



קֶרֶסוֹ

יזום נדל"ן חכם על
קרקע פרטית

מצגת שוק ההון | אוגוסט 2025

הבהרה משפטית

מטרת מצגת זו היא להציג את קרסו נדל"ן בע"מ ("החברה") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד המידע המוצג במצגת הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בדיווחים המידיים של החברה, בדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון והשני לשנת 2025 (להלן יחד: "הדיווחים"). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדיווחים, יגבר האמור בדיווחים. המצגת עשויה לכלול נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונים מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים או כזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. וכן נתונים חדשים אשר טרם הוצגו בדיווחי החברה ושהינם נכונים למיטב הערכתה של החברה נכון למועד הצגתם. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הפומבי.

אזהרת מידע צופה פני עתיד

הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים 6-5, 9-8, 11, 20-15, 26-23, 42-31) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי צפוי, דמי שכירות צפויים, שיעורי היוון, מצב תכנוני של פרויקטים לרבות הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי תב"ע, היקפי הפרויקטים לרבות היקפי יח"ד והיקפי שטחי המשרדים ו/או המסחר ו/או תעסוקה בפרויקטים של החברה וחברות מוחזקות, היקפי מכירות עתידיים, נתוני NOI צפויים, שיעורי תפוסה בנדל"ן להשקעה, מועדי תחילה וסיום של פרויקטים, שיעורי השכרה, מועדי תחילה וסיום שיווק הפרויקטים, והדמיית הפרויקטים, וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים ביחס לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכוללים ריכוז נתונים ביחס למגזר מסוים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה ושותפיה בפרויקטים האמורים (ככל שרלוונטי) ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים הנ"ל לרבות מימוש המלאי של הקבוצה במחירים שנחזו על ידה כאשר מחירי המכירה וההשכרה ששימשו בסיס להערכות האמורות מתבססים על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות דומות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה). פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון השלמת רכישת הפרויקטים שרכישתם טרם הושלמה על ידי החברה ושותפיה (ככל שרלוונטי), קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה והגדלת זכויות בנייה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד ובהיקף הזכויות שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשינוי פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שחתמו ו/או שנחתמו (לרבות מימון רכישת המקרקעין ו/או הסכם ליווי לבניה); בעמידת החברה והשותפים בתנאים ובמועדים של הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידה הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; אי שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; אי היקלעות או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; אי היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), ובין היתר לאור שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה וכן אופן התפתחות מלחמת "חרבות ברזל" ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי לאור העלאת ריבית בנק ישראל אשר עלולה להביא לקיטון בביקוש ולירידה במחירי המכירה באופן שישפיע על מחירי השיווק של הזכויות בפרויקטים וקצב מכירתן); בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע; בהתקשרות בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים בפרויקטים המניבים של החברה ובשמירה על רמת דמי השכירות הקיימת נכון למועד זה; שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שיתר עלויות הפרויקטים (לרבות עלויות הפינויים הנדרשים בחלק מהפרויקטים, עלויות הנובעות ממדד תשומות הבניה ועלויות בנית מבני ציבור הנדרשים בחלק מהפרויקטים) לא תתרחנה מהסך המוערך על ידי החברה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה) ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, כך שייתכן שהמידע שהובא לא יתממש או יתממש באופן שונה אף באופן מהותי מהמתואר לעיל.

יצוין כי מצגת זו כוללת עדכון נתונים ליום 30 ביוני 2025 המפורסמים במצגת זו לראשונה, כגון: שיעורי תשואה ממוצעת מנכסים מניבים, היקף מכירות מצטבר ללא מע"מ בגין חוזים מחייבים בפרויקטים שאינם מהותיים, שיעור ביצוע הנדסי, היקף מכירות מצטבר ללא מע"מ בגין חוזים מחייבים, מכירות, הכנסות, רווחיות, מלאי, מועדי התחלה וסיום, נתוני אכלוס, רווח גולמי צפוי רווח גולמי שהוכר ורווח גולמי שטרם הוכר, יח"ד צפויות לשיווק, שווי הוגן, מ"ר של שטחים צפויים לשיווק, NOI צפוי משטחי מסחר, שיעורי חתימות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית, סטטוס תכנוני, התקדמות בתוכניות, תפוסה, הכנסות, יחס הון עצמי לסך המאזן ויחס שוטף (שקפים 6-5, 9-8, 11, 20-15, 26-23, 42-31) בנוסף יצוין כי נתוני יח"ד שנמכרו מוצגים במצגת זו עד ליום 30 ביוני 2025, וכי חוזים שנחתמו לאחר תקופת הדוח וכן בקשות רכישה שנחתמו לאחר תקופת הדוח, נכונים למועד פרסום מצגת זו.

רוב הפרויקטים בישראל נבנים על קרקעות
מדינה המשווקות במכרזי רמ"י - זו הדרך
הקלה, אך גם היקרה והמסוכנת



אנחנו בקרסו נדל"ן הבנו שצריך לעשות את זה אחרת

ב-15 שנה האחרונות אנחנו מתמחים באיתור ייזום ושיווק בפרויקטים למגורים על
קרקעות פרטיות - עסקאות קומבינציה, תמורות והתחדשות עירונית

תחילת פעילות

2009

הנפקה לציבור

יולי 2022

דירוג החברה: (A-) באופן יציב

מעלות S&P

דירוג אג"ח סדרה א: (A)

מעלות S&P

הון עצמי

1,503 מיליון ₪ (ליום 30.06.2025)

לא כולל 166 מיליון ₪ נטו ממס בגין ההפרש בין שווי הון לבין עלות של
אחד מנכסי מתחם ריב"ל המסווג כמלאי

כניסה למדדי ת"א 90 ות"א 125 במסלול המהיר

אוקטובר 2022

יתרון אסטרטגי שנבנה על פני זמן

אנחנו מקדמים היום 84 פרויקטים
הכוללים הקמת 14,869 יח"ד וכ- 60K מ"ר
מסחר, תעסוקה ולוגיסטיקה.⁽¹⁾
רובם ככולם במרכז הארץ, במרכזי ערים
ובמיקומי פרימיום.

אף לא אחד מהם נעשה על קרקע
שנרכשה מרמ"י.



4 עסקאות הכוללות מזומן
(סך החוב בגין העסקאות -
170 מיליוני ₪)



6 עסקאות קומבינציה, תמורות
וקרקעות היסטוריות



73 התחדשות עירונית מתוכם
28 באמצעות קבוצת יושפה⁽²⁾

שווי מלאי 2.3 מיליארד ₪

ייזום למגורים | תוצאות צפויות
מהפרויקטים פעילים ועתידיים⁽¹⁾

22.7B
הכנסות

מפרויקטים פעילים ועתידיים (חלק החברה)

4.6B
רווח גולמי

מפרויקטים פעילים ועתידיים (חלק החברה)

(1) כולל קבוצת יושפה

ליזמות על קרקע פרטית יתרונות מובהקים:

1

אפשרות
לעסקאות
ללא מזומן

• עסקאות קומבינציה/תמורות
• התחדשות עירונית

2

תזרים חיובי
ותשואה להון

• השקעה מזערית בכל פרויקט עד לתחילת הבניה
• תזרים נוח גם לאורך תקופת הבנייה
• חשיפה מינימלית לעליית ריבית ולעיכובים בתכנון/רישוי

3

אוקיאנוס כחול

• נמנעים ממלחמת המחירים במכרזים על קרקעות רמ"י

4

בחירה ושליטה
במיקומי
הפרויקטים

• אזורי ביקוש ומיקומי פרימיום
• מרכזי ערים ובשכונות אטרקטיביות

5

השפעה על
התב"ע

• מאפשר יצירת פרויקטים ייחודיים מתוך חשיבה ממוקדת לקוח

יזום למגורים⁽¹⁾

ברובו מהתחדשות עירונית ועסקאות קומבינציה

השקעה ברכישת קרקע 170 מיליוני ₪
שווי מלאי 2,323 מיליוני ₪

10,446
יח"ד לשיווק

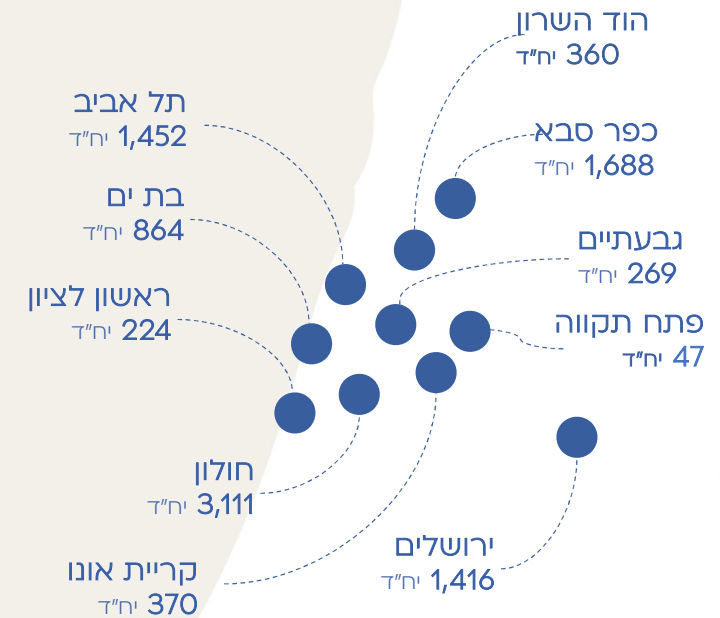
14,869
יח"ד

83
פרויקטים

מס' פרויקטים	יח"ד	יח"ד לשיווק	חתימות דיירים מעל הרוב הדרוש (פרויקטים)	תב"ע מאושרת (פרויקטים)	החלטת ועדה להיתר (פרויקטים)	התקבל היתר (פרויקטים)	בביצוע (פרויקטים)
התחדשות עירונית	73	13,231	9,107	70	49	41	14
קומבינציה וקרקעות היסטוריות	6	1,149	973		6	3	3
רכישות במזומן	4	489	366	3		1	1

