



קבוצת חג'ג'

HAGAG GROUP

דוחות נספיים

ליום 30 ביוני, 2026



פרק א'

דוח הדירקטוריון
על מצב עסקי התאגיד

פרק ב'

דוחות כספיים של החברה
ליום 30 ביוני, 2026

פרק ג'

דוח אפקטיביות



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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 כ-2,600 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 המצוינים בפסקה זו 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 שמקדמות החברה וחג'ג' צים נדל"ן וייעודם (לרבות ביחס עם שותפים) וכמות יח"ד/שטחי המשרדים/שטחי המסחר, לפי הענין, שכוללים פרויקטים אלו, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), שנתון למועד זה התממשותו אינה וודאית. התממשותם של נתונים אלו תלויה במידה רבה בכך שלא יחול שינוי מהותי במחירי המכירה הצפויים של היחידות השונות באופן שיהפוך את בניית הפרויקטים לאי כדאית מבחינה כלכלית; בשיתוף פעולה בין החברה ושותפיה, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון הכרזה על מתחמי ההתחדשות העירונית הרלבנטיים כמתחמי פינוי בינוי; 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 הפרויקטים 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 כזימית 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 הולך וגדל של מלאי דירות לא מכורות באזורי הפעילות של החברה, הגבלת רגולציה על תנאי התשלום, אי וודאות בשל המצב הבטחוני (שלעיתים מלווה במחסור בעובדים בענף הבנייה), התחזקות השקל (שהופכת רכישת יח"ד עבור משקיעים זרים ליקרה יותר במטבע המקומי) וכיו"ב. על אף האמור, בתקופת הדוח ולאחריה שיווקו החברה וחג' צים נדל"ן (חברה כלולה של החברה) יח"ד בהיקף כספי כולל (לרבות מכוח בקשות הרשמה ו/או הסכמי אופציה) של כ-1.37 מיליארד ש"ח (כולל מע"מ).

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 מהותית את החברות הפועלות בתחום.

לפרטים אודות השיווק שבוצע על ידי החברה במהלך הרבעון השני של שנת 2026 ראה להלן נספח א' לדוח זה.

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

פרויקט	סה"כ הסכמי מכר שנחתמו עד ליום 30.6.26			סה"כ הסכמי מכר שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד פרסום הדו"ח			סה"כ הסכמי מכר, בקשות הצטרפות והסכמי אופציה שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד פרסום הדו"ח (*2)		
	מחיר ממוצע ליחיד במיליוני ש"ח (כולל מע"מ)	היקף כספי באלפי ש"ח (כולל מע"מ)	כמות יחיד	מחיר ממוצע ליחיד במיליוני ש"ח (כולל מע"מ)	היקף כספי באלפי ש"ח (כולל מע"מ)	כמות יחיד	מחיר ממוצע ליחיד במיליוני ש"ח (כולל מע"מ)	היקף כספי באלפי ש"ח (כולל מע"מ)	כמות יחיד/מסחר
שדה דב - FIRST	36	233,950	6.5	46	331,266	7.2	65	485,376 ³	7.5
אינפניטי - סומייל	1	17,420	17.4	1	17,420	17.4	12	91,702	7.6
מאסטרפיס - בבלי 3	20	147,735	7.4	25	187,190	7.5	41	311,273	7.6
סלמה-מומה ⁴	25	86,400	3.5	25	86,400	3.5	26	92,970	3.6
ת"א יפו 3 הצעירה	1	2,900	2.9	1	2,900	2.9	1	2,900	2.9
אפשטיין 7	1	4,832	4.8	2	9,432	4.8	2	9,432	4.8
הזוהר 5	1	4,150	4.2	2	11,150	5.6	2	11,150	5.6
מכירות על ידי החברה	85	497,388	5.9	102	645,759	6.3	149	1,003,804	6.7

אינשטיין 33 - ת"א ⁵	--	--	--	--	--	--	1	5,416	5.4
אינשטיין 35 - ת"א ⁶	2	3,228	1.6	2	3,228	1.6	2	3,228	1.6
מכירות יחידות קרקע על ידי החברה	2	3,228	1.6	2	3,228	1.6	3	8,644	2.9

סומייל 121 – מסחר								2,553 מ"ר אקו ברוטו	120,502
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	----------------------------	----------------

האלון 20-22 – יבנה	35	84,587	2.4	40	96,892	2.4	43	105,261	2.5
קיציס - ת"א	8	34,734	4.3	9	39,464	4.4	11	48,434	4.6
כיכר התרבות – פתח תקווה	--	--	--	5	17,145	3.6	17	50,374	2.8
צה"ל - קריית אונו	3	7,400	2.5	5	13,080	2.6	7	18,730	2.6
מודיליאני 4 – ת"א							1	6,800	6.8
מכירות על ידי חג'ג' - צים נדל"ן	46	126,721	2.8	56	166,581	2.8	79	229,599	2.9

סה"כ מכירות	133	627,337	4.7	163	815,568	5.0	231	1,362,548	5.4
--------------------	------------	----------------	------------	------------	----------------	------------	------------	------------------	------------

במהלך תקופת הדיווח (בשנת 2026) בוטל הסכם מכר אחד למכירת יחיד 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 6 בקשות הצטרפות בהיקף שאינו מהותי, כאשר 5 בקשות מתוכן בוטלו לאור שינויי 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 204 יחיד ששווקו החל מה-1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח, 40 יחיד ושטחי מסחר הן בקשות הצטרפות בהיקף כולל של כ-419 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ו-15 יחיד הן הסכמי אופציה לרכישת יחיד 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 יחיד בפרויקט שדה דב להם ניתנה אפשרות לבחור בין שני מסלולי פריסת תשלום שונים (תשלום לינארי או תשלום במסלול פריסת תשלומים עם הלוואת יום), יבחרו במסלול הלוואות יום, כאשר במצב דברים זה תגדל התמורה בעוד כ-8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

⁴ יצוין כי, 10 יחיד 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 30 ביוני 2026 כ-50% (לפרטים ראה סעיף 1.5.2.4 (ב) להלן).

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 שונות 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 או, בחלק מהפרויקטים (כאשר במבצע נוכחי של החברה באחד הפרויקטים, אף ניתנת אפשרות לשלם את יתרת התמורה כשנתיים לאחר מועד האכלוס, והקונה יהיה זכאי לקבל מהחברה סך חודשי קבוע), לתקופה של 24 חודשים ממועד האכלוס, ללא הצמדה (כולל מע"מ ככל וכל) (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 שנלקחות 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 102 יח"ד בהיקף כולל של כ-646 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-649 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

מתוך סכומים אלו:

א. היקף המכירות בתנאי תשלום מיטיבים (20/80) הסתכם בסך של כ-23 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המשקפים שיעור של כ-3.5% מסך המכירות בשנת 2026. יצוין כי ביחס למכירות האמורות, במסגרת הסכמים בהיקף של כ-19 מיליון ש"ח גם ניתנה הטבת פטור מהצמדה למדד.

ב. בתקופת הדיווח לא נמכרו יח"ד במסלול הלוואות יזם⁹.

ג. היקף המכירות במסלול פריסת תשלומים לינארית הסתכם בסך של כ-626 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המהווה שיעור של כ-96.5% מסך המכירות בשנת 2026, כאשר, ניתנה הטבת פטור מהצמדה למדד בהסכמי מכר בהיקף של כ-108 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) מתוך הסך האמור.

כלומר, בשנת 2026 ניתנו הטבת פטור מהצמדה למדד תשומות הבניה למגורים, בהיקף כולל של כ-127 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המהווים שיעור של כ-19.5% מסך חוזי 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 ושיפוטיותם כתוצאה מאימוץ מודלי שיווק ראה סעיף 6.8.1.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

⁸ "**הלוואות יזם**" לעניין זה משמען הלוואות שנוטל רוכש יח"ד מבנק מקומי, בהן היזם מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יח"ד לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יח"ד לרוכש), באופן שמחד משפר את כדאיות רכישת הדירה מצד הרוכש ומנגד חוסך גם ליזם 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 יח"ד 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-8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

ביום 28 בפברואר, 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה לכך איראן החלה בירי אל עבר ישראל וכן אל עבר מטרות אמריקאיות ואזרחיות במדינות המפרץ הפרסי ובמזרח התיכון. המבצע הסתיים ב-17 ביוני 2026 והצדדים החלו במו"מ לצורך חתימת מזכר הבנות ביניהן שיסדיר בין היתר את סוגית הגרעין האיראני ופתיחת מיצר הורמוז, שנון למועד זה נתקבל בקשיים, שבעטיים מתקיים נכון למועד זה עימות צבאי מוגבל בין ארה"ב ואיראן, שתוקפת בין היתר בשטחים הנמצאים בריבונות בעלות בריתה של ארה"ב, אך נכון למועד זה לא חידשה את תקיפותיה כנגד ישראל.

לעימות האמור לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה בתקופת הדוח וככלל 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). החברה אינה צופה עיכובים מהותיים בבנייתם של הפרויקטים אותם היא יוזמת, וזאת למעט ב-(1) פרויקט ברלינר בתל אביב, שבנייתו עוכבה עקב הדף שספג מטיל שפגע בבניין סמוך והסב נזקים לפרויקט (כאשר נכון למועד זה הוגשה תביעה על ידי רוכשי יחידות בפרויקט זה בגין מסירה מאוחרת של הדירות, בסכומים לא מהותיים. יצוין כי בגין הפגיעה ספק פרויקט זה, החברה הגישה תביעה על נזק עקיף בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח למס רכוש, כאשר נכון למועד זה כי התקבלו מקדמות בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח והתביעה ממשיכה להתנהל); ו-(2) פרויקט קרית אונו של חגי' צים נדל"ן, אשר האירועים הבטחוניים יצרו עיכובים בהתקדמותו. ביחס למלון שבבעלות החברה במטולה, כפי שדווח על ידי החברה בעבר, האתר נסגר לאור המצב הבטחוני 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 והחברה בוחנת לבצע עבודות שיפוץ למבנה המלון, וכן בוחנת הגשת תביעה נוספת בגין נזק עקיף¹⁰.

כן יצוין כי הרעה במצב הבטחוני מביא מאליה להתארכות בזמן ביצועם של הפרויקטים ובזמן שיווקם, וכפועל יוצא מכך בגידול בעלויות המימון שלהם ובעלות בנייתם, וכפועל יוצא מכך ברווחיותם. מנגד המצב הבטחוני גם מעלה את החשיבות שבקיום ממ"ד בדירות מגורים, ועשוי להשפיע לחיוב ולהאצה בקידום הליכי התכנון והבנייה של פרויקטים בישראל, ובפרט בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית.

על אף האמור לעיל, יודגש כי בהינתן חוסר הוודאות הקיים בנוגע להתפתחויות הביטחוניות (התלויות במידה רבה בהתפתחויות בזירה האזורית והבינלאומית), והעובדה כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי-ודאות רבה, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעות האפשריות של המצב הביטחוני, ככל שיהיו, על פעילותה, מצבה הכספי ותוצאותיה. לפרטים אודות השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה על החברה ראו סעיף 6.6.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות והמאקרו-כלכליות הרלוונטיות, לבחון את השפעותיהן האפשריות על פעילותה, ולנקוט, ככל שיידרש, בצעדים ניהוליים ותפעוליים מתאימים במטרה לצמצם את החשיפה (ככל שתהא) לסיכונים ולשמור על רציפות פעילותה העסקית.

¹⁰ בשנת 2025 נחתם הסכם פשרה עם מנהל מס רכוש וקרן פיצויים, וחברת בת של החברה המחזיקה בנכס במטולה קיבלה כ-4.5 מיליון ש"ח בגין נזקי מלחמה עקיפים וזאת בנוסף לכ-2 מיליון ש"ח שקיבלה בעבר פיצוי בגין נזק ישיר.

1.4. הסביבה העסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה לרבות הסביבה המקרו כלכלית בישראל ראו סעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף זה להלן.

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%, בחודש מאי 2026 החליטה הוועדה המוניתרית להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% נוספים ובחודש יולי 2026 החליטה הוועדה המוניתרית להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% נוספים, כך שנכון למועד פרסום הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על 3.5% וריבית הפריים הינה בשיעור 5%.

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-2,637 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-2,207 מיליון ש"ח. לפיכך, העלות או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהווות והלא מהווות למלאי) בסך של כ-13 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה כ-11 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-520 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 עלייה בריבית בנק ישראל, עליה כאמור עלולה: (א) להביא לגידול בעלויות המימון וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה; (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניתל 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. יצוין כי החברה מפחיתה את החשיפה לעליית הריבית באמצעות הפקדת מזומנים עודפים בפקדונות נושאי ריבית המסתכמים למועד הדוח בהיקף כספי של כ-60 מיליון ש"ח.

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: (1) הוצאות מימון; (2) השפעה על ההכנסות [שכן דמי השכירות אותם גובה צים מרכזי קניות בע"מ, חברה כלולה של החברה ("צים מרכזי קניות"), צמודים למדד זה]; ו-3) השפעה 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-220 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, באופן שכל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן מביאה לגידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח בשנה. בנוסף, לצים מרכזי קניות סדרות אגרות חוב והלוואות צמודות למדד שיתרתן ליום 30 ביוני 2026 עומדת על סך של כ-1,702 מיליון ש"ח, כך שכל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן מביאה לגידול בהוצאות המימון של צים מרכזי קניות בסך של כ-17 מיליון ש"ח לשנה. יצוין כי בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-1.16%.

מדד תשומות הבניה

לחברה חשיפה למדד מחירי תשומות הבנייה למגורים היות ומרבית התקשרויותיה של החברה עם הקבלנים והספקים השונים צמודות למדד זה (חשיפה שבאופן טבעי פוחתת עם התקדמות הפרויקטים).

