	סך-הכל נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
292,917	279,215	313,115	מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין
1,115,760	1,005,273	1,229,389	השקעה בחברות מוחזקות
54,057	52,196	56,234	הלוואות שנתנו
1,191,216	1,131,458	1,214,947	נדל"ן להשקעה
7,823	6,894	7,143	רכוש קבוע, נטו
263	66	263	נכסי תכנית להטבה מוגדרת, נטו
<u>2,662,036</u>	<u>2,475,102</u>	<u>2,821,091</u>	סך-הכל נכסים לא שוטפים
<u><u>3,657,513</u></u>	<u><u>3,367,316</u></u>	<u><u>4,495,726</u></u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על המצב הכספי של החברה (באלפי ש"ח)

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
266,276	134,953	116,447
139,326	-	139,326
78,065	45,310	100,926
49,784	26,463	62,754
*49,433	*32,617	108,700
*303,952	*332,786	744,666
9	16	247
886,845	572,145	1,273,066

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים אחרים

אגרות חוב

התחייבות בגין חוזים עם לקוחות

התחייבויות לספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות-זכות

התחייבות בגין עסקאות קומבינציה

מס הכנסה לשלם

סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים אחרים

אגרות חוב

מיסים נדחים

התחייבות בגין אופציה

סך הכל התחייבויות לא שוטפות

הון:

הון המיוחס לבעלים של החברה:

הון מניות נפרע, שטרי הון וקרנות הון

עודפים

321,624	318,767	452,971
1,089,251	1,046,211	1,049,775
1,410,875	1,364,978	1,502,746

3,657,513	3,367,316	4,495,726
-----------	-----------	-----------

*הצגה מחדש לא מהותית

27 באוגוסט, 2025

ראובן קידר סמנכ"ל כספים	דן פרנס מנכ"ל	יוני גולדשטיין קֶרְסוֹ יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	------------------	---	----------------------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

קראסו נדל"ן בע"מ

פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על הרווח הכולל של החברה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
הכנסות					
223,983	40,688	57,901	85,049	110,246	הכנסות ממכירות מקרקעין, דירות ושירותי בניה
47,721	11,676	11,443	23,150	23,208	הכנסות מדמי שכירות ואחזקה
77,080	34,283	10,242	34,283	10,242	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
<u>348,784</u>	<u>86,647</u>	<u>79,586</u>	<u>142,482</u>	<u>143,696</u>	סך הכנסות
הוצאות ועלויות					
180,719	32,473	47,511	67,516	89,152	עלות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה
10,699	2,932	2,625	5,391	5,379	עלות אחזקת נכסים
11,146	1,698	4,126	4,795	9,849	הוצאות מכירה ושיווק
48,399	12,457	10,388	22,964	21,103	הוצאות הנהלה וכלליות
3,572	634	(190)	962	(92)	הוצאות (הכנסות) אחרות תפעוליות, נטו
<u>254,535</u>	<u>50,194</u>	<u>64,460</u>	<u>101,628</u>	<u>125,391</u>	סך הוצאות ועלויות
<u>94,249</u>	<u>36,453</u>	<u>15,126</u>	<u>40,854</u>	<u>18,305</u>	רווח תפעולי
59,929	14,591	28,308	27,257	47,434	הוצאות מימון
27,624	4,949	7,585	12,071	13,510	הוצאות מימון בגין עדכון התחייבות למתן שרותי בנייה
34,540	7,961	11,652	16,392	24,356	הכנסות מימון
87,711	49,729	34,621	63,824	33,844	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
128,947	74,603	25,506	81,742	15,561	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(7,352)	(4,141)	3,462	(2,889)	5,464	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
<u>121,595</u>	<u>70,462</u>	<u>28,968</u>	<u>78,853</u>	<u>21,025</u>	רווח נקי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

