



קבוצת חג'ל

HAGAG GROUP

דוחות כספיים

ליום 31 במרץ, 2026



פרק א'

דוח הדירקטוריון
על מצב עסקי התאגיד

פרק ב'

דוחות כספיים של
החברה ליום 31 במרץ,
2026

פרק ג'

דוח אפקטיביות
הבקרה הפנימית



קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ ("החברה")

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דו"ח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר דווח על ידי החברה בדיווח מיום 9 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-032842) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2025").

לדוח המונגש ראה: <https://www.hagag-group.co.il/stock>

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו,

הונו ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית:

1.1 פעילות החברה נכון למועד זה

נכון למועד זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן ביחד: "הקבוצה"), ב-6 תחומי פעילות המפורטים בסעיפים 6.7-6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

תחום הנדל"ן היזמי הינו תחום הפעילות העיקרי של החברה. במסגרת זו, נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, פרויקטים בהיקף של כ-4,500 יחידות דיור לרבות יחד עם אחרים (חלקה האפקטיבי של החברה כ-3,100 יח"ד מתוכן 2,615 יח"ד נותרו לשיווק) אשר נמצאים בשלבי ייזום, תכנון וביצוע שונים. בנוסף במסגרת הפרויקטים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות משרדים ומתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ-270,000 מ"ר (חלקה האפקטיבי של החברה כ-135,000 מ"ר).

נוסף על כך, יצוין כי החברה (בעיקר באמצעות חג'ג' צים נדל"ן בע"מ, שהחברה מחזיקה 50% מהונה ו-50.01% מזכויות ההצבעה בה) (להלן: "חג'ג' צים נדל"ן") מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית אשר טרם הגיעו לשלב תכנון, אשר היקף יחידות הדיור לשיווק בהם, אם וככל שיצאו לפועל (כשאינן כל וודאות שכך יהיה), עתיד להסתכם לסך של כ-10,200 יח"ד, כאשר חלק החברה בהיקף יחידות הדיור עתיד לעמוד על כ-5,100 יח"ד. בנוסף במסגרת הפרויקטים אותם חג'ג' צים נדל"ן או מקימה, מתוכננים להיבנות משרדים ומתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ-35,250 מ"ר (חלקה האפקטיבי של החברה כ-17,625 מ"ר). היקף העלויות וההכנסות בפרויקטים אלו עשוי להיות מהותי ואולם יודגש כי נכון למועד זה הפרויקטים האמורים כפופים להתקיימותם של תנאים מתלים רבים ולפיכך אין כל וודאות כי יתממשו לכדי פרויקטים מחייבים.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בקשר עם כמות ו/או סוג הפרויקטים שמקדמת החברה ויעודם לרבות ביחס עם שותפים וכמות יח"ד ושכוללים פרויקטים אלו הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון הכרזה על המתחמים הרלבנטיים כמתחמי פינוי בניו; אישורי תב"עות וקבלת כלל ההקלות, האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם

במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע וקבלת היתרי הבניה; בקבלת אישור להכללת קרקעות משלימות, היכן שנדרש, לצורך הפיכת הפרויקטים הרלבנטיים לכדאיים מבחינה כלכלית; בהחתמה של הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף (או אי התקיימותם של התנאים המפסיקים); בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים ובהתקשרות בהסכמי קבלן מתאימים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכמים כאמור); כי הפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים, שלא תהא פגיעה בזמינותם ושלא ייגרם בהם עיכוב משמעותי מכל סיבה שהיא (לדוג' בגין אי פינוי הקרקע על ידי הגורמים המחזיקים בה כיום; הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים; קבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון השונים המגבילות בנייה במתחמים הרלבנטיים; היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם; גילוי עתיקות; מציאת מי תהום; הגשת צווי מניעה; תביעות גורמים קשורים; חריגות בניה; אי זמינות חומרי גלם/כוח אדם, לרבות בשל השפעות של מצבי חירום); וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה) באופן שיפגע בכדאיות הכלכלית של הפרויקטים. לאור העובדה שאין כל וודאות ביחס לאמור לעיל, הרי שבפועל הערכות החברה דלעיל עשויות להשתנות באופן מהותי ולהביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש.

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים היזמיים של החברה ראה סעיף 6.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.

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.

1.2. שיווק שביצעה החברה בתחום הנדל"ן היזמי בתקופת הדוח ולאחריה

א. בתקופת הדוח ולאחריה (עד למועד פרסום דוח זה), החברה, בדומה לחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, התמודדה עם אתגרי שוק רבים, כדוג' סביבת ריבית גבוהה, היצע גדול של מלאי דירות, הגבלת רגולציה על תנאי התשלום, אי וודאות בשל המצב הבטחוני, התחזקות השקל (שהופכת רכישת יח"ד עבור משקיעים זרים ליקרה יותר במטבע המקומי) וכיו"ב. על אף האמור, בתקופת הדוח ולאחריה שיווקו החברה וחגיגי צים נדל"ן (חברה כלולה של החברה) יח"ד בהיקף כספי כולל (לרבות מכוח בקשות הרשמה ו/או הסכמי אופציה) של כ-מיליארד ש"ח (כולל מע"מ).

המשך קצב השיווק המואץ, הינו המשך ישיר, לקצב והיקפי השיווק שהתגברו החל ממחצית השנייה של שנת 2025 וזאת בין היתר בשל האסטרטגיה שהחברה מובילה בדגש על מקסום התכנון (הן מבחינת ניצול היקף הזכויות והן מבחינת איכות התכנון עבור רוכשי הדירות), בחירת עיתוי היציאה לקמפינים תוך קשב רב לשוק והתאמת הצעת המכר לקהל היעד. בכוונת החברה להמשיך ולדבוק באסטרטגיה האמורה וזאת מתוך מטרה להתגבר על האתגרים שצוינו לעיל שנכון למועד פרסום דוח זה, מוסיפים לאתגר את החברות הפועלות בתחום.

ב. להלן עיקרי נתוני השיווק של החברה בתקופת הדוח ולאחריה ¹:

סה"כ הסכמי מכר, בקשות הצטרפות והסכמי אופציה שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד פרסום הדו"ח (*2)			סה"כ הסכמי מכר שנחתמו הדו"ח מיום 1 בינואר 2026 ועד פרסום הדו"ח			סה"כ הסכמי מכר שנחתמו ברבעון 2026 1			פרויקט
מחיר ממוצע ליחיד במיליוני ש"ח (כולל מע"מ)	היקף כספי באלפי ש"ח (כולל מע"מ)	כמות יח"ד	מחיר ממוצע ליחיד במיליוני ש"ח (כולל מע"מ)	היקף כספי באלפי ש"ח (כולל מע"מ)	כמות יח"ד	מחיר ממוצע ליחיד במיליוני ש"ח (כולל מע"מ)	היקף כספי באלפי ש"ח (כולל מע"מ)	כמות יח"ד	
7.2	3425,639	59	6.2	210,718	34	6.3	145,124	23	שדה דב - FIRST
10.7	53,748	5	17.4	17,420	1	17.4	17,420	1	אינפיניטי - סומייל
7.6	279,414	37	7.5	142,538	19	8.1	24,449	3	מאסטרפיס - בבלי 3
3.5	86,400	25	3.5	86,400	25	3.5	86,400	25	סלמה-מומה ⁴
2.9	2,900	1	2.9	2,900	1	--	--	--	ת"א יפו 3 הצעירה
4.8	4,832	1	4.8	4,832	1	4.8	4,832	1	אפשטיין 7
4.2	4,150	1	4.2	4,150	1	4.2	4,150	1	הזוהר 5
6.6	857,084	129	5.7	468,959	82	5.2	282,376	54	מכירות על ידי החברה

3.1	9,229	3	--	--	--	--	--	--	אינשטיין 33 - ת"א ⁵
1.6	3,228	2	1.6	3,228	2	1.6	3,228	2	אינשטיין 35 - ת"א ⁶
2.5	12,457	5	1.6	3,228	2	1.6	3,228	2	מכירות יחידות קרקע על ידי החברה

2.4	85,394	35	2.3	55,519	24	2.3	18,547	8	האלון 20-22 - יבנה
2.5	9,850	4	2.5	4,900	2	--	--	--	צה"ל - קריית אונו
4.4	48,434	11	4.3	25,678	6	2.4	2,375	1	קיציס - ת"א
2.9	143,678	50	2.7	86,097	32	2.3	20,922	9	מכירות על ידי חג'ג'-צים נדל"ן ⁷

5.5	1,013,219	184	4.8	558,284	116	4.7	306,526	65	סה"כ
-----	-----------	-----	-----	---------	-----	-----	---------	----	------

במהלך תקופת הדיווח בוטל הסכם מכר אחד למכירת יח"ד בהיקף של כ-5.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ, בפרויקט FIRST של החברה וזאת לאור נסיבות אישיות של הרוכש.

יצוין כי בנוסף בוטלו 4 בקשות הצטרפות בהיקף שאינו מהותי, כאשר 3 בקשות מתוכן בוטלו לאור שינוי תכנון (יובהר כי ההסכם והבקשות שבוטלו כאמור לא נלקחו בחשבון בטבלה שלעיל ביחס לפרויקטים הרלבנטיים). יובהר כי הנתון האמור אינו כולל בקשות לרכישת דירות שבוטלו וזאת ככל והדירות האמורות שווקו לאחר מכן לרוכש אחר.

¹ יודגש, כי הנתונים המפורטים בטבלה זו הינם על סמך מחירי המכירה החוזיים, קרי, שלא בנטרול רכיב מימון משמעותי בפרויקטים בהם ניתנו הטבות מימון.

² מתוך 184 יח"ד ששווקו החל מה-1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח, 53 יח"ד הן בקשות בהיקף כולל של כ-342 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ו-15 יח"ד הן הסכמי אופציה לרכישת יח"ד בהיקף כולל של כ-118 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), אשר אין וודאות כי יתגבשו לכדי הסכמי רכישה מחייבים.

³ יצוין כי בנתון האמור יכול ויחול שינוי, וזאת היה ורוכשי יח"ד בפרויקט שדה דב להם ניתנה אפשרות לבחור בין שני מסלולי פריסת תשלום שונים (תשלום ליניארי או תשלום במסלול פריסת תשלומים עם הלוואת יזם), יבחרו במסלול הלוואות יזם, כאשר במצב דברים זה תגדלנה תמורת סך היקף הכספי בעוד כ-8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

⁴ יצוין כי, 10 יח"ד מתוכן הינן דירות דב"י מהוות חלק מהמטלה הציבורית בפרויקט אשר נמכרו במחיר המגלם את המגבלות הקיימות עליהן בהתאם להסכם עם עיריית ת"א.

⁵ הסכומים מיוחסים לרכיב הקרקע.

⁶ הסכומים מיוחסים לרכיב הקרקע.

⁷ חלקה של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026 כ-30% ועם רכישת המניות החברה תחזיק 50% ראה להלן סעיף 1.5.2.4 (ב).

ג. השלכות מימוניות ותפעוליות כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.1.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, יצוין כי על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, מציעה החברה בתקופה זו לרוכשים הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור (להלן: "מודלי שיווק"). בין היתר, על מנת להקל על תנאי הרכישה, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת החברה: (א) פריסת תשלומים - תשלום של 10%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה (להלן: "תנאי תשלום מיטיבים"); (ב) פטור מהצמדת חלק או מלוא התמורה שטרם שולמה למדד תשומות הבניה או קביעת תקרת הצמדה; ו/או (ג) הלוואות יזם - תשלום של 10%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה מתוך הון עצמי, תשלום נוסף של 10%-40% ממחיר הרכישה באמצעות הלוואות יזם⁸, ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה (להלן: "הלוואות יזם"). הלוואות יזם ככל שנקחות ע"י הרוכשים מביאות לכך שהחברה מקבלת כ-30% עד 60% מתמורת המכר בסמוך לחתימת ההסכם.

החל מיום 1 בינואר 2026 התקשרה החברה בהסכמי מכר מחייבים למכירת 82 יחיד בהיקף כולל של כ-469 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), ובנוסף בהסכמי מכר מחייבים ביחס ל-2 יחידות קרקע בהיקף של כ-3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), ובסה"כ כ-472 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). מתוך סכומים אלו:

א. היקף המכירות בתנאי תשלום מיטיבים (20/80) הסתכם בסך של כ-15 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המשקפים שיעור של כ-3% מסך המכירות בשנת 2026, כאשר בכל המכירות האמורות גם ניתנה הטבת פטור מהצמדה למדד.

ב. בתקופת הדיווח לא נמכרו יחיד במסלול הלוואות יזם⁹.

ג. היקף המכירות במסלול פריסת תשלומים לינארית הסתכם בסך של כ-457 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המהווה שיעור של כ-97% מסך המכירות בשנת 2026, כאשר, ניתנה הטבת פטור מהצמדה למדד בהיקף של כ-124 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) מתוך הסך האמור.

כלומר, בשנת 2026 ניתנו הטבת פטור מהצמדה למדד תשומות הבניה למגורים, בהיקף כולל של כ-139 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המהווים שיעור של כ-29% מסך חוזה המכר בשנת 2026. יובהר כי בפועל, בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ההצמדה הינה רק ביחס ל-40% מתמורת הסכמים האמורים.

לפרטים נוספים אודות מודלי השיווק והשפעותיהם על פעילות החברה ושיפוטיהם כתוצאה מאימוץ מודלי שיווק ראה סעיף 6.8.1.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1.3. השפעת המצב הבטחוני על פעילות החברה

נכון למועד פרסום דוח זה, ולמרות האירועים הביטחוניים במהלך הרבעון הנוכחי כתוצאה ממצע "שאגת הארי", ככלל הפעילות באתרים מתנהלת כסדרה, וזאת לאחר שבמשך תקופת הלחימה העצימה במהלך מלחמת חרבות ברזל הפעילות לא הייתה בתפוקה מלאה, בעיקר בשל מחסור בבעלי מקצוע, עובדי בנין ועיכוב באספקת חומרים ולא צפויים עיכובים מהותיים בבנייתם, וזאת למעט בפרויקט ברלינר בתל אביב, שבנייתו עוכבה עקב הדף שספג מטיל שפגע בבניין סמוך והסב נזקים לפרויקט (שבגינם החברה הגישה תביעה על נזק עקיף למס רכוש. יצוין כי התקבלו מקדמות בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח והתביעה ממשיכה להתנהל), ופרויקט קרית אונו

⁸ "הלוואות יזם" לעניין זה משמען הלוואות שנוטל רוכש יחיד מבנק מקומי, בהן היזם מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יחיד לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יחיד לרוכש), באופן שמחד משפר את כדאיות רכישה הדירה מצד הרוכש ומנגד חוסך גם לזים עלויות מימון שכן לרוב הלוואות אלו (שתמורתן מועברת לחברה ובאופן זה מקטינה את האשראי הבנקאי לו נדרש היזם לצורך בניית הפרויקט) ניטלות בריבית נמוכה יותר מההלוואות אותן נוטל היזם מהבנק המלווה.

