



Bringing Potential
To Light

מגה אור החזקות בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרס 2026



M E G A O R

תוכן עניינים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2026

פרק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025

פרק ב'

דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס 2026

פרק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי והגילוי

פרק ד'

מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

פרק ה'

פרק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 31 במרס 2026



M E G A O R



דברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

דירקטוריון קבוצת מגה אור החזקות בע"מ ("החברה") (החברה יחד עם כל התאגידים הפרטיים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן: "הקבוצה"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 ("תקופת הדוח" או "הדוח" או "הרבעון" או "התקופה המדווחת"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

דוח זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 כפי שפורסם ביום 26 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא 018302-01-2026) ("הדוח התקופתי"), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת. הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד וכן פרק דוח הדירקטוריון הנכללים בדוח התקופתי.

להלן תיאור תמציתי של 3 תחומי הפעילות בהם הקבוצה פועלת:

תחומי הפעילות

(1) נדל"ן להשקעה - מרכזים לוגיסטיים, מבני תעשיה, מרכזים מסחריים וקרקעות מניבות
בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה למקד את פעילותה העסקית בתחום יזמות הנדל"ן, ברכישה, פיתוח והקמת מבנים על מקרקעין (באמצעות קבלני ביצוע) בישראל לצורך השכרתם. נכון למועד פרסום דוח זה, מרבית נכסי החברה הינם מבנים לוגיסטיים, מבני תעשיה/אחסנה ומרכזי מסחר (הכוללים הן מרכזי קניות פתוחים והן מרכזי מסחר המושכרים לשוכר יחיד (כדוגמת חנויות איקאה וג'מבו)).

נכון ליום 31 במרס 2026 בבעלות החברה 64 נכסים מניבים, בשטח של כ- 1,005 אלף מ"ר המאוכלסים בשיעורי תפוסה גבוהים של כ- 99% ו- 6 נכסים בהקמה בשטח של כ- 217 אלפי מ"ר.

(2) נדל"ן להשקעה – Data Centers – בתקופת הדוח המשיכה החברה בייזום, תכנון, הקמה ותפעול של Data Centers בישראל, באמצעות חברת הבת מגה די.סי בע"מ ("Mega D.C").

נכון ליום 31 במרס 2026 לקבוצה, באמצעות Mega D.C, ישנו Data center פעיל אחד בהספק כולל של כ- 9.5 MW IT וכן מתקני Data Centers המצויים בשלבי הקמה בהספק כולל של כ- 313 MW IT. במהלך תקופת הדוח ולאחריו Mega D.C רכשה 2 מגרשים בשטח כולל של כ- 200 דונם במועצה אזורית יואב ובחדרה אשר הייעוד שלהם מאפשר שימושים שונים וביניהם גם שימוש של Data Centers. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1 לפרק ב' להלן – עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025.

(3) השקעה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ (דסק"ש) - החברה מחזיקה ב-29.9% מהון המניות המונפק והנפרע של דסק"ש. דסק"ש הינה חברת החזקות ציבורית, שהתאגדה בישראל אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב והינה בעלת השליטה בעקיפין בחברת גב ים לקרקעות בע"מ.

פעילויות נוספות של החברה שאינן מהוות תחום פעילות

נכון למועד הדוח, לקבוצה פעילויות נוספות אשר אינן עולות לכדי תחום פעילות, כפי שיפורט להלן:

א. **פעילות אנרגיה** - החברה עוסקת בפעילות אנרגיה, לרבות פעילות אנרגיה מתחדשת בארץ ובחו"ל (בחו"ל - באמצעות חברת "ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ", המוחזקת על ידה ועל ידי ביג מרכזי קניות בע"מ בחלקים שווים ("חברת האנרגיה המשותפת")).

למידע נוסף אודות פעילות האנרגיה של הקבוצה ראה סעיפים 26.2 ו-38.3 לדוח התקופתי.

ב. **מימון השקעות נדל"ן** – נכון למועד הדוח, לחברה קיימת זכאות לקבלת תשלומי שכר דירה ממשטרת ישראל בגין נכס באריאל במסגרת עסקת BOT, לתקופה בת 24 שנים ואחד עשר חודשים, שתחילתה ביום 15 בנובמבר 2019, אשר מוצג בדוחות הכספיים כנכס פיננסי. לפרטים נוספים ראה סעיף 26.1 לדוח התקופתי.

ג. **השקעה בניירות ערך** – נכון למועד הדוח, בידי החברה ניירות ערך סחירים בסך של כ-297,841 אלפי ש"ח המוצגים בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים שוטפים וכן השקעות בחברות פרטיות (אשר ניירות הערך שלהם אינם סחירים) במסגרת השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (נכסים לא שוטפים). בנוסף לאמור, החברה השקיעה באמצעות Mega D.C בחברות הזנק פרטיות (אשר ניירות הערך שלהם אינם סחירים) בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה ראה סעיפים 3, 20 ו-23 לפרק תיאור עסקי התאגיד ונספח א' לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכללו במסגרת הדוח התקופתי וכן נספח א' לעדכון פרק תיאור עסקי התאגיד שלהלן.

הסביבה העסקית

בהמשך לאמור בסעיף 8 לפרק א' לדוח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד) –

במהלך תקופת הדוח, ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת נגד איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי" ("המבצע"). בתגובה, התקיפה איראן את מדינת ישראל ומדינות נוספות באזור באמצעות טילים וכטב"מים. בנוסף, בתחילת חודש מרס 2026 נפתחה מחדש חזית הלחימה מול ארגון הטרור חזבאללה ומדינת ישראל החלה לפעול גם בדרום לבנון. עם תחילת המבצע הוכרז מצב מיוחד בעורף מדינת ישראל כאשר כלל האזורים בארץ הועברו ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית והוטלו מגבלות שונות, בין היתר, הגבלות על התכנסות, הפסקת לימודים במערכת החינוך וסגירה זמנית של עסקים. לאחר תקופת הדוח, במהלך אפריל 2026, הוכרזה הפסקת אש, בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן גם בחזית מול חיזבאללה.

נכון למועד פרסום הדוח, קיים חוסר וודאות באשר לאפשרות שהלחימה תחודש לרבות היקף הלחימה, ככל שתחודש כאמור. לחידוש הלחימה עשויה להיות השפעה מהותית שלילית על מצב המשק בישראל, דבר שעלול להשפיע על פעילות הקבוצה.

השלכות המבצע על פעילות הקבוצה

השלכות המבצע הן רק על המרכזים המסחריים של הקבוצה, שכן בעוד שהמרכזים הלוגיסטיים וה-Data centers פעלו במהלך המבצע כרגיל, חלק מהחנויות אשר במרכזים המסחריים של הקבוצה אשר אינן מוגדרות כעסקים חיוניים נאלצו להיסגר עם תחילת המבצע ונפתחו בהדרגה לאחר כשבוע. החברה לא נתנה הקלות רוחביות לשוכריה ונתנה הקלות זניחות לשוכרים במקרים נקודתיים בלבד. יצוין כי במרכזים המסחריים של החברה המשותפים לחברה ולביג גובש מתווה הקלות רוחבי לשוכרים בגין תקופת המבצע. נכון למועד פרסום הדוח, כלל ההקלות מסתכמות בסכומים שהינם זניחים לחברה. יצוין כי לא הוסכם על מתן הקלות נוספות מעבר לאמור לעיל.

על פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש מרס 2026 ("תחזית בנק ישראל")¹, צפי צמיחת התוצר עודכן כלפי מטה כך שבשנת 2026 הוא צפוי לצמוח ב-3.8% ובשנת 2027 ב-5.5%.

בתקופת הדוח ירד מדד המחירים לצרכן ("המדד") בשיעור מצטבר של 0.1%. במסגרת תחזית בנק ישראל צוין, כי שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027 צפוי לעמוד על 2.3%, כאשר צוין כי עליית מחירי הנפט תורמת לעלייה בסביבת האינפלציה בטווח הקצר וכי מנגד, ישנן ציפיות לירידת מחירי הנפט לאחר סיום המבצע, להקלה במגבלות ההיצע ולירידת אי הוודאות, שמובילות להערכה בדבר התמתנות האינפלציה כבר במחצית השניה של שנת 2026.

מתחילת השנה המשיכה המגמה של העלייה במדד תשומות הבניה אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-0.4%. העלייה כאמור גרמה להתייקרות עלויות ההקמה של הפרויקטים בהקמה של החברה והקטינה את התשואה הצפויה מהם.

בינואר 2026 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להוריד את שיעור ריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25% לשיעור של 4%. בתחזית בנק ישראל צוין כי ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.5%-3.75% בממוצע ברבעון הראשון של שנת 2027 כאשר תחזית זו מגלמת ירידת ריבית אחת או שתיים במהלך השנה הקרובה. לפרטים אודות השפעת ריבית בנק ישראל על פעילות החברה, ראה בסעיף זה להלן.