מדד זה עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-2.3%, 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 הדיור¹¹

בשלושת החודשים אפריל 2026 – יוני 2026 נמכרו בישראל כ-22,640 דירות, נתון המהווה עלייה של 11.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וכן ירידה של 0.6% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (ינואר-מרץ 2026).

מתוך כלל הדירות שנמכרו בחודשים אפריל 2026 – יוני 2026, כ-42.7% מהן (קרי, כ-9,670 דירות) הן דירות חדשות, כך שנרשמה עלייה של 38.2% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, וכן עלייה של 18.4% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים במספר הדירות החדשות שנמכרו.

עוד יצוין כי נכון לחודש יוני 2026 נמכרו 8,810 דירות, מתוכן 41.7% הן דירות חדשות (קרי, כ-3,670 דירות). נכון לסוף חודש יוני, נותרו למכירה כ-84,280 דירות חדשות. מחוזות המרכז והדרום מובילים בסך הדירות שנמכרו בשלושת החודשים אפריל-יוני 2026, בשיעור של 23.9% ו-21.9%, 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 30 ביוני 2026, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות).

¹¹ הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת שפורסמו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במהלך חודש אוגוסט 2026.

1.5. פרויקטים מהותיים של החברה:

1.5.1 להלן עיקרי נתונים אודות פרויקטים מהותיים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2026:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{13,12}			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן 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		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר	
שד"ל	מגורים	יומי/מלונאות	8,005	-	-	-	182	-	-	6.9.2.1-ו 6.8.3.3.4	209	-	1460
			1,394	8,339	-	-	12	87	-		84	-	14
מרינה הרצליה ¹⁵	מלונאות	מסחר	50,200	-	-	-	103	-	-	6.9.2.2	-	-	-
			-	-	800	-	-	-	22				
איינשטיין 33א'	מסחר ¹⁶	מסחר	-	1,091	-	-	-	33	-	6.10.3.1	-	-	87
			3,322	-	-	-	30	-	-	6.7.2.3.1.1	56	96	-
איינשטיין 35	מסחר ¹⁵	מסחר	-	2,246	-	-	-	78	-	6.10.3.2	116	-	39
			463	-	-	-	9	-	-	6.7.2.3.1.2	27	36	-
	מגורים	קבוצת רכישה	-	-	-	-	-	-	-		78	1728	-
			דמי ניהול	-	-	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	6.8.3.3.1	25	563	-
בבלי 3(י)	מגורים	יומי	25,014	-	-	-	333	-	-	6.8.3.3.2	13	106	-
יפו 3	מגורים	יומי	8,436	-	-	-	115	-	-	6.8.3.3.3	18319	19200	-
סומייל 124 (י)	מגורים	יומי	7,462	-	-	-	211	-	-	6.8.3.3.2.4 (ב)	-	215	-
בבלי 205 (י)	מגורים	יומי	11,286	-	-	-	311	-	-				

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ מדובר בחלקה של החברה ברווחי שערך בסך של כ-120 מ"ש, שהוכרו בדוחות הד מאסטר בע"מ, שהינה חברה כלולה בשליטה משותפת של החברה.

¹⁵ הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.

¹⁶ ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 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 ראה סעיף 6.11.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד וסעיף 1.5.6 להלן.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

²⁰ 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 ^{13,12}			היקף זכויות נוספות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ד	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווג בדוחות		הפנייה לסעיף 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		מלאי	נדל"ן להשקעה		הוכר	טרם הוכר	
מנדרין	מגורים מסחר	יזמי	18,530 (***)	-	-	-	556	-	6.8.3.3.5	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט
לודוויפול (**)	תעסוקה מסחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	2130,002	-	2234,493	-	603	6.10.2.2 ו-6.10.3.3	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט
סומייל 121 (י')	מגורים	יזמי	6,848	-	-		229	-	6.8.3.2.4 (א)	-	182	-
	מסחר		3,178							-	-	-
שדה דב	מגורים	יזמי	34,825	-	-	-	928	-	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').

21 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.

22 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 ההשכחה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה או העלויות הכרוכות במטלות ציבוריות שהחברה תידרש 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 ששוויו לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט אינשטיין 35 (אשר משווין 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; ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים, כך שתתממשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים. 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 העיריה לביצוע הפרויקט במסלול רישוי עצמי.
- ה. הערכות החברה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט לודוויגל 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 שיינתן 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 אינשטיין 33' ואינשטיין 35, מותנות שתתקיימנה הערכות החברה ביחס להתחשבנות הסופית שצפויה להתבצע מול הרוכשות הקשורות לעלויות של הקמת שני הפרויקטים במסגרת הסכמי הקבלן והיועצים בפרויקטים והיקפם הסופי של שטחי המסחר בפרויקט וכן בעלות הסופית בה תידרש החברה לשאת בגין היטלי ההשכחה שיוטלו על העסקאות, אשר גובהן נכון למועד דוח זה אינו ידוע.
- ז. הערכות החברה ביחס להיקף זכויות הבניה וייעודן בפרויקט שדה דב, כפופות לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי שעתידי להיבנות בין המתחם בו מצוי הפרויקט לים, על ידי הועדה המחוזית והולחו"ף, ולקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות בפרויקט או בייעודן, ובנוסף הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט שדה דב, כפופות גם לכך שבניית הפרויקט תסתיים בתום 60 חודשים, מיום אישור הזכיה במכרז (ולחילופין כי תתקבל הארכה למועד זה), כי החברה לא תידרש לעלויות מהותיות בגין פינוי קרקע מזהמת במתחם (כאשר נכון למועד זה ההערכה היא שעלות פינויים תהיה זניחה ביותר) וכי היתר הבניה לפרויקט יתקבל בטרם תידרש הקמת פארק המסלול ופארק החוף (שאחרת הזמן לקבלת היתר בניה לפרויקט יתעכב ויביא לגידול בעלויות הפרויקט), וגם לאמור בדוח המידי שהחברה פרסמה ביום 25 בפברואר 2025, (מס' אסמכתא: 012945-01-2025).
- ח. 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 (FIRST)

- א. בתקופת הדוח התקבלה החלטת ועדה לאישור תכנית העיצוב בפרויקט והחברה פועלת להחתמת תכנית העיצוב והוצאת היתר בניה לפרויקט.
- ב. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר בדיקות שערך משרד איכות הסביבה בתכנית שדה דב בשנת 2025 בהם התגלו ריכוזי מזהם קרקע מקבוצת PFAS באזורים שונים בתכנית, החברה מעדכנת כי לאחר תקופת הדוח, נשלח לחברה מטעם המשרד להגנת הסביבה דוח תוצאות דיגום קרקע, ולפיו לאור העלאת ערכי הסף על ידי המשרד להגנת הסביבה, אותרו ממצאים בחלק קטן בלבד מהאזורים שנדגמו. מבחינה שביצעה החברה יחד עם יועציה, עולה, כי היקף הקרקע המיועד לטיפול הינו זניח ביותר ביחס להיקף עבודות העפר הכולל בפרויקט, כאשר להערכתם הנוכחית של החברה ויועציה (הכפופה לאישור המשרד להגנת הסביבה), הדבר יצריך פינוי קרקע באזור האמור בלבד שעלותו זניחה ביותר ושלא יהיה בו על מנת להשפיע על לוחות הזמנים בפרויקט.
- ג. לאחר תקופת הדוח, חתמה החברה על הסדר שוברים עם הגופים המממנים שהעמידו לחברה מימון לרכישת הקרקע בפרויקט, כך שהחל מאותו מועד, תמורת מכירות בסך של כ-40 מיליון ש"ח (שעד כה הופקדה בחשבון נאמנות) תועבר לגופים המממנים ותשמש לפרעון חלקי של הלוואת הקרקע. בנוסף, לאור חתימה על הסדר השוברים כאמור, עומדת לחברה הזכאות במרבית הסכמי המכר בהם התקשרה עד כה בפרויקט לקבל תשלומים נוספים ע"ח תמורות המכר הסופיות, בסכומים מהותיים.

1.5.2.2 פרויקט בבלי 3

- א. 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. בנוסף, היתר השינויים אותו מקדמת החברה עבר לחישובי אגרות. לפרטים נוספים בנוגע לפתיחת הליווי הבנקאי, ראה דיווחים מיידיים מיום 17 ביולי 2026, מס' אסמכתא 2025-01-056848 ומיום 19 באוגוסט 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-077761.
- ב. לעניין זה יצוין כי מתוך הסכמי מכר בהיקף כולל של כ-582 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שנחתמו עד כה בפרויקט, במסגרת הסכמי מכר בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כבר התקבלה 15% מהתמורה (בכך עמדה החברה ביעד של מכירות מינימאלי בהיקף 483 מיליון ₪ בתוספת מע"מ אשר נקבע שהושג בין החברה לתאגידים בנקאיים המלווים את הפרויקט). יצוין כי מתוך הסכמי המכר, הסכמים בהיקף של כ-230 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כוללים עילת ביטול הנוגעת לאי קבלת היתר השינויים שהוזכר לעיל עד ליום 31 לדצמבר 2026, כאשר כאמור החברה צופה עמידה מלאה בתנאי האמור שכן נכון למועד זה ההיתר האמור כבר מצוי בחישובי אגרות.

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.

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 חג' 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 חג' 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 לחג' צים נדל"ן), בתוספת תשלום פרמיית שליטה בסך של 8 מיליון ש"ח, כאשר מרבית התמורה (כ-57 מיליון ש"ח), שולמה בדרך של קיזוז הלוואה אשר הועמדה בעבר על ידי החברה למוכרות, והיתרה (כ-23 מיליון ש"ח, למעט כ-3 מיליון ש"ח שנותר לשלם) שולמה למוכרות כנגד השלמת רכישת המניות הנרכשות ורישומן על שם החברה.

בהתאם להוראות ההסכמים ובהתאם לאמור בתקנון חג' צים נדל"ן, עם רכישת המניות הנרכשות, החברה אמנם מחזיקה 50% מהונה של חג' צים נדל"ן אולם מחזיקה ברוב (50.01%) זכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חג' צים נדל"ן, באופן שהביא לכך כי החברה הפכה לבעלת השליטה בחג' צים נדל"ן²³. לאור האמור לעיל, החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 המצורפים לדוח זה, החברה מאחדת את דוחות חג' צים נדל"ן, כאשר לצורך כך, בהתאם לתקן חשבונאות IFRS3 - צירוף עסקים, החברה מדדה מחדש את שווי את השקעתה הנוכחית בחג' צים נדל"ן וביצעה הערכת שווי לאחזקותיה הקודמות (30%) מצ"ב **כנספח ב'** והעמידה את השקעתה הנוכחית בשווי ההוגן למועד השגת השליטה. לצורך כך, בוצעה עבודת "הקצאת עלות רכישה" - PPA ארעית במסגרתה שויך מחיר הרכישה ששילמה החברה לנכסי והתחייבויות חג' צים נדל"ן וכן הערכת שווי החזקות למועד השגת השליטה מצ"ב **כנספח ב'**

בהתאם להוראות ההסכמים, לאור הגידול של החברה בשיעור ההחזקה בחג' צים נדל"ן, החברה העמידה לחג' צים נדל"ן הלוואות בעלים בסך כולל של כ-43 מיליון ש"ח (ובכך התאימה את חלקה של החברה בהלוואות הבעלים לחלקה בהון חג' צים נדל"ן לאחר רכישת המניות הנרכשות), אשר ישמשו לפירעון הלוואות בעלים בסכום זה לעדי צים אחזקות בע"מ, בעלת מניות נוספת (42.5%) בחג' צים נדל"ן (להלן: "צים אחזקות") (מבלי שתפרע במקביל הלוואות של החברה). לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 15 באפריל 2026, מס' אסמכתא 2026-01-034760.

בנוסף, לאחר תקופת הדוח, הצדדים הסכימו כי חג' צים נדל"ן תפרע לצים אחזקות הלוואות בעלים בסך כולל של 20 מיליון ש"ח, ב-24 תשלומים שווים, כאשר מועד פרעונה של ההמחאה הראשונה חל ביום 01.04.2027.