מתחמי מגורים ובנייני⁽¹⁾ בוטיק בתכנון וביצוע:

נתונים כספים במיליוני ₪ (נתונים לפי 100%)



(1) לא כולל פרויקטים של קבוצת יושפה

ירושלים

יובל הצעירה	
שדרות היובל	
(מתחמים 3-5)	
קריסו ניה	
קולומביה	
עמק היובל	
יח"ד:	1,416
הכנסות צפויות:	5,057
רווח גולמי צפוי:	1,020

בת ים

חלמית	
פרויקטי בוטיק	
יח"ד:	864
הכנסות צפויות:	2,241
רווח גולמי צפוי:	401

פתח תקווה

פרויקטי בוטיק	
יח"ד:	47
הכנסות צפויות:	120
רווח גולמי צפוי:	24

גבעתיים

הלביא	
פרויקטי בוטיק	
יח"ד:	269
הכנסות צפויות:	971
רווח גולמי צפוי:	185

כפר סבא

מתחם יוספטל	
יח"ד:	1,688
הכנסות צפויות:	4,334
רווח גולמי צפוי:	819

תל אביב

שפירא הר ציון	
פרויקטי בוטיק	
פלורה	
הגיבור האלמוני	
אבא אחימאיר	
מתחם ריב"ל	
מתחם אופוטושו	
יח"ד:	1,452
הכנסות צפויות:	6,076
רווח גולמי צפוי:	1,456

קרית אונו

אומאמי F-D	
יח"ד:	370
הכנסות צפויות:	1,282
רווח גולמי צפוי:	225

הוד השרון

בית הנערה	
הוד השרון מזרח	
יח"ד:	360
הכנסות צפויות:	1,308
רווח גולמי צפוי:	285

חולון

שנקר	
פרויקטי בוטיק	
ראש פינה	
מקווה ישראל	
מבואות חולון	
הערבה	
יח"ד:	3,111
הכנסות צפויות:	8,307
רווח גולמי צפוי:	1,498

ראשון לציון

רוטשילד	
יח"ד:	224
הכנסות צפויות:	672
רווח גולמי צפוי:	120

היכולת לאתר קרקעות במיקומים מצוינים, ולהשפיע על התב"ע, מאפשרת לנו לבנות פרויקטים ייחודיים בעלי ערך גבוה ללקוחותינו, ולהציף ערך לבעלי המניות

CARASSO
SUNN

פרויקט קרסו סאן | הצפון הישן, תל אביב



יסודות לחיים בריאים

קרסו
או.מא.מי
לאוהבי הבישול והאירוח

פרויקט אומאמי | קריית אונו



חווית מגורים לאוהבי הבישול והאירוח

M—E
C R O
IBN GAVIROL 144\146 TLV

פרויקט מיקרו | לב תל אביב



מקסימום ליבינג

מלאי בייזום

כולל חלק השותפים, לרבות קבוצת
יושפה, נכון ל- 30.06.2025



פרויקטים בביצוע:

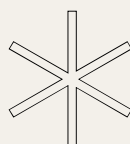
20	פרויקטים	2,373	יח"ד	1,825	יח"ד לשיווק	28	כ- אלף מ"ר לוגיסטיקה ומסחר
----	----------	-------	------	-------	-------------	----	----------------------------

פרויקטים שיכנסו לביצוע בשנה הקרובה:

7	פרויקטים	1,653	יח"ד	1,150	יח"ד לשיווק	6	כ- אלף מ"ר מסחר לשיווק
---	----------	-------	------	-------	-------------	---	------------------------

עתודות קרקע והתחדשות עירונית:

57	פרויקטים	10,843	יח"ד	7,471	יח"ד לשיווק	26	כ- אלף מ"ר תעסוקה ומסחר לשיווק
----	----------	--------	------	-------	-------------	----	--------------------------------



מלאי יח"ד בביצוע בשנה הקרובה
יגדל פי כ-1.7

תמצית פעילות מכירות בתחום הייזום:⁽¹⁾

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ב- 30 ביוני 2025

מגורים:

חוזים שנחתמו
בתקופה:

110 יח"ד

חוזים שנחתמו לאחר
תקופת הדוח עד פרסומו:

27 יח"ד

=

סה"כ חוזים חתומים
מתחילת השנה:

137 יח"ד

בקשות רכישה לאחר תקופת
הדוח ועד לפרסומו:

28 יח"ד

לוגיסטיקה:

סה"כ חוזים שנחתמו
בתקופה:

14

2,500 מ"ר

היקף מכירות בתקופה:

31

מיליוני ₪

היקף מכירות
בתקופה:

380

מיליוני ₪

רווח גולמי שהוכר
מפרויקטים פעילים:

39

מיליוני ₪

שיעור רווח גולמי
בתקופה:

19%



התקדמות בפרויקטים בהקמה- קצב שיווק גבוה מקצב הביצוע^{(1) (2)}

39%

שיעור ביצוע הנדסי ממוצע
משוקלל

53%

שיעור מכירות ממוצע
משוקלל

(1) לא כולל קבוצת יושפה.

(2) נכון ליום 30.06.2025.

(3) בערכים כספיים של ביצוע ומכירות.

עמידה מהירה בתנאי Pre-Sale

בפרויקטים החדשים⁽¹⁾

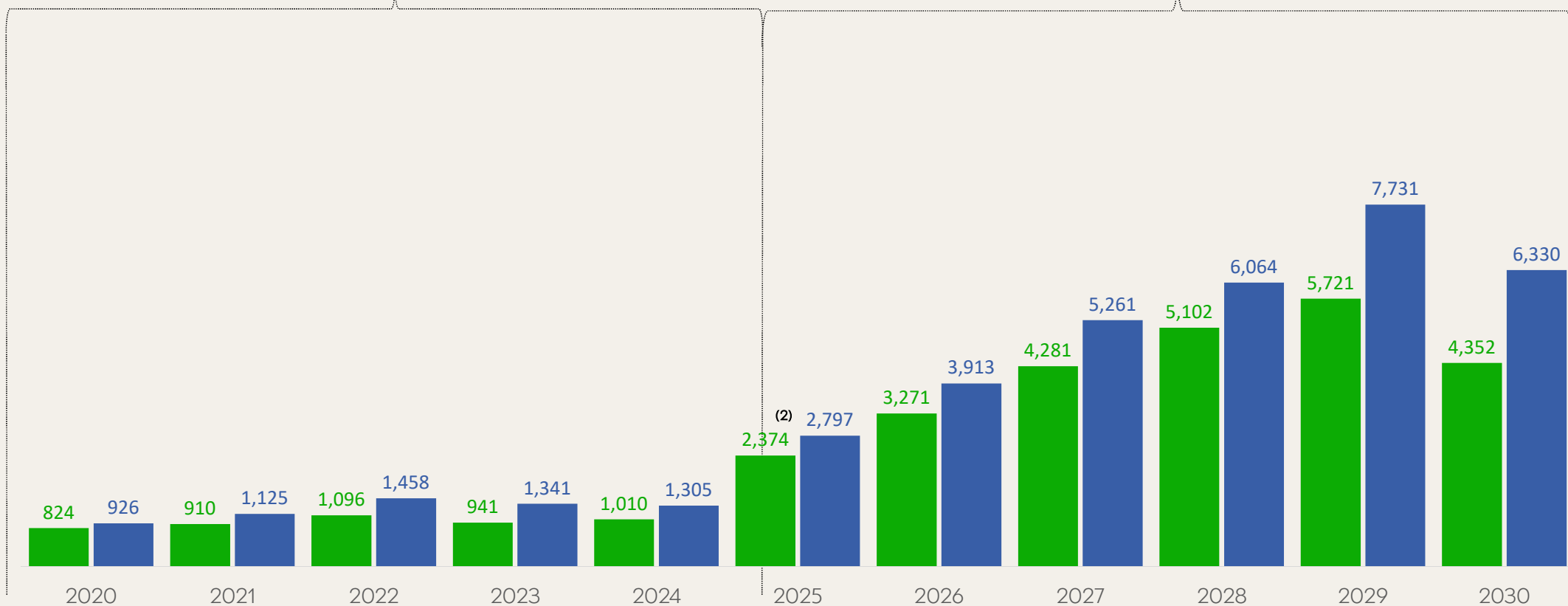
שם הפרויקט	יח"ד לשיווק	יח"ד מכורות ל-20.08.25	יח"ד הנדרשות לעמידה בתנאי ה-pre-sale	יציאה לשיווק	משך זמן לעמידה בתנאי pre-sale
קרסו ניה	309	95	46	11/24	חודשיים
קרסו בוטניק	353 (180 יח"ד לשיווק בשלב א')	45	34	11/24	חודשיים
הולצברג בת ים	49	22	6	06/24	חודשיים
חדרה 7-9	24	3	4	12/24	טרם
ויצמן 55-57	86	43	13	06/24	פחות מחודש
מ"ר לוגיסטיקה	מ"ר לשיווק	מ"ר מכורים ל-20.08.25	מ"ר הנדרש לעמידה בתנאי ה-pre-sale	יציאה לשיווק	משך זמן לעמידה בתנאי pre-sale
קרסו יוקה אופקים ⁽²⁾ (100%)	21,500	2,500	2,500	06/25	חודשיים