קרטו נדל"ן בע"מ

פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
121,595	70,462	28,968	78,853	21,025	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
(87,711)	(49,729)	(34,621)	(63,824)	(33,844)	לפי שיטת השווי המאזני
2,762	675	576	1,351	1,159	פחת
34,007	6,927	5,513	14,215	11,000	מימון נטו שלא במזומן לתקופה
7,338	4,131	(3,472)	2,881	(5,227)	מיסים על הכנסה (הטבת מס) ברווח
(173)	-	-	-	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(77,080)	(34,283)	(10,242)	(34,283)	(10,242)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
6,264	1,063	570	3,407	1,661	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(114,593)	(71,216)	(41,676)	(76,253)	(35,493)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,267)	(526)	(291)	(646)	280	ירידה (עליה) בלקוחות
4,158	(1,455)	(16,741)	4,366	(42,518)	ירידה (עליה) בנכס בגין חוזים עם לקוחות
5,747	264	(10,340)	19,991	(18,220)	ירידה (עליה) עליה בחייבים ויתרות-חובה
*(61,977)	(15,307)	(30,807)	(29,141)	(81,740)	עליה במלאי בניינים למכירה
(55,285)	(14,508)	(11,128)	(25,239)	(20,198)	עליה במלאי קרקעות
944	(6,759)	20,263	(15,802)	12,970	עליה (ירידה) בספקים
56,200	10,266	766	23,445	22,861	עליה בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
*20,813	(11,209)	(23,089)	3,998	(14,494)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(4,384)	(666)	(5,138)	(2,772)	(6,569)	ירידה בהתחייבות למתן שירותי בניה
(197)	-	-	-	-	עליה בנכסי תוכנית להטבה מוגדרת, נטו
(35,248)	(39,900)	(76,505)	(21,800)	(147,628)	
(28,246)	(40,654)	(89,213)	(19,200)	(162,096)	מזומנים נטו שמשו לפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(187,637)	(25,163)	(35,058)	(101,031)	(79,785)	שינוי בהשקעות בחברות המטופלות לפי
(8,775)	2,662	(1,322)	(2,122)	(3,497)	שיטת השווי המאזני
(37,683)	(7,447)	(7,438)	(20,722)	(13,489)	שינוי בהלוואות שנתנו
(91,899)	(4,816)	22,166	(2,173)	14,286	השקעות בנדל"ן להשקעה
(2,744)	(561)	(56)	(605)	(681)	שינוי במזומנים בחשבונות ליווי
676	316	73	406	500	רכישת נכסים קבועים
(328,062)	(35,009)	(21,635)	(126,247)	(82,666)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
					מזומנים נטו שמשו לפעילות השקעה

*הצגה מחדש לא מהותית

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
70,000	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
					קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים-
					זמן ארוך
(53,919)	(26,831)	(25,731)	(32,133)	(31,125)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים-
					זמן ארוך
14,554	69,000	28,582	(127,180)	(149,656)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים,
					נטו
-	-	(60,798)	-	(60,798)	חלוקת דיבידנד
291,489	-	-	291,489	395,555	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	129,686	-	129,686	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
322,124	42,169	71,739	132,176	283,662	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(34,184)	(33,494)	(39,109)	(13,271)	38,900	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
123,600	143,823	167,425	123,600	89,416	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
89,416	110,329	128,316	110,329	128,316	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - עסקאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	(60,798)	-	-	דיבידנד לשלם
(6,575)	-	(76,114)	-	(76,129)	עליה במלאי בניינים למכירה כנגד זכאים
-	-	(115,067)	-	(448,728)	עליה במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למתן שרותי בניה

נספח ב' - ריבית ומיסים במזומן

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
80,075	30,727	41,192	38,531	50,281	ריבית ששולמה
1,893	729	808	1,449	2,275	ריבית שהתקבלה
16	4	4	8	8	מיסים ששולמו, נטו*

* מתוכם סכומים ששולמו כנגד הפרשות משנים קודמות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

ביאור 1 - כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ג. החל מחודש יולי 2022 רשומות מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ביאור 2 - מכשירים פיננסיים:

ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

פרק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

קדסו

דמינו סגנון חיים

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומידיים), התש"ל-1970**

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דן פרנס, מנכ"ל;
2. ראובן קידר, סמנכ"ל כספים (להלן – "נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים").

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר 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 למנהל הכללי 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית 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 הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, דן פרנס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי 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, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ראובן קידר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (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 הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 פיקוחנו 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, להערכתני 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.