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד ולאמור בסעיף 1.5.2.4 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026, שפורסמו ביום 31 במאי 2026, מספר אסמכתא: 2026-01-051607 (להלן: "דו"ח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2026"), להלן עדכונים בפרויקטים אותם יוזמת חג' צים נדל"ן:

²³ וזאת מבלי לגרוע מכך שלטובת החלטות מסוימות בקרב הדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חג' צים נדל"ן, יידרש רוב של 75% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה כללית, כמפורט בה"ש 63 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

- (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. מועד תחילת החתמות בפרויקט 10 בפברואר 2026. נכון למועד פרסום הדוח הושגו חתימות של כ-67% מהדיירים בפרויקט. נכון למועד זה, הפרויקט מצוי בהליך לקבלת היתר בניה.
- (3) לעניין **פרויקט שפירא 57,59 ופרויקט שפירא 5 בפתח תקוה**, בתקופת 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 בוועדה, כי הם יקודמו במהלך השנים 2029-2030. חגי' צים נדל"ן בוחנת את השפעת ההחלטה על המשך קידום הפרויקטים האמורים.
- (4) לעניין **פרויקט ההסתדרות בחולון**, לאחר תקופת הדוח, התקבלה החלטה וועדה למתן היתר בתנאים מקובלים, וחגי' צים נדל"ן פועלת לעמידה בתנאים לצורך הוצאת היתר הבניה, אשר להערכת חגי' צים נדל"ן צפוי להתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2027.
- (5) לעניין **פרויקט יצחק שדה באזור**, לאחר תקופת הדוח, חברת הפרויקט חתמה על הסכם הפינני בינוי (להלן: "**ההסכם**") והחברה העמידה לדיירים בפרויקט (להלן: "**הבעלים**") ערבות לעמידת חברת הפרויקט בהוראות ההסכם (כאשר צים אחזקות התחייבה לשפות את החברה בגין חלקה בחילוט ש ערבות כאמור, ככל ותחולט), כאשר נכון למועד זה, שיעור חתימת הבעלים עומד על כ-70%. כמפורט בסעיף 6.8.3.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, על זכויותיהם של כ-14% מכלל הבעלים (שחלקם חתמו עם החברה על ההסכם) רשומות הערות אזהרה לטובת יזם אחר (שחברת הבת מחזיקה ב-50% מהונו) (להלן: "**היזם האחר**"), מולו חתמו בעבר הבעלים האמורים על הסכם פינני בינוי. בהקשר זה חברת הפרויקט התחייבה כלפי הבעלים להסיר את הערות האזהרה הרשומות לטובת היזם האחר ולשאת בהוצאות ההליכים המשפטיים הנדרשים לכך. כמו כן, ניתן לבעלים כתב שיפוי מלא מפני תביעות של היזם האחר או גורם מטעמו. חברת הפרויקט פועלת להגשת תוכנית עיצוב ופיתוח לאישור הוועדה המקומית, ועם אישורה ובמקביל להמשך החתמות הבעלים, תפעל להגשת בקשות להיתרי בניה. במקביל, חברת הפרויקט בוחנת אפשרות להכנת תב"ע (בסמכות ועדה מקומית), לתוספת יחידות דיור ללא שינוי בסך הזכויות הקיימות. כן יצוין כי קיימות הבנות עקרוניות עם גורם פיננסי לליווי הפרויקט.
- (6) לעניין **פרויקט לאון בלום בחולון**, בתקופת הדוח, חגי' צים נדל"ן התקשרה בהסכמים לרכישת הזכויות של מרבית השותפים בפרויקט, כך שנכון למועד זה, חלקה של חגי' צים נדל"ן בפרויקטים הוא כ-95%.
- (7) לעניין **פרויקט חנקין בחולון**, התווסף לפרויקט בניין נוסף, כך שהיקף יחיד הקיימות בפרויקט עלה מ-179 יח"ד ל-189 יח"ד ומספר יחיד לשיווק עלה מ-382 יח"ד ל-407 יח"ד, כאשר נכון למועד זה, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם עומד על כ-69%.

לפרטים אודות ערבויות שהועמדו על ידי החברה לטובת פעילות חגיג-צ'ים נדל"ן ראה סעיף 1.6.4 להלן.

ליום 30 ביוני 2026 לחגיג' צ'ים 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-30 ביוני 2026 לחגיג' צ'ים נדל"ן קיים הון חוזר שלילי בסך כ-257 מיליון ש"ח (הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מהמשך השקעות של חגיג' צ'ים נדל"ן בפרויקטים עתידיים שמקדמת, אשר מסווגים כנכסים לא שוטפים, שממומנים על ידי אשראים שברובם מסווגים לזמן קצר)

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, חלקה של החברה בהפסד של חגיג' צ'ים נדל"ן הסתכם לסך של כ-8 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מהפסד גולמי הנובע מגידול תקציבי בפרויקט הנמצא בביצוע ומהוצאות מימון והוצאות מטה לתקופה. השלב העסקי בו נמצאת חגיג' צ'ים נדל"ן, הינו שלב הבשלה שבעיקרו הינו קידום פרויקטים בתחום התחדשות עירונית כאשר היקף הפרויקטים שהינם בשלב הביצוע נמוך יחסית ואינו תואם את תשומות החברה ובהתאם לכך הרווח הגולמי הינו קטן. עם התקדמות הפרויקטים שבתכנון ותחילת ביצועם, בהתאם לצבר הפרויקטים שלה, תכיר חגיג' צ'ים נדל"ן בהכנסות ממכירת דירות וכפועל יוצא מכך יגדל הרווח הגולמי שלה.

יצוין כי הדוחות הכספיים של החברה נסמכו על חבילת נתונים שנמסרה לחברה על ידי הנהלת חגיג' צ'ים נדל"ן וחבילת הדיווח לקבלת נוחות של הנתונים הכספיים של חגיג' צ'ים נדל"ן ליום 30 ביוני 2026, ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימו באותו המועד אשר נחתמה על ידי מורשי החתימה של חגיג' צ'ים נדל"ן, ואולם הדוחות הכספיים של חגיג' צ'ים נדל"ן ליום 30 ביוני 2026 טרם אושרו על ידי דירקטוריון חגיג' צ'ים נדל"ן, ובכוונת החברה לפעול לכינוס דירקטוריון חגיג' צ'ים נדל"ן בתקופה הקרובה לאישור דוחות אלו.

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 בתוספות למסמכי ההלוואה, אשר מאריכות את מועד החזר קרן האשראי מיום 1 באפריל 2026 ליום 30 בדצמבר 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).

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 נכון למועד זה הכונס שמונה פרסם הזמנה להגשת הצעות לרכישת המקרקעין. 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 קבוצת הרכישה

פרויקט איינשטיין 33א (מגורים) בצפון תל אביב (מאורגן על ידי מלון רג'נסי ירושלים בע"מ, חברת הבת של החברה)

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד פרסום הדוח, ולאחר שהתקבל היתר בניה מלא לפרויקט, עבודות החפירה ודיפון בעיצומן, חברי קבוצת הרכישה בפרויקט התקשרו בהסכם להקמת הפרויקט עם קבלן ראשי, ובהתאם עבודות הקמת הפרויקט צפויות להתחיל לאחר קבלת רישיון העבודה.

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

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד פרסום הדוח, ולאחר שהתקבל היתר בניה מלא לפרויקט, עבודות החפירה ודיפון בעיצומן, חברי קבוצת הרכישה בפרויקט התקשרו בהסכם להקמת הפרויקט עם קבלן ראשי, ובהתאם עבודות הקמת הפרויקט צפויות להתחיל לאחר קבלת רישיון העבודה.

1.5.4 עדכונים בתחום המלונאות

פרויקט מגדל

בהמשך לאמור בסעיף 6.9.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח אושרה ונכנסה לתוקף תוכנית להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לקבלת 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, וכן כ-14,700 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים (שטחים הכוללים מסחר ומלונאות) כאשר מלון יכלול כ-275 חדרים, בבינוי שברובו בן 4 קומות. החברה פועלת לקידום תוכנית עיצוב ובקשה להיתר בניה לפרויקט.

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-150,000 מ"ר (חלק צים מרכזי קניות). בנוסף, צים מרכזי קניות הקימה (חלק צים מרכזי קניות 50%) בנכס בו היא מחזיקה בכפר סבא 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) לשלב ב' של המרכז המסחרי צים אורבן בכפר וסבא וכן לחוות השרתים (בהם מחזיקה צים מרכזי קניות ב-50% מהזכויות) והם נמצאים בשלבי אכלוס ראשוניים. בנוגע לחוות השרתים, התקשרה חברת הפרויקט במזכר הבנות (LOI) עם תאגיד בינלאומי מוביל בתחום הטכנולוגיה להתקשרות בהסכם למתן שירותי אירוח בחוות השרתים בהיקף של 1.8 מגה וואט (עם אופציה להגדילה ב-2.2 מגה וואט נוספים), לתקופה של 5 שנים (ואופציה להארכתה בשתי תקופות נוספות בנות 3 שנים כ"א), כאשר ההכנסות מההסכם מוערכות בכ-8 מיליון ש"ח בשנה (ועד 18 מיליון ש"ח בשנה עם הקיבולת תוגדל ב-2.2 מגה וואט נוספים).

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 לחברה²⁴), לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה (להלן ביחד: "**הרוכש**"), אזי לאור העובדה שבתקופת הדוח התקבלו היתרי בניה מלאים לשני הפרויקטים, הסכמי המכר הפכו לחלוטים אם כי תמורתם הסופית כפופה לאמור בה"ש 24. יצוין כי נכון למועד זה כבר החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקטים, חברי קבוצת הרכישה בכל אחד מפרויקטים התקשרו בהסכם להקמת הפרויקט עם קבלן ראשי, ובהתאם עבודות הקמת הפרויקט צפויות להתחיל לאחר סיום עבודות החפירה ודיפון וקבלת רישיון העבודה.

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.

²⁴ כמפורט בסעיף 6.10.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, התמורה בגין הממכר יכול ותותאם וזאת בהתאם להתחשבות הסופית שצפויה להתבצע מול הרוכשות הקשורות לעלויות של הקמת שני הפרויקטים במסגרת הסכמי הקבלן והיועצים בפרויקטים והיקפם הסופי של שטחי המסחר בפרויקט.

1.5.8 ביום 24 באוגוסט 2026, התקשרה החברה בשני מזכרי הבנות לא מחייבים (להלן: "מזכרי ההבנות") עם צד ג' (להלן: "המוכר"), שעניינם רכישת זכויות החכירה של המוכר ב-2 קרקעות בעיר באקו, אזרבייג'ן, עליהן ניתן להקים פרויקט מגורים רחבי היקף. בהתאם להוראות מזכרי ההבנות, חברת הנכס תבצע בדיקת נאותות לקרקעות עד ליום 15 בספטמבר 2026 במהלכה הצדדים יפעלו להגיע להסכמה אודות נוסח הסכמים מפורטים שיחתמו (ככל שיחתמו) ביניהם בקשר עם רכישת זכויותיו של המוכר במקרקעין. יודגש כי אין כל וודאות כי מזכרי ההבנות שתוארו לעיל ישתכללו כדי עסקה/ות מחייבות והתממשות האמור בהם כפופה, בין היתר, להשלמת בדיקת נאותות של הקרקעות והפרויקטים המתוכננים לשביעות רצון החברה; לחתימת הסכמים מפורטים בין חברת הנכס והמוכר; ולהתקיימות כלל התנאים המתלים שיקבעו במסגרת ההסכמים המפורטים (לרבות אישור מוסדות החברה), אשר אין כל וודאות כי יבוצעו ו/או יתקיימו. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-079211.

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 פיננסים 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 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	
	2025	2025	2026
	אלפי ש"ח		
גידול בסך של כ-365 מיליון ש"ח נובע בגין:			
א. גידול ביתרת המזומנים בסך של כ-225 מיליון ש"ח.			
ב. גידול ביתרת המזומנים המוגבלים בסך של כ-14 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מפרויקט בבלי 3 הנובע מתקבולי רוכשים בפרויקט ומנגד מתשלומים לספקים בקידום הקמת הפרויקטים שבביצוע.	2,794,435	2,900,328	3,159,763
ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-60 מיליון ש"ח, נטו, הנובע בעיקר מהכרה בהכנסה לקבל בפרויקט סומייל, בבלי 3 וסחרון וכן			
נכסים שוטפים			

הסברי החברה לעיקרי השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2025 נובע מ:	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	
	2025	2026		
	אלפי ש"ח			
מפרויקטים בביצוע של חגי' צים בהתאם להתקדמות הפרויקט בסך של כ- 85 מיליון ש"ח, ומנגד בתקבולי רוכשים בפרויקטים שהסתיימו בעיקר MOMA אפסטיין וברלינר בסך של כ-40 מיליון ש"ח. ד. קיטון בחיבים ויתרות חובה בסך של כ-46 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מאיחוד חגי' צים נדל"ן (ראה סעיף 1.5.2.4 לעיל) ה. גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-114 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מאיחוד חגי' צים נדל"ן (ראה סעיף 1.5.2.4 לעיל).				
גידול בסך של כ-934 מיליון ש"ח נובע בגין: א. גידול במלאי מקרקעין בסך 811 מיליון ש"ח נובע בעיקר מאיחוד חגי' צים נדל"ן (ראה סעיף 1.5.2.4 לעיל) כאשר מתוכם כ-40 מיליון ש"ח מתשלומים ליועצים והוצאות ריבית בקידום פרויקט שדה דב FIRST של החברה. ב. גידול בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-111 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מאיחוד חגי' צים נדל"ן (ראה סעיף 1.5.2.4 לעיל), כאשר מתוכם סך של כ-38 מיליון ש"ח נובע משינוי סיווג חלק ממסחר בפרויקט סלמה MOMA וכן השקעות בפרויקט מסחר איינשטיין 35.	2,509,951	2,417,139	3,443,569	נכסים בלתי שוטפים
	5,304,386	5,317,467	6,603,332	סך הנכסים
גידול בסך של כ-1,111 מיליון ש"ח נובע בגין: נובע בעיקר מאיחוד חגי' צים נדל"ן (ראה סעיף 1.5.2.4 לעיל) כאשר סך של כ- 300 מיליון ש"ח נובע באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקט לודוויגסל שמויין לזמן קצר מזמן ארוך.	2,198,576	2,483,110	3,309,746	התחייבויות שוטפות
קיטון בסך של כ-13 מיליון ש"ח נובע בגין: מחד הגידול נובע בעיקר מאיחוד חגי' צים נדל"ן (ראה סעיף 1.5.2.4 לעיל), ומנגד קיטון בסך של כ-300 מיליון ש"ח באשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בפרויקט לודוויגסל שמויין מזמן ארוך לזמן קצר.	1,524,018	1,294,858	1,511,543	התחייבויות בלתי שוטפות
גידול בסך של כ-16 מיליון ש"ח נובע בגין: סך של כ-49 מיליון ש"ח שהינו סך הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות לתקופת הדיווח, ומקיטון הון בשל חלוקת דיבידנד בסך של כ-33 מיליון ש"ח שחולק ברבעון השני בשנת הדיווח.	1,358,817	1,335,817	1,374,648	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
נובע בעיקר מזכויות זשמ"ש שנובעות מאיחוד חגי' צים נדל"ן (ראה סעיף 1.5.2.4 לעיל)	222,975	203,682	407,395	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	5,304,386	5,317,467	6,603,332	סך הכל התחייבויות והון

1.6.2 תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2025	2026	2025	2026	
		באלפי ש"ח				
ההכנסות העיקריות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 נובעות מהכרה 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.	388,614	90,298	113,370	223,897	288,591	הכנסות
עלות ההכנסות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הינה בעיקר בגין עלות מכר בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סומייל 124, בבלי 3 ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וכן בגין גריעת מלאי דירות, עקב מכירתן, בפרויקט סלמה MOMA	(229,272)	(59,946)	(88,286)	(125,839)	(210,998)	עלות ההכנסות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	הסברי החברה
2025	2026	2025	2026	
באלפי ש"ח				
				שהקמתו הסתיימה אשתקד.
77,593	98,058	25,084	30,352	159,342
(1,794)	(3,090)	(5,477)	2,667	25,723
(10,822)	(4,246)	(4,853)	(1,352)	(13,185)
(18,586)	(16,070)	(9,614)	(8,075)	(34,433)
253	1,204	526	(1,506)	5,561
55,376	-	55,376	-	-
-	38,410	0	-	38,410
(14,751)	(1,678)	(9,595)	8,140	10,105
87,269	112,588	51,447	30,226	191,523
(34,077)	(35,465)	(20,045)	(17,058)	(70,268)
(2,786)	(9,810)	3,599	(565)	(5,984)
50,406	67,313	35,001	12,603	115,271
48,696	64,190	33,957	9,455	83,648
1,710	3,123	1,044	3,148	6,269
0.79	1.03	0.55	0.15	1.5
0.79	1.03	0.55	0.15	1.5

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 30 ביוני 2026

(באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026	
1,681,270	(1,478,493)	3,159,763	נכסים שוטפים
(1,968,928)	1,340,818	(3,309,746)	התחייבויות שוטפות
(287,658)	(137,675)	(149,983)	עודף (שלילי) של 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.ג. כ"א של החברה ל-3 משקיעים, בתמורה לסך של 1.017 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. 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. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון (כאשר שיעור הניכיון המשוקלל האחד החדש לכל הסדרה נקבע על 1.27349%).