⁹ יצוין כי בנתון האמור יכול ויחול שינוי, וזאת היה ול-6 רוכשי יחיד בפרויקט שדה דב להם ניתנה אפשרות לבחור בין שני מסלולי פריסת תשלום שונים (תשלום לינארי או תשלום במסלול פריסת תשלומים עם הלוואות יזם). יבחרו במסלול הלוואות יזם, כאשר במצב דברים זה תגדלנה סך הלוואות היזם לכ-47 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) אולם מנגד תמורת ההסכמים עמם תגדל גם היא בכ-7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

של חגיגי צים נדל"ן, אשר האירועים הביטחוניים יצרו עיכובים בהתקדמותם (כאשר ביחס לפרויקט ברלינר הוגשה תביעה על ידי רוכשי יחידות בגין מסירה מאוחרת של הדירות בסכומים לא מהותיים). ביחס למלון שבבעלות החברה במטולה, כפי שדווח על ידי החברה, האתר נסגר לאור המצב הביטחוני ששרר אותה עת בצפון, כאשר כפועל יוצא מירי רקטי מכיוון לבנון נגרם נזק לאחד החדרים במלון ולמערכות במבנה. נכון למועד פרסום הדוח, המלון ממשיך להיות סגור בשל המצב הביטחוני, והחברה תבחן הגשת תביעה נוספת בגין נזק עקיף. יוער כי לאור העובדה כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של חזרה ללחימה ושל המצב הגיאופוליטי באזור על המשק ועל פעילותה העתידית של החברה (לרבות זמינות קבלנים ופועלים, עלות חומרי הגלם והביקושים ליח"ד) נכון למועד זה אינה ידועה.

1.4. הסביבה העסקית

ריבית בנק ישראל

בהמשך לאמור בסעיף 6.6 בדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בחודש ינואר 2026, החליטה הוועדה המוניתרית להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% ובחודש מאי 2026 החליטה הוועדה המוניתרית להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% נוספים, כך שנכון למועד פרסום הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על 3.75% וריבית הפריים הינה בשיעור 5.25%. נכון למועד הדוחות הכספיים, לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים אשר הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד הדוח, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-2,096 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-1,853 מיליון ש"ח). לפיכך, העלות או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ-10 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה כ-9 מיליון ש"ח לשנה לפני מס) בגין היקף חוב זהה.

כמו כן, לחברה השקעות בחברות כלולות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך כולל של כ-990 מיליון ש"ח (שלחלקן ערבה החברה), ולפיכך לריבית בנק ישראל השפעה על תוצאותיהן ועל תוצאות החברה. יובהר, כי ירידת/עליית הריבית אינה צפויה להשפיע מהותית על היחסים הפיננסיים של החברה. יחד עם זאת, במידה ותחול אף עליית ריבית בשיעור ריבית בנק ישראל, עליות אלו עלולות: (א) להביא לגידול בעלויות המימון וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה; (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל על ידי חברות הקבוצה; (ג) להביא לייקור בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך לירידה בביקוש לנכסי החברה; (ד) לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; ו-(ה) להביא לגידול בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסי החברה, וכפועל יוצא מכך לירידה בשוויים.

מדד המחירים לצרכן

בהמשך לאמור בסעיף 6.6.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, התוצאות העסקיות של הקבוצה מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן בעיקר שלושה פרמטרים עיקריים: הוצאות מימון; השפעה על ההכנסות (שכן דמי השכירות אותם גובה צים מרכזי קניות, חברה כלולה של החברה, צמודים למדד זה); והשפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן הצמדת ההכנסות למדד גורמת לעליה בהכנסות במקרה של עליית מדד וגוררת אחריה עלייה בשווי הנדל"ן).

בענין הוצאות המימון, החברה חשופה לעליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-106 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, באופן שכל ירידה/עליה של 1% במדד המחירים לצרכן מביאה לקיטון/גידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-1 מיליון ש"ח בשנה, ובנוסף לקיטון/גידול בהוצאות המימון של חברת צים מרכזי קניות בע"מ, חברה כלולה של החברה (להלן: "צים מרכזי קניות") (לה סדרות אגרות חוב והלוואות צמודות למדד שיתרתן בדוחות כספיים המאוחדים של צים מרכזי קניות ליום 31 במרץ 2026 עומדת על סך של כ-1,712 מיליון ש"ח) בסך של כ-17 מיליון ש"ח לשנה. בתקופת הדוח ירד מדד המחירים לצרכן בכ-0.1%.

מדד תשומות הבניה

לחברה חשיפה למדד מחירי תשומות הבנייה למגורים היות ומרבית התקשוריותה של החברה עם הקבלנים והספקים השונים צמודות למדד זה (חשיפה שבאופן טבעי פוחתת עם התקדמות הפרויקטים). מדד זה עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-0.4%, עלייה אשר הביאה להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים אותם היא מקימה. על מנת לצמצם חשיפה זו, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות למדד זה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית בלבד, וזאת לאור תיקון 9 לחוק מכר (דירות) תשל"ג 1973 כמפורט בסעיף 6.8.1.4.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה- כך שהיקף ההצמדה לפי החוק הוא 40% מתוך מחיר הדירה (משקף בערך את היקף עלויות הבנייה) וכן לאור כך שלעיתים ניתנת לרוכשים הטבת פטור מלא/חלקי ממדד זה, כך שעליית המדד האמורה עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה, אם כי לא באופן משמעותי (יובהר לעניין זה כי בפרויקטים של התחדשות עירונית, החשיפה למדד זה הינה אף גבוהה יותר שכן בפרויקטים אלו, החשיפה למדד היא גם כנגד עלויות הקרקע שבמקרה זה הינן שירותי הבניה הניתנים לבעלים הקיימים של הקרקע). עם זאת, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, המרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים של החברה יאפשר 'ספיגה' של עליה נוספת במדד מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרויקטים.

שוק הדיור¹⁰

בשלושת החודשים ינואר 2026 – מרץ 2026 נמכרו בישראל כ-22,350 דירות, נתון המהווה ירידה של 10% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וכן עלייה של 1.7% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (אוקטובר-דצמבר 2025). מתוך כלל הדירות שנמכרו בחודשים ינואר 2026 – מרץ 2026, כ-36.3% מהן (קרי, כ-8,110 דירות) הן דירות חדשות, כך שנרשמה ירידה של 13.3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, וכן ירידה של 6.9% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים בדירות החדשות שנמכרו. עוד יצוין כי נכון בחודש מרץ 2026 נמכרו 7,250 דירות, מתוכן 37.5% הן דירות חדשות (קרי, כ-2,720 דירות). נכון לסוף חודש מרץ, ישנן 85,310 דירות חדשות שנתרו למכירה. מחוזות המרכז והדרום מובילים בסך הדירות שנמכרו בשלושת החודשים ינואר – מרץ 2026, בשיעור של 26.7% ו-20.8%, בהתאמה.

מאחר והמגמות המתוארות לעיל הינן מגמות מאקרו כלכליות (שהוגדרו בדו"ח תיאור עסקי התאגיד כגורמי סיכון בעל מידת השפעה גבוהה על פעילות החברה), בהן יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של הגורמים שתוארו לעיל על פעילות החברה. עם זאת, להערכת החברה וככל ולא תחול הרעה משמעותית במצב הכלכלי והבטחוני בישראל (כתוצאה לדוג', מהתחדשות המלחמה ו/או הרחבתה לגזרות נוספות ו/או עלויות ריבית בישראל), אזי לאור איתנותה הפיננסית, החזקתה בנכסים בהם גלום רווח משמעותי למול עלותם בספרים שביכולתה לממש (גם כאלה שנמצאים בתהליך תכנוני מתקדם) ואפשרויות המימון העומדות בפניה (לרבות גיוס אגרות חוב חדשות והרחבות סדרות אגרות חוב קיימות), החברה תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה לרבות באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בהסכמים מול המממנים השונים (לעניין זה יצוין כי בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ואינה מתקרבת לסף הקבוע בהן).

¹⁰ כלל הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת שפורסמו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במהלך חודש מאי 2026.

1.5. פרויקטים מהותיים של החברה:

1.5.1 להלן עיקרי נתונים אודות פרויקטים מהותיים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{11,12}			יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווג בדוחות	הפנייה לסעיף רלוונטי בדו"ח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששווה כמלא/רכוש קבוע		אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע			הוכר	טרם הוכר	
שד"ל	מגורים מלונאות מסחר	יומי/מלונאות	8,005	-	-	179	6.9.2.1-ו 6.8.3.3.4	209	1360	-
			1,394	-	-	12		84	14	
מרינה הרצליה ¹⁴	מסחר	מלונאות	50,200	-	-	102	6.9.2.2	-	-	-
			-	-	800	-	-	-		
אינשטיין 33א'	מסחר ¹⁵ מגורים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים במיתוח קבוצת רכישה	-	1,091	-	33	6.10.3.1	-	87	-
			3,322	-	-	7	6.7.2.3.1.1	56	96	-
אינשטיין 35	מסחר ¹⁵ מגורים דמי ניהול	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים במיתוח קבוצת רכישה	-	2,246	-	78	6.10.3.2	116	39	-
			463	-	-	4	6.7.2.3.1.2	26	36	-
			ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	78	28 ¹⁶	-
בבלי 33(*)	מגורים	יומי	29,015	-	-	329	6.8.3.3.1	12	578	-
יפו 3	מגורים	יומי	8,436	-	-	114	6.8.3.3.2	10	112	-
סומייל 124 (*)	מגורים	יומי	7,462	-	-	207	6.8.3.3.3	17306	18212	-
בבלי 195 (*)	מגורים	יומי	11,286	-	-	306	6.8.3.2.4(ב)	-	215	-

¹¹ וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשור כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.

¹² יצוין כי בפרויקטים שבהם החל שיווק או בהם החברה צופה כי יחל שיווק בתקופה הקרובה - מופיעים שטחים לשיווק (כולל ממ"דים או שירות לפי העניין) ואילו ביתר הפרויקטים מופיעים שטחים עיקריים בלבד.

¹³ מדובר בחלקה של החברה ברווחי שערך בסך של כ-120 מ"ש"ח, שהוכרו בדוחות הד מאסטר בע"מ, שהינה חברה כלולה בשליטה משותפת של החברה.

¹⁴ הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.

¹⁵ ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים אינשטיין 33א' ו-35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה. בחודש נובמבר 2022 הושלמה העסקה האמורה ומרבית תמורתה שולמה לחברות הבת של החברה. לפרטים אודות פרטי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים לרבות זכות הרוכשות לביטול ההתקשרות בעתיד היה ולא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 30 ביוני 2026 (כאשר ביחס לפרויקט אינשטיין 35 כבר התקבל היתר בניה מלא), ראה סעיף 6.11.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד וסעיף 1.5.6 להלן.

מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-9 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.2 (ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד.

¹⁶ נתון זה מייצג רווח שהוכר הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה בהתאם למתווה שאושר כמפורט בסעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

¹⁷ נתון זה מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה בהתאם למתווה שאושר כמפורט בסעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

¹⁸ יובהר כי לאור העובדה שישנם בעלי זכויות נוספים במגרש, קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה היוזמת את הפרויקט ואשר מחזיקה בכ-76% מהזכויות במגרש, תידרש להגיע להסכמות עם יתר הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט או לחילופין להשלים את הליך פירוק השיתוף בו החלה במקרקעין ביחס לאותם גורמים איתם לא תגיעה החברה להסכמות (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד).

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ד ^{21,22}			יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות	הפנייה לסייעף רלוונטי בדו"ח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע			הוכר	טרם הוכר	
מנדרין	מגורים מסחר	יזמי	18,530 (***)	-	-	6.8.3.3.5	-	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט מוציאות נוספות פוטנציאליות.
לודוויפול (**)	תעסוקה מסחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	2030,002	-	6.10.2.2 ו-6.10.3.3	603	-	212	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט מוציאות נוספות פוטנציאליות.
סומייל 121 (*)	מגורים	יזמי	6,848	-	-	6.8.3.2.4 (א)	227	-	-	182
	מסחר		3,178	-	-					
שדה דב	מגורים	יזמי	34,825	-	-	6.8.8.5.5	-	-	-	768
	מסחר ותעסוקה		4,080							

(*) הרווח הגולמי ביחס לפרויקט סומייל 124, בבלי 3, בבלי 5 וסומייל 121 הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

(**) חלק החברה, בשרשור, בפרויקט- 50.1%.

(***) יובהר כי ההיקף האמור הינו היקף הזכויות להן זכאית החברה מכוח החלקות שנרכשו על ידה (המקנות כ-140 יחידות אקו').

²⁰ הנתון מתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות בהתאם לתוכנית המאושרת. לפרטים אודות הזכויות שנרכשו עד כה על ידי החברה ושותפיה ראה סעיף 6.10.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

²¹ הגידול האמור בזכויות כפוף לאישור תב"ע מתאימה מכוח תוכנית תא/5000 וכן לצמצום ההפקעות, בין היתר על ידי המרת שב"צ בשטח ציבורי בנוי. כן יובהר כי החברה מקדמת תוספת זכויות משמעותית נוספת לרבות תוספת זכויות למגורים להשכרה, בהתאם לתוכנית תא/5500 אשר טרם אושרה ואין וודאות כי תאושר.

יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד', כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), שהתממשותו בפועל כפופה לתנאים העיקריים הבאים:

- א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל (לרבות הפרויקטים בהם טרם החל שיווק) - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו, לרבות עלויות הפינויים שיידרשו, לרבות סכום היטלי השבחה שהחברה תיידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה או העלויות הכרוכות בהקמת מבני ציבור שהחברה תיידרש לשאת בהן), לרבות דו"חות שמאי; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת הזכויות; כי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות ששוויכו לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוויין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה); ושמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה. התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן בכלל ובפרויקטים אלו בפרט (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור התמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה (על בסיס ניסיונה, שכן בחלק מהפרויקטים טרם בוצעה התקשרות עם קבלן מבצע וזו עשויה להתבצע עוד מספר שנים) לא ישתנו (בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים של החברה). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתקשרות בהסכמי הלווי הרלבנטיים בתנאים דומים להערכות החברה ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם (לרבות שותפיה של החברה); בהשלמת מכירת הזכויות בפועל; בכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים; ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור (כהגדרתה בסעיף 6.8.3.3.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) בפרויקט בבלי 3. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.
- ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם ובכך שלא יחול שינוי מהותי בעלויות שנחזו על ידי החברה.
- ג. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט בבלי 5 מסתמכות על המחיר אותו החברה מעריכה שתידרש לשלם בגין רכישת יתרת הזכויות במגרש (בין אם החברה תוכרז כזוכה בהליך פירוק השיתוף שהגישה לרכישת יתרת הזכויות במגרש ובין במסגרת הסכמות אליהן תגיע יחד עם יתר בעלי הזכויות), כאשר מטבע הדברים, אין כל ודאות ביחס להתממשות איזו מההערכות האמורות.
- ד. כי בפרויקט סומייל 121 ניתן יהיה לנצל את התב"ע הנוכחית באופן מיטבי בהתאם להערכותיה הקיימות של החברה וכי יתקבל אישור העירייה לביצוע הפרויקט במסלול רישוי עצמי.
- ה. הערכות החברה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט לודויופול כפופות לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים - אשר אין ודאות כי יתקבלו ואילו הערכות החברה ביחס לזכויות הנוספות שייכתן שניתן לקבל בפרויקט כפופות לאמור בה"ש 14 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- ו. הערכות החברה ביחס לרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, מותנות בכך ששתי העסקאות שנחתמו לא תבוטלנה בהתאם לזכות שעומדת לרוכשת לעשות כן כמפורט בסעיף 1.5.6 שגיא: מקור ההפניה לא נמצא. להלן (כשאין כל ודאות לכך) ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת שני הפרויקטים במסגרת הסכמי הקבלן והיועצים בפרויקטים וביחס לעלויות המימון והעלות הסופית בה תיידרש החברה לשאת בגין היטלי השבחה שיוטלו על העסקאות, אשר גובהן נכון למועד דוח זה אינו ידוע.
- ז. להשפעתו האפשרית של המצב הביטחוני בישראל על כלל הערכות החברה שניתנו לעיל ראה סעיף 6.6.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1.5.2.1 פרויקט שדה דב

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח התקבלה החלטת ועדה לאישור תכנית העיצוב בפרויקט והחברה פועלת להחתמת תכנית העיצוב והוצאת היתר בניה לפרויקט.

1.5.2.2 פרויקט בבלי 3

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד הפרסום, הסתיימו עבודות החפירה הדיפון והביסוס בפרויקט והקבלן הראשי קיבל רישיון עבודה והחל בביצוע העבודות בפרויקט.

1.5.2.3 פרויקט סומייל 124

בהמשך לאמור בסעיף 6.20.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ביחס לתנאי ליווי הפרויקט, ביום 18 במאי 2026, התקשרה קבוצת חגי' סומייל בע"מ, בתוספת להסכם הליווי, אשר בהתאם לתנאיה, יוארך המועד להפקדת התוכנית החדשה (כהגדרתה בה"ש 137 לדוח תיאור עסקי התאגיד) מיום 1 במאי 2026 ליום 31 באוקטובר 2026, וזאת לאחר שהתקבלה הסכמת המממנים טרם חלוף מועד זה.

1.5.2.4 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית

א. פרויקט אפשטיין

כמפורט בסעיף 6.8.3.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח התקבל טופס 4 לפרויקט.

ב. חג' צים נדל"ן

ביום 14 באפריל 2026, התקשרו החברה ויתר בעלי המניות של חגי' צים נדל"ן (להלן: "המוכרות"), בהסכם רכישת מניות ובתוספת להסכם בעלי המניות שנחתם ביניהם בעבר (להלן: "ההסכמים") אשר במסגרתם הוסכם כי החברה תרכוש מהמוכרות 20% נוספים מהון המניות של חגי' צים נדל"ן (להלן: "המניות הנרכשות") בתמורה לסך של 72 מיליון ש"ח²² (בתוספת מע"מ, ככל שיידרש) (המשקף שווי חברה של 360 מיליון ש"ח לחגי' צים נדל"ן), בתוספת תשלום פרמיית שליטה בסך של 8 מיליון ש"ח, כאשר מרבית התמורה (כ-57 מיליון ש"ח), תשולם בדרך של קיזוז הלוואה אשר הועמדה עד כה על ידי החברה למוכרות, והיתרה (כ-23 מיליון ש"ח) תשולם למוכרות כנגד השלמת רכישת המניות הנרכשות ורישומן על שם החברה.

בהתאם להוראות ההסכמים ובהתאם לאמור בתקנון חגי' צים נדל"ן, עם רכישת המניות הנרכשות, החברה אמנם תחזיק 50% מהונה של חגי' צים נדל"ן אולם תחזיק ברוב (50.01%) זכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חגי' צים נדל"ן, באופן שיביא לכך כי החברה תהפוך לבעלת השליטה בחגי' צים נדל"ן²³. לאור האמור לעיל, החל ממועד השלמת העסקה ועליית החברה לשליטה בחגי' צים נדל"ן, תאחד החברה, את דוחות חגי' צים נדל"ן,

²² העסקה הנ"ל הינה חלף עסקת האופציה שהייתה לחברה, כמפורט בסעיף 6.8.1.2 בדוח תיאור עסקי התאגיד, שבטלה. וזאת מבלי לגרוע מכך שלטובת החלטות מסוימות בקרב הדירקטוריון והאסיפה הכללית של חגי' צים נדל"ן, יידרש רוב של 75% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה כללית, כמפורט בה"ש 63 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

וכן תמדוד מחדש את השקעתה הנוכחית בחגי' צים נדל"ן על מנת להעמידה על שווי ההוגן למועד השגת השליטה.

בהתאם להוראות ההסכמים, לאור הגידול של החברה בשיעור ההחזקה בחגי' צים נדל"ן, החברה תעמיד לחגי' צים נדל"ן הלוואות בעלים בסך כולל של כ-43 מיליון ש"ח (וזאת על מנת להתאים את חלקה של החברה בהלוואות הבעלים לאור רכישת המניות הנרכשות), אשר ישמשו לפירעון הלוואות בעלים בסכום זה לצים אחזקות (מבלי שתפרע במקביל הלוואות של החברה). לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 15 באפריל 2026, מס' אסמכתא -01-2026-034760.

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, להלן עדכונים בפרויקטים אותם יוזמת חגי' צים נדל"ן:

(1) לעניין **פרויקט גני בר אילן ברמלה**, חגי' צים נדל"ן הגיעה להסכמה עם העירייה על שינוי תמהיל היקפי הזכויות בפרויקט, כפי שיומלצו על ידי העירייה לוועדה המחוזית, כאשר ככל והמלצה זאת תתקבל, צפויים להתווסף לפרויקט כ-60 דירות נוספות שיהיו דירות להשכרה לטווח ארוך ו-2,000 מ"ר שטחי מסחר ומנגד יחול קיטון של כ-10,800 מ"ר בשטחי התעסוקה, כך שסה"כ ניתן יהיה לשווק בפרויקט 1,387 דירות, כ-6,150 מ"ר מסחר וכ-3,650 מ"ר שטחי תעסוקה.

(2) **פרויקט חדש – פרויקט בילו 10-12, בפתח תקוה**, פרויקט במסלול תמ"א 38/2, שטח התוכנית כ-3.6 דונם, כולל כיום 54 דירות קיימות ושתי חנויות, כאשר לאחר הקמתו הפרויקט עתיד לכלול 151 דירות וכ-350 מ"ר שטחי מסחר שייבנו בפרויקט, מתוכם 97 דירות וכ-232 מ"ר שטחי מסחר לשיווק. יחס החלפה ממוצע עם הדיירים של 1.80. מועד תחילת החתמות בפרויקט 10 בפברואר 2026. נכון למועד פרסום הדוח הושגו חתימות של כ-60% מהדיירים בפרויקט. נכון למועד זה, הפרויקט מצוי בהליך לקבלת היתר בניה.

(3) לעניין **פרויקט שפירא 57,59 ופרויקט שפירא 5 בפתח תקוה**, לאחר תקופת הדוח, התקבלה החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בפתח תקוה, אשר קובעת ביחס לכלל הפרויקטים בשכונה בה מצוי הפרויקט, אשר מצויים בהליך תכנון ואשר הבקשות בהם טרם נידונו בועדה, כי הם יקודמו במהלך השנים 2029-2030. חגי' צים נדל"ן בוחנת את השפעת ההחלטה על המשך קידום הפרויקטים האמורים.

לפרטים אודות ערבויות שהועמדו על ידי החברה לטובת פעילות חגי' צים נדל"ן ראה סעיף 1.6.4 להלן.

ליום 31 במרץ 2026 לחגי' צים נדל"ן הון עצמי חיובי בסך של כ-29 מיליון ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים וזאת לעומת הון עצמי חיובי בסך של כ-38 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. בנוסף, נכון ל-31 במרץ 2026 לחגי' צים נדל"ן קיים הון חוזר שלילי בסך כ-174 מיליון ש"ח (הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מאשראים בנקאיים לטווח קצר המשויכים בעיקרם לפרויקטים של חגי' צים נדל"ן, המסווגים כנכסים לא שוטפים).

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, חלקה של החברה בהפסד של חגי' צים נדל"ן הסתכם לסך של כ-3.5 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מהפסד גולמי הנובע מגידול תקציבי בפרויקט הנמצא בביצוע ומהוצאות מימון לתקופה. השלב העסקי בו נמצאת חגי' צים נדל"ן, הינו שלב שבעיקרו הינו קידום פרויקטים בתחום התחדשות עירונית כאשר היקף הפרויקטים שהינם בשלב הביצוע הינו נמוך יחסית ובהתאם לכך הרווח הגולמי הינו קטן. עם התקדמות הפרויקטים שבתכנון ותחילת ביצועם, תכיר חגי' צים נדל"ן בהכנסות ממכירת דירות וכפועל יוצא מכך יגדל הרווח הגולמי שלה.

ג. שיתוף פעולה בתחום ההתחדשות העירונית

לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בתחום ההתחדשות העירונית, עם מר ג'קי בן זקן וחברה בשליטתו, ביחס לשיתוף פעולה לביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ראה דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-003668, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.5.2.5 שד"ל

בהמשך לאמור בסעיף 6.20.5, בתקופת הדוח הד מאסטר התקשרה בתוספת למסמכי ההלוואה, אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מיום 1 באפריל 2026 ליום 30 ביוני 2026. יצוין כי בתקופת הדיווח התקבל חשבון אגרות הנדרשות להוצאת ההיתר. בנוסף, החברה בוחנת אפשרות להסבת חלק מהזכויות למלונאות לזכויות למגורים, כשהדבר יהיה כרוך בשינוי תב"ע לפרויקט תוך כדי ביצועו (כך שאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה). יצוין כי המו"מ שניהלה החברה למכירת זכויותיה בפרויקט לא הבשיל בין היתר לאור האפשרות לקבלת זכויות נוספות למגורים בפרויקט.

1.5.2.6 יפו 3

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בנוגע למימון פרויקט יפו 3, והסכמה של החברה עם הגורמים המממנים של הפרויקט על אי משיכת הון עצמי שהעמידה החברה ביתר מעבר לסך ההון העצמי המוסכם חלף עמידתה בקצב מכירות בפרויקט, החברה והגורמים המממנים הסכימו כי הסכמה זאת תיבחן בכל רבעון, וזאת עד להגעה לקצב המכירות הממוצע המוסכם.

1.5.2.7 בבלי 5

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בנוגע לפרויקט בבלי 5, בתקופת הדוח התקבלה החלטת בית המשפט המאשרת את פירוק השיתוף על דרך של מכירת המקרקעין באמצעות כונס נכסים אשר יקיים הליך התמחרות למכירת המקרקעין, כאשר הכונס שמונה פרסם הזמנה להגשת הצעות. במקביל החברה בוחנת הגעה להסכמות בנושא עם בעלי זכויות נוספות במקרקעין, כאשר לעניין זה, חברת הבת התקשרה בתקופת הדו"ח בהסכם מותנה למתן שירותי בניה עם אחד מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "בעל הזכויות"), המחזיק זכויות לכ-5.76 יחידות דיור במגרש (לפי התב"ע הנוכחית), אשר בהתאם לתנאיו, חברת הבת (אם תזכה בהליך) תספק לבעל הזכויות שירותי בניה בגין זכויותיו במגרש, בתמורה לתשלום בסכום שאינו מהותי. תוקף ההסכם מותנה בכך שחברת הבת תרכוש את יתרת הזכויות במקרקעין ו/או תתקשר עם יתרת בעלי הזכויות במקרקעין שהיא לא תרכוש בהסכמים למתן שירותי בניה או הסכמים דומים, וזאת עד למאוחר מבין הכרזת הזוכה במסגרת הליך פירוק השיתוף המתנהל ביחס למקרקעין או חלוף 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

1.5.3 עדכונים מהותיים אודות תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

פרויקט אינשטיין 35 (מגורים) בצפון תל אביב (מאורגן על ידי חג'ג' ניהול נכסים מניבים 35)

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, לאחר תקופת הדוח התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, עבודות החפירה ודיפון בעיצומן, חברי קבוצת הרכישה בפרויקט הגיעו להסכמות עם קבלן ראשי, ובהתאם עבודות הקמת הפרויקט צפויות להתחיל לאחר חתימה על הסכם הקבלן וקבלת רישיון העבודה.

1.5.4 עדכונים בתחום המלונאות

פרויקט מגדל

בהמשך לאמור בסעיף 6.9.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח התקבלה החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון, על הפקדת תוכנית להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט ובהתאם היא פורסמה להתנגדויות, כך שבכפוף לאישור התוכנית האמורה בפועל וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-21,750 מ"ר ברוטו, וכך כ-14,700 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים (שטחים הכוללים מסחר ומלונאות) כאשר מלון יכלול כ-275 חדרים, בבינוי שברובו בן 4 קומות.