¹ <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast>. בהתאם לאמור בתחזית בנק ישראל, התחזית גובשה תחת הנחת העבודה שהמבצע והלחימה בלבנון יסתיימו לקראת חודש אפריל 2026 וכן תחת הנחות נוספות שעיקרן בתמצית: א. לא יתקיים סבב לחימה נוסף באופן התחזית אך יידרשו בשנת 2027 ואילך הוצאות ביטחון לשם היערכות לסבב כזה. ב. מחירי האנרגיה ירדו מעט עם סיום הלחימה אך הם יהיו גבוהים מרמתם לפני תחילת הלחימה.

במהלך תקופת הדוח המשיכה מגמת הייסוף החזקה של השקל אשר החלה בשנת 2025. התחזקות השקל אל מול המטבעות הזרים עשויה להביא להפחתה בעלויות ההקמה של חלק מהפרויקטים של הקבוצה.

יצוין כי במאי 2026 הודיעה חברת דירוג האשראי סטנדרד אנד פורס (S&P) כי היא מותירה את דירוג האשראי של ישראל בדירוג A ללא שינוי וכן כי היא מותירה תחזית הדירוג "יציבה".

השפעת ירידת מדד המחירים לצרכן

אגרות החוב של החברה צמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. לפיכך, הירידה במדד הביאה לקיטון בעלויות המימון של החברה. מנגד, נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד אשר הביאו לקיטון בהכנסות החברה מהשכרתם ולירידה בשווי ההוגן של נכסי החברה נשוא הסכמים אלה. להערכת החברה מנגנונים אלה מהווים הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

השפעת ירידת שיעור הריבית

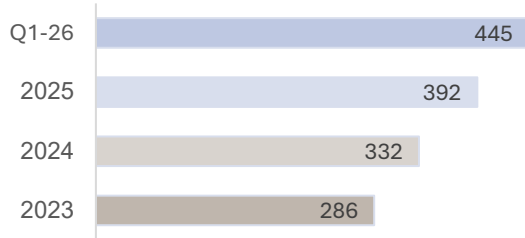
נכון למועד הדוח, לחברה הלוואות וניירות ערך מסחריים בריבית משתנה. להערכת החברה, העלאות/ירידות ריבית (ככל שיהיו) לא ישפיעו באופן מהותי על תוצאות החברה היות שמרבית הכנסות החברה צמודות למדד, אשר הינו הגורם העיקרי להעלאת הריבית. יצוין, כי לעלייה בשיעורי הריבית בישראל, עשויה להיות השפעה הן על עלות גיוס אשראי חדש (לרבות אגרות החוב שהחברה עשויה להנפיק) והן על עלות מחזור חוב של אשראי קיים (עד לסוף שנת 2026 החברה צפויה לפרוע או לפעול למחזור של אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של 0.9 מיליארד ש"ח (לא כולל ניירות ערך מסחריים לא סחירים בסך של כ- 330 מיליוני ש"ח), מתוכו 478 מיליון ש"ח בריבית קבועה).

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה ליום 31.03.2026 (במיליוני ש"ח):

31.12.2025		31.03.2026		סוג אשראי
ריבית ממוצעת	סכום	ריבית ממוצעת	סכום	
1.96%	4,134	1.96%	3,871	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) צמודות למדד – ריבית קבועה
4.60%	736	4.35%	736	ניירות ערך מסחריים – ריבית משתנה
6.25%	465	6.27%	491	אשראי בנקאי שקלי – ריבית משתנה
3.51%	241	3.51%	238	אשראי בנקאי צמוד מדד – ריבית קבועה
	1		1	משיכת יתר

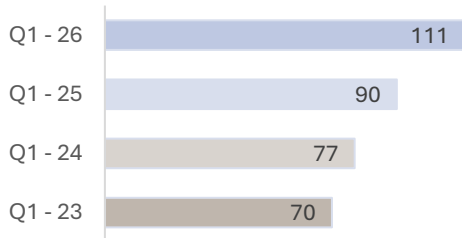
הערכות החברה כמפורט לעיל באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של החברה אשר להערכת החברה הייתה להם או עשויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות של החברה או על ההתפתחויות הצפויות בתחומי הפעילות שלה, לרבות הערכות החברה בדבר השפעת האינפלציה, השפעת עליית המדד והעלאת שיעור הריבית, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך התוצאות וההשלכות בפועל עשויות להיות שונות אף באופן מהותי מהאמור לעיל.

תמצית ביצועים לשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026



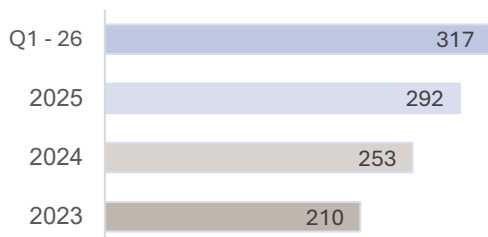
NOI בפועל חלק הבעלים

NOI חלק הבעלים במונחים שנתיים גדל בשיעור של כ-14% ביחס לשנת 2025 לסך של כ-445 מיליון ש"ח



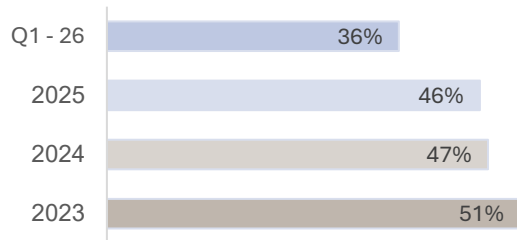
NOI בפועל רבעוני חלק הבעלים

NOI רבעוני חלק הבעלים גדל בשיעור של כ-23% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ-111 מיליון ש"ח

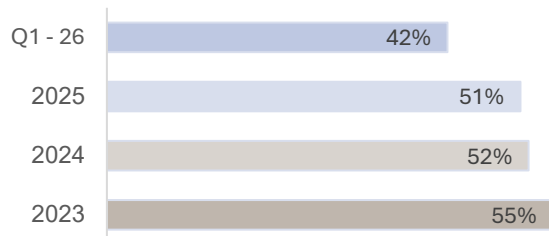


FFO לפי גישת ההנהלה

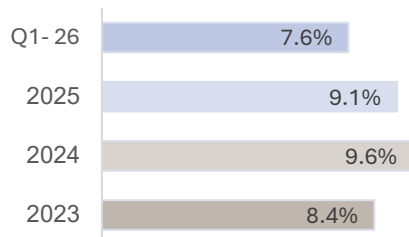
FFO במונחים שנתיים גדל בשיעור של כ-9% ביחס לשנת 2025 לסך של כ-317 מיליון ש"ח



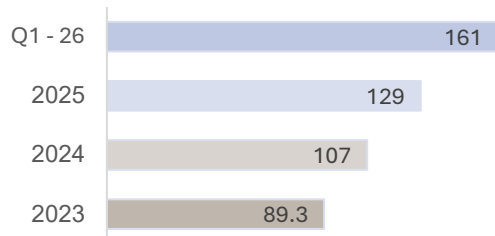
LTV (יחס חוב לשווי נכסי הקבוצה)
 שיעור ה-LTV לתום הרבעון הראשון לשנת 2026 ירד בכ-22% ביחס לתום שנת 2025.



יחס חוב לחוב והון עצמי של החברה
 יחס חוב לחוב והון עצמי של החברה ירד בכ-18% ביחס לתום שנת 2025.



שיעור תשואת FFO על ההון
 שיעור תשואת ה-FFO על ההון ירד לשיעור של 7.6% ברבעון הראשון לשנת 2026



NAV לפי גישת ההנהלה
 ה-NAV לפי גישת ההנהלה לתום הרבעון הסתכם ל-161 ש"ח למניה, גידול של כ-25% מתום שנת 2025



מצבת הנכסים המניבים

פילוח תמהיל נכסינו עפ"י מאפייני סיכון ותשואה ליום 31.03.2026

שיעור תשואה משוקלל	שכ"ד ממוצע	צמיחה ב- NOI בפועל	NOI לתקופת הדוח במונחים שנתיים	NOI מייצג	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח	
%	חודשי למ"ר	% ביחס לשנת 2025	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		אלף מ"ר	
6.8%	28	*8.8%	260	259	3,806	100%	617	מרכזים לוגיסטיים
6.9%	71	** (4.6%)	111	120	1,752	98%	225	מרכזים מסחריים
9.4%	782	100%	37	37	390	100%	5	דאטה סנטר
4.4%	3	***80.1%	21	21	483	100%	158	מגרשים
-	-	32.8%	13	35	-	-	-	מערכות פוטו וולטאיות וחוות רוח
-	-	14.1%	442	472	6,431	99%	1,005	סה"כ

* הגידול ב- NOI מיוחס לרכישת מתחם איסכור בקריית גת (תוספת NOI בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בשנה) וכן איכלוס מרכז ניהול קונטרופ בשטח של כ- 29,500 מ"ר (תוספת NOI בסך של כ- 11.6 מיליון ש"ח בשנה).