1.6.3.4. ביום 16 ביוני 2026 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 85,000,000 אגרות חוב (סדרה טו) בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-2 משקיעים, בתמורה לסך של 0.9578 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-81.4 מיליון ש"ח והיא שימשה לפעילותה השוטפת של החברה לרבות פרעונות שוטפים של אגרות חוב מסדרות שונות של החברה. אגרות החוב הונפקו בשיעור ניכיון של 6.080% (כאשר שיעור הניכיון המשוקלל האחד החדש לכל הסדרה נקבע על 7.9%).

1.6.3.5. ביום 17 ביוני 2026 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 101,098,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-6 משקיעים, בתמורה לסך של 1.1375 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-115 מיליון ש"ח והיא שימשה לפעילותה השוטפת של החברה לרבות פרעונות שוטפים של אגרות חוב מסדרות שונות של החברה. אגרות החוב הונפקו בשיעור ניכיון של 1.1213% (כאשר שיעור הניכיון המשוקלל האחד החדש לכל הסדרה נקבע על 0.072%).

1.6.3.6. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של שישה 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-2,061,202 אלפי ש"ח. הממוצע החודשי לתקופה של שישה 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-1,165,389 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	
		2025	2026
		אלפי ש"ח	
התזרים השלילי לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 נובע בעיקר מעליה במלאי מקרקעין בשל תשלומים לספקים ונותני שירותים לקידום פרויקטים של החברה.	(866,512)	(1,021,616)	(77,334)
התזרים השלילי לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 נבע בעיקר מהשלמת התמורה בעליה לשליטה בחג'י צים.	(140,458)	(98,908)	(101,982)
התזרים החיובי מפעילות מימון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 נבע בעיקר מהרחבות סדרות אג"ח קיימות במחזור, אשר שימשו וישמשו לפירעונות קרן וריבית אג"ח.	985,719	1,082,438	404,967

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. ליום 30 ביוני 2026, לחברה הון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים בסך של כ-288 מיליוני ש"ח אך מנגד בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) לחברה הון חוזר חיובי ל-12 חודשים בסך של כ-207 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ליום 30 ביוני 2026, לחברה הון חוזר שלילי בדוחות הכספיים המאוחדים בסך של כ-154 מיליון ש"ח ומנגד בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) הון חוזר חיובי בסך של כ-14 מיליוני ש"ח.

באשר לתזרים המזומנים של החברה, בדוחות הכספיים המאוחדים לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של 77 מיליון ש"ח ומנגד בדוחותיה הכספיים (סולו), לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-23 מיליון ש"ח.

א. לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי 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 מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד והון חוזר שלילי והון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים, 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: יתרת המזומנים שקיימת לחברה, שיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ-60 מיליון ש"ח.

ב. החברות הבנות של החברה, המארגנות/יוזמות את הפרויקטים סומייל 124, יפו סהרון, איינשטיין 33 ו-35 צפיות לקבל בשנתיים הקרובות תזרימים בהיקף מהותי, הנובע מ:

(1) מכירת זכויות לקרקע בפרויקטים איינשטיין 33א', ואיינשטיין 35, אשר תמורתם צפויה להסתכם לסך של כ-92 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 בתקופה 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 אינשטיין 33א' לחברה כפופה גם לעמידת רג'נסי (שהינה הבעלים של חברת הפרויקט) בתנאים לפרעון הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד על ידי רג'נסי לחברה המפורטים בסעיף 5 לשטר הנאמנות של אג"ח יא' של החברה, שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-115204.

(2) עודפים "חופשיים" בפרויקטים של סומייל 124 ויפו סהרון, בסך של כ-640 מיליון ש"ח, אשר יתקבלו עם סיומם של אותם פרויקטים והשלמת מכירת יח"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.

ג. אפשרות לגיוס חוב/הון בשוק ההון, בכפוף לתנאי השוק וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע גיוסים כאמור, בפרט הרחבה של סדרות אג"ח קיימות במחזור.

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

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אגרות החוב (סדרה יא') של החברה	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. 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. 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. "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 ההלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "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 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 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. 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. "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. "עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 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 30 ביוני 2026 הינו בסך של כ-1,437 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026, עומד על כ-1,375 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,782 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-1,844 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-6,603 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 30 ביוני 2026 מהווה כ-2.9% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
	התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי : בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', 105% מיתרת קרן אגרות החוב סדרה יא' בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה מסתכמת לסך של כ-250 מיליון ש"ח, בעוד שההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרגינסי, עומד על כ-296 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות המיעוט), ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-324 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי ליום 30 ביוני 2026 הינן כ-6.3 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-349 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רגינסי הינו של כ-587 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רגינסי הינו בשיעור של כ-59%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.	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 ; 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%. "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).

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"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 קבוצות 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. "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.	
אגרות החוב של החברה (סדרה יב')	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. 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. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מ-25%. 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 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 30 ביוני 2026 הינו בסך של כ-1,437 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026, עומד על כ-1,375 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,782 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-1,844 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-6,603 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 30 ביוני 2026 מהווה כ-2.9% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אגרות החוב של החברה (סדרה יד')	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח. 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. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מ-25%. 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 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 30 ביוני 2026 הינו בסך של כ-1,437 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026, עומד על כ-1,375 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,782 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-1,844 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-6,603 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 30 ביוני 2026 מהווה כ-2.9% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
		מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 30 ביוני 2026 מהווה כ-2.9% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אגרות החוב של החברה (סדרה טו')	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 675 מיליון ש"ח. 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 (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. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מ-25%. 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 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 30 ביוני 2026 הינו בסך של כ-1,437 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026, עומד על כ-1,375 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,782 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-1,844 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-6,603 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 30 ביוני 2026 מהווה כ-2.9% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2026 - כ-44 מיליון ש"ח) – טרקלין	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח. ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן לא יפחת מ-15%. "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 (כהגדרתו לעיל) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "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 למטע רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 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-1,437 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026 הינו בסך של כ-1,437 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-6,603 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2026 – כ-180 מיליון ש"ח) – בבלי 5	א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן החברה לא יפחת מ-25%. "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 יתרת 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).	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,782 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-1,844 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"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 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 בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח. 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. יצוין כי החברה התחייבה כי ככול והיא תתחייב כלפי צד ג' בהתניות הפיננסיות דלעיל, בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, הבנק יהיה רשאי לדרוש שההתניות הפיננסיות דלעיל יעודכנו בהתאם.	של החברה הינו כ-6,603 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 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-1,437 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2026 – 300 מיליון ש"ח) - לודוויפול	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-625 מיליון ש"ח. ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-540 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) חלקי מאזן של החברה לא יפחת מ-25%. 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. "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 יתרת 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). "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 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 בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. "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. "עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. יצוין כי החברה התחייבה כי ככול והיא תתחייב כלפי צד ג' בהתניות הפיננסיות דלעיל, בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, הבנק יהיה רשאי לדרוש שההתניות הפיננסיות דלעיל יעודכנו בהתאם.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 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-1,437 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026, עומד על כ-1,375 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,782 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-1,844 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-6,603 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כלל חובות סולו מוגבלים בדוחות החברה הנפרדים ליום 30 ביוני 2026 מהווה כ-2.9% מסך המאזן המאוחד של החברה. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אשראי ממוסד בנקאי (קרן הלוואה בסך של 210 מיליון ש"ח הועמדה לאחר תאריך המאזן) – מנדרין	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 675 מיליון ש"ח. 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. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 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) ליום 30 ביוני 2026 הינו בסך של כ-1,437 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"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 ההלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "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. ד. יחס החוב לבטוחה לא יעלה בכל עת על 69%. "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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026, עומד על כ-1,375 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,782 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-1,844 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-6,603 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', נכון ליום 30 ביוני 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'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2026 - כ-177 מיליון ש"ח) – סומייל 124	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתם לעיל), לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מ-25%. "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).	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 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 30 ביוני 2026 הינו בסך של כ-1,437 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026, עומד על כ-1,375 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,782 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-1,844 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-6,603 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אשראי ממוסדות בנקאיים (מסגרות אשראי בהיקף שלא יעלה על סך של כ-2,382 מיליון ש"ח הועמדו לאחר תאריך המאזן) – בבלי 3 ו-	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 675 מיליון ש"ח. 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. 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%. "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	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,375 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 30 ביוני 2026 הינו בסך של כ-1,437 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026, עומד על כ-1,375 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אשראי ממוסד בנקאי בסך של 50 מיליון ש"ח (יתרת קרנות הלוואות ליום 30 ביוני 2026 - כ- 265 מיליון ש"ח)	למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שיילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם לעיל).	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ-1,782 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-1,844 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-6,603 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה 2 הלוואות מהותיות²⁵ בסך כולל של כ-861 מיליון ש"ח ו-9 הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-868 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 2 הלוואות מהותיות בסך מסגרת כולל של כ-1,032 מיליון ש"ח ו-15 הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-1,615 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 654 מיליון ש"ח.

יובהר כי מסמכי 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 הלוואות 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.

²⁵ 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 בוצעו תרומות על ידי החברה בהיקף שאינו מהותי.

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 ממבקר 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. הוועדה 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 צפירי הולצלבלט, 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 30 ביוני 2026, המצורפים לדוח זה.

3.2. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

כמפורט לעיל, החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 המצורפים לדוח זה, החברה מאחדת את דוחות חגי' צים נדל"ן, כאשר לצורך כך, בהתאם לתקן חשבונאות IFRS3 - צירוף עסקים, החברה מדדה מחדש את שווי את השקעתה הנוכחית בחגי' צים נדל"ן והעמידה את השקעתה הנוכחית בשווי ההוגן למועד השגת השליטה. לצורך כך, בוצעה עבודת PPA במסגרתה שויך מחיר הרכישה ששילמה החברה לנכסי והתחייבויות חגי' צים נדל"ן. עבודת ההערכת שווי החזקות מצורפת **כנספח ב'** לדוח זה והיא נחשבת מהותית מאוד בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך. להלן עיקריה:

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי החזקות קודמות חגי' צים
עיתוי ההערכה	31/5/2026
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	ערך השקעה בחגי' צים נדל"ן כפי שמוצגת בספרי קבוצת חגי' ליום 31 במרץ 2026 מסתכם בכ- 56 מיליון
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	תמורת הרכישה במסגרת העסקה הוערכה בכ- 400.3 מיליון ש"ח.
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	BDO Consulting and Management Ltd העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה-Corporate Finance. שגיב הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות, עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. לשגיב ניסיון של למעלה מ-12 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים ועבודות כלכליות - חשבונאיות מסוגים שונים, כגון - הקצאת עודפי עלות (PPA), בחינה לירידת ערך ובדיקות נאותות בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP).
האם המעריך בלתי תלוי?	כן, לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברה.

האם קיים הסכם שיפוי	החברה התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין כל סכום שישולם על ידו מעבר לסכום שמעל שלוש פעמים שכר טרחתו, למעט מקרה של רשלנות חמורה או התנהגות פסולה בזדון.
מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	חילוץ משווי העסקה
הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:	חילוץ משווי העסקה בנטרול פרמיית שליטה של 3%

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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. 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.

3.3.3. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת 20% נוספים מהון המניות של חגי' צים נדל"ן בע"מ (ועליה להחזקה כוללת של 50% מהון מניותיה ולשליטה בה), ראה דיווח מיידי של החברה מיום 15 באפריל 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-034760 וכן סעיף 1.5.2.4 בלעיל.

3.3.4. 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.

3.3.5. לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה בדרך של הקצאה פרטית, ראה דוח מיידי מיום 10 ביוני 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-055236 וכן ראה סעיף 1.6.3.5 לעיל.

3.3.6. לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה טו') של החברה בדרך של הקצאה פרטית, ראה דוח מיידי מיום 10 ביוני 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-055241 וכן ראה סעיף 1.6.3.4 לעיל.