1.5.5 עדכונים מהותיים בתחום הקמה וניהול מרכזים מסחריים בישראל

נכון למועד זה, החברה מחזיקה בכ-30% מהון צים מרכזי קניות, לה (מיעוט עם שותפים) 15 מרכזי קניות פעילים (מניבים) בשטח כולל של כ-140,000 מ"ר (חלק צים מרכזי קניות). בנוסף, צים מרכזי קניות מקימה (חלק צים מרכזי קניות 50%) חוות שרתים על שטח של כ-12,500 מ"ר, אשר צפויה להיות בעלת קיבולת של כ-16 מגה IT.

להלן פרטים אודות עדכונים מהותיים ביחס לפעילותה של צים מרכזי קניות:

(א) ביום 25 במרץ 2026, אישר דירקטוריון צים מרכזי קניות חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-30 מיליון ש"ח (חלק החברה 30%).

(ב) ביום 26 במרץ 2026 התקבל אישור אכלוס (תעודת גמר) למרכז המסחרי צים אורבן בכפר וסבא ולחוות השרתים והם נמצאים בשלבי אכלוס ראשוניים.

1.5.6 עדכונים מהותיים אודות תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

החזקה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

בהמשך לאמור בסעיף 6.10.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד לעניין התקשרות החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים (להלן: "הסכמי המכר") למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33 א' ואיינשטיין 35 שבת"א, (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם), בתמורה לסך כולל של 385 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (ש-90% הימנו כבר הועבר לחברה), לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה (להלן ביחד: "הרוכש"), כאשר לרוכש זכות לבטל כל אחד מההסכמים וזאת ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט הרלבנטי עד ליום 30 ביוני 2026 (המועד המקורי היה מוקדם יותר אולם הוא הוארך מס' פעמים בהסכמת הצדדים, ובתקופת הדוח הוסכם על המועד כאמור לעיל) וזאת תוך 30 יום ממועד זה ו/או במקרה בו הסכם המכר השני בוטל כדין, וזאת תוך 30 יום ממועד ביטולו של הסכם המכר הראשון. יצוין כי נכון למועד זה כבר החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקטים כאשר בפרויקט איינשטיין 35 כבר התקבל היתר בניה ובפרויקט איינשטיין 33 התקבל כבר חשבון אגרות והיטלים, אשר עם תשלומם ניתן יהיה לקבל את ההיתר.

1.5.7 תחום אחר – מו"מ לשיתוף פעולה עם חברה הפועלת בתחום ההסעדה והאירוח

כחלק מפעילות הפיתוח והמיתוג של הפרויקטים השונים של החברה, החברה פועלת להפעלת חלק מהשטחים בעצמה ו/או באמצעות שיתופי פעולה עם גורמים, להם ערך מוסף ויכולת לתרום לאטרקטיביות הנכסים. בהקשר זה, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה מנהלת מו"מ עם חברה לה מוניטין וניסיון מוכח בהפעלה של עסקים בתחום ההסעדה והאירוח (להלן: "חברת ההפעלה"),

בדבר השקעה אפשרית של החברה בחברת ההפעלה, בהיקף שאינו מהותי לחברה, כאשר במסגרת שיתוף הפעולה, חברת ההפעלה תקים במסגרת חלק מהפרויקטים של החברה עסקים בתחום ההסעדה, אשר בין היתר יוכלו להעניק שירותים לדיירים של אותם הפרויקטים. יובהר כי אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לכדי הסכם מחייב.

1.5.8 בהמשך לאמור בסעיף 6.25 לדוח תיאור עסקי התאגיד בדבר החלטת דירקטוריון החברה לאפשר לחברה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונאות גם למדינות מחוץ לישראל, כך שהחברה תוכל לבחון הזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן ובתחום המלונאות במדינות מחוץ לישראל, אזי נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה מבצעת בחינות ראשוניות של האפשרות לביצוע עסקאות נדל"ן יזמי בחו"ל, ובמסגרת בדיקות אלו, החברה מנהלת מו"מ ראשוני עם שותפים אפשריים. יצוין כי בשלב זה, החברה טרם קיבלה החלטה בדבר כניסתה לפעילות זאת.

1.6. נתונים כספיים

1.6.1. מצב כספי

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכול להימשך כ-5-7 שנים. לפיכך, הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפירעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי, כאמור לעיל, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות

לעניין חשיפה של החברה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגידים פיננסיים בגין הפרויקטים השונים ולפעולות שהחברה מבצעת להקטנת החשיפה לשינויים בריבית הפריים ראה סעיף 1.4 לעיל. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, שאינה מגודרת על ידי החברה.

הסברי החברה לעיקרי השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2025 נובע מ:	ליום 31	ליום 31 במרץ		
	בדצמבר	(בלתי מבוקר)		
	(מבוקר)	2025	2026	
אלפי ש"ח				
קיטון בסך של כ-45 מיליון ש"ח נובע בגין:				
א. קיטון ביתרת המזומנים המוגבלים בסך של כ-18 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מפרויקט סומייל 124 הנובע מתשלומים לספקים בקידום הקמת הפרויקט. ב. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-15 מיליון ש"ח, נטו, הנובע בעיקר מהכרה בהכנסה לקבל בפרויקט סומייל בהתאם להתקדמות הפרויקט בסך של כ-39 מיליון ש"ח, מהכרה בהכנסה לקבל בפרויקט סלמה MOMA בעקבות מכירת 25 יחידות לצד ג' בסך של כ-16 מיליון ש"ח מנגד לקבלת דמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-38 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ג. קיטון במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-52 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מהכרה בהכנסה בפרויקט סלמה MOMA בעקבות מכירת דירות וכן מהכרה בהכנסה בפרויקט בבלי 3 ומנגד היוון עליות מימון והשקעות בפרויקטים בביצוע ותכנון.	2,794,435	3,070,735	2,749,069	נכסים שוטפים
גידול בסך של כ-57 מיליון ש"ח נובע בגין:				
א. גידול במלאי מקרקעין בסך 18 מיליון ש"ח נובע מתשלומים ליועצים והוצאות ריבית בקידום פרויקט שדה דב FIRST של החברה. ב. גידול בגדלי"ן להשקעה וגדלי"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-37 מיליון ש"ח, נובע בעיקר משינוי סיווג חלק ממסחר בפרויקט סלמה MOMA והשקעות בפרויקט מסחר איינשטיין 35.	2,509,951	1,534,349	2,566,625	נכסים בלתי שוטפים
	5,304,386	4,605,084	5,315,694	סך הנכסים
גידול בסך של כ-331 מיליון ש"ח נובע בגין:				
גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נובע בעיקר ממיון הלוואה בפרויקט לדוויפול לזמן קצר מזמן ארוך.	2,198,576	2,396,830	2,530,303	התחייבויות שוטפות
קיטון בסך של כ-336 מיליון ש"ח נובע בגין:				
קיטון באשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים נובע בעיקר ממיון הלוואה בפרויקט לדוויפול מזמן ארוך לזמן קצר	1,524,018	681,358	1,188,127	התחייבויות בלתי שוטפות
גידול בסך של כ-15 מיליון ש"ח נובע בגין:				
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות לתקופת הדיווח.	1,358,817	1,326,362	1,373,623	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	222,975	200,534	223,641	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	5,304,386	4,605,084	5,315,694	סך הכל התחייבויות והון

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)	
	2025	2025	2026
	אלפי ש"ח		
ההכנסות העיקריות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 נובעות מ:	388,614	133,599	175,221
הכרה בהכנסה בהתאם למכירות בפועל וקצב התקדמות בפועל בפרויקטים סומייל 124, בבלי 3 ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וכן הכרה בהכנסה במכירת 25 דירות (10 מתוכן דירות דב"י) בפרויקט סלמה MOMA שהקמתו הסתיימה אשתקד.			
עלות ההכנסות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 הינה בעיקר בגין עלות מכר בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט בפרויקט סומייל 124, בבלי 3 ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וכן בגין גריעת מאי דירות, עקב מכירתן, בפרויקט סלמה MOMA שהקמתו הסתיימה אשתקד.	(229,272)	(65,893)	(122,712)
	159,342	67,706	52,509
הסכום מורכב מחד מעליית ערך בסך של כ-9 מיליון ש"ח בתקופה נובעת משיווק סיווג שטחי המסחר בפרויקט סלמה MOMA של החברה ממלאי לדל"ן להשקעה ושערוכו ומנגד הוצאות מימון שהוונו בפרויקט לדודיפול.	25,723	(5,757)	3,683
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים בעיקר בפרויקטים שדה דב FIRST, סומייל 124 ובבלי 3.	(13,185)	(2,894)	(5,969)
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'.	(34,433)	(7,995)	(8,972)
	5,561	2,710	(273)
	38,410	38,410	-
ההפסד בתקופה נובע בעיקרו מחלק החברה (כ-3.5 מ"ח) בהפסדי חגיגי- צים נדל"ן מאסטר בע"מ והיתרה מחלק החברה בהפסדי חברת הד מאסטר (בעיקר בגין הוצאות המימון) (שיוזמת את פרויקט שד"ל ו-50% מהונה מוחזק על ידי החברה, בשרשור).	10,105	(9,818)	(5,156)
	191,523	82,362	35,822
הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בניכוי מימון שהוון לפרויקטים. הוצאות המימון מוצגות בניכוי היוון עלויות הניתנות להיוון, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.	(70,268)	(18,407)	(14,032)
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת.	(5,984)	(9,245)	(6,385)
	115,271	54,710	15,405
	2,149	-	-
	117,420	54,710	15,405
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	95,004	54,735	14,739
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	22,416	(25)	666
	1.50	0.88	0.24
	1.50	0.88	0.24

1.6.3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

1.6.3.1. לפרטים אודות מקורות המימון המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיפים 1.6.4 ו-1.6.5 להלן.

1.6.3.2. להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026	
(1,347,259)	1,401,810	2,749,069	נכסים שוטפים
860,934	(1,669,370)	(2,530,304)	התחייבויות שוטפות
(486,325)	(267,560)	218,765	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

1.6.3.3. ביום 12 במרץ 2026 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 68,000,000 אגרות חוב (סדרה יד') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-3 משקיעים, בתמורה לסך של 1.017 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-69 מיליון ש"ח, והיא שימשה לפעילותה השוטפת של החברה.

1.6.3.4. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של שלושה חודשים לשנת 2026 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים ואחרים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-2,007,563 אלפי ש"ח. הממוצע החודשי לתקופה של שלושה חודשים לשנת 2026 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים ואחרים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-1,167,291 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.6.3.5. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
		2025	2025	
		אלפי ש"ח		
התזרים השליילי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 נובע בעיקר מקיטון ביתרות הזכאים וממקדמות מרוכשים והכנסות מראש.	(866,512)	(166,274)	(54,327)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
התזרים החיובי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 נבע בעיקר מקיטון בפיקדונות מוגבלים ומיועדים בעיקר בפרויקטים של החברה.	(140,458)	(87,996)	3,327	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
התזרים החיובי מפעילות מימון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 נבע בעיקר מהרחבת סדרת אג"ח יד'.	985,719	391,870	65,106	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. ליום 31 במרץ 2026, לחברה הון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים בסך של כ-268 מיליוני ש"ח אך מנגד בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) לחברה הון חוזר חיובי ל-12 חודשים בסך של כ-204 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ליום 31 במרץ 2026, לחברה הון חוזר חיובי בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) בסך של כ-219 מיליוני ש"ח וכ-74 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

באשר לתזרים המזומנים של החברה, בדוחות הכספיים המאוחדים וגם בדוחותיה הכספיים (סולו), לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת, אולם אין מדובר בתזרים מזומנים שלילי מתמשך.

לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החוזי של החברה לשנים הבאות, וההנחות עליהן הוא מבוסס, אל מול מקורותיה הקיימים והצפויים של החברה, לרבות המקורות המפורטים להלן, וקבע שאין בקיומו של תזרים מזומנים שלילי (שאינו מתמשך) מפעילות שוטפת בדוח המאוחד ולהון החוזר השלילי בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו), בכדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בחברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה (כהגדרתם בתקנות דוחות תקופתיים ומיידים), בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. יתרת המזומנים שקיימת לחברה, שיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ-55 מיליון ש"ח.
ב. החברות הבנות של החברה, המארגנות/יוזמות את הפרויקטים סומייל 124, יפו סהרון, סלמה MOMA (שהקמתו הסתיימה השנה), איינשטיין 33 ו-35 ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית צפויות לקבל בשנתיים הקרובות תזרימים בהיקף מהותי, הנובע מ:

(1) פרויקטים של התחדשות עירונית ו-סלמה MOMA, שהקמתם הסתיימה, בסך של כ-90 מיליון ש"ח, אשר יתקבלו עם השלמת מכירת יח"ד שנתרו במלאי. יובהר כי גובה העודפים וכן מועד שחרורם מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן "חוק ניירות ערך") אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של יתרת הדירות הלא מכורות באותם פרויקטים בתקופת השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה ביחס אליהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור המצב הביטחוני בישראל, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, לאור התמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובנוסף כפופות הערכות החברה כאמור בגובהו הסופי של היטל ההשבחה הסופי בפרויקט MOMA; ובעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם.

(2) מכירת זכויות לקרקע בפרויקטים איינשטיין 33א', ואיינשטיין 35, אשר תמורתם צפויה להסתכם לסך של כ-95 מיליון ש"ח. יובהר כי הערכות החברה ביחס לתמורה האמורה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של הזכויות האמורות באותם פרויקטים בתקופת השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה לגביהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. כן יודגש לענין זה כי העברת הכספים מחברת הפרויקט בפרויקט איינשטיין 33א' לחברה כפופה גם לעמידת רגינסי (שהינה הבעלים של חברת הפרויקט) בתנאים לפרעון הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד על ידי רגינסי

לחברה המפורטים בסעיף 5 לשרט הנאמנות של אג"ח יא' של החברה, שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-115204.

