

# קרוסו נדל"ן בע"מ ("החברה")

2 בפברואר 2026

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

## הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת לעדכן כי היא מנהלת מו"מ מתקדם ("המו"מ") עם גוף מוסדי ("הרוכש") לחתימה על מסמך עקרונית לרכישה של 49% מזכויות החברה ב-מתחם ריב"ל הממוקם ברחובות יד חרוצים 12, ריב"ל 22, ריב"ל 18-20 וריב"ל 24-26, ת"א ("המתחם")<sup>1</sup>, אשר בבעלות מלאה של החברה (בשרשור). מסמך העקרונית, אם וככל וייחתם, צפוי להערכת החברה, להיחתם בתוך כ-5 שבועות ממועד פרסום דוח זה, וככל וייחתם כאמור, הצדדים יפעלו לחתימה על הסכמים מחייבים בהתאם לתנאי מסמך העקרונית.

בהתאם להערכות השווי שנערכו למתחם ליום 30 בספטמבר 2025 (בדרך של מכתבי היעדר שינויים למול הערכות השווי שנערכו ליום 30 ביוני 2025) ("הערכות השווי")<sup>2</sup>, שווי המתחם בכללותו מוערך בשווי של כ-1.27 מיליארד ש"ח (סכום זה הינו בנטרול תשלום היטל השבחה צפוי) ("שווי המתחם"). העסקה, אם וככל תצא אל הפועל בהתאם להסכמות אליהן הגיעו הצדדים נכון למועד זה, תיעשה על פי שווי מתחם (בכללותו) שהינו בהתאם לשווי המתחם (כהגדרתו לעיל).

נכון לשלב מקדמי זה אין לחברה יכולת להעריך את השפעת העסקה (ככל שתצא אל הפועל) על הרווח ו/או התזרים הצפוי ממנה, אשר תלויים בין היתר במבנה העסקה שיגובש בין הצדדים. יחד עם זאת, יצוין כי ככל שהעסקה תצא אל הפועל מדובר במהלך אסטרטגי שיחזק את מבנה ההון של החברה.

יודגש כי נכון למועד הדוח, העסקה טרם אושרה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה והגוף המוסדי (לרבות בוועדות הרלוונטיות של הגוף המוסדי) וטרם נחתם מסמך עקרונית ו/או הסכמים מחייבים בין החברה לבין הגוף המוסדי, ואין כל ודאות כי המו"מ יבשיל לכדי חתימה על מסמך עקרונית ו/או הסכמים מחייבים וכן אין כל ודאות באשר לתנאיהם הסופיים, אם וככל שייחתמו הסכמים כאמור.

הערכות החברה באשר לאפשרות חתימת מסמך עקרונית (לרבות לוח הזמנים לחתימתו) ו/או הסכמים מחייבים, וכן בקשר לשווי לפיו תבוצע העסקה (ככל ותושלם) והשפעתה על החברה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על מידע המצוי בידי החברה במועד דוח זה. יובהר כי מטבע הדברים אין כל ודאות כי ייחתמו בין הצדדים הסכמים מחייבים ו/או העסקה תושלם, ולפיכך הערכות אלה עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהמתואר לעיל.

בכבוד רב,  
קרוסו נדל"ן בע"מ

נחתם על ידי: דן פרנס, מנכ"ל

הראל שהם, יועמ"ש ומזכיר החברה

<sup>1</sup> המתחם הכולל את הנכסים של החברה "מגדל קרוסו", "בית רנו", ו-"ריבל 24-26" וכן זכויות עתידיות שקיימות במתחם ריב"ל מכוח תוכנית תא 5000, אשר מכוחה אושרה תכנית מפורטת במתחם - תב"ע תא/מק/4985 ("התב"ע"), אשר משתרעת על שטח של כ-13.89 דונם וכוללת כ-111,304 מ"ר שטחי בנייה לתעסוקה, מסחר ומלונאות וכן כ-37,184 מ"ר שטחי בנייה למגורים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים, 4,248 מ"ר עבור דיוור בהישג יד בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית ו-8,864 מ"ר עבור דיוור בהישג יד כתועלת ציבורית) ו-9,585 מ"ר לצרכי ציבור. המתחם כולל את מלוא שווי הזכויות במגרשים 201A ו-202 על פי התב"ע, כמפורט בהערכות השווי. בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב-יפו אושרה בתנאים תוכנית העיצוב האדריכלית למתחם. כמו כן, יצוין כי המתחם כולל גם את מקרקעי החברה בריב"ל 18-20 אשר מסווגים כמלאי בספרי החברה. לפרטים נוספים אודות המתחם והפרויקט המתוכנן בו ראה סעיף 1.6.13 לדוח תיאור עסקי המצורף כפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022582).

<sup>2</sup> הערכות שווי (אשר נערכו בדרך של עדכון להערכות השווי המלאות שנערכו ליום 31 בדצמבר 2024) צורפו כנספח א' לדוח העייתי של החברה ליום 30 ביוני 2025 אשר פורסם ביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064567).