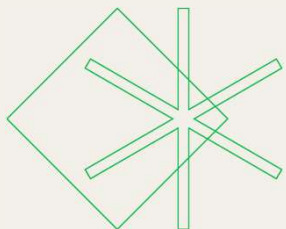
אחרי שנות תכנון והבשלה - הצבר מתחיל להיבנות בשטח⁽¹⁾

יחידות דיור בביצוע על פני השנים

בפועל

תחזית



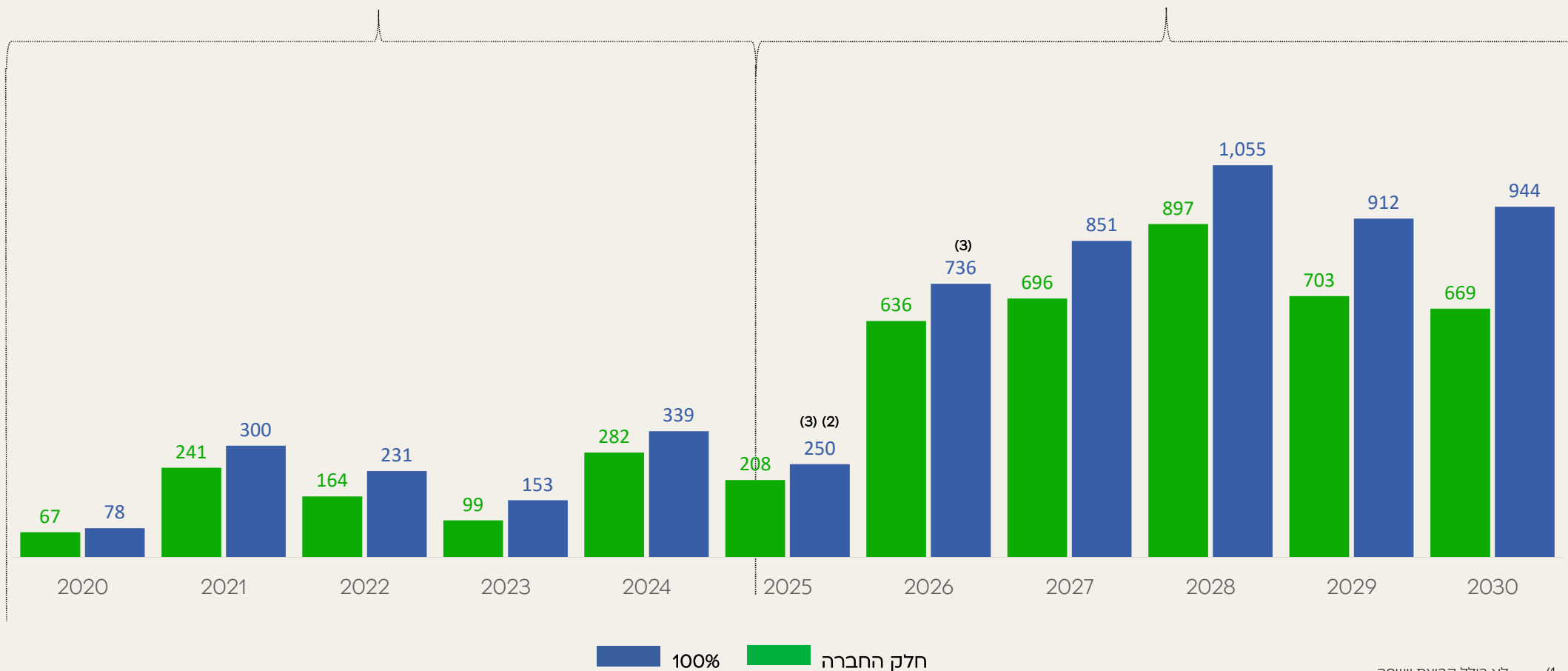


עליית מדרגה בהיקפי המכירות⁽¹⁾

מכירות ביחידות דיור על פני השנים

בפועל

תחזית



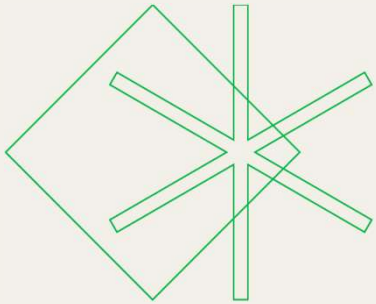
קרסו

לא כולל קבוצת יושפה
בחציון הנוכחי נמכרו 106 יח"ד
הגרף אינו משקף את יחידות הלוגיסטיקה והמסחר לשיווק בפרויקט קרסו יוקה באופקים. נכון למועד ה- 20.8.25 נמכרו 2,500 מ"ר מתוך 21,500 מ"ר לשיווק. לקרסו 50% מהפרויקט.

(1)

(2)

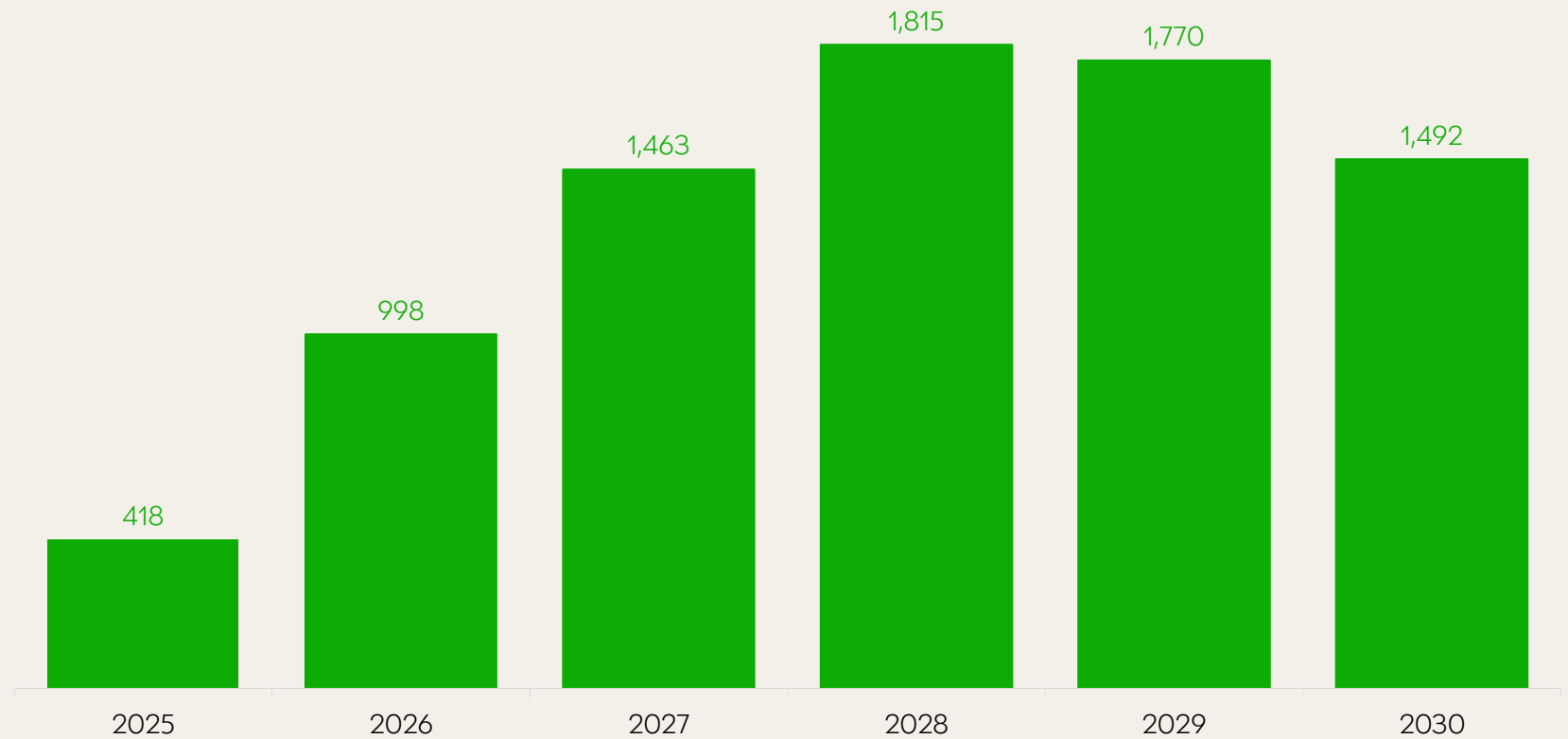
(3)



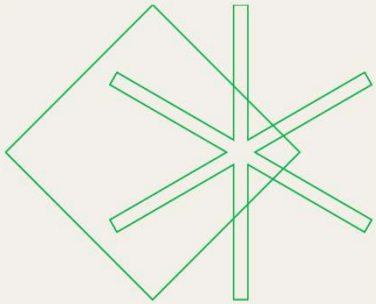
(3) (2) (1)