(3) עודפים "חופשיים" בפרויקטים של סומייל 124 ויפו סהרון, בסך של כ-650 מיליון ש"ח, אשר יתקבלו עם סיומם של אותם פרויקטים והשלמת מכירת יחה"ד שנותרו במלאי. יובהר כי גובה העודפים וכן מועד שחרורם מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של יתרת הדירות הלא מכורות באותם פרויקטים בתקופת השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה ביחס אליהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור המצב הביטחוני בישראל, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, לאור התמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובנוסף כפופות הערכות החברה כאמור גם לכך שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה בפרויקטים; בגובהו הסופי של היטל ההשבחה הסופי בפרויקט סומייל 124; ובעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם.

(4) נכון למועד פרסום הדוח, יתרת מסגרות אשראי פנויות לניצול בסך של כ-60 מיליון ש"ח. ג. אפשרות לגיוס חוב/הון בשוק ההון, בכפוף לתנאי השוק וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע גיוסים כאמור.

כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לשימושה החופשי של החברה, עדיין עומדים לחברה ברשות החברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם, כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד, שכן שווי הנכסים, תחת הנחה שלא יחול קיטון מהותי בשוויים בשוק, גבוה באופן מהותי מיתרת ההלוואות אותן הם מבטיחים. להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הנזילים לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

1.6.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026 הינו בסך של כ-1,436 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2026, עומד על כ-1,374 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,598 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-5,316 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-31%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 31 במרץ 2026 מהווה כ-1% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p> <p>התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי:</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', 105% מיתרת קרן אגרות החוב סדרה יא' בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה מסתכמת לסך של כ-265 מיליון ש"ח, בעוד שההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2026, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרגינסי, עומד על כ-298 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות המיעוט), ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-331 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי ליום 31 במרץ 2026 הינן כ-3.4 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-19 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של רגינסי הינו כאמור בסך של כ-350 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רגינסי הינו של כ-555 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רגינסי הינו בשיעור של כ-63%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 370 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25% "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף הלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</p> <p>"חוב סולו מוגבל": הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים.</p> <p>"עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.</p> <p>התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרגינסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רגינסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגינסי"), לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רגינסי לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רגינסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רגינסי) ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן).</p>	<p>אגרות החוב (סדרה יא') של החברה</p>

הלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"דמי סיחור רג'נסי" - רווח שצפוי לנבוע לרג'נסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרג'נסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת רג'נסי (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של רג'נסי. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>"מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>	
<p>אגרות החוב של החברה (סדרה יב')</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) לא יפחתו מסך של 420 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו לעיל, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מ-25%.</p> <p>ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026 הינו בסך של כ-1,436 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2026, עומד על כ-1,374 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,598 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-5,316 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-31%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 31 במרץ 2026 מהווה כ-1% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אגרות החוב של החברה (סדרה יד')</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל) (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 540 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו לעיל, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מ-25%.</p> <p>ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026 הינו בסך של כ-1,436 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2026, עומד על כ-1,374 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,598 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-5,316 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-31%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 31 במרץ 2026 מהווה כ-1% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
		<p>מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-31%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 31 במרץ 2026 מהווה כ-1% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אגרות החוב של החברה (סדרה טו')</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 675 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל) (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 600 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מ-25%.</p> <p>ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026 הינו בסך של כ-1,436 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2026, עומד על כ-1,374 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,598 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-5,316 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-31%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 31 במרץ 2026 מהווה כ-1% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2026 - כ-45 מיליון ש"ח) – טרקלין</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן לא יפחת מ-15%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן לעיל) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,436 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026 הינו בסך של כ-1,436 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-5,316 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-27%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2026 - כ-180 מיליון ש"ח) – בבלי 5</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן החברה לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,598 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח. סך המאזן</p>

הלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"דמי סיחור" - רווח צפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרייקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 540 מיליון ש"ח.</p> <p>יצוין כי החברה התחייבה כי ככול והיא תתחייב כלפי צד ג' בהתניית הפיננסיות דלעיל, בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, הבנק יהיה רשאי לדרוש שההתניית הפיננסיות דלעיל יעודכנו בהתאם.</p>	<p>המאוחד של החברה הינו כ-5,316 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-31%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,436 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2026 – כ-300 מיליון ש"ח) - לודוויפול</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-625 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-540 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) חלקי מאזן של החברה לא יפחת מ-25%.</p> <p>ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, לא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור" - רווח צפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרייקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>"חוב סולו מוגבל" : הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה : "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים.</p> <p>"עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.</p> <p>יצוין כי החברה התחייבה כי ככול והיא תתחייב כלפי צד ג' בהתניית הפיננסיות דלעיל, בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, הבנק יהיה רשאי לדרוש שההתניית הפיננסיות דלעיל יעודכנו בהתאם.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,436 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2026, עומד על כ-1,374 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,598 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-5,316 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-31%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 31 במרץ 2026 מהווה כ-1% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (קרן הלוואה בסך של 210 מיליון ש"ח הועמדה לאחר תאריך המאזן) – מנדרין</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 675 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 600 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,436 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p>

הלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן לעיל), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף הלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>ד. יחס החוב לבטוחה לא יעלה בכל עת על 69%.</p> <p>"יחס חוב לבטוחה": היחס שבין: (1) היתרה הבלתי מסולקת של האשראי; לבין (2) שווי המקרקעין על פי הערכת שמאי שהומצאה למלווה, בניכוי היטלי השבחה, ככל וטרם שולמו על המקרקעין, ללא הפחתה למימוש מהיר והוצאות מימוש.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2026, עומד על כ-1,374 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,598 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-5,316 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-31%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', נכון ליום 31 במרץ 2026, הלוואת הרכישה מסתכמת לסך של כ-210 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-410 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואת הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-51%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2026 - כ-158 מיליון ש"ח) – סומייל 124</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתם לעיל), לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות בעלים (כהגדרתם לעיל), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם לעיל).</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026 הינו בסך של כ-1,436 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2026, עומד על כ-1,374 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,598 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-5,316 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-31%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אשראי ממוסדות בנקאיים (מסגרות אשראי בהיקף שלא יעלה על סך של כ-2,382 מיליון ש"ח הועמדו לאחר תאריך המאזן) – בבלי 3 ו-</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 675 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתם לעיל) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות הבעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 600 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) כשלעניין ס"ק זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך המאזן (כהגדרתו לעיל), לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן לעיל), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,374 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2026 הינו בסך של כ-1,436 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2026, עומד על כ-1,374 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-1,598 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-62 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-5,316 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-31%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם לעיל).</p>	<p>אשראי ממוסד בנקאי בסך של 50 מיליון ש"ח (יתרת קרנות הלוואות ליום 31 במרץ 2026 - כ-252 מיליון ש"ח)</p>

נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה 2 הלוואות מהותיות²⁴ בסך כולל של כ-776 מיליון ש"ח ו-7 הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-574 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 3 הלוואות מהותיות בסך מסגרת כולל של כ-1,100 מיליון ש"ח ו-10 הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-798 מיליון ש"ח. אמות המידה הפיננסיות של אשראים מהותיים ולא מהותיים של החברה תוארו בטבלאות שלעיל. יצוין, כי כמפורט לעיל נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי האשראים לרבות בכלל אמות המידה הפיננסיות השונות שנקבעו בהסכמי האשראי. בנוסף, החברה העמידה ערבויות להבטחת התחייבויות חברות כלולות (הד מאסטר וחגי' צים נדל"ן) לתאגידים פיננסיים, שהיקפן עומד על 669 מיליון ש"ח.

יובהר כי מסכמי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת הלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "**התאגידים הלוויים**"), כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "**העילות הלא פיננסיות**"). עם זאת, ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המיידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) **ובין בדיעבד**. לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים (יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים). ברי, שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

²⁴ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. ממשל תאגידי

2.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח לא בוצעו תרומות על ידי החברה.

2.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בתקופת הדו"ח ביחס לדיווח שניתן בנושא זה בסעיף 2.2 לדו"ח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדו"ח התקופתי.

2.3 פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). יצוין כי מלבד הדח"צים, נחשבת גם הגב' הדר ויסמונסקי וינברג כדירקטורית בלתי תלויה.

2.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 25 בינואר 2026, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2026, אשר כוללת את הנושאים הבאים: בדיקת פרויקט נדל"ני, וניהול הרשאות גישה, בהיקף שעות של 300 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקרת הפנים לצורך ביצוע הביקורות כאמור. ביום 25 בינואר 2026 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא סקר סיכונים ובנושא ניהול תזרים שהומצאו לחברי הדירקטוריון בימים 9 ו-17 בדצמבר 2025, בהתאמה.

2.5 הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר צפרייר הולצבלט, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר מנשה ארנון (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) והגב' הדר ויסמונסקי וינברג (דירקטורית בלתי תלויה). לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לפרטים המופיעים במסגרת תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

3. הוראות גילוי

3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, דורשת עריכת אומדנים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. האומדנים החשבונאיים הקריטיים בהכנת הדוחות הכספיים הינם הכרה בהכנסות, הערכות שווי לצורך הצגת נדל"ן להשקעה בהקמה לפי שווי הוגן, הטיפול במלאי בניינים בהקמה ובתביעות משפטיות. לפרטים ראה באור 22 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026, המצורפים לדוח זה.

3.2. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

בתקופת הדוח לא ביצעה החברה הערכות שווי אשר נחשבות מהותיות או מהותיות מאוד בהתאם לעמדה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך.

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 המצורפים לדוח זה וכן:

3.3.1. לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יד') של החברה בדרך של הקצאה פרטית, ראה דוח מיידי מיום 9 במרץ 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-020850.

3.3.2. לפרטים בדבר הארכת מועד החזר האשראי בפרויקט שד"ל, ראה דיווח מיידי מיום 30 במרץ 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-030007.

3.3.3. לפרטים בדבר התקשרות החברה, באמצעות חברות בשליטתה, בתוספות להסכמי המכר למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, אשר מאריכות את המועד לקבלת היתר בנייה מלא לפרויקטים, ראה דיווח מיידי מיום 31 במרץ 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-031073.

3.3.4. לפרטים בדבר קבלת היתר בניה בפרויקט איינשטיין 35, ראה דיווח מיידי מיום 20 במאי 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-046791.

3.3.5. ביום 9 באפריל 2026, דירקטוריון החברה החליט על ביצוע חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 33,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. בעקבות חלוקת הדיבידנד, מחיר המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1) הרשומים למסחר של החברה עודכן ל-31.74866 ש"ח.

3.3.6. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת 20% נוספים מהון המניות של חגיג' צים נדל"ן בע"מ (ועליה להחזקה כוללת של 50% מהון מניותיה), ראה דיווח מיידי של החברה מיום 15 באפריל 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-034760.

3.3.7. ביום 27 במאי 2026 פורסם על ידי החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 28 במאי 2026 (להלן: "תשקיף המדף"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דוחות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.

3.4. לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פרעון, ראה דיווח מיידי (ת-126) המתפרסם בסמוך למועד פרסום דוח זה.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של סדרות אגרות החוב (יא', יב', יד' ו-טו') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה יא', יב', יד' ו-טו') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.6.4 לעיל.

לתיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא' ו-יב') ראה סעיף 4.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדו"ח ונכון למועד פרסומו.

סדרות אגרות החוב של החברה אינן מדורגות.

בתקופת הדוח הרחיבה החברה את סדרת אגרות החוב (סדרה יד') של החברה בדרך של הקצאה פרטית. לפרטים ראה סעיף 1.6.3.3 לעיל.

חלק ה' - נתונים אודות תאגידיים שהחזקות החברה בהם או שזכויות החברה בהלוואות שהועמדו להם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב

של החברה

5. עדכונים אודות שעבודים שניתנו להבטחת אגרות חוב

יובהר כי כלל הנתונים הכספיים שיובאו בדו"ח זה להלן - תואמים את נתוני הדוחות הכספיים שבוקרו ע"י רואי החשבון המבקרים של החברה.

א. להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת רגינסי ליום 31 במרץ 2026 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגינסי :

ליים 31 בדצמבר	ליים 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
50,366	5,735	2,492	מזומנים ושווי מזומנים
53	53	53	פקדונות בנאמנות
2,596	3,893	95	מזומנים מיועדים ומוגבלים
62,513	54,568	66,534	לקוחות והכנסות לקבל
5,229	5,618	5,063	חייבים ויתרות חובה
218,344	210,637	232,542	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
339,101	280,504	306,773	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
32,772	32,148	32,785	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,420	1,420	1,420	חייבים אחרים לזמן ארוך
92,580	89,150	93,552	רכוש קבוע, נטו
115,147	113,982	115,081	השקעה בחברות בשליטה משותפת
5,831	4,148	4,894	נכסי מסים נדחים
247,750	240,848	247,732	
586,851	521,352	554,505	

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגינסי (המשד):

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
63,605	29,147	78,262	<u>התחייבויות שוטפות</u>
505	135	541	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
143,634	105,571	97,855	ספקים ונותני שירותים
4,683	13,431	3,395	זכאים ויתרות זכות
			הלוואות מחברה בעלת שליטה
212,427	148,284	180,053	
45,029	45,000	45,028	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
1,856	2,779	1,833	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
46,885	47,779	46,861	התחייבויות מסים נדחים
(*)	(*)	(*)	<u>הון</u>
242,225	242,225	242,225	הון מניות (*)
422	422	422	פרמיה על מניות
52,062	50,400	51,922	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			עודפים
294,709	293,047	294,569	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
32,830	32,242	33,022	זכויות שאינן מקנות שליטה
327,539	325,289	327,591	
586,851	521,352	554,505	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רווח או הפסד של רגינסי :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
27,311 (9,931)	9,906 (2,030)	5,364 (1,609)	הכנסות עלות ההכנסות
17,380	7,876	3,755	רווח גולמי
(564) (344)	(42) (170)	(112) (55)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק
(5,695)	(1,004)	(1,210)	הוצאות הנהלה וכלליות
(510)	(481)	386	הכנסות (הוצאות) אחרות
(1,938)	(990)	(660)	חלק החברה בהפסד של חברות בשליטה משותפת
8,329	5,189	2,104	רווח מפעולות רגילות
(5,183) 2,289	(1,915) 632	(1,059) 621	הוצאות מימון הכנסות מימון
5,435	3,906	1,666	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(769)	(1,490)	(1,614)	מיסים על ההכנסה
4,666	2,416	52	רווח נקי לתקופה
3,897 769	2,235 181	(140) 192	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
4,666	2,416	52	

