

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

24 באוגוסט 2026

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לאמור בסעיף 1.5.8 לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026¹, אודות בחינות ראשוניות אותן מבצעת החברה בקשר עם ביצוע עסקאות נדל"ן יזמי בחו"ל, החברה מדווחת כדלקמן:

ביום 24 באוגוסט 2026, התקשרה החברה בשני מזכרי הבנות לא מחייבים (להלן: "**מזכרי ההבנות**") עם צד ג' (להלן: "**המוכר**"), שעניינים רכישת זכויות החכירה של המוכר ב-2 קרקעות (להלן: "**הקרקעות**") בעיר באקו, אזרבייג'ן, המצויות במתחם Sea Breeze Resort (להלן: "**המתחם**"), הממוקם ב-Nardaran, שהינה עיר חוף השוכנת לחוף הים הכספי, שהינה חלק ממחוז/רובע Sabunchu בבאקו. שטח הקרקע הראשונה הינו כ-68,000 מ"ר (להלן: "**מקרקעין 1**") ועליו מתוכננת הקמת פרויקט מגורים הכולל כ-2,475 דירות, בשטח דירות כולל של כ-225,000 מ"ר (להלן: "**פרויקט 1**"), ואילו שטח הקרקע השנייה הינו כ-35,700 מ"ר (להלן: "**מקרקעין 2**") ועליו מתוכננת הקמת פרויקט מגורים הכולל כ-1,000 דירות, בשטח דירות כולל של כ-133,000 מ"ר² (להלן: "**פרויקט 2**").

הקרקעות האמורות תירכשנה, ככל ותרכשנה, על ידי חברת נכס שתוקם על ידי החברה, בשותפות עם יזם מקומי שיחזיק כ-20% מחברת הנכס וילווה את ההקמה והביצוע של הפרויקטים.

עקרונות מזכרי ההבנות:

בהתאם להוראות מזכרי ההבנות, המוכר יעביר לחברת הנכס את כלל זכויותיו בקרקעות, בתמורה, ישולם למוכר תשלום ראשון בסך של כ-10 מיליון דולר בגין מקרקעין 1 ובסך של כ-7 מיליון דולר בגין מקרקעין 2, בתוך 10 ימי עסקים ממועד החתימה על ההסכם המפורט הרלוונטי (להלן: "**התשלום הראשון**"). בנוסף לתשלום הראשון, ישולמו למוכר 30% מתקבולי מכירת הדירות בפרויקט הרלוונטי, כאשר סך התשלום הראשון והתשלומים מתוך תקבולי המכירות יחד לא יעלה על כ-61 מיליון דולר בגין מקרקעין 1 ועל כ-32 מיליון דולר בגין מקרקעין 2.

עם זאת, מזכר ההבנות כולל מנגנון הפחתת תמורה אפשרית בשיעור של בין 10%-20% מסך יתרת התמורה, וזאת כתלות במועד בו תשולם למוכר יתרת התמורה.

המוכר (שלמיטב ידיעת החברה מחזיק ברובם הכמעט מוחלט של הקרקעות ב-Sea Breeze Resort) יהיה אחראי על קבלת האישורים וההיתרים הדרושים לבניית הפרויקטים (חברת הנכס תישא בעלותם) ושמירה על תוקפם לאורך חיי הפרויקטים.

בהתאם להוראות מזכרי ההבנות, חברת הנכס תבצע בדיקת נאותות לקרקעות עד ליום 15 בספטמבר 2026 (להלן: "**תקופת בדיקת הנאותות**"), במהלכה הצדדים יפעלו להגיע להסכמה אודות נוסח הסכמים מפורטים שייחתמו (ככל שייחתמו) ביניהם בקשר עם רכישת זכויותיו של המוכר במקרקעין 1 ו/או במקרקעין 2 (לעיל ולהלן: "**ההסכם המפורט**"), ואשר במהלכה המוכר לא יתקשר בהסכם ו/או ינהל מו"מ ביחס לקרקעות עם אף גורם אחר (NO SHOP).

יודגש כי אין כל וודאות כי מזכרי ההבנות שתוארו לעיל ישתכללו כדי עסקה/ות מחייבות/ות 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

¹ שפורסם ביום 31 במאי 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-051607.

² בהתאם להוראות הדין המקומי, לצורך הוצאת היתר בניה, נדרש להגיש לאישור הרשויות מסמך היתכנות (architectural and urban planning justification או "AUPJ") המפרט ומצדיק כיצד הפרויקט המוצע משתלב במרחב, והכולל ניתוח של תשתיות, צפיפות, חלוקת שטחים, זכויות בנייה, התאמה לחוקי הסביבה ושמירה על המרקם האדריכלי של העיר וכו' (להלן: "**מסמך ההיתכנות**"). מסמך ההיתכנות בגין פרויקט 1 (AUPJ) התקבל ביום 19 ביולי 2026 ומסמך כאמור ביחס לפרויקט 2, נמצא בשלבים סופיים למיטב ידיעת החברה.

³ יובהר כי בהתאם לנוסח מזכר ההבנות התשלום הראשון בגין מקרקעין 2 הינו בסך של 10 מיליון דולר אך כולל הוראות של התאמת סכום זה בהתאם להיקף זכויות הבניה הצפויות במקרקעין 2, ובהתאם להערכת החברה, בהתאם להיקף זכויות הבניה הקיימות, סך התשלום הראשון בגין מקרקעין 2, צפוי להיות כ-7 מיליון דולר.

שיקבעו במסגרת ההסכמים המפורטים (לרבות אישור מוסדות החברה), אשר אין כל וודאות כי יבוצעו ו/או יתקיימו.

בכבוד רב,

קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ
נחתם על ידי : מר גיא אהרון,
סמנכ"ל הכספים של החברה