תחזית למספר הדירות להכרה בהכנסה

חלק החברה ביח"ד

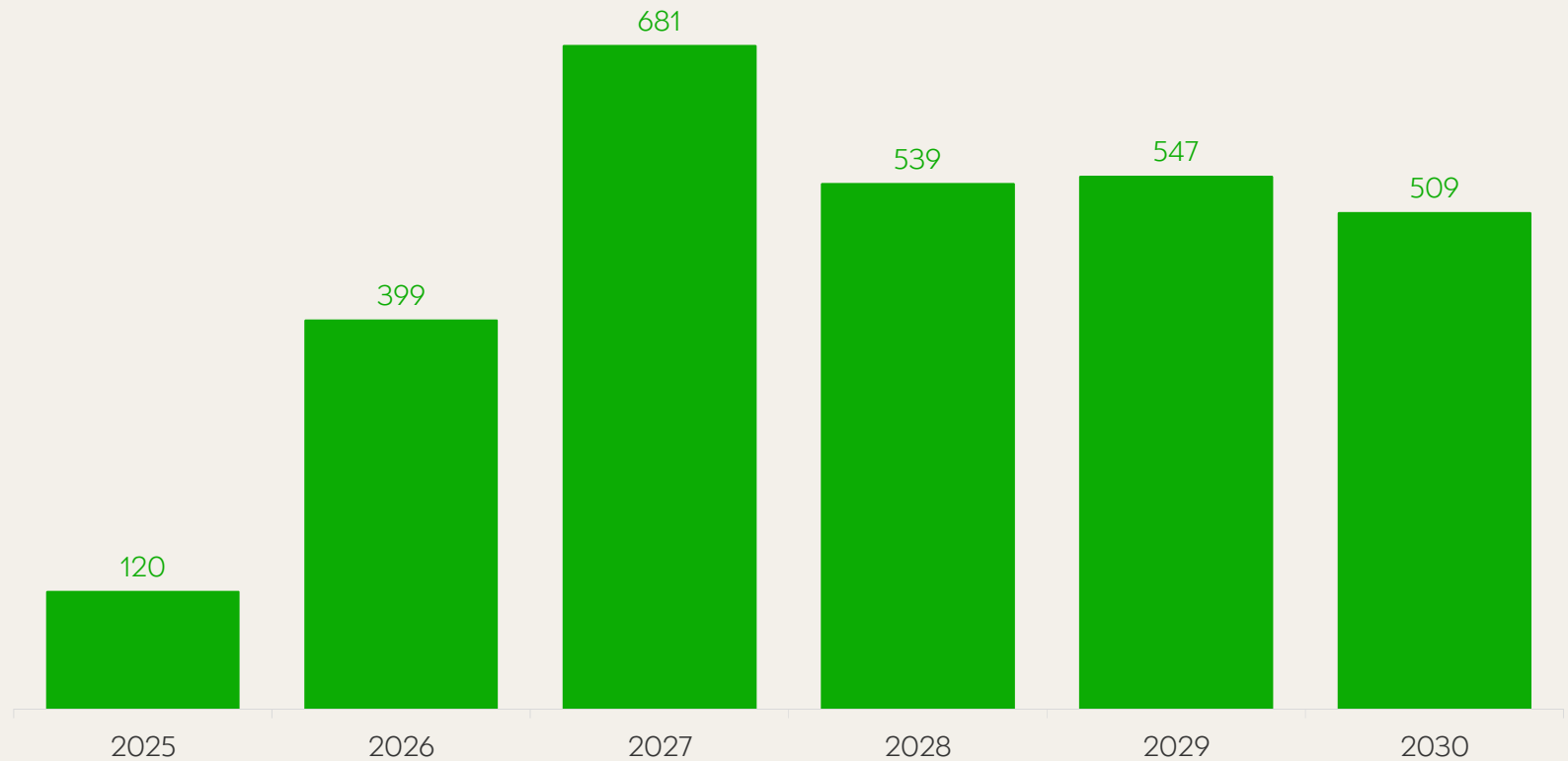


- (1) לא כולל קבוצת יושפה.
- (2) בכל שנה מצוינות הסה"כ המצטבר של הדירות המכורות והנמצאות בתהליך בנייה.
- (3) כולל דירות (חלק החברה) שההכרה בהכנסה בגין נרשמת ברווחי אקוויטי למעט הדירות של חברת יושפה.



הערכה לאומדן הרווח הגולמי הצפוי⁽¹⁾ ⁽²⁾

חלק החברה במיליוני ₪

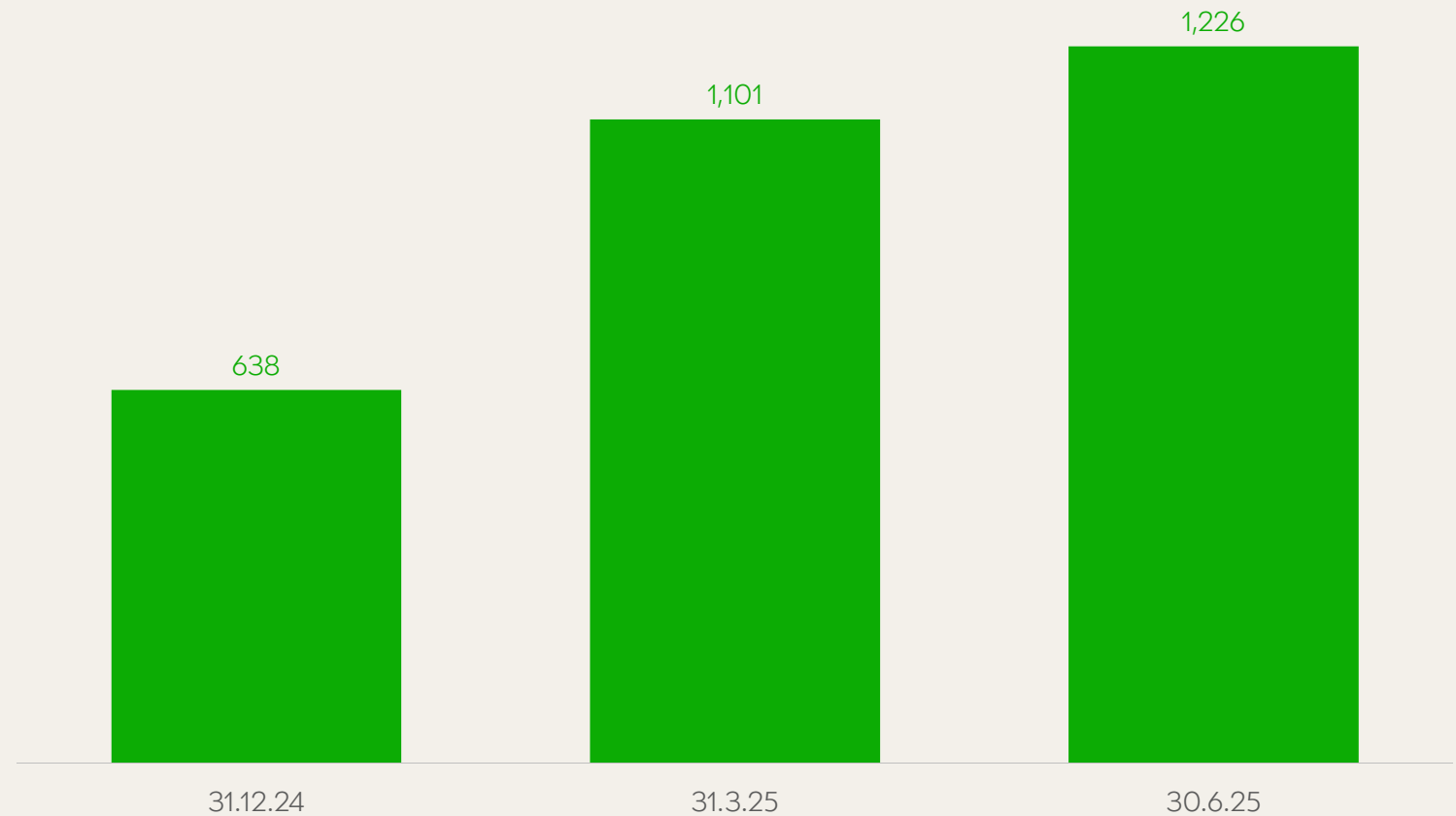


(1) כולל אומדן החברה לרווח הגולמי (חלק החברה) של פרויקטים הרשומים ברווחי אקוויטי, למעט רווח גולמי של חברת יושפה. הערכת החברה לאומדן הרווח הגולמי מבוססת על תחזית המכירות הצפויה, אומדן הרווח הגולמי, תחזית תחילת ביצוע וקצב ביצוע לפי תחשיבי החברה נכון למועד פרסום מצגת זו.

(2)

התפתחות הרווח הגולמי שטרם הוכר מפרויקטים בביצוע

במיליוני ₪



(1) כולל אומדן החברה לרווח הגולמי של פרויקטים הרשומים ברווחי אקוויטי.
(2) הערכת החברה לאומדן הרווח הגולמי מבוססת על תחזית המכירות הצפויה, אומדן הרווח הגולמי, לפי תחשיבי החברה נכון למועד פרסום מצגת זו.