III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רגינסי :

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	מיוחס לבעלי המניות של החברה					הון מניות	פרמיה על מניות	שליטה	תאגיד עם בעל	קרן הון מעסקאות	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
		עודפים	אלפי ש"ח									
327,539	32,830	294,709	52,062	422	242,225	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)					
52	192	(140)	(140)	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לתקופה					
327,591	33,022	294,569	51,922	422	242,225	(*)	יתרה ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025												
322,873	32,061	290,812	48,165	422	242,225	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)					
2,416	181	2,235	2,235	-	-	-	רווח נקי לתקופה					
325,289	32,242	293,047	50,400	422	242,225	(*)	יתרה ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025												
322,873	32,061	290,812	48,165	422	242,225	-	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)					
4,666	769	3,897	3,897	-	-	-	רווח נקי לשנה					
327,539	32,830	294,709	52,062	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)					

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

(**) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואה אשר תעמוד לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רגינסקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות

4,666	2,416	52
13	7	-
(2,863)	(257)	914
564	42	112
1,938	990	660
(2,218)	(551)	(594)
3,699	1,181	553
476	94	3,568
(13,680)	(5,735)	(4,015)
796	407	166
403	33	36
26,979	(8,565)	(46,332)
(11,386)	(3,301)	(17,763)
9,387	(13,239)	(62,643)

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילויות
שוטפות:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים

פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסדי של חברות בשליטה משותפת
שערוך הלוואות מחברות בשליטה משותפת
הוצאות מימון שלא במזומן
רישום מלאי כנגד עלות המכר בעסקאות קומבינציה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה בחייבים ויתרות חובה
עלייה בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עלייה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילויות שוטפות

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
6,763	5,466	2,501	<u>תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה</u>
(4,506)	(1,070)	(972)	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(1,188)	(42)	(125)	השקעה ברכוש קבוע
(43)	407	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
			פירעון (מתן) הלוואות לחברות בשליטה משותפת
1,026	4,761	1,404	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה
60,124	-	14,656	<u>תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) מימון</u>
(29,965)	(4,328)	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
2,251	10,998	(1,291)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
			קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
32,410	6,670	13,365	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
42,823	(1,808)	(47,874)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
7,543	7,543	50,366	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
50,366	5,735	2,492	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
6,276	1,521	2,756	<u>נספח א' - מידע נוסף</u>
			ריבית ששולמה

קבוצת חגי' סומייל

למידע אודות פרויקט סומייל, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה] לחגי' סומייל ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-235 מיליון ש"ח ו-239 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חגי' סומייל ליום 31 במרץ 2026 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של חגי' סומייל:

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 2026 (בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
358	4,251	17	נכסים שוטפים
19,564	16,766	4,575	מזומנים ושווי מזומנים
221,394	125,322	260,191	פיקדונות מיועדים ומוגבלים
8,931	11,887	7,951	לקוחות והכנסות לקבל
202,628	229,495	207,475	חייבים ויתרות חובה
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
452,875	387,721	480,209	
			נכסים בלתי שוטפים
7,069	14,200	4,471	נכסי מסים נדחים
959,944	401,921	484,680	
			התחייבויות שוטפות
130,208	92,471	157,576	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
270	590	361	ספקים ונותני שירותים
21,524	21,196	8,518	מקדמות מרוכשים
29,145	29,309	27,510	זכאים ויתרות זכות
207,046	210,388	210,229	הלוואה מחברת בעלת שליטה
388,193	353,954	404,194	
(*)	(*)	(*)	הון
71,751	47,967	80,486	הון מניות
			עודפים
71,751	47,967	80,486	
459,944	401,921	484,680	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רווח או הפסד של חגיג' סומייל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
213,987 (137,060)	72,490 (46,299)	55,076 (37,654)	הכנסות עלות ההכנסות
76,927	26,191	17,422	רווח גולמי
(2,527) (2,902)	(1,026) (519)	(534) (652)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
5,028	3,800	475	הכנסות אחרות, נטו
76,526	28,446	16,711	רווח מפעולות רגילות
(22,082) 582	(4,450) 144	(5,510) 144	הוצאות מימון הכנסות מימון
55,026	24,140	11,345	רווח לפני מיסים על הכנסה
(12,679)	(5,577)	(2,610)	מיסים על הכנסה
42,347	18,563	8,735	רווח לתקופה

II. דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים של חגיגי סומייל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		
42,347	18,563	8,735	תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת: <u>רווח (הפסד) לתקופה</u>
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
12,107	4,976	2,598	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u> שינוי במיסים נדחים
(145,978)	(49,906)	(38,797)	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u> עליה בלקוחות והכנסות לקבל ירידה בחייבים ויתרות חובה עליה בספקים ונותני שירותים ירידה במקדמות והכנסות מראש עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4,757	1,801	980	ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
54	374	91	
(10,120)	(10,448)	(13,006)	
5,537	5,701	(1,635)	
23,952	(2,915)	(4,847)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(67,344)	(31,854)	(45,881)	
5,148	7,946	14,989	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u> שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
5,148	7,946	14,989	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
62,537	24,800	27,368	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u> קבלת הלוואה מתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
(342)	3,000	3,183	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
62,195	27,800	30,551	
(1)	3,892	(341)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
359	359	358	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
358	4,251	17	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

IV . דוחות מאוחדים על השינויים בהון של חגיג' סומייל :

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026			
הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	
(*)	71,751	71,751	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)
-	8,735	8,735	רווח נקי לתקופה
(*)	80,486	80,486	יתרה ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025			
הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	
(*)	29,404	29,404	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
-	18,563	18,563	רווח נקי לתקופה
(*)	47,967	47,967	יתרה ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	
(*)	29,404	29,404	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
-	42,347	42,347	רווח נקי לשנה
(*)	71,751	71,751	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

V . ביאורים של חגיג' סומייל :

לפרטים אודות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

31 במאי, 2026			
תאריך אישור הדוחות	צבי גרינוולד	יצחק חגיג'	עידו חגיג'
הכספיים	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל משותף	מנכ"ל משותף

נספח א' לדוח הדירקטוריון

גילוי רבעוני

גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקט נדל"ן מהותי מאוד.

הטבלאות שבנספח זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך 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 אלה המתוארים בפסקת המצפ"ע שבסעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון לו מצורף נספח זה, סעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי /או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 6.27 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. בנוסף, התממשות הערכות החברה מותנות אף בכך שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כזמנית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן.

יודגש כי כלל מחירי המכירה שיפורטו בטבלאות שלהלן אינם כוללים מע"מ. כן יודגש כי מחירי המכירה המובאים בטבלאות שלהלן הינם מחירי המכירה הממוצעים החוזיים, ואולם הם לא מביאים לידי ביטוי רכיבים דוגמת פריסות תשלומים פטור מהצמדה למדד ועוד.

1. פרויקט סומייל 124

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2025	31.03.2026		
68,724	68,724	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
97,252	97,252	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
380,967	421,951	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
9,088	9,088	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
556,031	597,015	סה"כ עלות מצטברת	
202,628	207,475	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שיושקעו
-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
184,332	150,960	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
184,332	150,960	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
74%	83%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	

שיווק דירות במתווה יזמי:

לאור שינוי המתווה שאירע בפרויקט זה, החל מחודש נובמבר 2021 מתקשרת חגי' סומייל בהסכמי מכר למכירת יחידות בפרויקט לרוכשים שאינם חברי קבוצת הרכישה. להלן נתונים אודות היחידות בגינן נחתמו הסכמי מכר:

2025	31.03.2026		
14	1	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,406	194	מגורים (מ"ר)	
67,337	76,271	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח למ"ר)
49	50	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
6,732	6,926	מגורים (מ"ר)	
58,500	58,933	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
904,000	904,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
407,000	422,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	

2025	31.03.2026		
45%	47%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
62	61	מגורים (הסכמי מכר)	
7,656	7,462	מגורים (מ"ר)	
87,000	121,638	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	מספר חוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2026 ועד למועד פרסום הדוח	

2. פרויקט בבלי 3

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2025	31.03.2026	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
208,900	208,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אישיות
49,350	49,350	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
35,101	55,518	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
45,269	46,653	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונון)	
338,620	360,421	סה"כ עלות מצטברת	
338,620	329,653	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות אישיות
-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
497,184	476,767	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
8,100	6,716	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
505,284	483,483	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
7%	10%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט:

2025	31.03.2026		
16	3	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,036	435	יחידות דיור (מ"ר)	
59,543	47,647	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
70	3	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,652	8,087	יחידות דיור (מ"ר)	
56,055	47,647	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,501,000	1,006,938	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
433,055	438,439	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
28%	43%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
177	174	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
27,652	27,217	יחידות דיור (מ"ר)	
267,865	187,284	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	16	מספר החוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	43,700	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2026 ועד למועד פרסום הדוח	

3. פרויקט שד"ל

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025, להלן עלויות שהושקעו ויושקעו במתחם שד"ל בגין חלק המגורים - הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד- מאסטר בע"מ היוזמת את הפרויקט (באלפי ש"ח):

2025	31.03.2026		
62,228	62,228	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואגרות
20,708	20,708	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
10,126	10,171	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
25,380	26,788	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
59,581	59,581	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
178,023	179,476	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות ואגרות
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
4,456	4,456	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
154,220	154,175	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
3,523	3,520	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
162,199	162,151	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

*יובהר כי הטבלה שלעיל כוללת הן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כמלאי והן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כנדל"ן להשקעה.

4. פרויקט שדה דב - FIRST

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2025	31.03.2026	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
756,616	756,616	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואגרות
94,161	94,636	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
4,326	7,029	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
21,719	38,015	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
876,822	896,296	סה"כ עלות מצטברת	
876,822	896,296	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות ואגרות
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
14,000	13,525	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
671,895	669,192	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
57,283	40,987	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
743,178	723,704	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט:

החל מחודש יולי 2025 החלה החברה בשיווק הפרויקט.

2025	31.03.2026		
132	23	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
13,471	1,959	יחידות דיור (מ"ר)	
1,700	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	שטחי תעסוקה (מ"ר)	
63,950	61,718	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
50,000	-	שטחי מסחר	
-	-	שטחי תעסוקה	
132	155	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
13,471	15,430	יחידות דיור (מ"ר)	
1,700	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	שטחי תעסוקה (מ"ר)	

2025	31.03.2026		
63,950	63,178	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
50,000	-	שטחי מסחר	
-	-	שטחי תעסוקה	
2,402,853	2,402,853	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
958,598	1,079,504	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
40%	45%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
215	192	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
20,600	18,641	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
2,380	2,380	שטחי תעסוקה (מ"ר)	
876,822	896,296	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
ל.ר	11	מספר החוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
ל.ר	62,740	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2026 ועד למועד פרסום הדוח	

5. פרויקט יפו סהרון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2025	31.03.2026	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
57,534	57,539	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אגרות
10,457	10,457	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
46,841	59,487	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
8,272	8,282	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
123,104	135,765	סה"כ עלות מצטברת	
105,235	114,103	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות אגרות
4,956	4,951	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
121,235	108,591	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
4,389	4,379	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
130,580	117,921	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
26%	30%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט:

2025	31.03.2026		
2	-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
204	-	יחידות דיור (מ"ר)	
35,591	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
34	34	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
3,123	3,123	יחידות דיור (מ"ר)	
32,939	33,849	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
372,996	372,996	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)*	שיעור השיווק של הפרויקט
105,050	105,050	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
28%	28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
77	77	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
8,574	8,574	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	

2025	31.03.2026	
74,361	74,361	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	1	מספר החוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	35,101	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2026 ועד למועד פרסום הדוח

(*) הנתונים אינם כוללים מע"מ. כן יודגש כי מחירי המכירה המובאים לעיל הינם מחירי מכירה חוזיים ממוצעים, שאינם מביאים לידי ביטוי רכיב מימון משמעותי.

להלן גילוי רבעוני אודות השיווק שבוצע בתקופת הדוח בפרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקטי נדל"ן שאינם מהותיים מאוד :

2025	31.03.2026	שם הפרויקט
9	25	מס' יחידות דיור שנמכרו
979	2,151	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
47,875	34,037	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)
-	-	מס' יחידות דיור שנמכרו
-	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)
1	1	מס' יחידות דיור שנמכרו
84	81	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
44,656	43,608	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)
2	1	מס' יחידות דיור שנמכרו
182	77	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
53,134	53,390	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)
4	-	מס' יחידות דיור שנמכרו
227	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
52,222	-	מחיר ממוצע למ"ר (קרקע) בחוזים שנחתמו (בש"ח)
3	2	מס' יחידות דיור שנמכרו
176	122	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
23,441	22,478	מחיר ממוצע למ"ר (קרקע) בחוזים שנחתמו (בש"ח)
3	8	מס' יחידות דיור שנמכרו
302	833	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
19,000	18,868	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)
2	-	מס' יחידות דיור שנמכרו
257	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
53,173	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)
18	-	מס' יחידות דיור שנמכרו
2,128	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
21,346	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)
3	1	מס' יחידות דיור שנמכרו
294	53	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
37,435	38,159	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)
6	-	מס' יחידות דיור שנמכרו (#)
540	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
23,588	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-26	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה שנכללה לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ-304,360 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026, ואשר חלק החברה ברווחי אותה חברה הסתכם לסך של כ-365 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על-ידי רואה חשבון אחר שדוחות הסקירה שלו הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואה החשבון האחר.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואה חשבון אחר, 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 בפסיקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואה חשבון אחר, 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.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
31 במאי 2026

31 במאי 2026

לכבוד:
הדירקטוריון של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

א.ג.ג.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2026 (להלן – "תשקיף מדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2026:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2026 על הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
120,324	279,175	134,430
2,936	6,089	956
53,812	62,191	35,538
491,063	579,731	505,670
100,383	101,362	98,526
2,025,917	2,042,187	1,973,949
<u>2,794,435</u>	<u>3,070,735</u>	<u>2,749,069</u>
8,905	22,374	7,695
811,214	728,399	848,667
888,322	-	906,638
170,990	179,644	172,516
569,988	540,104	571,164
60,532	63,828	59,945
<u>2,509,951</u>	<u>1,534,349</u>	<u>2,566,625</u>
<u>5,304,386</u>	<u>4,605,084</u>	<u>5,315,694</u>