** הקיטון ב- NOI מיוחס בעיקרו להקלות שניתנו לשוכרים במבצע שאגת הארי, השפעת ירידת מדד המחירים לצרכן ופיצוי שהתקבל בגין מרכז ביג גליל עליון בשנת 2025 בגין תקופה בה הנכס היה סגור בתקופת מלחמת חרבות ברזל. מנגד נרשמה עליה ב- NOI לאור אכלוס ביג מגה אור מגדל העמק בשטח של כ- 11,000 מ"ר (תוספת NOI בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח בשנה), אכלוס ג'מבו באר שבע (תוספת NOI בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח בשנה).

*** החל מיום 1 בינואר, 2026 החברה החלה לקבל הכנסות שכר דירה בגין מגרש 502 מ.א יואב אשר מסווג בדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2026 תחת סעיף נדל"ן להשקעה בפיתוח.

נכסים בתהליך ייזום ופיתוח

החברה רואה בגידול דרך רכישה, ייזום ופיתוח של נכסים את הפוטנציאל הטוב ביותר לצמיחה ולהשאת רווחים ובוחנת באופן תדיר הזדמנויות לרכישת נכסים חדשים בפעילויות הליבה של החברה.

להלן פרויקטים בשלבי תכנון והקמה שונים אשר צפויים להגדיל את היקף נכסי הקבוצה בסך של כ- 13 מיליארד ש"ח:

Data Centers בהקמה

פרויקט	חלק החברה	מיקום	הספק מוזמן	הספק
MDCIL-1 שלב ב'	100%	מודיעין	100%	9MWIT
MDCIL-2	100%	מ.א יואב	*75%	40MWIT
MDCIL-3	100%	חיפה	-	20MWIT
מבוא כרמל	100%	יקנעם	100%	64MW
MDCIL-4 - שלב א'	100%	בית שמש	100%	60MWIT
MDCIL-4 - שלב ב'	100%	בית שמש	-	60MWIT
MDCIL-5 - שלב א'	100%	מ.א בני שמעון	-	60MWIT

*25% הנותרים משוריינים ללקוח במסגרת הסכם שנחתם.

להערכת החברה, עלות הקמה של Data Center היא כ- 11 מיליון דולר ארה"ב לכל 1MWIT (כולל שווי המקרקעין). NOI צפוי בגין פעילות ה- Data Centers הינו בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח בשנה (NOI בסך של כ- 460 מיליון ש"ח בשנה הינו בהתאם להסכמים חתומים).

שם הנכס	חלק בעלות בנכס	אזור	שטח להשכרה	מועד סיום בנייה משוער (טופס 4)	שוכר עוגן	שווי נטו הפרויקט בספרי החברה ליום (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
מרכזים לוגיסטיים								
תעשייה ומשרדים אירונאוטיקס מודיעין	50%	מודיעין	40,600	Q3/2026	חברה ביטחונית ממשלתית	249	11	16
מרלו"ג מחלב יסודות	74%	יסודות	6,450	Q4/2026	מחלב	29	13	3
מרלו"ג ראשי קבוצת פוקס	33%	הר טוב	74,000	Q1/2027	פוקס	131	85	16
ישעי	74%	מ.א מטה יהודה	62,000	Q4/2027	-	204	249	30
תימורים	50%	תימורים	19,160	Q1/2028	מחלבות גד	6	145	10
מרכזים מסחריים								
חנות ג'מבו אקו פארק דרום השרון	50%	דרום השרון	15,000	Q2/2027	ג'מבו	20	39	5
חלק הבעלים			217,210			639	542	80

אנרגיה מתחדשת בחו"ל

פרויקט	חלק החברה	מיקום	הספק	מועד הפעלה צפוי	עלות השקעה בספרים במיליוני ש"ח (חלק החברה)	עלות השלמה צפויה במיליוני ש"ח (חלק החברה)	NOI צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה)
Urleasca	50%	רומניה	102MW	Q2/26	214	27	26
Vacareni	50%	רומניה	102MW	Q2/27	50	230	26
חלק הבעלים							52

קרקעות לפיתוח עתידי – Data Centers

שם הקרקע	חלק בעלות בקרקע	אזור	הספק	שווי הקרקע בספרי החברה ליום 31.03.26 (מיליוני ש"ח)
MDCIL-4 - שלב ג'	100%	בית שמש	120MWIT	26
MDCIL-5 - שלב ב'	100%	מ.א בני שמעון	120MWIT	*
MDCIL-6	100%	מ.א יואב	40MWIT	**
MDCIL-7	100%	מ.א יואב	-	181
MDCIL-8	100%	חדרה	-	***
חלק הבעלים				207

* מייצג סכום הנמוך ממיליון ש"ח.

** הקרקעות מופיעות במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה בפיתוח.

*** מקרקעין שנרכש באפריל 2026, לאחר תקופת הדוח, בשטח של כ- 180 דונם, בתמורה לסך של כ-1 מיליארד ש"ח.

קרקעות לפיתוח עתידי - מרכזי לוגיסטיקה / מבני תעשייה

שם הקרקע	חלק בעלות בקרקע	אזור	שטח המגרש (אלפי מ"ר)	שווי הקרקע בספרי החברה ליום 31.03.26 (מיליוני ש"ח)	ייעוד הקרקע
מרכז תעסוקה נווה ימין	74%	אקו פארק דרום השרון	60	7	תעסוקה, תעשייה ומשרדים
מרכז תעסוקה נווה ימין	100%	אקו פארק דרום השרון	40	9	תעסוקה, תעשייה ומשרדים
מרכז לוגיסטי עין צורים	74%	קיבוץ עין צורים	47	1	לוגיסטיקה ואחסנה
אחסנה פתוחה בית שמש	39%	בית שמש	112	37	אחסנה פתוחה
מרכז לוגיסטי חולית	74%	קיבוץ חולית	50	1	לוגיסטיקה ואחסנה
מרכז לוגיסטי אלעד	100%	מושב מזור	27	34	לוגיסטיקה ואחסנה
מרכז מסחרי חגור	74%	מושב חגור	18	1	מסחר
חלק הבעלים				90	



השקעה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ

**פוטנציאל השבחה
נוסף בהשקעות
החברה**

נכון למועד פרסום דוח זה החברה מחזיקה ב-42,315,247 מניות דסק"ש, המהוות שיעור של 29.9% ממניות דסק"ש. כפי שצוין גם במסגרת הדוח התקופתי, השקעת החברה בחברת דסק"ש מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

לפרטים נוספים אודות ההשקעה בדסק"ש, ראה באור 5 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ונספח א' לחלק ב' לדוח זה (עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד).

בחינת ההשקעה בדסק"ש ליום 31 במרס, 2026		
תשואה על ההשקעה		
338,880	עלות השקעה מקורית (24 במרס 2021)	
67,700	רכישות נוספות במהלך התקופה	
406,580	סך עלות ההשקעה	
497,186	ערך השקעה בספרים	
306,997	(24%)	שווי הוגן השקעה ליום 31 במרס, 2026
319,480	(21%)	שווי הוגן השקעה ליום פרסום הדוח

במהלך ארבע השנים האחרונות, החברה גייסה כ-4 מיליארד ש"ח. לחברה גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך לצד הפוטנציאל לגיוס הון והיא מנצלת פוטנציאל זה להמשך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים וניצול הזדמנויות עסקיות.

ניהול פיננסי

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם: 1. גיוון מקורות המימון 2. שימור יתרות נדילות 3. הארכת מח"מ החוב 4. שימור נתוני מאזן חזקים ויציבים.

חוב החברה כולל: סדרות אגרות חוב ציבוריות סחירות וצמודות מדד, הלואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים (לרבות ניירות ערך מסחריים שאינם רשומים למסחר וניירות ערך מסחריים הרשומים למסחר).



אנחנו בוחנים את מסגרת החוב האופטימלית לחברה והתאמתה לסביבה העסקית שבה אנו פועלים. אופי פעילותנו, הפיזור הענפי של שוכרינו והמח"מ הארוך של חוזי השכירות בתחום המרכזים הלוגיסטיים לצד הקטנת המינוף שנעשתה בשנים האחרונות, תרמה להקטנת הסיכונים של החברה ולצד זה שמרנו על רמת מינוף שמאפשרת פיתוח עסקי ושיפור התשואה על ההון.

המינוף הפיננסי של החברה

אנו מאמינים שלאורך זמן, מינוף (LTV) שבין 55% ל- 60% נכון לחברה לנוכח חוזק ויציבות תזרימי המזומנים שנכסינו מניבים ויאפשרו לחברה לפתח את עסקיה בצורה הטובה ביותר.