3.3.7. ביום 7 ביולי 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים (לאחר שאושרו קודם לכן על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה): (א) התקשרות בהסכם להעסקה הגב' חושן חגי', בתו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, כמנהלת פרויקטים בחברה, רטרואקטיבית ליום 12 בפברואר 2026, בתמורה לעלות כללית שנתית של כ-332 אש"ח; (ב) דיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025; (ג) חידוש מינויו של משרד PWC Israel (קסלמן וקסלמן, רואי חשבון) כרואה חשבון מבקר של החברה וקבלת דיווח על שכרו; (ד) חידוש מינויים של ה"ה צבי גרינוולד (יו"ר הדירקטוריון), יצחק חגי', עידו חגי' והדר ויסמונסקי וינברג (דב"ת) כדירקטורים

בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 ביוני 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-051927 ודיווח מיידי של החברה מיום 7 ביולי 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-064534.

3.3.8. לפרטים נוספים בנוגע לפתיחת הליווי של קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ ושני הגופים הפיננסים המלווים את הפרויקט ביחס להסכם הליווי בפרויקט, ראה דיווחים מיידיים מיום 17 ביולי 2026, מס' אסמכתא 2025-01-056848 ומיום 19 באוגוסט 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-077761 וסעיף 1.5.2.2 לעיל.

3.3.9. לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה בשני מזכרי הבנות לא מחייבים עם צד ג' (להלן: "המוכר"), שעניינים רכישת זכויות החכירה של המוכר ב-2 קרקעות בעיר באקו, אזרבייג'ן, המצויות במתחם **Sea Breeze Resort**, הממוקם ב-Nardaran, שהינה עיר חוף השוכנת לחוף הים הכספי, שהינה חלק ממחוז/רובע **Sabunchu** בבאקו, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-079211.

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 סדרות אגרות החוב (סדרה יב'), (סדרה יד') ו-(סדרה טו') של החברה בדרך של הקצאה פרטית. לפרטים ראה סעיפים 1.6.3.3-1.6.3.5 לעיל.

ביום 16 ביולי 2026 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה את כהונת הנאמן עד למועד פרעון הסופי של אגרות החוב האמורות, כאשר רוב של כ-96.8% מהמשתתפים באסיפה הצביעו בעד ההחלטה.

חלק ה' - נתונים אודות תאגידים 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 נתונים הכספיים של חברת רגינסי ליום 30 ביוני 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 :

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
50,366	5,031	2,320	מזומנים ושווי מזומנים
53	53	53	פקדונות בנאמנות
2,596	2,544	199	מזומנים מיועדים ומוגבלים
62,513	54,490	72,558	לקוחות והכנסות לקבל
5,229	5,170	6,352	חייבים ויתרות חובה
218,344	212,608	256,202	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
339,101	279,896	337,684	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
32,772	32,149	32,785	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,420	1,420	94,804	חייבים אחרים לזמן ארוך
92,580	90,229	114,805	רכוש קבוע, נטו
115,147	113,590	1,420	השקעה בחברות בשליטה משותפת
5,831	4,159	5,772	נכסי מסים נדחים
247,750	241,547	249,586	
586,851	521,443	587,270	

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רג'נסי (המשך):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
63,605	77,661	110,230	התחייבויות שוטפות
505	257	1,212	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
143,634	103,233	98,548	ספקים ונותני שירותים
4,683	13,333	6,363	זכאים ויתרות זכות
			הלוואות מחברה בעלת שליטה
212,427	194,484	216,353	
45,029	-	45,000	התחייבויות בלתי שוטפות
1,856	2,717	1,802	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
			התחייבויות מסים נדחים
46,885	2,717	46,802	
הון			
(*)	(*)	(*)	הון מניות (*)
242,225	242,225	242,225	פרמיה על מניות
422	422	422	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
52,062	49,162	48,265	עודפים
294,709	291,809	290,912	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
32,830	32,433	33,203	זכויות שאינן מקנות שליטה
327,539	324,242	324,115	
586,851	521,443	587,270	

(*) 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
27,311 (9,931)	3,167 (1,984)	9,742 (10,824)	13,073 (4,013)	15,106 (12,433)	הכנסות עלות ההכנסות
17,380	1,183	(1,082)	9,060	2,673	רווח גולמי
(564) (344)	(39) (5)	(117) (120)	(81) (175)	(229) (175)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחקמה
(5,695) (510)	(1,065) (19)	(1,126) 693	(2,069) (500)	(2,336) 1,079	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות
(1,938)	(941)	(827)	(1,932)	(1,487)	חלק החברה בהפסדים של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
8,329	(886)	(2,579)	4,303	(475)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(5,183) 2,289	(778) 594	(1,924) 489	(2,693) 1,226	(2,983) 1,110	הוצאות מימון הכנסות מימון
5,435	(1,070)	(4,014)	2,836	(2,348)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(769)	22	539	(1,467)	(1,075)	מסים על ההכנסה
4,666	(1,048)	(3,475)	1,369	(3,423)	רווח (הפסד) לתקופה
3,897 769	(1,239) 191	(3,657) 182	997 372	(3,797) 374	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
4,666	(1,048)	(3,475)	1,369	(3,423)	

III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רגינס :

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון
אלפי ש"ח						
(*)	242,225	422	52,062	294,709	32,830	327,539
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)						
-	-	-	(3,797)	(3,797)	374	(3,423)
רווח (הפסד) נקי לתקופה						
(*)	242,225	422	48,265	290,912	33,204	324,116
יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)						
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025</u>						
(*)	242,225	422	48,165	290,812	32,061	322,873
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)						
-	-	-	997	997	372	1,369
רווח נקי לתקופה						
(*)	242,225	422	49,162	291,809	32,433	324,242
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)						
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026</u>						
(*)	242,225	422	51,922	294,569	33,022	327,591
יתרה ליום 1 באפריל 2026 (בלתי מבוקר)						
-	-	-	(3,657)	(3,657)	182	(3,475)
רווח נקי לשנה						
(*)	242,225	422	48,265	290,912	33,204	324,116
יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון	
אלפי ש"ח							
(*)	242,225	422	50,401	293,048	32,242	325,290	יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר) רווח נקי לתקופה
-	-	-	(1,239)	(1,239)	191	(1,048)	
(*)	242,225	422	49,162	291,809	32,433	324,242	יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון	
אלפי ש"ח							
(*)	242,225	422	48,165	290,812	32,061	322,873	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) רווח נקי לשנה
-	-	-	3,897	3,897	769	4,666	
(*)	242,225	422	52,062	294,709	32,830	327,539	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 רג'נס:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2025	2025 2026	2025 2026
(מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות:

4,666	(1,048)	(3,475)	1,369	(3,423)	רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפות:
<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>					
13	96	-	191	-	פחת והפחותות
(2,863)	(68)	(910)	(317)	4	שינוי במסים נדחים, נטו
564	39	117	81	229	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
1,938	941	827	1,932	1,487	חלק החברה בהפסדי השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(2,218)	(552)	(548)	(1,103)	(1,142)	שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	-	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	508	-	1,688	-	ריבית והפרשי הצמדה מוסדות ממשלתיים
3,699	94	1,083	95	1,635	הוצאות מימון שלא במזומן
476	(2,060)	3,130	(5,362)	6,698	רישום מלאי כנגד עלות המכר בעסקאות קומבינציה
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>					
(13,680)	78	(6,030)	(5,657)	(10,045)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
796	444	(1,289)	851	(1,123)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
403	122	671	155	707	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
26,979	(1,880)	(390)	(1,918)	(46,722)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(11,386)	(966)	(26,863)	(9,493)	(44,626)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
9,387	(4,252)	(33,677)	(17,488)	(96,320)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפות

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

לשנה		לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה חודשים	
שהסתיימה	ביום 31	חודשים שהסתיימה ביום	30 ביוני	שהסתיימה ביום 30	ביוני
בדצמבר					
2025	2025	2026		2025	2026
(מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)	
אלפי ש"ח					

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה :

6,763	1,349	(104)	6,815	2,397	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(4,506)	(1,085)	(1,251)	(2,155)	(2,224)	השקעה ברכוש קבוע
(1,188)	(40)	(117)	(82)	(242)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(43)	(1)	(5)	405	(4)	פירעון (מתן) הלוואות לחברות בשליטה משותפת
					מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					שוטפת
1,026	223	(1,477)	4,983	(73)	

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון :

60,124	4,001	31,940	4,001	46,596	קבלת הלוואה ממוסדות פיננסיים
(29,965)	(487)	-	(4,815)	-	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
2,251	(191)	3,042	10,807	1,751	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					מימון
32,410	3,323	34,982	9,993	48,347	

42,823	(706)	(172)	(2,512)	(48,046)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
7,543	5,737	50,366	7,543	50,366	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
50,366	5,031	50,193	5,031	2,320	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מידע נוסף
ריבית ששולמה

6,276	1,164	1,510	2,685	4,266
-------	-------	-------	-------	-------

קבוצת חג'ג' סומייל

למידע אודות פרויקט סומייל, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה] לחג'ג' סומייל ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראה סעיף 6.8.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-239 מיליון ש"ח ו-240 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חג'ג' סומייל ליום 30 ביוני 2026 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים :

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של חג'ג' סומייל :

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
358	112	17	מזומנים ושווי מזומנים
19,564	13,280	2,213	פיקדונות מיועדים ומוגבלים
221,394	153,743	285,622	לקוחות והכנסות לקבל
8,931	11,152	7,414	חייבים ויתרות חובה
202,628	215,424	211,410	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
452,875	393,711	506,676	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
7,069	12,671	3,482	נכסי מסים נדחים
459,944	406,382	510,158	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
130,208	92,804	177,419	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
270	408	90	ספקים ונותני שירותים
21,524	24,898	5,612	מקדמות מרוכשים
29,145	23,535	26,366	זכאים ויתרות זכות
207,046	211,740	216,876	הלוואה מחברת בעלת שליטה
388,193	353,385	426,363	
(*)	(*)		<u>הון</u>
71,751	52,997	83,795	הון מניות
			עודפים
71,751	52,997	83,795	
459,944	406,382	510,158	

(*) 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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
2025	2025	2026	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
213,987 (137,060)	38,912 (24,451)	38,300 (26,352)	111,402 (70,750)	93,376 (64,006)	הכנסות עלות ההכנסות
76,927	14,461	11,948	40,652	29,370	רווח גולמי
(2,527) (2,902) 5,028	(503) (464) (121)	(285) (685) 305	(1,529) (983) 3,679	(819) (1,337) 780	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
76,526	13,373	11,283	41,819	27,994	רווח מפעולות רגילות
(22,082) 582	(6,988) 146	(7,131) 145	(11,438) 290	(12,641) 289	הוצאות מימון הכנסות מימון
55,026	6,531	4,297	30,671	15,642	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(12,679)	(1,501)	(988)	(7,078)	(3,598)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
42,347	5,030	3,309	23,593	12,044	רווח (הפסד) לתקופה

II. דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים של חגיג' סומייל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
42,347	5,030	3,309	23,593	12,044
תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :				
רווח (הפסד) לתקופה				
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :				
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :				
12,107	1,529	989	6,505	3,587
שינוי במסים נדחים				
(145,978)	(28,421)	(25,431)	(78,327)	(64,228)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :				
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל				
4,757	735	537	2,536	1,517
עליה בחיבים ויתרות חובה				
54	(182)	(271)	192	(180)
עליה בספקים ונותני שירותים				
(10,120)	3,702	(2,906)	(6,746)	(15,912)
עליה (ירידה) במקדמות והכנסות מראש				
5,537	(5,774)	(1,144)	(73)	(2,779)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות				
23,952	14,071	(3,935)	11,156	(8,782)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין				
(67,344)	(9,310)	(28,852)	(41,164)	(74,733)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה :				
5,148	3,486	2,362	11,432	17,351
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו				
5,148	3,486	2,362	11,432	17,351
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילות) השקעה				
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון :				
62,537	333	19,843	25,133	47,211
קבלת (פרעון) הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים				
(342)	1,352	6,647	4,352	9,830
קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו				
62,195	1,685	26,490	29,485	57,041
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
(1)	(4,139)	-	(247)	(341)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה				
359	4,251	17	359	358
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה				
358	112	17	112	17
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026			
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
71,751	71,751	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר) רווח נקי לתקופה
12,044	12,044	-	
83,795	83,795	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025			
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
29,404	29,404	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) רווח נקי לתקופה
23,593	23,593	-	
52,997	52,997	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026			
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
80,486	80,486	(*)	יתרה ליום 1 באפריל 2026 (בלתי מבוקר) רווח נקי לתקופה
3,309	3,309	-	
83,795	83,795	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2026

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
47,967	47,967	(*)	יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)
5,030	5,030	-	רווח נקי לתקופה
52,977	52,997	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
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 חגי' סומייל:

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

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון

גילוי רבעוני

גילוי רבעוני אודות פרויקט 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 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 כיזמית 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	30.06.2026		
68,724	68,724	68,724	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות עקומות
97,252	97,252	97,252	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
380,967	421,951	447,326	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
9,088	9,088	9,088	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונוו)	
556,031	597,015	622,390	סה"כ עלות מצטברת	
202,628	207,475	211,410	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות עקומות
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
184,332	150,960	108,562	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
184,332	150,960	108,562	סה"כ עלות שנתירה להשלמה	
74%	83%	86.3%	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 בגין נחתמו הסכמי מכר:

2025	31.03.2026	30.06.2026		
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	50	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
6,732	6,926	6,926	מגורים (מ"ר)	
58,500	58,933	58,933	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
904,000	904,000	915,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט

2025	31.03.2026	30.06.2026		
407,000	422,000	422,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
44%	45%	45%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
62	61	61	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
7,656	7,462	7,462	מגורים (מ"ר)	
87,000	121,638	151,758	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-		מספר חוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2026 ועד למועד פרסום הדוח	