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות בנאמנות
 פקדונות מוגבלים ומיועדים
 לקוחות והכנסות לקבל
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים
 חייבים לזמן ארוך
 נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 מלאי מקרקעין, נטו ז"א
 רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
 השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 נכסי מסים נדחים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,111,407	1,311,703	1,410,975
635,307	752,491	731,539
4,540	4,377	4,455
4,679	3,037	4,068
95,458	71,762	66,890
88,795	59,008	96,676
258,390	194,452	215,700
2,198,576	2,396,830	2,530,303
1,024,641	45,000	708,214
386,186	523,152	362,959
15,400	18,369	14,465
43,810	-	50,299
53,981	94,837	52,190
1,524,018	681,358	1,188,127
718	718	718
465,896	464,639	465,896
23	1,257	90
4,324	4,324	4,324
2,149	-	2,149
893,544	855,424	908,283
(7,837)	-	(7,837)
1,358,817	1,326,362	1,373,623
222,975	200,534	223,641
1,581,792	1,526,896	1,597,264
5,304,386	4,605,084	5,315,694

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות שוטפות בגין חכירות
 ספקים ונותני שירותים
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
 מס הכנסה
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
 אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות בגין חכירות
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
 התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות
 קרנות הון ופרמיה על מניות
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 קרן הערכה מחדש
 עודפים
 מניות באוצר
 הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

31 במאי, 2026

גיא אהרון סמנכ"ל כספים	עידו חגיג' מנכ"ל משותף	יצחק חגיג' מנכ"ל משותף	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	---------------------------	---------------------------	----------------------------------	-------------------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
388,614	133,599	175,221	הכנסות
(229,272)	(65,893)	(122,712)	עלות ההכנסות
159,342	67,706	52,509	רווח גולמי
25,723	(5,757)	3,683	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(13,185)	(2,894)	(5,969)	הוצאות מכירה ושיווק
(34,433)	(7,995)	(8,972)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,561	2,710	(273)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
38,410	38,410	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
10,105	(9,818)	(5,156)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
191,523	82,362	35,822	רווח מפעולות רגילות
(86,543)	(23,669)	(20,482)	הוצאות מימון
16,275	5,262	6,450	הכנסות מימון
121,255	63,955	21,790	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,984)	(9,245)	(6,385)	מסים על ההכנסה
115,271	54,710	15,405	רווח נקי לתקופה
2,149	-	-	רווח כולל אחר:
117,420	54,710	15,405	סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד
			הערכה מחדש בגין פרטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן להשקעה, נטו ממס
			רווח כולל לתקופה
			<u>רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס ל:</u>
92,855	54,735	14,739	בעלי המניות של החברה
22,416	(25)	666	זכויות שאינן מקנות שליטה
115,271	54,710	15,405	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
95,004	54,735	14,739
22,416	(25)	666
117,420	54,710	15,405
1.50	0.88	0.24
1.50	0.88	0.24

רווח (הפסד) נקי ורווח כולל אחר לתקופה המיוחס ל:

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות
הרגילות של החברה (בש"ח)

רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות
הרגילות של החברה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה(*)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות באוצר	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
1,581,792	222,975	1,358,817	(7,837)	893,544	4,324	2,149	23	465,896	718	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)
67	-	67	-	-	-	-	67	-	-	תשלום מבוסס מניות
15,405	666	14,739	-	14,739	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,597,264	223,641	1,373,623	(7,837)	908,283	4,324	2,149	90	465,896	718	יתרה ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 ה לדוחות השנתיים.

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה(*)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הערכה מחדש	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח										
1,448,632	200,559	1,248,073	-	800,689	4,324	-	1,659	440,779	622	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
21,156	-	21,156	-	-	-	-	-	21,156	-	הנפקת אופציות
2,398	-	2,398	-	-	-	-	(402)	2,704	96	מימוש אופציות
54,710	(25)	54,735	-	54,735	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>1,526,896</u>	<u>200,534</u>	<u>1,326,362</u>	-	<u>855,424</u>	<u>4,324</u>	-	<u>1,257</u>	<u>464,639</u>	<u>718</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 ה דוחות השנתיים.

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

<u>סה"כ</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה(*)</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</u>	<u>מניות באוצר</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה</u>	<u>קרן הערכה מחדש</u>	<u>קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות</u>	<u>קרנות הון ופרמיה על מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
1,448,632	200,559	1,248,073	-	800,689	4,324	-	1,659	440,779	622	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
21,155	-	21,155	-	-	-	-	-	21,155	-	הנפקת אופציות
23	-	23	-	-	-	-	23	-	-	תשלום מבוסס מניות
(7,837)	-	(7,837)	(7,837)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
2,399	-	2,399	-	-	-	-	(402)	2,705	96	מימוש אופציות
-	-	-	-	-	-	-	(1,257)	1,257	-	פקיעת אופציות
2,149	-	2,149	-	-	-	2,149	-	-	-	רווח כולל אחר
115,271	22,416	92,855	-	92,855	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>1,581,792</u>	<u>222,975</u>	<u>1,358,817</u>	<u>(7,837)</u>	<u>893,544</u>	<u>4,324</u>	<u>2,149</u>	<u>23</u>	<u>465,896</u>	<u>718</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות השנתיים.

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

115,271	54,710	15,405	רווח נקי לתקופה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</u>
			פחת והפחתות
6,373	1,419	1,751	שינוי במסים נדחים, נטו
(35,633)	2,582	(1,206)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(25,723)	5,757	(3,683)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(38,410)	(38,410)	-	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(10,105)	9,818	5,156	תשלום מבוסס מניות
23	-	67	דיבינדנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,000	500	-	שינוי הוצאות מימון שלא במזומן, נטו
(105,125)	(9,458)	(16,401)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(1,336)	1,198	139	
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
48,161	(42,682)	(13,617)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
23,036	(11,814)	5,732	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
2,039	397	(610)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
56,682	(10,824)	(22,079)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(1,936)	(31,723)	7,881	עליה (ירידה) בהפרשה למס
39,164	(6,675)	(45,785)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
73,481	(75,205)	(67,250)	
(939,993)	(91,069)	12,923	ירידה (עליה) במלאי מקרקעין בניינים בהקמה
(866,512)	(166,274)	(54,327)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום 31 במרץ		
31 בדצמבר	(בלתי מבוקר)		
(מבוקר)	(מבוקר)		
2025	2025	2026	
			תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :
3,322	169	1,980	שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
80,380	72,001	18,274	שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(9,073)	(1,529)	(3,277)	השקעות ברכוש קבוע
(40,000)	(8,500)	-	מתן הלוואה לאחר
(28,735)	(6,400)	(13,041)	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(1,251)	(1,048)	337	שינוי בחייבים לזמן ארוך
(116,948)	(116,948)	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			פירעון (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי
(28,153)	(25,741)	(946)	שיטת השווי המאזני, נטו
(140,458)	(87,996)	3,327	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :
490,371	433,569	69,141	הנפקת אגרות חוב, נטו
(322,322)	-	-	פירעון של אגרות חוב
(3,293)	(488)	(1,020)	פירעון התחייבויות בגין חכירות
21,155	21,156	-	הנפקת אופציות
2,399	2,398	-	מימוש אופציות
(7,837)	-	-	רכישת מניות באוצר
1,851,098	279,928	139,310	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים
			ואחרים
(1,045,852)	(344,693)	(142,325)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים
			ואחרים
985,719	391,870	65,106	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(21,251)	137,600	14,106	שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה
141,575	141,575	120,324	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
120,324	279,175	134,430	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
9,346	9,346	-
23,128	-	-
-	-	30,000
-	10,375	-

נספח א' - פעולות שלא במזומן

הכרה בנכסי זכות שימוש בגין חכירה
הכרה בהתחייבות בגין שירותי בנייה כנגד מלאי
סיווג מלאי לנדל"ן להשקעה בהקמה
סיווג חייבים לזמן ארוך להשקעות והלוואת לחברה
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

234,755	57,003	50,997	ריבית ששולמה
5,002	3,319	648	ריבית שהתקבלה
51,163	41,256	403	מסי הכנסה ששולמו

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

למועד הדוח תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, מלונאות יזמי, תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח, הקמה וניהול מרכזים מסחרים ואחר - בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה. לעניין מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה ביאור 3 להלן. הקבוצה הינה בשליטתם של ה"ה יצחק חג'ג' ויהודה עידו חג'ג' (להלן: "בעלי השליטה").

ביום 28 בפברואר 2026 נפתחה מתקפה משולבת על-ידי מדינת ישראל וארצות הברית נגד איראן, אשר התפתחה בתוך זמן קצר למערכה אזורית, וכללה, בין היתר, תקיפות של ישראל במסגרת מבצע "שאגת הארי" ותקיפות אמריקאיות במסגרת מבצע Fury Epic נגד מטרות שלטוניות באיראן. בעקבות זאת, ובסמוך למועד תחילת המבצע, התפתח עימות גם בחזית הצפונית, כאשר ארגון הטרור חיזבאללה החל בירי לעבר ישראל, וכן נרשמו תקיפות לעבר יעדים נוספים באזור. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אין בידי החברה יכולת להעריך באופן מהימן את היקף ההשלכות האפשריות של אירועים אלו, אם בכלל, על פעילותה, מצבה הכספי ותוצאותיה.

נכון למועד הדוחות הכספיים, לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסים אשר הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד הדוח, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 2,096 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 1,853 מיליון ש"ח). לפיכך, העלאת או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ- 10 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה כ- 9 מיליון ש"ח לשנה לפני מס) בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות כלולות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 990 מיליון ש"ח (שלחלקן ערבה החברה), ולפיכך לריבית בנק ישראל השפעה על תוצאותיהן ועל תוצאות החברה. כמו כן, החברה גם חשופה לשיעור עליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ- 106 מיליון ש"ח אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, המהווה כ- 2.9% בלבד מהיקף התחייבויות החברה. כל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בכ- 1 מיליון ש"ח. יחד עם זאת, חלק מהכנסות החברה ממכירת זכויות במקרקעין וממכירת זכויות ליחידות דיור צמודות למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, באופן שמקטין את חשיפת החברה לסיכון. לגבי המדד וחשיפה לסיכון הריבית ראה סעיף ג' להלן.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). המידע הכספי לתקופות ביניים אלו הינו סקור ואינו מבוקר. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 – כללי (המשך)

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
263.17	ליום 31 במרץ 2026
258.08	ליום 31 במרץ 2025
263.42	ליום 31 בדצמבר 2025

שיעור השינוי באחוזים:

-0.1%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026
0.3%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025
2.4%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

(*) על פי המדד הידוע בחודש המסתיים בתאריך המאזן לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

ביאור 2 - בסיסי העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים ועיקרי מדיניות חשבונאית

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי התמציתי המאוחד לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי התמציתי המאוחד לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מציינים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) שהם תקני חשבונאות שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים האלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (לעיל ולהלן: "הדוחות השנתיים").

בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלה שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025. במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025 הובא מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים ותיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים הרלוונטיים לחברה, אשר לא צוינו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות

הקבוצה הגדירה את דירקטוריון החברה כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה. הדירקטוריון סוקר את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובע את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו.

הדירקטוריון בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי הדירקטוריון.

חברות הקבוצה פועלות בששה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה:
- ארגון קבוצות רכישה.

- נדל"ן יזמי - המגזר כולל פרויקטים בייזום לרבות על דרך של התחדשות עירונית באמצעות חברות בנות וחברת חג'ג'- צים נדל"ן בע"מ, חברה מוחזקת החל מאוקטובר 2024 המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

- מלונאות יזמי - המגזר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת החלק המלונאי בפרויקט שד"ל של חברת הד מאסטר ובנוסף, כולל תחום זה מלונות אותם רכשה או מפעילה החברה.

- שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח.

- הקמה וניהול מרכזים מסחריים - המגזר כולל נדל"ן להשקעה ופרוייקטים בייזום והקמה בחברת צים מרכזי קניות, חברה מוחזקת החל מדצמבר 2024 והמטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

- אחר- כולל בעיקר פעילות בתחום המסעדות, תיווך ושכירות.

רווחי המגזר מייצגים רווח תפעולי בנטרול הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות (הכנסות) אחרות ורווחים או הפסדים חד פעמיים.

הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיערוך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר. הכנסות במגזר שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח ובמגזר הקמה וניהול מרכזים מסחריים אינן כוללות רווחי או הפסדי שיערוך שכן הן כלולות בתוצאות המגזר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	שטחי מסחר		נדל"ן יזמי	מלונאות יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
			הקמה וניהול מרכזים מסחרים	ותעסוקה מניבים בפיתוח				
			באלפי ש"ח					
175,221	(13,362)	1,523	11,698	26	1,321	172,000	2,015	הכנסות
45,067	(12,798)	(334)	7,877	3,702	(920)	47,119	421	תוצאות המגזר
(9,245)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(14,032)								הוצאות מימון, נטו
21,790								רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,385)								מסים על ההכנסה
15,405								רווח נקי לתקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)								
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	הקמה וניהול מרכזים מסחרים אלפי ש"ח	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
133,599	(13,115)	2,370	12,977	229	-	103,026	28,112	הכנסות
49,237	(10,929)	830	2,387	(5,510)	(1,382)	36,750	27,091	תוצאות המגזר
(5,285)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו
38,410								רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(18,407)								
63,955								רווח נקי לתקופה
(9,245)								
54,710								

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	שטחי מסחר			נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
			הקמה וניהול מרכזים מסחרים	ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי			
			אלפי ש"ח					
388,614	(79,949)	7,299	54,265	1,308	8,695	349,943	47,053	הכנסות
181,985	(22,797)	1,653	33,442	27,078	(3,432)	113,862	32,179	תוצאות המגזר
(28,872)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו
38,410								רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(70,268)								
121,255								רווח נקי לשנה
(5,984)								
115,271								

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ומיועדים, פיקדונות בנאמנות, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי של אגרות החוב שהנפיקה הקבוצה, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

אגרות חוב וריבית לשלם

1,043,907	1,289,455	1,107,455
1,031,820	1,283,695	1,108,801

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות חוב של החברה אשר נסחרות במחזור בבורסה, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהן נכון ליום 31 במרץ 2026:

אגרות חוב סדרה יא'	אגרות חוב סדרה יב'	אגרות חוב סדרה יד'	אגרות חוב סדרה טו'	אגרות חוב סדרה טז'	אגרות חוב סדרה טז' ליום 31 במרץ 2026
<u>בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב אלו הן ההתניות:</u>					
420	500	625	675	1,436	ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של: (במליוני ש"ח)
370	420	540	600	1,374	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של: (במליוני ש"ח)
25%	25%	25%	25%	31%	יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת משיעור של:
30%	30%	30%	30%	1%	כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה ביחס מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יעלו על:
105%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	113%	ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה:
25%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	63%	עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לסך מאזן רגינסי, לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רגינסי לא יפחת מ-25%.