מבנה גיוסי החוב של החברה נקבע ככל שניתן באופן שבו פירעונות הקרן השוטפים (ללא רכיבי חוב מובטח) יהיו בטווח ה- FFO השנתי כך שגם במצבים בהם הנגישות לשוק ההון עלולה להיות מוגבלת לא תיווצר בעיה בשירות החוב.

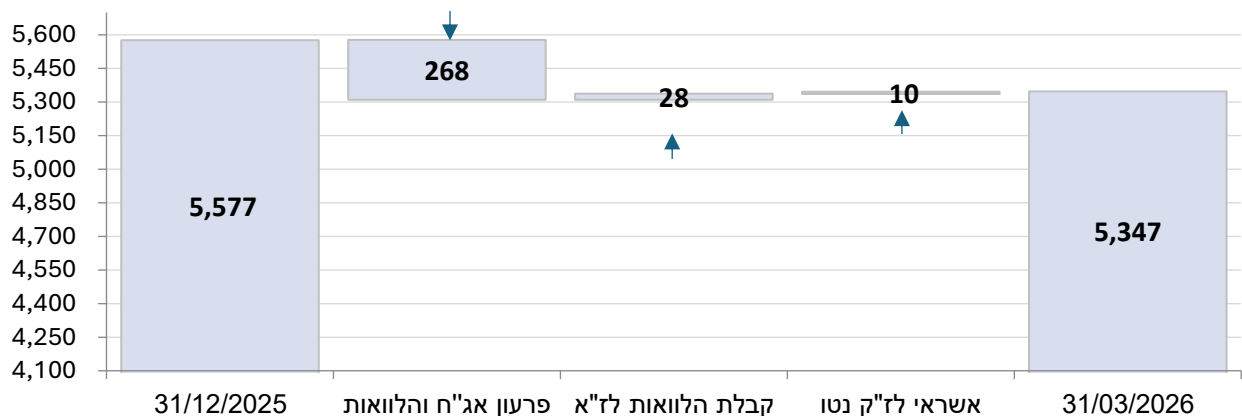
אתגרים פיננסיים

החברה שומרת על יתרת מזומנים פנויה של כ-200 מיליון ש"ח לצורך השימושים השוטפים ושימור גמישות תזרימית.

לחברה מסגרות אשראי מאושרות לא מנוצלות בהיקף של כ- 175 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים מניבים לא משועבד בשווי של כ- 3.8 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 31 במרס 2026, יתרת החוב הפיננסי נטו הינה כ- 3.7 מיליארד ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי ברוטו (מאוחד מורחב)



יתרת פריסת פירעונות קרן החוב* על פני השנים (במיליוני ש"ח)

סך יתרת ע.ג. צמודה 31.03.2026	2034 ואילך	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	סוג חוב	ריבית אפקטיבית משוקלת	מח"מ	מובטח בנכס	מקור המימון
בנקאי ואחרים														
237	-	-	-	-	-	-	-	231	6	צמוד	3.51%	1.0	כן	צמוד
503	-	-	-	-	-	-	229	257	17	שקלי	5.99%	1.7	כן	לא צמוד
ציבורי														
330	-	-	-	-	-	-	-	-	330	שקלי	4.35%	0.5	לא	נע"מ לא סחיר
406	-	-	-	-	-	-	-	-	406	שקלי	4.40%	0.5	לא	נע"מ סחיר
147	-	-	-	-	-	-	-	-	147	צמוד	2.13%	0.3	לא	סדרה ו'
602	-	-	-	-	-	-	-	301	301	צמוד	2.16%	0.9	לא	סדרה ז'
478	-	-	-	-	-	-	-	478	-	צמוד	1.18%	1.0	כן	סדרה ח'
1,470	-	-	-	-	490	490	490	-	-	צמוד	2.03%	2.8	לא	סדרה ט'
120	-	-	76	8	8	8	8	8	4	צמוד	0.65%	4.8	כן	סדרה י'
655	-	-	424	42	42	42	42	42	21	צמוד	1.71%	4.9	לא	סדרה י"א
473	130	-	130	71	71	71	-	-	-	צמוד	3.27%	4.4	כן	סדרה י"ב
5,421	130	-	630	121	611	611	769	1,317	1,232		2.75%			סך פירעונות
1,795	130	-	205	78	78	78	237	975	14					מתוכו פרעון חוב מובטח בשעבוד
2,957														שווי נכסים שניתנו כבטוחה לחוב
3,626	-	-	425	43	533	533	532	342	1,218					פירעונות קרן שנתיים בנטרול רכיבי חוב מובטח

LTV
61%



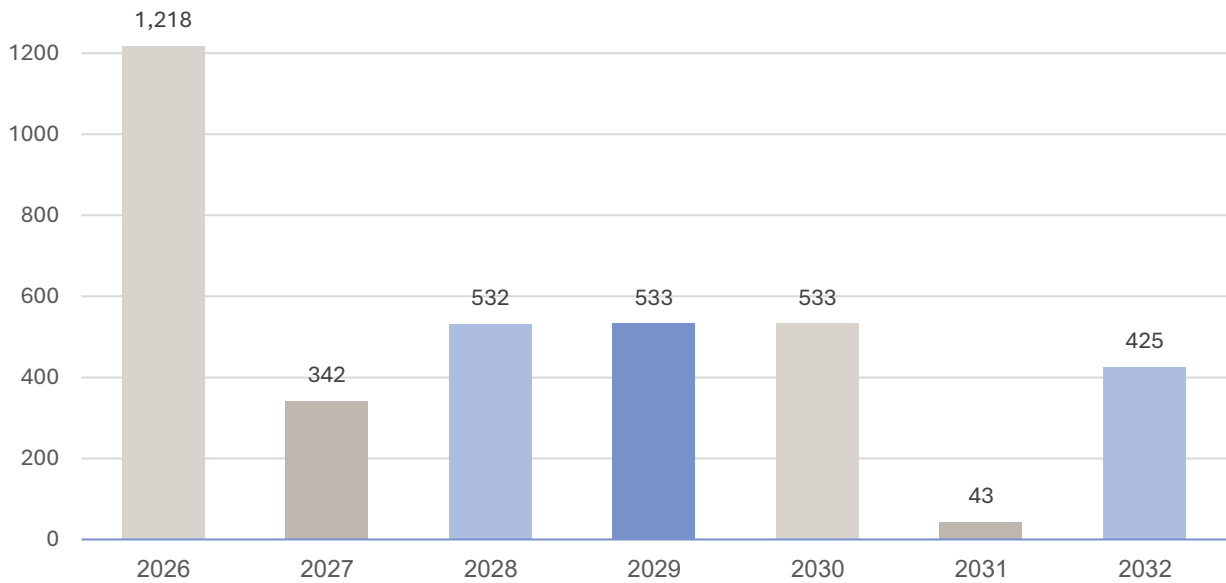
* יתרת קרן החוב צמודה למדד



יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)

קצב פירעונות קרן שוטפים

בנטרול רכיבי חוב מובטחים בשעבוד



היות ויחס שיעבוד הנכסים נמוך (כ-61%), באפשרות החברה לבחון בעת פירעון החוב לשחרר את הנכס משעבוד או מאידך למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש בתנאים נוחים.

היציבות התדרימית שנכסי החברה מניבים יחד עם האסטרטגיה הפיננסית מאפשרים לחברה לממן את פעילותה בתנאי מימון תחרותיים ממגוון מקורות זמינים.

7.1 מיליארד ש"ח	היקף נדל"ן והשקעות לא משועבדים
71%	שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
18%	שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה והשקעה במניות (ביג ודסק"ש)
61%	שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)



להלן מובא פירוט עלות החוב האפקטיבית המשוקללת (ריבית ריאלית הנקפת לרווח והפסד) למועד הדוח ועל פני תקופת פירעון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה.

עלות החוב הכוללת (Total blended) (cost of debt)

יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)

31.03.26	2034 ואילך	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	
3,945	130	-	630	121	611	611	540	829	473	סך פירעונות אג"ח
1.75%	3.27%	-	1.91%	2.56%	2.14%	2.14%	1.99%	1.56%	-	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
330	-	-	-	-	-	-	-	-	330	סך פירעונות נע"מ לא סחיר
4.35%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.35%	ריבית אפקטיבית
406	-	-	-	-	-	-	-	-	406	סך פירעונות נע"מ סחיר
4.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.40%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
740	-	-	-	-	-	-	229	488	23	סך פירעונות חוב בנקאי ואחרים
5.41%	-	-	-	-	-	-	6.00%	4.81%	2.19%	ריבית אפקטיבית

נכון למועד הדוח הריבית האפקטיבית המשוקללת נאמדת בכ- 2.75%, הריבית האפקטיבית המשוקללת בגין יתרת פירעונות החוב בשנים 2026-2028 (המסתכמים לסך של כ- 3,318 מיליון ש"ח) הינה בשיעור של כ-3.1%.