2. פרויקט בבלי 3

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2025	31.03.2026	30.06.2026	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
208,900	208,900	208,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
49,350	49,350	49,351	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
35,101	55,518	61,617	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
45,269	46,653	46,804	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
338,620	360,421	366,672	סה"כ עלות מצטברת	
338,620	329,653	333,444	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
497,184	476,767	470,668	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
8,100	6,716	20,099	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
505,284	483,483	490,767	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
7%	10%	15%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט:

2025	31.03.2026	30.06.2026		
16	3	17	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,036	435	2,203	יחידות דיור (מ"ר)	
59,543	47,647	43,949	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
68	71	88	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,652	8,087	10,292	יחידות דיור (מ"ר)	
56,055	47,647	47,785	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,501,000	1,489,740	1,465,059	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
433,055	438,439	547,115	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
27.5%	28.7%	35.6%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

2025	31.03.2026	30.06.2026		
177	174	159	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
27,652	27,217	25,014	יחידות דיור (מ"ר)	
267,865	187,284	138,262	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	16	5	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	43,700	42,796	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 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	30.06.2026		
62,228	62,228	62,228	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות זאטחשה
20,708	20,708	20,708	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
10,126	10,171	10,256	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
25,380	26,788	29,610	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
59,581	59,581	59,581	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
178,023	179,476	182,382	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	0	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שיושקעו
4,456	4,456	4,456	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
154,220	154,175	154,090	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
3,523	3,520	3,520	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
162,199	162,151	162,069	סה"כ עלות שנתורה 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	30.06.2026	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
756,616	756,616	756,616	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות זאטחשה
94,161	94,636	94,636	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
4,326	7,029	10,212	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
21,719	38,015	51,702	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
876,822	896,296	913,167	סה"כ עלות מצטברת	
876,822	896,296	913,167	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	0	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שיושקעו
14,000	13,525	13,525	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
671,895	669,192	666,009	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
57,283	40,987	28,674	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
743,178	723,704	708,207	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	-	-	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט :

החל מחודש יולי 2025 החלה החברה בשיווק הפרויקט.

2025	31.03.2026	30.06.2026		
132	23	13	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
13,471	1,959	1,193	יחידות דיור (מ"ר)	
1,700	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	שטחי תעסוקה (מ"ר)	
63,950	61,718	63,125	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
50,000	-	-	שטחי מסחר	
-	-	-	שטחי תעסוקה	
132	155	168	יחידות דיור (#)	
13,471	15,430	16,623	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,700	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	שטחי תעסוקה (מ"ר)	
63,950	63,178	63,520	יחידות דיור	
50,000	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי תעסוקה	
2,402,853	2,402,853	2,410,305	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
958,598	1,079,504	1,154,780	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
38%	44.7%	48.4%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור השיווק של הפרויקט
215	192	179	יחידות דיור (#)	
20,600	18,641	17,449	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
2,380	2,380	2,380	שטחי תעסוקה (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
876,822	896,296	913,167	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
ל.ר	11	10	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
ל.ר	62,740	70,307	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2026 ועד למועד פרסום הדוח	

5. פרויקט יפו סהרן

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח) :

2025	31.03.2026	30.06.2026	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
57,534	57,539	57,675	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואמצעים
10,457	10,457	10,459	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
46,841	59,487	70,579	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
8,272	8,282	8,352	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
123,104	135,765	147,065	סה"כ עלות מצטברת	
105,235	114,103	114,754	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
4,956	4,951	4,815	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות ואמצעים
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
121,235	108,591	97,497	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
4,389	4,379	4,309	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
130,580	117,921	106,621	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
26%	30%	38.4%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט :

2025	31.03.2026	30.06.2026		
2	-	1	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
204	-	70	יחידות דיור (מ"ר)	
35,591	-	35,102	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
34	34	35	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
3,123	3,123	3,193	יחידות דיור (מ"ר)	
32,939	33,849	33,169	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
372,996	372,996	372,996	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)(*)	שיעור השיווק של הפרויקט
105,050	105,050	107,508	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
30.6%	30.6%	31.5%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
77	77	76	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
8,574	8,574	8,504	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
74,361	74,361	83,429	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 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	30.06.2026	שם הפרויקט	
9	25	-	מס' יחידות דיור שנמכרו	סלמה MOMA
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	שטרק
-	-	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)	
1	1	-	מס' יחידות דיור שנמכרו	הזהר 5
84	81	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
44,656	43,608	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)	
2	1	1	מס' יחידות דיור שנמכרו	אפשטיין
182	77	76	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
53,134	53,390	63,000	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)	
4	-	-	מס' יחידות דיור שנמכרו	איינשטיין 33א'
227	-	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	

שם הפרויקט	30.06.2026	31.03.2026	2025
מחיר ממוצע למ"ר (קרקע) בחוזים שנחתמו (בש"ח)	-	-	52,222
מס' יחידות דיור שנמכרו	-	2	3
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	122	176
מחיר ממוצע למ"ר (קרקע) בחוזים שנחתמו (בש"ח)	-	22,478	23,441
מס' יחידות דיור שנמכרו	27	8	3
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	3,218	833	302
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)	20,522	18,868	19,000
מס' יחידות דיור שנמכרו	-	-	2
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-	257
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)	-	-	53,173
מס' יחידות דיור שנמכרו	3	-	18
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	264	-	2,128
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)	28,030	-	21,346
מס' יחידות דיור שנמכרו	7	1	3
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	796	53	294
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)	40,652	38,159	37,435
מס' יחידות דיור שנמכרו (#)	-	-	6
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-	540
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)	-	-	23,588

איינשטיין 35

האלון 20-22
(פרויקט של חברת חגי' צים נדל"ן ש- 50% מהונה מוחזק על ידי החברה)

מודליאני 4
(פרויקט של חברת חגי' צים נדל"ן ש- 50% מהונה מוחזק על ידי החברה)

צה"ל 21-35
(פרויקט של חברת חגי' צים נדל"ן ש- 50% מהונה מוחזק על ידי החברה)

קיציס (פרויקט של חברת חגי' צים נדל"ן ש- 50% מהונה מוחזק על ידי החברה)

כיכר התרבות
(פרויקט של חברת חגי' צים נדל"ן ש- 50% מהונה מוחזק על ידי החברה)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון
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
8-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
13-15	
16-32	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים 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 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שנכללה לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ-301,293 ש"ח ליום 30 ביוני 2026, ואשר חלק החברה ברווחי אותה חברה הסתכם לסך של כ-6,106 אלפי ש"ח וכ-5,742 אלפי ש"ח בהתאמה לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים 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 מחויבים 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 בפסקה 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,

31 באוגוסט 2026

31 באוגוסט 2026

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

א.ג.נ.

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 באוגוסט 2026 על הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 30 ביוני	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
120,324	103,489	345,975
2,936	6,126	53
53,812	49,730	68,589
491,063	557,886	551,075
100,383	223,743	54,393
2,025,917	1,959,354	2,139,678
2,794,435	2,900,328	3,159,763
8,905	8,574	21,622
811,214	737,891	922,792
888,322	852,976	1,699,406
170,990	194,742	200,030
569,988	555,186	512,081
60,532	67,770	68,645
-	-	18,993
2,509,951	2,417,139	3,443,569
5,304,386	5,317,467	6,603,332

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 לזמן ארוך
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסי מסים נדחים
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,111,407	1,588,282	1,874,253
635,307	554,898	890,488
4,540	4,617	4,429
4,679	2,876	5,311
95,458	74,024	62,531
88,795	59,173	97,737
258,390	199,240	313,792
-	-	61,205
2,198,576	2,483,110	3,309,746

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
 הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות מבעלי עניין לזמן ארוך
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות בגין חכירות
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
 התחייבויות מסיס נדחים

-	-	63,938
1,024,641	653,255	783,807
386,186	525,787	401,900
15,400	17,240	13,519
43,810	-	56,942
53,981	98,576	191,437
1,524,018	1,294,858	1,511,543

הון

718	718	718
465,896	465,896	465,896
23	-	158
4,324	4,324	4,324
2,149	-	2,149
893,544	864,879	909,240
(7,837)	-	(7,837)

1,358,817	1,335,817	1,374,648
222,975	203,682	407,395

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

1,581,792	1,539,499	1,782,043
5,304,386	5,317,467	6,603,332

31 באוגוסט, 2026

גיא אהרון	עידו חג'ג'	יצחק חג'ג'	צבי גרינוולד	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל משותף	מנכ"ל משותף	יו"ר הדירקטוריון	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח				
	388,614	90,298	113,370	223,897	הכנסות
	(229,272)	(59,946)	(88,286)	(125,839)	עלות ההכנסות
	159,342	30,352	25,084	98,058	רווח גולמי
	25,723	2,667	(5,477)	(3,090)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
	(13,185)	(1,352)	(4,853)	(4,246)	הוצאות מכירה ושיווק
	(34,433)	(8,075)	(9,614)	(16,070)	הוצאות הנהלה וכלליות
	5,561	(1,506)	526	1,204	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	-	-	55,376	-	רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת
	38,410	-	-	38,410	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
	10,105	8,140	(9,595)	(1,678)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות
	191,523	30,226	51,447	112,588	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				87,269	רווח מפעולות רגילות
	(86,543)	(20,423)	(23,511)	(44,092)	הוצאות מימון
	16,275	3,365	3,466	8,627	הכנסות מימון
	121,255	13,168	31,402	77,123	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(5,984)	(565)	3,599	(9,810)	מסים על ההכנסה
	115,271	12,603	35,001	67,313	רווח נקי לתקופה
				50,406	רווח כולל אחר:
					סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד
	2,149	-	-	-	הערכה מחדש בגין פרטי רכוש קבוע שסווגו כנדל"ן
	117,420	12,603	35,001	67,313	להשקעה, נטו ממס
				50,406	רווח כולל לתקופה
					<u>רווח נקי לתקופה המיוחס ל:</u>
	92,855	9,455	33,957	64,190	בעלי המניות של החברה
	22,416	3,148	1,044	3,123	זכויות שאינן מקנות שליטה
	115,271	12,603	35,001	67,313	

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	(בלתי מבוקר)			
(מבוקר)	אלפי ש"ח			
95,004	9,455	33,957	64,190	48,696
22,416	3,148	1,044	3,123	1,710
117,420	12,603	35,001	67,313	50,406
1.50	0.15	0.55	1.03	0.79
1.50	0.15	0.55	1.03	0.79

**רווח 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 חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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)
135	-	135	-	-	-	-	135	-	-	תשלום מבוסס מניות
(33,000)	-	(33,000)	-	(33,000)	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
182,710	182,710	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות המקנות עלייה לשליטה בחברה מוחזקת- ראה ביאור 7
50,406	1,710	48,696	-	48,696	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,782,043	407,395	1,374,648	(7,837)	909,240	4,324	2,149	158	465,896	718	יתרה ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה(*)	סה"כ
622	440,779	-	-	1,659	4,324	800,689	-	1,248,073	200,559	1,448,632
-	21,156	-	-	-	-	-	-	21,156	-	21,156
96	2,704	-	-	(402)	-	-	-	2,398	-	2,398
-	1,257	-	-	(1,257)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	64,190	-	64,190	3,123	67,313
718	465,896	-	-	-	4,324	864,879	-	1,335,817	203,682	1,539,499

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

הנפקת אופציות

מימוש אופציות

פקיעת אופציות

רווח (הפסד) נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
1,597,264	223,641	1,373,623	(7,837)	908,283	4,324	2,149	90	465,896	718	יתרה ליום 1 באפריל 2026 (בלתי מבוקר)
68	-	68	-	-	-	-	68	-	-	תשלום מבוסס מניות
(33,000)	-	(33,000)	-	(33,000)	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
182,710	182,710	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות המקנות עלייה לשליטה בחברה מוחזקת- ראה ביאור 7
35,001	1,044	33,957	-	33,957	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>1,782,043</u>	<u>407,395</u>	<u>1,374,648</u>	<u>(7,837)</u>	<u>909,240</u>	<u>4,324</u>	<u>2,149</u>	<u>158</u>	<u>465,896</u>	<u>718</u>	יתרה ליום 30 ביוני 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 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 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה(*)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח								
1,526,896	200,534	1,326,362	855,424	4,324	1,257	464,639	718	יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	-	(1,257)	1,257	-	פקיעת אופציות
12,603	3,148	9,455	9,455	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,539,499	203,682	1,335,817	864,879	4,324	-	465,896	718	יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

הון מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה(*)	סה"כ
622	440,779	1,659	-	4,324	800,689	-	1,248,073	200,559	1,448,632
-	21,155	-	-	-	-	-	21,155	-	21,155
-	-	23	-	-	-	-	23	-	23
-	-	-	-	-	-	(7,837)	(7,837)	-	(7,837)
96	2,705	(402)	-	-	-	-	2,399	-	2,399
-	1,257	(1,257)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	2,149	-	-	-	2,149	-	2,149
-	-	-	-	-	92,855	-	92,855	22,416	115,271
718	465,896	23	2,149	4,324	893,544	(7,837)	1,358,817	222,975	1,581,792

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

הנפקת אופציות

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות באוצר

מימוש אופציות

פקיעת אופציות

רווח כולל אחר

רווח נקי לשנה

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 הדוחות 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