בהתאם לאמור בטבלה לעיל, נכון ליום 31 במרץ 2026, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אגרות החוב שבמחזור.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות

א. מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
378,879	367,649	382,298	מלאי בניינים בהקמה
1,277	287	1,557	נכסים שוטפים אחרים
<u>380,156</u>	<u>367,936</u>	<u>383,855</u>	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
191,083	190,839	191,039	נדל"ן להשקעה בהקמה - מוצג לפי שווי הוגן
571,239	558,775	574,894	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
331,227	314,163	336,302	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
56,903	53,639	57,810	הלוואות מבעלי שליטה
3,529	3,076	35,850	התחייבויות שוטפות אחרות
<u>391,659</u>	<u>370,878</u>	<u>429,962</u>	
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
38,010	44,431	4,681	התחייבויות מסים נדחים
<u>141,570</u>	<u>143,466</u>	<u>140,251</u>	<u>נכסים נטו</u>

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
2,107	275	822	הכנסות
(254)	(2)	(124)	עלות ההכנסות
(12,266)	(2,825)	(2,957)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(184)	(22)	(567)	הוצאות הנהלה וכלליות ומימון נטו
6,720	593	1,506	הטבת מס
(3,877)	(1,981)	(1,320)	הפסד נקי לתקופה

ב. התאמת הנכסים נטו בהד מאסטר ליתרת ההשקעה של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
141,570	143,466	140,251	נכסים נטו, הד מאסטר
50%	50%	50%	שיעור החזקה
70,785	71,733	70,126	חלק החברה בנכסים נטו
44,362	42,245	44,955	התאמה לנכסים נטו בגין השקעה
115,147	113,978	115,081	יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה החברת רני צים מרכזי קניות בע"מ

1. מידע כספי תמציתי של חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
311,573	846,438	323,439	<u>נכסים שוטפים</u>
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
			נדל"ן להשקעה, מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
2,719,840	2,543,371	2,754,125	השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
236,839	104,024	239,868	נכסים לא שוטפים אחרים
121,981	102,353	171,244	
3,078,660	2,749,748	3,165,237	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
389,927	956,663	387,874	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,989,981	1,737,805	2,118,656	
			<u>נכסים נטו</u>
1,010,325	901,718	982,146	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה החברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (המשך)

2. מידע כספי תמציתי של חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
179,151	56,341	39,149	הכנסות
(85,457)	(32,401)	(13,653)	עלות ההכנסות
24,133	(4,385)	1,591	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(41,986)	(9,758)	(8,659)	הוצאות שיווק והנהלה וכלליות
118,978	(38)	106	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
2,569	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
(92,382)	(24,609)	(17,037)	הוצאות מימון, נטו
(24,056)	2,955	(292)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
<u>80,950</u>	<u>(11,895)</u>	<u>1,205</u>	רווח (הפסד) נקי (*)

(*) חלק החברה ברווחי רני צים מרכזי קניות בע"מ לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 הינו כ- 365 אש"ח.

התאמת הנכסים נטו ברני צים ליתרת ההשקעה של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,010,325	901,718	982,146	נכסים נטו, רני צים
30%	30%	30%	שיעור החזקה
70,785	71,733	70,126	חלק החברה בנכסים נטו
2,047	9,542	9,716	התאמה לנכסים נטו בגין השקעה
<u>305,144</u>	<u>280,057</u>	<u>304,360</u>	יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

- א. הנפקת אגרות חוב חדשות והרחבות סדרות במהלך תקופת הדיווח
- ביום 9 במרץ 2026 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 68,000,000 אגרות חוב (סדרה יד') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-3 משקיעים, בתמורה לסך של 1.017 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-69,156,000 ש"ח.
- ב. חלוקת דיבידנד
- ביום 9 באפריל 2026, אישר דירקטוריון החברה ביצוע חלוקת דיבידנד בסך של 33,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה, הדיבידנד שולם בפועל ביום 1 במאי 2026.
- ג. קבלת היתר בניה בפרויקט איינשטיין 35
- בחודש מאי 2026, התקבל היתר בנייה מלא בפרויקט איינשטיין 35. נכון למועד זה, עבודות החפירה ודיפון בעיצומן, חברי קבוצת הרכישה בפרויקט הגיעו להסכמות עם קבלן ראשי, ובהתאם עבודות הקמת הפרויקט צפויות לאחר חתימה על הסכם הקבלן וקבלת רישיון העבודה.
- ד. שינוי ייעוד לשטחי המסחר במומה ממלאי נדל"ן להשקעה
- בתקופת הדוח התקשרה חברת הבת, חגי' סלמה (להלן: "חברת הבת") במספר הסכמי שכירות ותוספות להסכמים עם צדדים שלישיים להשכרת עיקרי שטחי המסחר בפרויקט לתקופות בנות 5 שנים עם אופציות להארכה. דמי השכירות החודשיים להם זכאית החברה לכל חודש מסתכמים לסך של כ-160 אלפי ש"ח. לאור כך, ביצעה החברה בתקופת הדוח סיווג של חלק המסחר ממלאי בניינים לנדל"ן להשקעה. שווי ההוגן של חלק המסחר האמור ליום 31 במרץ 2026, הגיע לכדי כ-30 מיליון ש"ח ונקבע באמצעות הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי. לאור האמור, זקפה החברה לתוצאות פעולותיה בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, סך של כ-9 מיליון ש"ח, לסעיף "עליית ערך נדל"ן להשקעה".
- ה. ביום 27 במאי 2026 פורסם על ידי החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 28 במאי 2026 (להלן: "תשקיף המדף"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דוחות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.
- ו. עלייה לשליטה בחגי' צים נדל"ן
- בהמשך לאמור בביאור 13 ב' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 14 באפריל 2026, התקשרו החברה ויתר בעלי המניות של חגי' צים נדל"ן (להלן: "המוכרות"), בהסכם רכישת מניות ובתוספת להסכם בעלי המניות שנחתם ביניהם בעבר (להלן: "ההסכמים") אשר במסגרתם הוסכם כי החברה תרכוש מהמוכרות 20% נוספים מהון המניות של חגי' צים נדל"ן (להלן: "המניות הנרכשות") בתמורה לסך של 72 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיידרש) (המשקף שווי חברה של 360 מיליון ש"ח לחגי' צים נדל"ן) (העסקה הנ"ל הינה חלק עסקת האופציה שהייתה לחברה, כמפורט בביאור 13א(2) לדוחות הכספיים השנתיים, שבוטלה כעת), בתוספת תשלום פרמית של 8 מיליון ש"ח, כאשר מרבית התמורה (כ-57 מיליון ש"ח), שולמה בדרך של קיזוז הלוואה אשר הועמדה עד כה על ידי החברה למוכרות, והיתרה (כ-23 מיליון ש"ח) שולמה למוכרות, כנגד השלמת רכישת המניות הנרכשות ורישומן על שם החברה.
- בהתאם להוראות ההסכמים ובהתאם לאמור בתקנון חגי' צים נדל"ן, עם רכישת המניות הנרכשות, החברה אמנם מחזיקה 50% מהונה של חגי' צים נדל"ן אולם היא מחזיקה ברוב (50.01%) זכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חגי' צים נדל"ן, באופן שהביא לכך כי החברה הפכה לבעלת השליטה בחגי' צים נדל"ן. לאור האמור לעיל, החל ממועד השלמת העסקה (אשר התקיים ביום 27 במאי 2026) ועלית החברה לשליטה בחגי' צים נדל"ן, תאחד החברה, את דוחות חגי' צים נדל"ן, וכן תמדוד מחדש את השקעתה הנוכחית בחגי' צים נדל"ן על מנת להעמידה על שווי ההוגן למועד השגת השליטה.
- בהתאם להוראות ההסכמים, לאור הגידול של החברה בשיעור החזקה בחגי' צים נדל"ן, החברה העמידה לחגי' צים נדל"ן הלוואות בעלים בסך כולל של כ-43 מיליון ש"ח (וזאת על מנת להתאים את חלקה של החברה בהלוואות הבעלים לאור רכישת המניות הנרכשות), אשר שימשו לפירעון הלוואות בעלים בסכום זה לצים אחזקות (מבלי שתפרע במקביל הלוואות של החברה).
- החברה מטפלת בהשקעתה ברני צים בהתאם לשיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 הינה כ-304 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)



לכבוד
בעלי המניות של
קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
הארבעה 30, תל אביב
א.נ.ג.

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן "החברה") ליום 31 במרץ 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך נכסיה בניכוי סך התחייבותיה, נטו הסתכם לסך של כ-304,360 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ, 2026 ואשר חלק החברה ברווח החברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-365 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואה חשבון אחר שדוחותיו הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה מבוססת על דוחות הסקירה של רואה החשבון האחר.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל אביב,
31 במאי 2026

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
51,499	256,891	91,951
46	1,416	345
3,716	1,900	3,278
5,133	5,133	5,133
<u>1,028,764</u>	<u>1,001,912</u>	<u>1,021,090</u>
1,089,158	1,267,252	1,121,797
15,213	5,525	15,213
26,761	36,870	26,082
887,157	671,032	929,934
<u>900,690</u>	<u>820,665</u>	<u>923,993</u>
1,829,821	1,534,092	1,895,222
<u>2,918,979</u>	<u>2,801,344</u>	<u>3,017,019</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות מוגבלים ומיועדים
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי בניינים למכירה
 הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה
 רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
 הלוואות לחברות מוחזקות
 נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות

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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2025	2026

התחייבויות והון

	התחייבויות שוטפות	
190,723	17,361	155,712
635,307	752,491	731,539
2,080	2,043	1,994
618	19	516
898	-	478
31,578	20,734	22,257
88,269	48,908	134,872
949,473	841,556	1,047,368

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות שוטפות בגין חכירות
 ספקים ונותני שירותים
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מחברות הבנות

65,622	-	65,187
386,186	523,152	362,959
9,855	11,357	9,426
146,026	96,469	155,451
3,000	2,448	3,005
610,689	633,426	596,028

התחייבויות בלתי שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות בגין חכירות
 עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
 מסים נדחים

הון		
718	718	718
465,896	464,639	465,896
23	1,257	90
(7,837)	-	(7,837)
4,324	4,324	4,324
2,149	-	2,149
893,544	855,424	908,283
1,358,817	1,326,362	1,373,623
2,918,979	2,801,344	3,017,019

הון מניות
 קרנות הון ופרמיה על מניות
 קרן הון מתשלום מבוסס מניות
 מניות באוצר
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 קרן הערכה מחדש
 עודפים

31 במאי 2026				
גיא אהרון	עידו חגיגי	יצחק חגיגי	צבי גרינוולד	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל משותף	מנכ"ל משותף	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
35,918 (1,161)	5,151 (205)	8,810 (333)	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות עלות ההכנסות
34,757	4,946	8,477	רווח גולמי
(2,285) (31,524)	(99) (7,400)	(475) (9,117)	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
948	(2,553)	(1,115)	הפסד מפעולות רגילות
(81,315) 88,710 3,835	(18,803) 21,831	(21,170) 22,973 347	הוצאות מימון הכנסות מימון מחברות מוחזקות הכנסות מימון
12,178	475	1,035	רווח אחרי הכנסות מימון, נטו
83,909	54,370	13,880	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
96,087	54,845	14,915	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,232)	(110)	(176)	מסים על הכנסה
92,855	54,735	14,739	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
2,149	-	-	רווח כולל אחר
95,004	-	14,739	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי
 המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה

פחת והפחתות
 שינוי במסים נדחים
 תשלום מבוסס מניות
 דיבידנד מחברה בשליטה משותפת
 חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות, נטו
 הוצאות מימון שלא במזומן, נטו

92,855	54,735	14,739
2,987	737	754
324	(14)	6
23	-	67
1,000	500	0
(83,910)	(54,370)	(13,880)
(1,154)	(3,223)	(678)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בחייבים ויתרות חובה
 עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(2,171)	(355)	438
258	(341)	(102)
3,498	(7,763)	(11,075)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
 שוטפת

13,710	(10,094)	(9,731)
--------	----------	---------

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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
1,333	(37)	(299)	תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה
(907)	(10)	(75)	ירידה בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(525,400)	(292,431)	(27,422)	רכישת רכוש קבוע
			מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
(524,974)	(292,478)	(27,796)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים - מפעילות מימון
490,371	433,569	69,141	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
(322,322)	-	-	פירעון אגרות חוב
338,372	-	74,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(99,778)	(417)	(109,450)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(1,953)	(488)	(515)	פירעון התחייבות בגין חכירה
21,155	23,554	-	הנפקת הון מניות ואופציות
(7,837)	-	-	רכישת מניות באוצר
2,399	-	-	מימוש אופציות להמרה
29,450	(9,662)	44,803	קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בת
449,856	446,556	77,979	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות מימון)
(61,408)	143,984	40,452	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
112,907	112,907	51,499	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לתקופה
51,499	256,891	91,951	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לתקופה

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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

33,571	20,747	25,655	ריבית ששולמה
71,342	11,299	17,093	ריבית שהתקבלה
2,284	1,258	140	מסים על הכנסה ששולמו

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

א. כללי

מידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026 (להלן "הדוחות המאוחדים") המצורפים לדוח זה.

ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראה באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

פרק ג' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

הנהלת קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ ("החברה"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

יצחק חגי' ועידו חגי', מנכ"לים משותפים בחברה;

גי' אהרון, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי ועדת הביקורת או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו 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 לדרישת 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.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

להלן הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות

הח"מ, עידו חגי' , המכהן כמנהל כללי , מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכת 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

להלן הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות

הח"מ, יצחק חגיגי, המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכת 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

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

הח"מ, גיא אהרון, המכהן כסמנכ"ל הכספים, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.