**שיעור החוב על נכסי הקבוצה:
LTV (Loan To Value)**

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026	
באלפי ש"ח				
4,692,973	4,997,278	5,576,673	5,347,434	סך חוב פיננסי (מאוחד מורחב) בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב):
(509,908)	(365,957)	(1,102,540)	(1,229,023)	מזומנים והשקעות לזמן קצר
(714,449)	(789,130)	(343,340)	(297,841)	נכסים פיננסיים סחירים ופקדונות לזמן קצר
(68,505)	(318,974)	(69,546)	(92,855)	מזומן משועבד ופקדונות בנאמנות
(111,409)	(71,175)	(71,097)	(81,397)	הלוואות כנגד בטוחות נדל"ן
(1,012)	19,023	75,352	70,673	הפרשים חשבונאיים שאינם לפירעון
3,287,690	3,471,065	4,065,502	3,716,991	סך חוב פיננסי נטו (מאוחד מורחב)
5,843,908	6,750,176	8,132,415	9,460,368	נדל"ן להשקעה ובהקמה (מאוחד מורחב)
5,500	5,500	5,500	5,500	נכס מוחזק למכירה
573,094	604,719	723,566	756,340	השקעה על בסיס אקוויטי ושווי הוגן
6,422,502	7,360,395	8,861,481	10,222,208	סך נדל"ן והשקעות (מאוחד מורחב)
51%	47%	46%	36%	יחס LTV (Loan To Value)

ריכוז השינויים העיקריים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר 2025	46%
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	(1%)
הנפקת מניות בניכוי דיבנד ששולם	(7%)
אחר	(2%)
שיעור LTV מחושב ליום 31 במרס, 2026	36%

הסבר לשינוי ברמת ה-LTV במהלך התקופה

החברה ייצרה תזרים מזומנים שוטף חיובי במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 79 מיליון ש"ח. הנפקת הון מניות בסך של כ- 612 מיליון ש"ח הקטינה את שיעור ה-LTV בכ- 7%. עליה בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב ובהקמה בסך של כ- 1,115 מיליון ש"ח תרם להקטנת שיעור ה-LTV בכ- 5%.

דירוג אשראי

ביום 11 באוגוסט 2020 הודיעה מעלות על אשרור דירוג החברה לדירוג מנפיק ilA/positive
 ביום 31 במרס 2021 הודיעה מעלות על העלאת דירוג המנפיק של החברה ל-ilA+/stable
 ביום 5 באוגוסט 2021 הודיעה מעלות על אשרור דירוג המנפיק של החברה ל-ilA+/stable
 ביום 11 באוגוסט 2022 הודיעה מעלות על אשרור דירוג המנפיק של החברה ל-ilA+/stable
 ביום 31 ביולי 2023 הודיעה מעלות על אשרור דירוג המנפיק של החברה ל-ilA+/stable
 ביום 25 ביולי 2024 הודיעה מעלות על אשרור דירוג המנפיק של החברה ל-ilA+/stable
 ביום 14 ביולי 2025 הודיעה מעלות על אשרור דירוג המנפיק של החברה ל-ilA+/stable
 ביום 16 באפריל 2026 הודיעה מעלות על העלאת דירוג המנפיק של החברה ל-ilAA-/stable

- סקירה של מדדי הביצוע**
NOI
(Net Operating Income)
- להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאות חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת השווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד). בנוסף, משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמן ה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:
- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
 - לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
 - אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

להלן התפתחות ה-NOI הרבעוני (באלפי ש"ח):

רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	רבעון 1 2026	
באלפי ש"ח					
90,758	92,709	97,952	95,811	94,344	NOI מנכסים קיימים (same property)
3,020	4,843	5,613	16,390	20,725	NOI מנכסים שאוכלסו או נרכשו במהלך התקופה
93,778	97,552	103,565	112,201	115,069	סך NOI לתקופה
3,646	3,665	3,781	3,663	3,817	חלק המיעוט ב-NOI
90,132	93,887	99,784	108,538	111,252	סך NOI חלק הבעלים

NOI מנכסים קיימים (same property) הראשון לשנת 2026 הסתכם לסך של כ- 94,344 אלפי ש"ח, גידול בשיעור של כ- 4% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. הגידול מיוחס לחתימה על חוזים חדשים ומימוש אופציות בחוזים קיימים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן, בניכוי הקלות שניתנו לשוכרים במבצע שאגת הארי במרכזים המשותפים עם ביג, בסך של כ- 1,050 אלפי ש"ח.

NOI חלק הבעלים ברבעון הראשון לשנת 2026 הסתכם ל- 111,252 אלפי ש"ח, מהווה גידול של כ- 23% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע מאכלוס של ביג מגה אור מגדל העמק, אכלוס ג'מבו באר שבע, רכישת מתחם איסכור, הפעלת דאטה סנטר שלב א מגרש 62 במודיעין, אכלוס מרכז ניהול קונטרופ, קבלת דמי שכירות עבור מגרש 502 מ.א יואב, בניכוי הקלות שניתנו לשוכרים במבצע שאגת הארי, גידול המימון לחתימה על חוזים חדשים ומימוש אופציות בחוזים קיימים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן.

FFO (Funds From Operations)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה- FFO (Funds From Operations). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם ע"י NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רוח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. הנהלת החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה- FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים בגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

יש להדגיש, כי מדד ה- FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

הנהלת החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה- FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת ההבנה ממה מושפע מדד ה- FFO. לפרטים אודות תחשיב למדד ה- FFO ראה סעיף 3 לנספח א' לדוח הדירקטוריון.

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026	שינוי מתקופה מקבילה	
באלפי ש"ח				
392,341	90,132	111,252	21,120	סך NOI חלק הבעלים
				בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(34,579)	(9,106)	(10,860)		הנהלה וכלליות (בנטרול פחת ותשלום מבוסס מניות)
(53,759)	(12,309)	(4,674)		הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
(10,200)	(928)	(4,679)		בנטרול הכנסות (הוצאות) מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
11,063	2,158	1		דיבידנד מניירות ערך סחירים
(13,160)	(3,120)	(11,892)		הוצאות מיסים שוטפים
291,706	66,827	79,148	12,321	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה
		18%		שיעור הצמיחה

ה- FFO ברבעון הראשון לשנת 2026 עלה בכ- **18% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד**. צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 21,120 אלפי ש"ח, בניכוי קיטון בדיבידנד שהתקבל מניירות ערך סחירים בסך של כ- 2,157 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 1,754 אלפי ש"ח, בתוספת קיטון בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 7,635 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בסך של כ- 3,751 אלפי ש"ח ובניכוי גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך של כ- 8,772 אלפי ש"ח.

Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	
באלפי ש"ח					
66,827	68,439	77,846	78,594	79,148	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה

FFO ריאלי מייצג ברבעון הראשון לשנת 2026 עלה בכ- **1% ביחס לרבעון הקודם**, צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 2,714 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 4,977 אלפי ש"ח (גידול בהוצאות שכר), בתוספת קיטון בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 10,477 אלפי ש"ח, בניכוי קיטון בהוצאות מימון ריאליות בגין הפחתת עודפי עלות של כ- 637 אלפי ש"ח, ובניכוי גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך של כ- 8,297 אלפי ש"ח.

שעור היוון משוקלל (CAP RATE) להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרס, 2026:

אלפי ש"ח	חלק הבעלים (מאוחד מורחב)
6,547,347	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרס, 2026
260,442	בתוספת נדל"ן מניב המופיע במסגרת נדל"ן מניב בהקמה
(1,465)	בניכוי שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
(9,460)	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
(32,615)	בניכוי – שווי זכויות בניה נוספות
(59,709)	בניכוי התחייבויות בגין חכירה
6,704,540	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרס, 2026
115,069	NOI רבעון ראשון 2026
(3,782)	בניכוי הכנסות ריבית הלוואות לאחרים ומערכות סולאריות
111,287	NOI רבעון ראשון 2026 מיוחס לשטחים מושכרים
445,148	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2026
7,352	NOI צפוי בגין התאמות לשכ"ד על בסיס חוזי שכירות חתומים
452,500	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.7%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

- כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.
- NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של הקבוצה לשנת 2026.



מרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב

תשואה משוקללת על נכסי נדל"ן מניב

6.7%

4%

2.7%

עלות חוב משוקללת של החברה

0.3%

2.4%

עלות גיוס שולית (חוב מובטח במח"מ 4.3 ביחס LTV 80% מקס')



סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגת במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. הנהלת החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בכנסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות המוחזקות על ידה.