115,271	12,603	35,001	67,313	50,406	רווח נקי לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
6,373	1,640	1,458	3,059	3,209	פחת והפחתות
(35,633)	(210)	(5,403)	2,372	(6,609)	שינוי במסים נדחים, נטו
					שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(25,723)	(2,667)	5,477	3,090	1,794	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(38,410)	-	-	(38,410)	-	רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת
-	-	(55,376)	-	(55,376)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות
(10,105)	(8,140)	9,595	1,678	14,751	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
23	-	68	-	135	תשלום מבוסס מניות
					דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,000	-	9,028	500	9,028	שינוי בהוצאות מימון שלא במזומן, נטו
(105,125)	(9,308)	21,665	(18,766)	5,265	הוצאות (הכנסות) אחרות
(1,336)	42	(708)	1,240	(569)	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
48,161	21,981	(11,758)	(20,701)	(25,375)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
23,036	(112,826)	(9,727)	(124,640)	(3,995)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
2,039	(161)	(2,430)	236	(3,040)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
					עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
56,682	2,262	(2,988)	(8,562)	(25,067)	עליה (ירידה) בהפרשה למס
(1,936)	165	1,061	(31,558)	8,942	עליה בזכאים ויתרות זכות
39,164	9,420	53,293	2,745	7,507	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים בהקמה
73,481	(85,199)	48,256	(160,404)	(18,994)	
(939,993)	(770,143)	(71,263)	(861,212)	(58,340)	עליה במלאי מקרקעין בניינים בהקמה
(866,512)	(855,342)	(23,007)	(1,021,616)	(77,334)	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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2026	2025	2026	2025
(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	
אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה :

3,322	(37)	903	132	2,883	שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
80,380	12,461	(28,432)	84,462	(10,158)	שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(9,073)	(2,253)	(2,222)	(3,782)	(5,499)	השקעות ברכוש קבוע
(40,000)	(8,500)	-	(17,000)	-	מתן הלוואה לאחר
(28,735)	(6,825)	(14,314)	(13,225)	(27,355)	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(1,251)	(1,066)	5,356	(2,114)	5,693	שינוי בחייבים לזמן ארוך
-	-	(13,674)	-	(13,674)	מזומנים נטו, המיוחסים לרכישת שליטה בחברה מוחזקת, ראה ביאור 7
(116,948)	-	-	(116,948)	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(28,153)	(4,692)	(52,926)	(30,433)	(53,872)	פרעון (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(140,458)	(10,912)	(105,309)	(98,908)	(101,982)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

490,371	-	192,442	433,569	261,583	הנפקת אגרות חוב, נטו
(322,322)	(200,811)	-	(200,811)	-	פירעון של אגרות חוב
(3,293)	(889)	(972)	(1,377)	(1,992)	פירעון התחייבויות בגין חכירות
21,155	-	-	21,155	-	הנפקת אופציות
2,399	-	-	2,399	-	מימוש אופציות
(7,837)	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
-	-	(33,000)	-	(33,000)	חלוקת דיבידנד
1,851,098	989,683	421,884	1,269,610	561,194	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(1,045,852)	(97,415)	(240,493)	(442,107)	(382,818)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
985,719	690,568	339,861	1,082,438	404,967	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(21,251)	(175,686)	211,545	(38,086)	225,651	שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה
141,575	279,175	134,430	141,575	120,324	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
120,324	103,489	345,975	103,489	345,975	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

נספח א' - פעולות שלא במזומן

9,346	-	-	9,346	-
23,128	-	-	-	-

הכרה בנכסי זכות שימוש בגין חכירה

הכרה בהתחייבות בגין שירותי בנייה כנגד מלאי

**נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

234,755	37,560	34,963	94,563	85,960
5,002	752	1,613	4,071	2,261
51,163	809	1,833	42,065	2,236

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

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 מסחריים 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").

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- 2,637 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 2,207 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 למלא) בסך של כ- 13 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה כ- 11 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- 853 מיליון ש"ח (חלק החברה בסך 324 מיליון ש"ח). לכן, העלאת או הורדת ריבית בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות מימון (המהוונות והלא מהוונות למלא) בחברה זו לסך של כ- 4 מיליון ש"ח (חלק החברה 2 מיליון ש"ח לפני מס) בגין היקף חוב זהה. לפיכך, חלק החברה בסך החשיפה או החיסכון להעלאת או הורדת ריבית הפריים ב- 0.5% הינו כ- 13 מיליון ש"ח לפני השלכות מסים.

כמו כן, החברה גם חשופה לשיעור עליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ- 221 מיליון ש"ח אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, המהווה כ- 4.6% בלבד מהיקף התחייבויות החברה. כל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בכ- 2 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 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
266.47	ליום 30 ביוני 2026
261.39	ליום 30 ביוני 2025
263.42	ליום 31 בדצמבר 2025

שיעור השינוי באחוזים:

1.16%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
1.25%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
1.57%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025
1.28%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025
2.4%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של החברה/הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות הביניים של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) 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 (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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.

הקבוצה הגדירה את דירקטוריון החברה כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי 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.

החברה מציגה את מגזרי הפעילות באופן זהה לתקופות קודמות. עם זאת לאור העלייה לשליטה בחג'ג' צים נדל"ן החלב החברה בבחינה של הגילוי בדבר המגזרים ברי הדיווח, בהתבסס על הוראות תקן בינלאומי מספר 8 - "מגזרי פעילות". החברה מעריכה כי עד לתום שנת 2026 תשלים את האמור.

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 המסעדנות, 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 שיעור 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 שיעור שכן הן כוללות 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)							
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	הקמה וניהול מרכזים מסחרים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח (**)	מלונאות יזמי	נדל"ן יזמי (*)	ארגון קבוצות רכישה (*)
באלפי ש"ח							
288,591	(25,382)	2,638	25,382	431	2,623	279,643	3,256
50,226	(27,577)	(13,127)	28,779	(1,378)	(1,793)	70,670	(5,348)
(18,333)							
55,376							
(34,077)							
53,192							
(2,786)							
50,406							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

(*) במגזר ארגון קבוצות רכישה נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות קרקע, במגזר נדל"ן יזמי נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות דירות ושירותי בניה.
(**) עלויות הכלולות במגזר שטחי מסחר ותעסוקה בפיתוח הינן זניחות, תוצאות המגזר כוללות רווחי שערוד נדל"ן להשקעה בהקמה.

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	הקמה וניהול מרכזים מסחרים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח (**)	מלונאות יזמי	נדל"ן יזמי (*)	ארגון קבוצות רכישה (*)	
								באלפי ש"ח
223,897	(37,370)	4,535	852	547	28,413	189,514	37,406	הכנסות
89,044	(6,582)	3,007	(2,527)	(2,874)	4,950	60,068	33,002	תוצאות המגזר
(14,866)								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
(35,465)								
77,123								רווח נקי לתקופה
(9,810)								
67,313								

(*) במגזר ארגון קבוצות רכישה נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות קרקע, במגזר נדל"ן יזמי נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות דירות ושירותי בניה.

(**) עלויות הכלולות במגזר שטחי מסחר ותעסוקה בפיתוח הינן זניחות, תוצאות המגזר כוללות רווחי שערך נדל"ן להשקעה בהקמה.

(***) הותאם מחדש.

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 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)							
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	הקמה וניהול מרכזים מסחרים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח (**) אלפי ש"ח	מלונאות יזמי	נדל"ן יזמי (*)	ארגון קבוצות רכישה (*)
113,370	(12,020)	1,115	13,684	405	1,302	107,643	1,241
5,159	(14,779)	(12,793)	20,902	(5,080)	(873)	23,551	(5,769)
(9,088)							
55,376							
(20,045)							
31,402							
3,599							
35,001							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על הכנסה
מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

(*) במגזר ארגון קבוצות רכישה נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות קרקע, במגזר נדל"ן יזמי נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות דירות ושירותי בניה.
(**) עלויות הכלולות במגזר שטחי מסחר ותעסוקה בפיתוח הינן זניחות, תוצאות המגזר כוללות רווחי שערך נדל"ן להשקעה בהקמה.

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 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	הקמה וניהול מרכזים מסחרים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח (**) אלפי ש"ח	מלונאות יזמי	נדל"ן יזמי (*)	ארגון קבוצות רכישה (*)	
90,298	(24,255)	2,165	15,436	318	852	86,488	9,294	הכנסות
39,807	4,347	2,177	2,563	2,983	(1,492)	23,318	5,911	תוצאות המגזר
(9,581)	-							הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו
(17,058)								רווח לפני מיסים על הכנסה מיסים על הכנסה
13,168 (565)								רווח נקי לתקופה
12,603								

(*) במגזר ארגון קבוצות רכישה נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות קרקע, במגזר נדל"ן יזמי נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות דירות ושירותי בניה.

(**) עלויות הכלולות במגזר שטחי מסחר ותעסוקה בפיתוח הינן זניחות, תוצאות המגזר כוללות רווחי שערוך נדל"ן להשקעה בהקמה.

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	הקמה וניהול מרכזים מסחרים	שטחי מסחר	מלונאות יזמי	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
				ותעסוקה מניבים בפיתוח			
אלפי ש"ח							
388,614	(79,949)	7,299	54,265	1,308	8,695	349,943	47,053
181,985	(22,797)	1,653	33,442	27,078	(3,432)	113,862	32,179
(28,872)							
38,410							
(70,268)							
121,255							
(5,984)							
115,271							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
רווח הזדמנותי מרכישת חברה
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

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 30 ביוני	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

אגרות חוב וריבית לשלם

1,043,907	1,101,648	1,317,134
1,031,820	1,089,965	1,302,503

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 30 ביוני 2026 :

אגרות חוב סדרה יא'	אגרות חוב סדרה יב'	אגרות חוב סדרה יד'	אגרות חוב סדרה טו'	ליום 30 ביוני 2026
<u>בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב אלו הן ההתניות:</u>				
420	500	625	675	1,437
ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של : (במליוני ש"ח)				
370	420	540	600	1,375
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של : (במליוני ש"ח)				
25%	25%	25%	25%	28%
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת משיעור של :				
30%	30%	30%	30%	2.9%
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	59%
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 30 ביוני 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 30 ביוני	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

	נכסים שוטפים		
	מלאי בניינים בהקמה		
378,879	371,236	385,722	
1,277	403	1,931	
380,156	371,639	387,653	

	נכסים בלתי שוטפים		
	נדל"ן להשקעה בהקמה - מוצג לפי שווי הוגן		
191,083	191,072	191,118	
571,239	562,711	578,771	

	התחייבויות שוטפות		
	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי		
	הלוואות מבעלי שליטה		
	התחייבויות שוטפות אחרות		
331,227	319,619	341,475	
56,903	54,490	58,655	
3,529	3,247	36,356	
391,659	377,356	436,486	

	התחייבויות בלתי שוטפות		
	התחייבויות מסים נדחים		
38,010	43,768	3,687	
141,570	141,587	138,598	

נכסים נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
2,107	595	709	870	1,531	הכנסות
(254)	(134)	(102)	(136)	(226)	עלות ההכנסות
(12,266)	(2,861)	(2,838)	(5,686)	(5,795)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
					הוצאות הנהלה וכלליות ומימון
(184)	(41)	(353)	(63)	(920)	נטו
6,720	562	932	1,155	2,438	הטבת מס
(3,877)	(1,879)	(1,652)	(3,860)	(2,972)	הפסד לתקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים נטו, הד מאסטר
141,570	141,587	138,598	שיעור החזקה
50%	50%	50%	חלק החברה בנכסים נטו
70,785	70,794	69,299	התאמה לנכסים נטו בגין השקעה
44,362	42,796	45,506	יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים
115,147	113,590	114,805	

ב. השקעה בחברת 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 30 ביוני		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
311,573	363,924	233,895	נכסים לא שוטפים
			נדל"ן להשקעה, מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
2,719,840	2,578,868	2,865,531	השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
236,839	179,874	246,401	נכסים לא שוטפים אחרים
121,981	98,877	243,715	
3,078,660	2,857,619	3,355,647	
			התחייבויות שוטפות
389,927	577,135	362,504	התחייבויות לא שוטפות
1,989,981	1,713,277	2,229,301	
1,010,325	931,131	997,737	נכסים נטו

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
179,151	37,832	44,647	94,173	83,796	הכנסות
(85,457)	(17,596)	(16,608)	(49,997)	(30,261)	עלות ההכנסות
24,133	(10,389)	43,356	(14,774)	44,947	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(41,986)	(9,610)	(9,593)	(19,368)	(18,252)	הוצאות שיווק והנהלה וכלליות
118,978					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
	63,162	(192)	63,124	(86)	השווי המאזני, נטו
2,569	2,225	-	2,225	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
(92,383)	(29,291)	(37,356)	(53,900)	(54,393)	הוצאות מימון, נטו
(24,056)	(7,646)	(5,298)	(4,691)	(5,590)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
80,949	28,687	18,956	16,792	20,161	רווח (הפסד) נקי (*)

(*) חלק החברה ברווחי חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הינו כ- 6 מיליון ש"ח וכ- 5.7 מיליון ש"ח.

התאמת הנכסים נטו ברני צים ליתרת ההשקעה של החברה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,010,325	931,131	997,737	נכסים נטו, רני צים
30%	30%	30%	שיעור החזקה
303,098	279,339	299,321	חלק החברה בנכסים נטו
2,046	718	1,972	התאמה לנכסים נטו בגין השקעה
305,144	280,057	301,293	יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים

החברה מטפלת בהשקעתה ברני צים בהתאם לשיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 הינה כ- 301 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - צירוף עסקים

עלייה לשליטה בחג'ג' צים נדל"ן

בהמשך לאמור בביאור 13 ב' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 14 באפריל 2026, התקשרו החברה ויתר בעלי המניות של חג'ג' 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 חג'ג' צים נדל"ן (להלן: "המניות הנרכשות") בתמורה לסך של 72 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיידרש), בתוספת תשלום פרמיית שליטה בסך 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, למעט כ-3 מיליון ש"ח שנותרה לשלם) שולמה למוכרות כנגד השלמת רכישת המניות הנרכשות ורישומן על שם החברה ביום 31 במאי 2026 (להלן: "מועד השלמת העסקה").