פרויקטים נוספים בשלבי יזום מוקדמים⁽¹⁾

נתונים לפי 100%

12 פרויקטים 7,893 יח"ד 5,550 יח"ד לשיווק

השוק הבריטי, תל אביב	מתחמי שדרות	העבודה- הערבה, חולון	יוטבתה- הערבה, חולון	הרב קוק הרצליה	אשרמן תל אביב	חזנוביץ', תל אביב	מבצע סיני בת ים	ראובן, ראשון לציון	עמק רפאים 60, ירושלים	רד"ק- 12, רמת גן	בת גלים, חיפה
200	6,000	160	280	124	405	67	144	120	33	51	309
200	4,500	110	200	81	243	60	96	80	17	31	232
50%	50%	50%	50%	100%	45%	75%	100%	100%	100%	100%	50%

יח"ד לבנייה

יח"ד לשיווק

חלק החברה

עירוב שימושים



מרכזי מסחר שכונתיים



כדי לייצר תזרים חיובי המבטיח יציבות אנחנו מקיימים פעילות נכסים מניבים בריאה וצומחת, בדגש על מרכזי קניות שכונתיים. כמו כן אנחנו פועלים לפיתוח קרקעות היסטוריות שבבעלותנו (במתחם ריב"ל ובצומת חולון) בין היתר בכדי להמשיך להצמיח את עסקי המניבים שלנו במקביל לפעילות המגורים.



11 בנייני משרדים (100%)

שטח לשיווק - מ"ר	84,408
שיעור תפוסה	90%
NOI באלפי ₪	כ- 29 מיליון ₪ ⁽¹⁾
שווי בספרים ליום 30.6.25	1,236,946 אלפי ₪ ⁽²⁾



7 מרכזי מסחר שכונתיים (100%)

שטח לשיווק - מ"ר	31,378
שיעור תפוסה	96%
NOI באלפי ₪	כ- 20 מיליון ₪ ⁽¹⁾
שווי בספרים ליום 30.6.25	648,950 אלפי ₪ ⁽²⁾

החברה מחזיקה ב- 18 נכסים
בשטח כולל של 116 מ"ר
המייצרים כ- 37 מיליון ₪ NOI
לתקופה של 6 חודשים
הראשונים של 2025 (חלק
החברה)

ובשלבי הקמה של נכסים בשטח
נוסף של 136 מ"ר



VICA



פורדיס

שטח לשיווק - מ"ר	120,000
שווי הון	כ-514,000 אלפי ש"ח
חלק החברה	50%
מועד השלמה צפוי	שלב א': סוף רבעון 4, 2025

שטח לשיווק - מ"ר	שלב א' 16,000
NOI צפוי	כ-15 מ' ש"ח ⁽¹⁾
חלק החברה	40%
מועד השלמה צפוי	סוף רבעון 3, 2027

מרחב ריב"ל קרסו | תל אביב

עתידי (שנה מייצגת)

שטח לשיווק
(מ"ר)

148,000⁽²⁾

NOI שנתי צפוי מתעסוקה,
מסחר ודיור בהישג יד
(אלפי ₪)

189,000
חושב על בסיס השווי
של 500 ₪ (133 ₪ למ"ר מהווה לפי 6.5% ל-1
מ"ר משרדים בנוי)

350,000 רוח גולמי צפוי
ממכירת 266 יח"ד (באלפי ₪)

תאריך סיום

2031

נתונים לפי 100%

נכון להיום

הכנסות ל-6 חודשים שהסתיימו
ביום 30.06.2025 (חלק החברה
באלפי ₪)

9,039

NOI ל-6 חודשים שהסתיימו ביום
30.06.2025 (חלק החברה באלפי ₪)

5,608

שטח לשיווק (מ"ר)

27,778

שיעור תפוסה

75%

תיאור הפרויקט

מתחם ריב"ל כולל כיום את הנכסים: בית רנו, מגדל קרסו, ריב"ל-18-20 וריב"ל 24-26 ת"א. המתחם העתידי אשר ייבנה במקום נכסים אלו יכלול כ-157 אלף מ"ר, מתוכם כ-112 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר, כ-37 אלף מ"ר למגורים מתוכם כ-13 אלף מ"ר דיור בהישג יד, וכ-10 אלף מ"ר לצרכי ציבור.

חלק החברה

100%

שווי הוגן חלק החברה (אלפי ₪)

1,272,300⁽¹⁾

סטטוס

התוכנית אושרה ב-12 למאי 2024 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א

(1) כולל סך של כ-18 מיליון ₪ המסווגים במסגרת הרכוש הקבוע.
(2) כולל שטח של כ-13,000 מ"ר המיועד לדיור בהישג יד.



מרכז תחבורתי משולב | תל אביב דרום

עתידי

במסגרת החלטת ממשלה מש/200 ותמ"א 65 מקדמת המדינה בצומת חולון הקמת מתח"ם (מרכז תחבורתי משולב) התכנון בתמ"א 65 יכולול בן היתר: קביעת תחום התוכניות בהתייחס לכלל המרכיבים הנדרשים לתפעולו של המתח"ם וליצירת חיבור מיטבי למרקם העירוני הסובב אותו, קביעת הפרוגרמה התחבורתית הנדרשת; קביעת השימושים במתח"ם בדגש על עירוב שימושים ושילוב שימושים סחירים וקביעת נפחי הבנייה והוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרים.

על פי המצגת התכנונית הראשונית של המתח"ם הנ"ל, יוקמו לצד המבנים המיועדים לשמש את מערכות התחבורה, גם מבנים רבי קומות עתירי זכויות סחירות. סטחי הנכס של החברה נמצאים בתחום הקו הכחול של המתח"ם.

בהתאם לתמ"א 70 (תוכנית המתאר המטפלת במרחב המטרו) שטחי הנכס של החברה נכללים הן במעטפת הראשונית של תחנת המטרו ("מרחב הליבה") והן במרחב ההשפעה הקרוב סביב תחנת המטרו (ה"טבעת הראשונה"),

כאשר כלל הנכס מסומן כאזור פיתוח עם סימון של תוואי מטרו החוצה את המגרשים, המאפשרים רח"ק מינימלי של 7.5 בטבעת הראשונה, בתמהיל מעורב לכל הפחות 40% תעסוקה ו 40% מגורים.

אישור התוכניות במתכונתן הנוכחית עשוי, בהתקיים תנאים מסוימים להיטיב עם החברה שכן יש התכנות לכך שהחברה תהנה מזכויות בניה סחירות אשר יוקצו לה במסגרת אישורן ו/או תוכניות נוספות שיאשרו במתחם קרסו בצומת חולון.

ביום 3 באוגוסט הגישה החברה תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לפיצוי עקב אישור תכנית המטרו.

(צומת חולון)

תיאור הפרויקט

מגרש בשטח 11,400 מ"ר עליו בנוי מבנה בשטח של כ- 5,700 מ"ר המשמש כחנות מרכזל מרשת "יוחננוף" וכן 37% ממגרש גובל בשטח של 13,500 מ"ר.

חלק החברה

100%

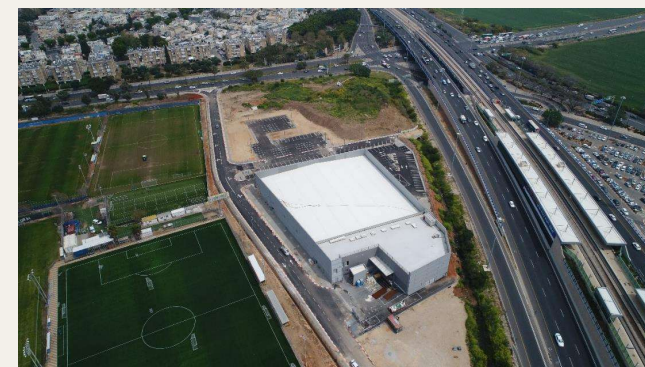
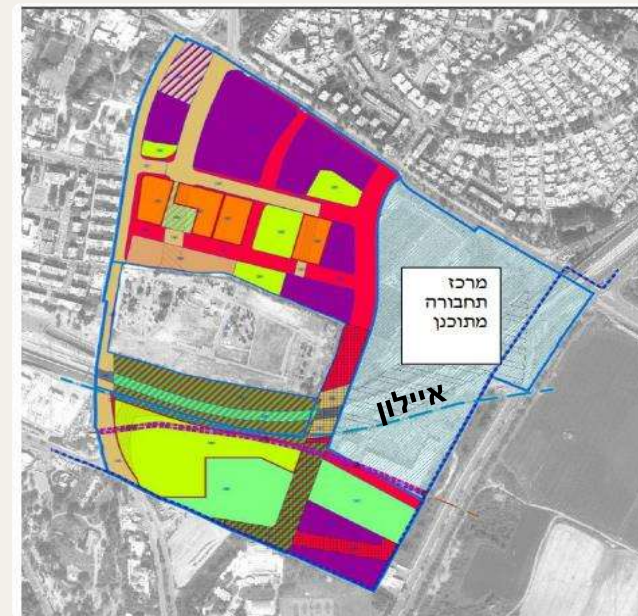
שווי הוגן (אלפי ₪)⁽¹⁾

95,600

NOI ל-6 חודשים שהסתיימו ביום

30.06.2025 (אלפי ₪)

2,581



(1) כולל את שווי הנכס הנוכחי ואת שווי זכויות הבניה קיימות ללא תכנון עתידי.