רווח והפסד		לתקופה שנתיימה ביום 31.03.2025		לתקופה שנתיימה ביום 31.03.2026		
	מאוחד מורחב	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	מאוחד (מבוקר)	מאוחד (מבוקר)	
רווח גולמי מהשכרת נכסים	92,664	73,193	112,069	19,953	92,116	
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	30,960	49,582	(5,916)	(11,955)	6,039	
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	95,880	87,498	825,552	(1,735)	827,287	
הוצאות הנהלה וכלליות	(11,404)	(11,131)	(12,773)	(84)	(12,689)	
הוצאות אחרות, נטו	(29,484)	(29,484)	(174)	-	(174)	
הוצאות מימון, נטו	(57,758)	(53,750)	(2,746)	(2,580)	(166)	
שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	(30,539)	(30,539)	(17,518)	-	(17,518)	
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה	90,319	85,369	898,494	3,599	894,895	
מיסים על ההכנסה	(9,869)	(4,919)	(207,847)	(3,599)	(204,248)	
רווח נקי	80,450	80,450	690,647	-	690,647	
חלק המיעוט ברווח	(1,992)	(1,992)	(1,198)	-	(1,198)	
רווח לתקופה חלק הבעלים	78,458	78,458	689,449	-	689,449	

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – מיוחס לגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה (אכלוס חנות ג'מבו באר שבע, רכישת מתחם איסכור בקריית גת, הפעלת דאטה סנטר במגרש 62 שלב א, אכלוס מרכז ניהול קונטרופ וכן השכרת קרקע במ.א. יואב) וכן גידול המיוחס לחתימה על חוזים חדשים ומימוש אופציות בחוזים קיימים תוך עליה בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן.

גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה השערוך מיוחס בעיקרו לשערוך של שלושה מרכזי Data Centers (בית שמש, מ.א. יואב, מודיעין).

גידול בהוצאות הנהלה וכלליות מיוחס לגידול בהוצאות שכר (גידול מצבת כח האדם וגידול בתשלום מבוסס מניות לאור הקצאת אופציות לעובדים).

קיטון בהוצאות אחרות, נטו מיוחס להפסד מירידת ערך מניות דסק"ש שנרשם ברבעון המקביל אשתקד.

קיטון בהוצאות מימון, נטו מיוחס לגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך של כ- 1 מיליון ש"ח בתוספת קיטון בהפסד מניירות ערך סחירים בסך של כ- 58 מיליון ש"ח ביחס להפסד בסך של כ- 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובתוספת רווח משיערוך השקעות אחרות המוצגות בשווי הוגן בסך של כ- 46 מיליון ש"ח הרבעון.

קיטון ברווחי אקוויטי מיוחס להפסדי אקוויטי של ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ וקיטון ברווחי אקוויטי של דסק"ש.

גידול במיסים על ההכנסה מיוחס בעיקר לעדכון מיסים דחים בגין שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

מאוחד מורחב	מאוחד	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד
78,458	78,458	מיוחס ל-3/2025
19,405	18,923	גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים
729,672	739,789	גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(1,369)	(1,558)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות
29,310	29,310	קיטון בהוצאות אחרות, נטו
55,012	53,584	קיטון בהוצאות מימון, נטו
13,021	13,021	גידול בשיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)
(36,876)	(43,543)	קיטון ברווחי אקוויטי
(197,978)	(199,329)	גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה
794	794	גידול בחלק המיעוט ברווח
689,449	689,449	מיוחס ל-3/2026



לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025			לתקופה שנסתיימה ביום 31.03.2026			
מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאחד	מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאחד	
8,137,915	1,399,874	6,738,041	9,465,868	1,399,471	8,066,397	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ונכסים המיועדים למימוש
(1,442,890)	(192,058)	(1,250,832)	(1,476,890)	(190,224)	(1,286,666)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אחרים וחלויות
(4,133,783)	-	(4,133,783)	(3,870,544)	-	(3,870,544)	אגרות חוב וחלויות
						בנטרול יתרת :
1,102,540	4,335	1,098,205	1,229,023	4,651	1,224,372	מזומנים ושווה מזומנים
343,340	-	343,340	297,841	-	297,841	נכסים פיננסיים לזמן קצר
66,886	-	66,886	90,177	-	90,177	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
2,661	-	2,661	2,678	-	2,678	הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך
(4,061,246)	(187,723)	(3,873,523)	(3,727,715)	(185,573)	(3,542,142)	חוב פיננסי נטו
760,855	(1,061,151)	1,822,006	787,569	(1,061,006)	1,848,575	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני והשקעות אחרות
4,906	-	4,906	4,906	-	4,906	נכסים בלתי מוחשיים
195,813	47,620	148,193	202,514	46,605	155,909	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
(177,747)	5,569	(183,316)	(249,236)	4,345	(253,581)	נכסים (התחייבויות) שוטפים אחרים, נטו
8,950	165	8,785	9,986	173	9,813	יתרת נכסים לא שוטפים אחרים
(142,737)	(25,541)	(117,196)	(344,016)	(23,934)	(320,082)	יתרת התחייבויות לא שוטפות אחרות
650,040	(1,033,338)	1,683,378	411,723	(1,033,817)	1,445,540	יתרת נכסים אחרים, נטו
(725,422)	(181,597)	(543,825)	(916,609)	(182,863)	(733,746)	עתודה למיסים
(93,379)	2,784	(96,163)	(94,577)	2,784	(97,361)	זכויות מיעוט
(3,907,908)	-	(3,907,908)	(5,138,688)	-	(5,138,688)	הון עצמי
4,726,709	-	-	6,149,876	-	-	NAV לפי גישת ההנהלה
36,658	-	-	38,137	-	-	מספר מניות לתום תקופה
129	-	-	161	-	-	NAV לפי גישת ההנהלה למניה (בש"ח)

נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ונכסים המיועדים למימוש

שווי הנדל"ן ליום 31 במרס, 2026 הסתכם לסך של 8.1 מיליארד ש"ח, גידול של כ-1,328 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2025. הגידול נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בסך של כ-181 מיליון ש"ח, התקדמות בקצב ההשקעות בפרייקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של כ-319 מיליון ש"ח ומעליית ערך שנוצרה בעת עדכון הערכות שווי על ידי שמאי חיצוני לנכסי החברה בסך של כ-828 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו

החוב הפיננסי נטו, ליום 31 במרס, 2026 הסתכם לסך של כ-3.5 מיליארד ש"ח, קיטון של כ-331 מיליון ש"ח ביחס לחוב הפיננסי נטו ליום 31 בדצמבר, 2025. הקיטון בחוב הפיננסי, נטו מיוחס לתזרים מפעילות שוטפת, בניכוי קיטון ביתרות נכסים והתחייבויות אחרות נטו בסך 237 מיליון ש"ח ובניכוי רכישת מקרקעין והשקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-500 מיליון

הסברים לשינויים מהותיים במאחד במהלך השנה:



ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של כ-73 מיליון ש"ח. במהלך התקופה נזקפו רווחים בגין הפרשי הצמדה בסך של כ-4 מיליון ש"ח לאור ירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.1%.

עתודה למיסים נדחים

יתרת עתודה למיסים נדחים ליום 31 במרס, 2026 הסתכמה לסך של כ-734 מיליון ש"ח, גידול של כ-190 מיליון ש"ח ביחס לעתודה למס ליום 31 בדצמבר, 2025. גידול במיסים נדחים מיוחס בעיקר לעליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ונכסים המיועדים למימוש

שווי הנדל"ן ליום 31 במרס, 2026 הסתכם לסך של כ-9.5 מיליארד ש"ח, גידול של כ-1,327 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2025. הגידול נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בסך של כ-181 מיליון ש"ח, התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של כ-320 מיליון ש"ח ומעליית ערך שנוצרה בעת עדכון הערכות שווי על ידי שמאי חיצוני לנכסי החברה בסך של כ-826 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו

החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 31 במרס, 2026 לסך של כ-3.7 מיליארד ש"ח, קיטון של כ-334 מיליון ש"ח ביחס לחוב הפיננסי נטו ליום 31 בדצמבר, 2025. הקיטון בחוב הפיננסי נטו מיוחס לתזרים מפעילות שוטפת, בניכוי קיטון ביתרות נכסים והתחייבויות אחרות נטו בסך 238 מיליון ש"ח ובניכוי רכישת מקרקעין והשקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-502 מיליון ש"ח. במהלך התקופה נזקפו רווחים בגין הפרשי הצמדה בסך של כ-4 מיליון ש"ח לאור ירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.1%.

עתודה למיסים נדחים

יתרת עתודה למיסים נדחים ליום 31 במרס, 2026 הסתכמה לסך של כ-917 מיליון ש"ח, גידול של כ-192 מיליון ש"ח ביחס לעתודה למס ליום 31 בדצמבר, 2025. גידול במיסים נדחים מיוחס בעיקר לעליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

נזילות ומקורות מימון

תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשלושת החודשים, הסתכם לסך של כ-285 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ-39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ-203 מיליון ש"ח מיוחסת לגידול בפיקדונות משוכרים, עלייה של 21 מיליון ש"ח המיוחסת לגידול ב NOI של החברה, עלייה של 21 מיליון ש"ח מיוחסת לרווח ממימוש השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות, גידול בהוצאות ריבית ששולמו וגידול בהוצאות מיסים.

תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בשלושת החודשים, הסתכם לסך של כ-458 מיליון ש"ח, לעומת תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-79 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן, נטו בסך של כ-451 מיליון ש"ח, הפקדת מזומן משועבד בסך של כ-23 מיליון ש"ח, רכישת ניירות ערך סחירים בסך של כ-13 מיליון ש"ח ובניכוי תמורה בסך של כ-28 מיליון ש"ח בגין מימוש השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בשלושת החודשים, הסתכם לסך של כ- 299 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 55 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבעו מפעילות מימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר הנפקת הון מניות בסך של כ- 612 מיליון ש"ח, קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 28 מיליון ש"ח, בניכוי פירעון אגרות בסך של כ- 264 מיליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של כ- 73 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

נכון ליום 31 במרס 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 325 מיליוני ש"ח (גרעון בהון חוזר בסך של כ- 359 מיליוני ש"ח בהתאם לדוח מאוחד מורחב) בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של כ- 123 מיליון ש"ח (גרעון בהון חוזר בסך של כ- 145 מיליון ש"ח בהתאם לדוח מאוחד מורחב) ליום 31 בדצמבר 2025. הקיטון בהון החוזר נובע מרכישת מקרקעין ומהשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה נטו בסך של כ- 451 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, לקבוצה נכסי נדל"ן מניבים ובפיתוח, פנויים משעבוד בשווי כולל של כ- 6.3 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.9 מיליארד ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכסים אלו ככל שתידרש.

בנוסף, לחברה החזקה במניות סחירות של השקעות דיסקונט בע"מ בשיעור של כ- 29.9% בשווי של כ- 307 מיליון ש"ח (מניות בשווי 42 מיליון ש"ח שועבדו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י')) נכון ליום 31 במרס, 2026. להערכת החברה ככל שתידרש, ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

נכון ליום 31 במרס, 2026 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות הקבוצה בסך של כ- 1,527 מיליון ש"ח (כולל החזקה במניות ביג). נכון למועד הדוח לחברה קיימת מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 175 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים.

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהקבוצה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 31 במרס 2026, מהם מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לקבוצה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהקבוצה מניבה ולאור שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

האמור לעיל מבוסס על הערכות החברה בלבד והינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה, כאמור לעיל מבוססות על הנתונים שבידיה כיום, אולם אין כלל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתמשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת.

התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

גיוס הון

ביום 4 במרס 2026 השלימה החברה הקצאה פרטית של 1,377,379 מניות רגילות, רשומות על שם ובנות 0.01 ש"ח ע.ג כל אחת של החברה בתמורה לסך כולל של 614,999,724 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 בפברואר 2026 (אסמכתא 2026-01-018559).

הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים

לאחר תקופת הדוח, ביום 28 באפריל, 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של 197,952 אלפי ש"ח ע.ג בדרך של הרחבת סדרה. התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב הנוספות הינה בסך של כ- 223,884 אלפי ש"ח.

כמו כן, לאחר תקופת הדוח, ביום 28 באפריל, 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה י"א) בהיקף של 751,457 אלפי ש"ח ע.ג בדרך של הרחבת סדרה. התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב הנוספות הינה בסך של כ- 808,568 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר ההרחבות שלעיל ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 באפריל 2026 (אסמכתא 2026-01-038118) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 28 באפריל 2026 (אסמכתא 2026-01-038786).

מימוש נכסים מניבים

בתקופת הדוח החברה לא מימשה נכסים מניבים מהותיים.

רכישת נכסים מניבים

בתקופת הדוח החברה לא רכשה נכסים מניבים מהותיים.

השקעות מהותיות

החזקות החברה במניות חברת השקעות דיסקונט בע"מ – בתקופת הדוח לא חלו שינויים בהשקעות החברה במניות דסק"ש. לפירוט בדבר השקעות החברה במניות דסק"ש ראה סעיף "פוטנציאל השבחה נוסף בהשקעות החברה" לעיל וכן באור 6 לדוחות הכספיים.

רכישת קרקעות זכיה במכרזים

בתקופת הדוח החברה לא זכתה במכרזים מהותיים ולא רכשה קרקעות מהותיות. לפרטים בדבר קרקע שרכשה משה די.סי לאחר תקופת הדוח, ראה סעיף אירועים מהותיים שאירעו לאחר תקופת הדיווח שלהלן.

דיבידנד

ביום 26 בפברואר 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 73 מיליון ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.90668 ש"ח) אשר שולם ביום 18 במרס 2026.

לאחר תקופת הדוח, ביום 19 במאי 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.04872 ש"ח) אשר ישולם ביום 10 ביוני 2026.

אירועים מהותיים שאירעו לאחר תקופת הדיווח

לפרטים בדבר התקשרות Mega D.C בהסכם לרכישת חטיבת קרקע בהיקף של כ-180 דונם בחדרה ראה סעיף 1.1 לפרק ב' להלן – עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025.

ממשל תאגידי וסיכוני סיכוני שוק ודרכי ניהולם שוק

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת הדוח התקופתי (הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה), פרט לאמור בדוחות בסיסי ההצמדה להלן:

ליום 31 במרס 2026

סה"כ	נכסים/ התחייבויות שאינם פיננסיים	צמוד מדד	מט"ל לא צמוד	מטבע חוץ או צמוד למטבע חוץ	
אלפי ש"ח מדווחים					
נכסים					
נכסים שוטפים					
1,224,372			1,224,372		מזומנים ושוי מזומנים
32,091	(12,117)	2,810	41,340	58	השקעות בניירות ערך סחירים
90,177			90,177		מזומן משועבד
16,215		6,486	9,729		שוכרים
101,325	9,898	44,332	47,095		חייבים ויתרות חובה
271,250	271,250				נכסים המוחזקים למכירה
נכסים בלתי שוטפים					
1,791,689	1,566,560		225,129		השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
56,886	56,886				השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
124,357	84,268	34,733	5,356		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
5,163,794	5,163,794				נדל"ן להשקעה
2,897,103	2,897,103				נדל"ן להשקעה בפיתוח
6,592	6,592				רכוש קבוע
4,906	4,906				מוניטין
11,780,757	10,049,140	88,361	1,643,198	58	סה"כ נכסים
התחייבויות					
התחייבויות שוטפות					
748,346		-	748,346		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
967,937		967,937			חלויות שוטפות של אגרות חוב
147,842			147,842		התחייבויות לספקים ונותני שירותים
193,500	853	92,746	99,901		זכאים ויתרות זכות
3,138			3,138		מקדמה בגין מכירת נכסים המוחזקים למכירה
התחייבויות שאינן שוטפות					
527,509		121,680	405,829		הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,902,607		2,902,607			אגרות חוב
226,482		226,482			פיקדונות
430			430		נגזרים
91,183		91,183			התחייבות בגין חכירה
1,988	1,988				התחייבות בשל הטבות לעובדים
733,746	733,746				מיסים נדחים
6,544,708	736,587	4,402,635	1,405,486	-	סה"כ התחייבויות
5,236,049	9,312,553	(4,314,274)	237,712	58	סך היתרה המאזנית נטו

נדל"ן להשקעה מסווג כפרט שאינו כספי, אך בעיקרו זהו נכס ששווי נגזר מהסכמי שכירות צמודים של הדיירים ולכן במהותו הכלכלית הנו נכס צמוד. הכללת נדל"ן להשקעה כנכס צמוד, היה מעביר החברה ליתרה חיובית בנכסים צמודים של כ-850 מיליון ש"ח, המבטאים, להערכת דירקטוריון החברה, נכון יותר, את החשיפה הכלכלית של החברה.