בהתאם להוראות ההסכמים ובהתאם לאמור בתקנון חג'ג' צים נדל"ן, עם רכישת המניות הנרכשות, החברה אמנם מחזיקה 50% מהונה של חג'ג' צים נדל"ן אולם מחזיקה ברוב (50.01%) זכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חג'ג' צים נדל"ן, באופן שהביא לכך כי החברה הפכה לבעלת השליטה בחג'ג' צים נדל"ן. לאור האמור לעיל, החל ממועד השלמת העסקה ועליית החברה לשליטה בחג'ג' צים נדל"ן, החברה מאחדת, את דוחות חג'ג' צים נדל"ן, וכן מדדה מחדש את השקעתה הנוכחית בחג'ג' צים נדל"ן, בהתאם לתקן חשבונאות IFRS3 - צירוף עסקים, והעמידה את השקעתה הנוכחית בשווי ההוגן למועד השגת השליטה. לאור האמור זקפה החברה לתוצאות פעולותיה בתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2026 רווח מעליה לשליטה בסך של כ-55,376 אלפי ש"ח.

בהתאם להוראות ההסכמים, לאור הגידול של החברה בשיעור ההחזקה בחג'ג' צים נדל"ן, החברה העמידה לחג'ג' צים נדל"ן הלוואות בעלים בסך כולל של כ-43 מיליון ש"ח (ובכך התאימה 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). השווי ההוגן בהתם לעבודות הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה הזמנית-PPA של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת חג'ג' צים במועד הרכישה, הינו כדלקמן:

סכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

אלפי ש"ח

115,900	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
50,131	נכסים שוטפים אחרים
771,338	מלאי מקרקעין, נטו (ז"א)
98,393	השקעות בחברות בשליטה משותפת
65,288	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה
18,993	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
51,287	נכסים לא שוטפים אחרים
(413,308)	התחייבויות שוטפות
(208,664)	התחייבויות לזמן ארוך
(141,375)	מיסים נדחים
(194,446)	זכויות שאינן מקנות שליטה

213,537

סה"כ

ביאור 7 - צירוף עסקים (המשך)

קביעת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות כפופה להערכה סופית של הקצאת עלות הרכישה, אשר טרם הושלמה למועד פרסום הדוח. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. ככל וידרשו התאמות במועד המדידה הסופי, הן יבוצעו בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה המדווחים לפי המדידה הארעית.

מאחר והשלמת העסקה בוצעה לקראת תום הרבעון השני לשנת 2026, השפעת תוצאותיה של חג'ג' צים נדל"ן על תוצאות החברה, ממועד האיחוד ועד למועד הדוח, אינה מהותית ולפיכך אוחדו החל מיום ה- 30 ביוני 2026.

זרימת המזומנים ברכישה :

זרימת המזומנים נטו ברכישה הינה תמורה במזומן בניכוי יתרת המזומנים בחג'ג' צים נדל"ן , ליום צירוף העסקים, ומסתכמת לסך של כ- 14 אלפי ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. חלוקת דיבידנד

ביום 9 באפריל 2026, אישר דירקטוריון החברה ביצוע חלוקת דיבידנד בסך של כ- 33,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה, הדיבידנד שולם בפועל ביום 1 במאי 2026.

ב. קבלת היתר בניה בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33א'

נכון למועד פרסום הדוח, ולאור קבלת היתרי בנייה מלאים לפרויקטים הנ"ל, עבודות החפירה ודיפון בעיצומן, חברי קבוצת הרכישה בפרויקטים הגיעו להסכמות עם קבלנים ראשיים, ובהתאם עבודות הקמת הפרויקטים צפויות לאחר סיום עבודות החפירה ודיפון וקבלת רישיון העבודה.

ג. 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.

ד. הנפקת אגרות חוב חדשות והרחבות סדרות במהלך תקופת הדיווח

1) 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. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון (כאשר שיעור הניכיון המשוקלל האחד החדש לכל הסדרה נקבע על 1.27349%).

2) ביום 17 ביוני 2026 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 101,098,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-6 משקיעים, בתמורה לסך של 1.1375 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-115 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בשיעור ניכיון של 1.1213% (כאשר שיעור הניכיון המשוקלל האחד החדש לכל הסדרה נקבע על 0.072%).

3) ביום 16 ביוני 2026 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 85,000,000 אגרות חוב (סדרה טו') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-2 משקיעים, בתמורה לסך של 0.9578 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-81.4 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בשיעור ניכיון של 6.080% (כאשר שיעור הניכיון המשוקלל האחד החדש לכל הסדרה נקבע על 7.9%).

ה. שינוי ייעוד לשטחי המסחר במומה ממלאי לנדל"ן להשקעה

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026, התקשרה חברת הבת, חג'ג' 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 פעולתיה בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, סך של כ-9 מיליון ש"ח, לסעיף "עליית ערך נדל"ן להשקעה". נכון ליום 30 ביוני 2026, להערכת הנהלת החברה, לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של הנכס לעומת שווי ליום 31 במרץ 2026.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

1. פרויקט בבלי 3 (Masterpiece)

בהמשך לאמור בביאור 9 (12) נכון למועד פרסום הדוח, הסתיימו עבודות החפירה, הדיפות והביסוס בפרויקט והקבלן הראשי קיבל רישיון עבודה והחל בביצוע העבודות בפרויקט. בנוסף, היתר השינויים אותו מקדמת בבלי 3 (להלן: "ההיתר ההחדשי") עבר לשלב חישובי אגרות. כמו כן, בנוגע להסכם הליווי בפרויקט יצוין כי מתוך הסכמי מכר בהיקף כולל של כ-582 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שנחתמו עד כה בפרויקט, במסגרת הסכמי מכר בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כבר התקבלה 15% מהתמורה (בכך עמדה החברה ביעד של מכירות מינימאלי בהיקף 483 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר נקבע שהושג בין החברה לתאגידים בנקאיים המלווים את הפרויקט (להלן ביחד: "התאגיד המלווה")). יצוין כי מתוך הסכמי המכר, הסכמים בהיקף של כ-230 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כוללים עילת ביטול הנוגעת לאי קבלת היתר השינויים שהוזכר לעיל עד ליום 31 בדצמבר 2026, כאשר כאמור החברה צופה עמידה מלאה בתנאי האמור שכן נכון למועד זה ההיתר האמור כבר מצוי בחישובי אגרות.

2. פרויקט שדה דב (FIRST)

בתקופת הדוח, התקשרה חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' מרכז תל אביב בע"מ, (להלן: "מרכז תל-אביב") בהסדר שוברים עם הגופים המלווים בפרויקט באופן שלכל גורם מלווה יוחסו דירות ספציפיות לצורך הפקת שוברים לתשלום וערבויות חוק המכר. לאחר תאריך הדוח קיבלה החברה את פנקסי השוברים מאחד הגורמים המלווים ובהתאם לכך סך של כ-40 מיליון ש"ח (שעד כה הופקדה בחשבון נאמנות) תועבר לגופים המממנים ותשמש לפרעון חלקי של הלוואת הקרקע.

3. הארכת אשראי פרויקט שד"ל

בתקופת הדוח, התקשרה חברת הבת קבוצת חג'ג' הד מאסטר בע"מ, (להלן: "חברת הבת") בתוספת למסמכי ההלוואה בפרויקט אשר מאריכות את מועד פירעון הקרן מיום 1 באפריל 2026 ועד ליום 30 בדצמבר 2026, יתר תנאי האשראי נותרו ללא שינוי.

4. פרויקט בבלי 5

בהמשך לאמור בביאור 9 (6) לדוחות הכספיים השנתיים 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 נכון למועד זה הכונס שמונה פרסם הזמנה להגשת הצעות לרכישת המקרקעין.

5. פרויקט מגדל

בהמשך לאמור בביאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר פרויקט מלונאי שצפוי להיבנות ליד חוף הכנרת, בתקופת הדוח אושרה ונכנסה לתוקף תוכנית להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לקבלת 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, וכן כ-14,700 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים (שטחים הכוללים מסחר ומלונאות) כאשר מלון יכלול כ-275 חדרים, בבינוי שברובו בן 4 קומות. החברה פועלת לקידום תוכנית עיצוב ובקשה להיתר בניה לפרויקט.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

**לכבוד
בעלי המניות של חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
תל אביב**

ג.א.נ,

הנידון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי 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 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר חלקה של החברה בסך נכסיה בניכוי סך התחייבויותיה, נטו הסתכם לסך של כ-301,293 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלק החברה בסך ההכנסות בניכוי הוצאות, נטו בגין אותה חברה הסתכם לסך של כ-6,106 אלפי ש"ח וכ-5,742 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואה חשבון אחר שדוח שלו הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח 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 מבידור, 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.

תל אביב, 31 באוגוסט 2026
קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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 30 ביוני	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

51,499	93,819	313,460
46	954	348
3,716	126,329	2,968
5,133	5,133	5,133
1,028,764	1,062,481	1,050,807
1,089,158	1,288,716	1,372,716

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

נכסים בלתי שוטפים

15,213	5,525	15,213
26,761	36,663	25,404
887,157	663,289	1,023,308
900,690	843,600	925,060
1,829,821	1,549,077	1,988,985
2,918,979	2,837,793	3,361,701

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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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 30 ביוני	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
190,723	208,894	260,750
635,307	554,898	890,488
2,080	2,208	1,966
618	-	557
898	-	113
31,578	27,637	57,630
88,269	49,391	147,679
949,473	843,028	1,359,183

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות בלתי שוטפות

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

65,622	9,318	99,768
386,186	525,787	401,900
9,855	10,709	8,994
146,026	110,695	114,176
3,000	2,439	3,032
610,689	658,948	627,870

הון

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

718	718	718
465,896	465,896	465,896
23	-	158
4,324	4,324	4,324
2,149	-	2,149
893,544	864,879	909,240
(7,837)	-	(7,837)
1,358,817	1,335,817	1,374,648
2,918,979	2,837,793	3,361,701

גיא אהרון	עידו חג'ג'	יצחק חג'ג'	צבי גרינוולד	31 באוגוסט 2026
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל משותף	מנכ"ל משותף	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
35,918	5,414	8,800	10,565	17,610	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות
(1,161)	(297)	(360)	(502)	(693)	עלות ההכנסות
34,757	5,117	8,440	10,063	16,917	רווח גולמי
(2,285)	(464)	(106)	(563)	(581)	הוצאות מכירה ושיווק
(31,524)	(7,101)	(8,895)	(14,501)	(18,012)	הוצאות הנהלה וכלליות
948	(2,448)	(561)	(5,001)	(1,676)	הפסד מפעולות רגילות
(81,315)	(20,299)	(23,383)	(39,102)	(44,553)	הוצאות מימון
88,710	23,325	25,796	42,236	48,769	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
3,835	389	698	3,309	1,045	הכנסות מימון
11,230	3,415	3,111	6,443	5,261	הכנסות מימון, נטו
12,178	967	2,550	1,442	3,585	רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
83,909	8,710	32,187	63,080	46,067	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
96,087	9,677	34,737	64,522	49,652	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,232)	(222)	(780)	(332)	(956)	מסים על ההכנסה
92,855	9,455	33,957	64,190	48,696	סה"כ רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
2,149	-	-	-	-	רווח כולל אחר
95,004	9,455	33,957	64,190	48,696	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי מניות החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2025	2026	2025	2026	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	
אלפי ש"ח				
48,696	33,957	9,455	92,855	
1,497	743	744	2,987	
32	26	(9)	324	
135	68	-	23	
-	-	-	1,000	
(46,067)	(32,187)	(8,711)	(83,910)	
4,672	4,209	2,154	(1,154)	
748	310	(124,429)	(2,171)	
(61)	41	-	258	
13,914	24,989	6,180	3,498	
23,566	32,156	(114,616)	13,710	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

רווח 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 ברווחי חברות מוחזקות, נטו
 הוצאות (הכנסות) מימון שלא במזומן, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
 שוטפת

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:

					ירידה (עליה) בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו רכישת רכוש קבוע פירעון הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
1,333 (907)	462 (537)	(3) (65)	425 (547)	(302) (140)	
(525,400)	(47,628)	(122,335)	(340,059)	(149,757)	
(524,974)	(47,703)	(122,403)	(340,181)	(150,199)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

490,371 (322,322)	- (200,811)	193,583 -	433,569 (200,811)	261,583 -	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו פירעון אגרות חוב קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
338,372	201,268	166,787	201,268	240,787	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
(99,778) (1,953)	(416) (483)	(27,211) (459)	(833) (971)	(136,661) (974)	פירעון התחייבות בגין חכירה חלוקת דיבידנד
-	-	(33,000)	-	(33,000)	הנפקת אופציות
21,155 (7,837)	- -	- -	21,155 -	- -	רכישת מניות באוצר
2,399	-	-	2,399	-	מימוש אופציות להמרה
29,450	(311)	12,056	(9,973)	56,859	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בת, נטו
449,856	(753)	311,756	445,803	388,594	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(61,408)	(163,072)	221,509	(19,088)	261,961	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
112,907	256,891	91,951	112,907	51,499	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לתקופה
51,499	93,819	313,460	93,819	313,460	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לתקופה

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 ומיידיים), התש"ל - 1970

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

33,571	3,637	6,309	24,384	31,964	ריבית ששולמה
71,342	18,923	25,790	30,222	42,883	ריבית שהתקבלה
2,284	431	1,213	1,689	1,353	מסי הכנסה ששולמו

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 38ד' 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 30 ביוני 2026 (להלן "הדוחות המאוחדים") המצורפים לדוח זה.

ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 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 8 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"), בפקוח 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;

גיא אהרון, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי ועדת הביקורת או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח 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, בקורות ונהלים שתוכנו 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.

בדוח 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 וההנהלה 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 השני 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 הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי 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 והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

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

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