נכסים מניבים | תוצאות צפויות

מפרויקטים פעילים ועתידיים^{(1) (2)}

פרויקטים נוכחיים ⁽³⁾	פרויקטים בייזום ⁽⁴⁾	סה"כ צפוי
מ"ר 99K	מ"ר 252K	מ"ר 351K
NOI 76M ₪	249M ₪	325M ₪

(1) חלק החברה.

(2) כולל נכסים המניבים בתקופת הביניים

(3) נתונים מדוחות כספיים ליום 31.12.24

(4) לא כולל את המרכז התחבורתי המשולב בתל אביב דרום (צומת חולון)

עיקרי הדוחות הכספיים

באלפי ש"ח לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

יתרת מזומנים
154,636

הון עצמי לבעלי המניות
1,502,746

סך המאזן
5,345,397

יחס שוטף
1.4

רווח נקי לבעלי המניות
21,025

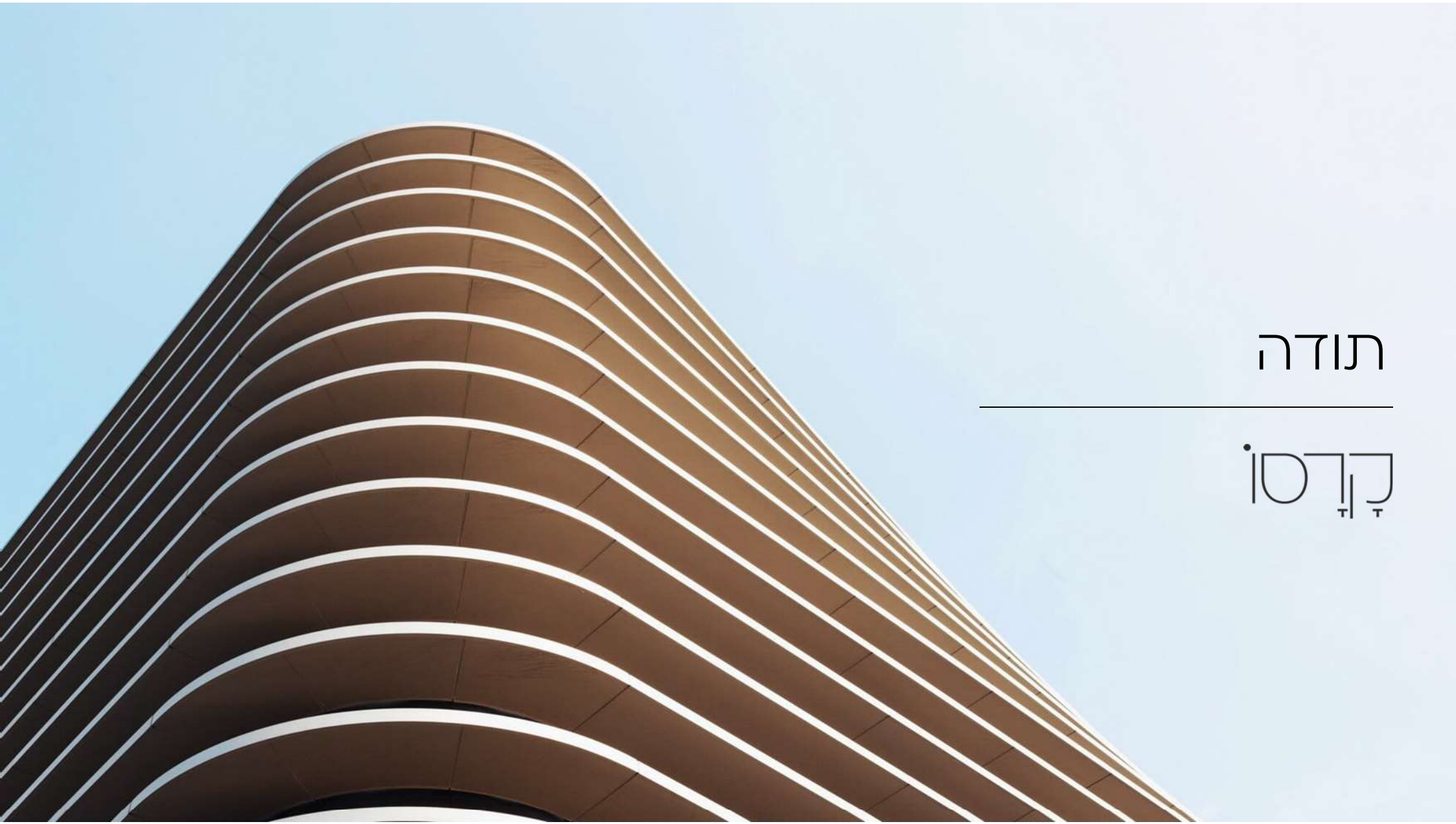
יחס הון עצמי לסך מאזן
28%

הכנסות
301,341

עיקרי דוחות כספיים בהשוואה לתקופות קודמות

באלפי ₪ לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025

31.12.2024	1-6.2024	1-6.2025	
₪4,407,917	₪3,965,339	₪5,345,397	סך המאזן
₪1,427,297	₪1,379,896	₪1,521,131	הון עצמי
32.4%	34.8%	28.5%	יחס הון עצמי לסך מאזן
₪123,398	₪79,481	₪21,638	רווח (הפסד) נקי לתקופה



תודה

קנדסון

נספח טבלאות המרכזות
נתוני מכירות, קצב התקדמות וביצועים בפרויקטים
השונים של החברה

52%

ממלאי יח"ד בשיווק נמכר



מכירות פרויקטים בשיווק⁽¹⁾

נתונים לפי 100%, נכון ל- 30.06.2025 (באלפי ₪)

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק לפרויקט	מכירות בתקופת הדוח	סה"כ יחידות מכורות	מלאי לשיווק	שיעור מכירות מצטבר	שיעור ביצוע הנדסי	היקף מכירות מצטבר ללא מע"מ בגין חוזים מחייבים (במיליוני ₪) ⁽²⁾
פרויקטים שהסתיימו בשיווק:							
אנדרומדה ריבורן ⁽³⁾	56	1	53	3	95%	100%	338
שדרות היובל (שלב א'), ירושלים ⁽⁴⁾	100	3	93	7	93%	100%	248
קרסו אונו	74	1	74	-	100%	100%	146
או-מא-מי C	115	1	113	2	98%	100%	343
ME-CRO אבן גבירול	33	1	30	3	91%	100%	92
יבניאלי 24-28 גבעתיים	30	-	29	1	97%	100%	104
פרויקטים בהקמה בשיווק:							
יובל הצעירה ⁽⁵⁾	159	7	139	20	87%	44%	338
או-מא-מי D	115	7	82	33	71%	88%	284
פלורה - שלב 1	87	-	46	41	53%	79%	140
שדרות היובל (שלב ב'), ירושלים ⁽⁶⁾	173	9	134	39	77%	56%	348
CARASSO SUNN, דוד ילין 9	15	4	9	6	60%	69%	52
או-מא-מי E	128	2	58	70	45%	37%	184
CARASSO SUNN, חדרה 10	11	-	4	7	36%	48%	17
שדרות היובל (שלב ג'), ירושלים	122	2	63	59	52%	18%	203
ויצמן 55-57	86	5	43	43	50%	8%	97
חדרה 11	12	-	2	10	17%	4%	7

52%



ממלאי יח"ד בשיווק נמכר

מכירות פרויקטים בשיווק המשך⁽¹⁾

נתונים לפי 100%, נכון ל- 30.06.2025 (באלפי ₪)

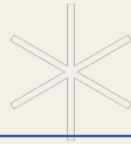
פרויקט	היקף יח"ד בשיווק לפרויקט	מכירות בתקופת הדוח	סה"כ יחידות מכורות	מלאי לשיווק	שיעור מכירות מצטבר	שיעור ביצוע הנדסי	היקף מכירות מצטבר ללא מע"מ בגין חוזים מחייבים (במיליוני ₪)
קרטו ניה	309	39	84	225	27%	1%	264
קרטו בוטניק	353	14	44	309	12%	1%	99
שמחה הולצברג 20, בת ים	49	-	22	27	45%	2%	53
CARASSO SUNN, חדרה 7-9	24	-	3	21	13%	-	13
או-מא-מי F	127	10	10	117	8%	17%	36
זכרון יעקב 11	11	-	10	1	91%	96%	55
מרים החשמונאית 22-24	15	-	10	5	67%	52%	70
פילנס 10	15	1	11	4	73%	23%	42
סמאטס 20	14	1	6	8	43%	13%	47
פרויקטים לקראת הקמה בשיווק:							
רמז 27	10	1	1	9	10%	-	3
סוטין 10	9	1	2	7	22%	-	12
סה"כ	2,252	110	1,175	1,077	52%		3,635

פרויקטים בהקמה⁽¹⁾

נתונים לפי 100%, נכון ל- 30.06.2025 (באלפי ₪)

1,226 מיליוני ₪

רווח הגולמי שטרם הוכר מפרויקטים פעילים



פרויקט	חלק החברה	מועד סיום בניה צפוי	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר לשיווק	סך הכנסות הצפויות מהפרויקט	סך הרווח הגולמי הצפוי	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר	סך הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
יובל הצעירה, ירושלים	50%	11/26	159	229	488,430	65,011	25,705	39,306	13%
או-מא-מי D, קריית אונו	100%	8/25	115		405,057	85,030	52,031	32,999	21%
פלורה שלב 1, ת"א	64%	12/25	87		300,769	100,270	38,638	61,632	33%
שדרות היובל (שלב ב'), ירושלים	50%	5/26	173	627	603,466	109,747	45,283	64,465	18%
CARASSO SUNN דוד ילין 9, ת"א	100%	1/26	15		130,890	29,157	12,374	16,783	22%
או-מא-מי E, קריית אונו	100%	2/27	128		436,379	79,600	12,974	66,626	18%
CARASSO SUNN חדרה 10, ת"א	100%	5/26	11		86,436	17,859	2,601	15,258	21%
שדרות היובל (שלב ג'), ירושלים	50%	3/27	122	2,050	527,424	112,889	9,116	103,773	21%
ויצמן 55-57, חולון	100%	2/27	86		255,826	61,700	1,958	59,742	24%
CARASSO SUNN חדרה 11, ת"א	100%	7/27	12		100,165	21,128	47	21,081	21%
קרסו ניה	100%	6/29	309	1,900	1,218,878	305,839	477	305,362	25%

1,226 מיליוני ₪

רווח הגולמי שטרם הוכר מפרויקטים פעילים



פרויקטים בהקמה⁽¹⁾

נתונים לפי 100%, נכון ל- 30.06.2025 (באלפי ₪)

פרויקט	חלק החברה	מועד סיום בניה צפוי	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר לשיווק	סך הכנסות הצפויות מהפרויקט	סך הרווח הגולמי הצפוי	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר	סך הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
קרסו בוטניק	100%	5/30	353	730	1,055,402	202,781	(338)	203,119	19%
שמחה הולצברג 20, בת ים	100%	10/27	49	165	164,941	30,765	176	30,589	19%
CARASSO SUNN חדרה 7-9, ת"א	100%	1/28	24	-	206,755	22,106	-	22,106	11%
או-מא-מי F, קריית אונו	100%	9/27	127	882	440,943	60,402	1,020	59,382	14%
קרסו יוקה אופקים	50%	12/27	-	21,500	195,404	47,450	-	47,450	24%
זכרון יעקב 11, ת"א	25.5%	9/25	11		63,383	18,689	14,528	4,161	29%
מרים החשמונאית 22 ו-24, ת"א	25.5%	6/27	15		97,580	26,526	4,437	22,089	27%
פינלס 10, ת"א	25.5%	6/27	15		69,937	17,467	357	17,111	25%
סמאטס 20, ת"א	25.5%	9/27	14		96,453	33,338	331	33,007	35%

פרויקטים בתכנון הצפויים להתחיל בביצוע בשנה הקרובה⁽¹⁾

נתונים לפי 100%, נכון ל- 30.06.2025 (באלפי ₪)

שם	חלק החברה בפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	כמות יח"ד / מ"ר מסחר לשיווק	סך הרווח הגולמי הצפוי באלפי ₪	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך תב"ע מופקדת	סטטוס תכנוני ורישוי תב"ע מאושרת	החלטת ועדה להיתר	היתר בניה
עמק היובל, ירושלים	50%	רבעון 1, 2026	רבעון 4, 2029	186	122,794	100%	✓	✓	-
שנקר	100% ⁽²⁾	רבעון 4, 2025	רבעון 2, 2029	122	69,192	100%	ל.ר	✓	✓
ראש פינה 23-5	80%	רבעון 1, 2026	רבעון 1, 2031	596	351,512	98%	✓	✓	-
אופטושו / ליוויק, ת"א	100%	רבעון 4, 2025	רבעון 3, 2029	217	157,791	99%	✓	✓	-
זלוציסטי 4, ת"א	25.5%	רבעון 1, 2026	רבעון 1, 2029	10	16,136	100%	ל.ר	✓	✓
רמז 27, ת"א	25.5%	רבעון 1, 2026	רבעון 1, 2029	10	16,529	100%	ל.ר	✓	✓
סוטין 10, ת"א	25.5%	רבעון 1, 2026	רבעון 1, 2029	9	19,832	100%	ל.ר	✓	-
סה"כ					753,786				1,150 יח"ד

(1) לא כולל מתחם השוק הבריטי. (2) קרסו נדל"ן בעיר התקשרה עם גורם מממן בהסכם שיתוף פעולה למימון הפרויקט, לפיו, המממן התחייב להעמיד 50% מההוצאות שיידרשו בקשר עם הפרויקט בתמורה ל-50% מעודפי הפרויקט



עתודות קרקע והתחדשות עירונית⁽¹⁾

נתונים לפי 100%, נכון ל- 30.06.2025 (באלפי ₪)

שם	חלק החברה בפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	סך הרווח הגולמי הצפוי באלפי ש"ח	עודפים	מחיר מכירה למ"ר למגורים (ללא מע"מ)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מב"ע מופקדת מאושרת	מב"ע תב"ע	החלטת ועדה להיתר	היתר בניה
פלורה שלב 2 - קריית שלום, ת"א	80%	רבעון 3, 2026	רבעון 2, 2029	73	82,622	85,205	34,780	ר.ל	✓	✓	-	-
בית הנערה (כפר הדר), הוד השרון	100%	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2030	194	172,836	215,256	30,769	ר.ל	✓	✓	-	-
הר ציון מאוחד 1 + 2, ת"א	80%	רבעון 1, 2029	רבעון 4, 2031	143	179,197	207,434	44,712	ר.ל	✓	✓	-	-
הוד השרון מזרח	100%	רבעון 3, 2029	רבעון 2, 2033	166	111,665	148,077	26,496	ר.ל	✓	-	-	-
פלורה שלב 3 - קריית שלום, ת"א	80%	רבעון 3, 2026	רבעון 1, 2029	40	35,258	38,233	35,897	ר.ל	-	✓	-	-
ריב"ל 18-20 (חלק מפרויקט מתחם ריב"ל), ת"א	100%	רבעון 4, 2026	רבעון 3, 2031	266	349,592	293,483	49,000	ר.ל	✓	✓	-	-
CARASSO SUNN שרת, 18 ת"א	100%	רבעון 2, 2026	רבעון 1, 2029	11	12,413	16,488	59,764	100%	ר.ל	✓	✓	-
הגיבור האלמוני 42, ת"א	100%	רבעון 3, 2026	רבעון 3, 2029	45	29,873	37,364	36,942	86%	ר.ל	✓	✓	-
הגיבור האלמוני 34, ת"א	100%	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2029	44	29,340	36,733	36,345	100%	ר.ל	✓	✓	-
הגיבור האלמוני 36, ת"א	100%	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2029	43	26,968	34,490	36,265	100%	ר.ל	✓	✓	-
הגיבור האלמוני 38, ת"א	100%	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2029	43	27,507	35,065	36,600	100%	ר.ל	✓	✓	-
הגיבור האלמוני 40, ת"א	100%	רבעון 3, 2026	רבעון 3, 2029	43	28,536	35,923	36,849	82%	ר.ל	✓	✓	-

(1) לא כולל מתחם השוק הבריטי.



עתודות קרקע והתחדשות עירונית המשך⁽¹⁾

נתונים לפי 100%, נכון ל- 30.06.2025 (באלפי ₪)

שם	חלק החברה מועד תחילת בניה צפוי		מועד סיום בניה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	סך הרווח הגולמי הצפוי באלפי ש"ח	עודפים	מחיר מכירה למ"ר למגורים (ללא מע"מ)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני ורישוי		
	בניה צפוי	בניה צפוי							תב"ע מופקדת	תב"ע מאושרת	החלטת ועדה היתר בניה
המאבק 4 – 10, גבעתיים 100%	רבעון 1, 2028	רבעון 3, 2031	64	49,169	61,687	36,183	81%	V	V	-	-
ליפסקי 15-17 פינת כהנשטם 5 ו-7, ת"א 100%	רבעון 3, 2026	רבעון 2, 2029	25	24,412	31,896	58,215	83%	ל.ר	V	V	-
פנקס 16, ת"א 100%	רבעון 1, 2027	רבעון 4, 2029	18	17,320	22,332	52,067	86%	ל.ר	V	V	-
הלביא 2,4,6,8, גבעתיים 100%	רבעון 3, 2027	רבעון 2, 2031	180	121,966	166,775	36,125	86%	V	V	-	-
מבואות חולון (רחבעם זאבי), חולון 50%	רבעון 3, 2030	רבעון 2, 2038	692	288,647	408,894	25,922	67%	-	-	-	-
הערבה 10,12,14, חולון 50%	רבעון 2, 2027	רבעון 1, 2031	192	121,840	158,000	23,108	80%	-	-	-	-
הערבה 2,4,6, חולון 50%	רבעון 2, 2027	רבעון 1, 2031	192	64,028	90,164	25,096	80%	-	-	-	-
עין יהב 3-13 50%	רבעון 2, 2027	רבעון 1, 2031	207	70,584	100,133	23,900	81%	-	-	-	-
הערבה 1-9 50%	רבעון 4, 2029	רבעון 3, 2034	362	170,644	232,325	22,954	72%	-	-	-	-

עתודות קרקע והתחדשות עירונית המשך⁽¹⁾

נתונים לפי 100%, נכון ל- 30.06.2025 (באלפי ש"ח)

שם	חלק החברה בפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	סך הרווח הגולמי הצפוי באלפי ש"ח	עודפים	מחיר מכירה למ"ר למגורים (ללא מע"מ)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני ורישוי	תב"ע מופקדת	תב"ע מאושרת	החלטת ועדה להיתר	היתר בניה
חלמית, בת ים	100%	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2037	815	370,040	510,625	26,813	62%	✓	-	-	-	-
שכונת יוספטל, כ"ס	50%	רבעון 1, 2029	רבעון 4, 2048	1,688	819,498	1,107,085	23,340	36%	-	-	-	-	-
ראש פינה 3-1, חולון	50%	רבעון 3, 2030	רבעון 4, 2034	252	125,754	171,205	28,692	58%	-	-	-	-	-
ארבע ארצות, ת"א	100%	רבעון 4, 2027	רבעון 1, 2031	39	35,484	47,244	48,795	80%	ר.ל	ר.ל	ר.ל	-	-
אבא אחימאיר, ת"א	50%	-	-	146	154,434	204,550	51,282	71%	-	-	-	-	-
אבן גבירול 125-129, ת"א	100%	רבעון 2, 2028	רבעון 3, 2031	39	33,042	43,384	58,447	70%	ר.ל	ר.ל	ר.ל	-	-
מקווה ישראל 2-8, חולון	49.9%	רבעון 2, 2027	רבעון 2, 2033	410	174,400	241,250	25,006	64%	✓	✓	-	-	-
רוטשילד 98 ו-100 ודב הוז 4, ראשון לציון	80% במתחם הראשון ו-70% במתחם השני והשלישי	רבעון 3, 2030	רבעון 2, 2034	224	120,411	165,873	27,991	71%	-	-	-	-	-
לינקולן 13, ירושלים	70%	רבעון 4, 2027	רבעון 3, 2030	24	31,872	39,532	53,662	82%	-	-	-	-	-
נווה שאנן 20, ירושלים	100%	רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2031	62	49,836	63,268	36,241	77%	-	-	-	-	-
סוקרטס 8-10, ת"א	100%	רבעון 4, 2026	רבעון 3, 2029	24	14,557	18,591	32,998	81%	-	ר.ל	-	-	-
פועלי הרכבת 8, גבעתיים	100%	-	-	25	13,803	18,946	30,898	71%	-	-	-	-	-
קרן היסוד 7, ירושלים	100%	רבעון 2, 2029	רבעון 1, 2032	28	19,381	24,680	53,745	88%	-	-	-	-	-

עתודות קרקע והתחדשות עירונית המשך⁽¹⁾

נתונים לפי 100%, נכון ל- 30.06.2025 (באלפי ש"ח)

שם	חלק החברה מועד תחילת בניה צפוי		מועד סיום בניה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	סך הרווח הגולמי הצפוי באלפי ש"ח	עודפים	מחיר מכירה למ"ר למגורים (ללא מע"מ)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני ורישוי		
	בפרויקט	בניה צפוי							תב"ע מופקדת	תב"ע מאושרת	החלטת ועדה להיתר היתר בניה
היבר 7-9, פתח תקווה	60%	רבעון 1, 2027	רבעון 3, 2029	47	23,653	30,799	28,743	71%	ל.ר	ל.ר	✓
עזה 2-8 ויהודה הימית 3, ת"א	100%	רבעון 2, 2028	רבעון 4, 2031	44	26,913	34,360	38,329	--	ל.ר	ל.ר	-
הירקון 146, ת"א	25.5%	רבעון 3, 2025	רבעון 3, 2028	10	22,837	18,517	86,220	100%	ל.ר	✓	✓
ליפסקי 11, ת"א	25.5%	רבעון 1, 2026	רבעון 1, 2029	12	23,091	20,237	61,906	100%	ל.ר	✓	✓
קוסובסקי 36+38, ת"א	25.5%	רבעון 3, 2025	רבעון 3, 2028	28	35,214	29,928	61,609	100%	ל.ר	✓	✓
זלוציסקי 10, ת"א	25.5%	רבעון 1, 2026	רבעון 1, 2029	14	17,625	15,893	57,142	100%	ל.ר	✓	✓
ז'בוטניסקי 99, ת"א	25.5%	רבעון 1, 2026	רבעון 1, 2029	16	20,134	18,795	58,884	100%	ל.ר	✓	✓
רמז 24, ת"א	25.5%	רבעון 3, 2025	רבעון 3, 2028	12	13,210	12,341	62,215	87%	ל.ר	✓	✓
בלוך 15, ת"א	25.5%	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2029	10	14,985	13,053	42,768	100%	ל.ר	✓	✓
הלסינקי 17, ת"א	25.5%	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2029	10	21,197	18,597	59,745	91%	ל.ר	✓	✓
בארי 5, ת"א	25.5%	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2029	17	25,334	20,767	61,943	91%	ל.ר	✓	✓
שטריקר 11, ת"א	25.5%	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2029	10	12,399	11,328	61,406	87%	ל.ר	✓	✓
פרופסור שור 25, ת"א	25.5%	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2030	15	21,404	20,333	61,450	84%	ל.ר	✓	✓



עתודות קרקע והתחדשות עירונית המשך⁽¹⁾

נתונים לפי 100%, נכון ל- 30.06.2025 (באלפי ש"ח)

שם	חלק החברה מועד תחילת בפריקט	מועד סיום בניה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	סך הרווח הגולמי הצפוי באלפי ש"ח	מחיר מכירה למ"ר למגורים (ללא מע"מ)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני ורישוי	החלטת ועדה להיתר	היתר בניה
רמברנדט 6, ת"א	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2029	7	12,506	59,935	88%	תב"ע מאושרת	✓	-
בלוך 29, ת"א	רבעון 2, 2027	רבעון 2, 2030	7	12,512	64,000	87%	תב"ע מאושרת	✓	-
דוד ילין 1-3, ת"א	רבעון 2, 2027	רבעון 2, 2030	12	22,014	59,301	87%	תב"ע מאושרת	✓	-
בילטמור 6, ת"א	רבעון 2, 2027	רבעון 2, 2030	8	15,375	64,162	80%	תב"ע מאושרת	✓	-
אילת 72-74, חולון	רבעון 4, 2028	רבעון 4, 2031	118	60,431	27,703	75%	תב"ע מאושרת	✓	-
אנטיגונוס 3, ת"א	רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2030	10	15,377	61,526	83%	תב"ע מאושרת	✓	-
אלי כהן, הרצליה	רבעון 1, 2028	רבעון 1, 2031	29	29,250	38,593	81%	תב"ע מאושרת	✓	-
מתחם העם הצרפתי, ר"ג	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2032	43	40,921	45,247	70%	תב"ע מאושרת	-	-
מתחם הרימון הדקלים, ר"ג	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2032	111	88,156	36,571	71%	תב"ע מאושרת	-	-
מתחם בכור שטרית, נתניה	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2032	62	41,274	26,474	71%	תב"ע מאושרת	-	-
סה"כ			6,589	4,592,742					



מרכזי מסחר שכונתיים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2025 (נתונים לפי 100%)

פעילים	חלק החברה	שטח לשיווק מ"ר	שיעור תפוסה	NOI באלפי ₪	שווי הוגן - באלפי ₪	LTV חלק החברה
המרכז של קרסו ביבנה הירוקה	100%	3,932	100%	2,837	73,390	53%
המרכז של קרסו נחלים בפ"ת	50%	3,123	100%	2,764	75,040	48%
המרכז של קרסו באבן יהודה	100%	3,486	97%	2,148	76,820	41%
המרכז של קרסו במעלה אדומים	100%	4,617	95%	2,723	85,800	57%
מתחם שוק בצלאל	50%	+ 2,170 218 חניות	75%	3,313	95,800	72%
המרכז של קרסו ביבנה	100%	10,800	98%	5,362	184,800	62%
המרכז של קרסו - חופים חדרה	100%	3,250	100%	1,311	57,300	54%
סה"כ		31,378	97%	20,458	648,950	
בהקמה						
מרכז מסחרי פורדיס	40%	16,000		7,500	75,550	-



משרדים ותעסוקה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2025 (נתונים לפי 100%)

חלק החברה	שטח לשיווק במ"ר	שיעור תפוסה	NOI באלפי ₪	שווי הנכס	LTV חלק החברה
נכסים פעילים:					
מגדלי הבירה	34,322	100%	17,205	601,000	58%
מגדל קרסו (חלק ממתחם ריב"ל) *	8,451	75%	2,801	109,500	66%
בית רנו (חלק ממתחם ריב"ל) *	4,252	46%	400	79,600	66%
ההסתדרות 161-163	10,201	100%	1,940	55,400	66%
ריב"ל 24-26 (חלק ממתחם ריב"ל) *	8,271	86%	682	75,513	-
ההסתדרות 159	2,080	100%	567	18,500	17%
ריב"ל 10	1,609	100%	487	14,700	25%
בית פריזמה	3,568	71%	331	14,670	25%
מתח"ם (מרכז תחבורתי משולב) – ת"א דרום	4,704	100%	2,581	81,800	46%
גרונברג 37-39, ת"א	146	100%	151	5,250	-
ריבל 18-20	6,804	78%	1,724	181,118	-
סה"כ	84,408	90%	28,869	1,237,051	