ליום 31 במרס 2025

סה"כ	נכסים/ התחייבויות שאינם פיננסיים	צמוד מדד	מט"י לא צמוד	מטבע חוץ או צמוד למטבע חוץ	
אלפי ש"ח מדווחים					
נכסים					
נכסים שוטפים					
534,125			534,125		מזומנים ושווי מזומנים
127,540	82,226	2,897	31,589	10,828	השקעות בניירות ערך סחירים
70,135			70,135		פקדונות לזמן קצר
69,114			69,114		מזומן משועבד
9,002		3,601	5,401		שוכרים
61,356	3,752	17,953	39,651		חייבים ויתרות חובה
604,733	604,733				נכסים המוחזקים למכירה
נכסים בלתי שוטפים					
1,639,852	1,468,723		171,129		השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37,773	37,773				השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
117,474	80,489	32,500	4,485		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,454	3,454				הוצאות מראש
2,697	2,697				פקדונות למן ארוך
4,406,139	4,406,139				נדל"ן להשקעה
1,175,902	1,175,902				נדל"ן להשקעה בפיתוח
5,448	5,448				רכוש קבוע
4,906	4,906				מוניטין
8,869,650	7,876,242	56,951	925,629	10,828	סה"כ נכסים
התחייבויות					
התחייבויות שוטפות					
459,279		194,492	264,787		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
717,686		717,686			חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,267			15,267		התחייבויות לספקים ונותני שירותים
3,138			3,138		מקדמה בגין מכירת נכסים מוחזקים למכירה
84,966	3,783	21,289	59,894		זכאים ויתרות זכות
התחייבויות שאינן שוטפות					
414,198		122,999	291,199		הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,330,639		3,330,639			אגרות חוב
4,353		4,353			פיקדונות
430			430		נגזרים
69,815		69,815			התחייבות בגין חכירה
1,658	1,658				התחייבות בשל הטבות לעובדים
436,973	436,973				מיסים נדחים
5,538,402	442,414	4,461,273	634,715	-	סה"כ התחייבויות
3,331,248	7,433,828	(4,404,322)	290,914	10,828	סך היתרה המאזנית נטו

נדל"ן להשקעה מסווג כפריט שאינו כספי, אך בעיקרו זהו נכס ששווי נגזר מהסכמי שכירות צמודים של הדיירים ולכן במהותו הכלכלית הנו נכס צמוד. הכללת נדל"ן להשקעה כנכס צמוד, היה מעביר החברה ליתרה חיובית בנכסים צמודים של כ-1 מיליון ש"ח, המבטאים, להערכת דירקטוריון החברה, נכון יותר את החשיפה הכלכלית של החברה.



ממשל תאגידי וסיכוני שוק

ממשל תאגידי

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי ממשל תאגידי בחברה כפי שפורט בדוח התקופתי לשנת 2025.

הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 3 ישיבות של דירקטוריון החברה.

אסיפות כלליות של בעלי המניות של החברה

ביום 5 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה, בהתאם לסעיף 267 לחוק החברות, לרבות עדכונה, וזאת לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור המדיניות ע"י האסיפה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 26 בנובמבר 2025 (אסמכתא 092911-01-2025), מיום 17 בדצמבר 2025 (אסמכתא: 100806-01-2025) ומיום 6 בינואר 2026 (אסמכתא: 002125-01-2026), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף, לאחר תקופת הדוח, ביום 4 במאי 2026 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את ההחלטות שלהלן:

- א. מינוי גב' אסנת הלל פיין כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים שתחילתה במועד אישור המינוי על ידי האסיפה.
- ב. אישור הענקת כתב התחייבות לשיפוי לגב' אסנת הלל פיין בהתאם לתנאים ולנוסחים המקובלים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת.
- ג. אישור הענקת כתב פטור מאחריות לגב' אסנת הלל פיין, בהתאם לתנאים המקובלים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת.
- ד. אישור להכליל את גב' אסנת הלל פיין בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לתנאים המקובלים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 25 במרס 2026 (אסמכתא: 027250) ומיום 5 במאי 2026 (אסמכתא: 041317-01-2026).

תרומות

לפרטים בדבר מדיניות התרומות של החברה ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי. בתקופת הדוח העניקה החברה תרומות בסך 237 אלפי ש"ח לעומת סך של 472 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה לא התחייבה בהתחייבויות מהותיות למתן תרומות בתקופות עתידיות.



דיווח פיננסי

אומדנים חשובים קריטיים:

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את הנהלה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מהערכות שנעשו לגביהם.

להלן מוצגים אומדנים והנחות שלדעת הנהלת החברה יש להם השפעה מהותית על התוצאות הכספיות ועל עסקי החברה:

הפרשה לירידת ערך

בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 36, בוחנת החברה בכל תאריך מאזן באם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא כספיים עליהם חל תקן זה. בהתקיים סימנים לירידת ערך בוחנת החברה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס, ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים הצפויים מאותו נכס, ובמידת הצורך הושמת הפרשה לירידת ערך, עד גובה הסכום שהינו בר השבה. בקביעת אומדני תזרימי המזומנים מתבססת החברה על ניסיון העבר של החברה מהשכרת נכס זה או נכסים דומים וזאת תוך התחשבות במצב השוק בו מצוי הנכס.

הקבוצה חשופה לתשלום דמי היתר בגין שימוש חורג בחלק מנכסיה. בקביעת גובה דמי היתר כאמור לעיל מתבססת החברה על ניסיון העבר של מנהליה ועל הערכות שמאי. בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בגין דמי היתר לשימוש חורג במסגרת סעיף זכאים שונים.

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות הכספיים הרבעוניים, בהיעדר שינויים מהותיים בשווי הנכסים, מבצעת הנהלת החברה עדכונים פנימיים לשווי הנכסים אשר בהם באים לידי ביטוי שינויים בממדד המחירים לצרכן וכן שינויים באכלוס שטחים פנויים בנכסים. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון, בין היתר, שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס (Vacancy), אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים של הנכסים, התאמת דמי השכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות היא מעל לקיים בשוק (Over-rented) או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או

שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים ע"י חברות ניהול גירעוניות. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם

שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הנספי של החברה ותוצאות פעילותה. בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זוקפת לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

לא חלו שינויים מהותיים בנושא אומדנים חשבונאיים קריטיים מאז סוף שנת 2025 ובמהלך תקופת הדוח.

גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות

החברה עדכנה את הערכות שווי חלק מנכסיה בישראל ליום 31 בדצמבר 2025 ואת הערכות שווי חלק מנכסיה ליום 31 במרס 2026. לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ליום 31 במרס 2026 ראה סעיף 4 לפרק ב' לדוח זה.

אירועים לאחר תאריך הדוח

ראה באור 4 לדוחות הכספיים.



נספחים לפרק א'

נספח א' - טבלאות עזר ותחשיבים

נספח ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של התאגיד

נספח א'

טבלאות עזר ותחשיבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט יישומו של IFRS11 "הסדרים משותפים" שיושם מאז ומעולם. דהיינו, השקעות בחברות כלולות המוצגות על פי שיטת השווי המאזני (בסיס אקוויטי) בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת, מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של חלק החברה בחברות הנ"ל. חברות מאוחדות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדו לפי חלקה היחסי של החברה בהן ולא אוחדו במלואן.

דוח על המצב הכספי מאוחד מורחב

ליום			
31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
1,102,540	540,090	1,229,023	מזומנים ושווי מזומנים
58,328	127,540	32,091	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
66,886	69,114	90,177	מזומן משועבד ומזומן בנאמנות
-	70,135	-	פקדונות לזמן קצר
16,526	13,701	19,143	שוכרים
49,326	40,529	71,182	חייבים ויתרות חובה
290,512	604,733	271,250	נכסים המוחזקים למכירה ומלאי קרקעות
1,584,118	1,465,842	1,712,866	
			נכסים לא שוטפים
722,178	614,235	730,433	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
38,677	38,023	57,136	השקעות אחרות
132,641	133,167	129,511	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,661	-	2,678	פיקדונות לזמן ארוך בתאגידים בנקאיים
2,252	-	3,373	הוצאות מראש
63,172	60,031	73,003	הלוואות לחברות מאוחדות באיחוד יחסי
6,556,093	5,754,176	6,547,347	נדל"ן להשקעה
1,576,322	1,191,677	2,913,020	נדל"ן להשקעה בפיתוח
6,699	5,457	6,613	רכוש קבוע
4,906	4,906	4,906	מוניטין
9,105,601	7,801,672	10,468,020	
10,689,719	9,267,514	12,180,886	

ליום			
31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות
754,413	468,450	753,671	אשראי וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	12,412	10,812	הלוואות מבעלי מניות בחברות מאוחדות
730,930	717,686	967,937	חלויות שוטפות של אגרות חוב
58,825	19,024	150,875	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
184,775	78,418	188,683	זכאים ויתרות זכות
1,728,943	1,295,990	2,071,978	
			התחייבויות לא שוטפות
688,476	602,676	712,408	הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,402,853	3,330,639	2,902,607	אגרות חוב
25,269	5,629	227,843	פקדונות
115,177	92,957	113,758	התחייבות בגין חכירה
1,862	1,658	1,988	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
430	430	430	נגזרים
725,422	609,071	916,609	מיסים נדחים
4,959,489	4,643,060	4,875,643	
			הון מיוחס לבעלי מניות החברה
366	366	381	הון מניות
737,474	737,474	1,349,809	פרמיה על מניות
68	68	68	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
30,557	26,740	32,706	קרן עלות תשלום מבוסס מניות
598	-	598	קרן הערכה מחדש
6,814	28,319	6,360	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
48,172	43,986	48,172	קרן בגין עסקה עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
3,083,859	2,377,982	3,700,594	יתרת רווח
3,907,908	3,214,935	5,138,688	
93,379	113,529	94,577	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,001,287	3,328,464	5,233,265	סה"כ הון
10,689,719	9,267,514	12,180,886	

דוח רווח והפסד מאוחד מורחב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
417,300	96,561	118,483	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
4,751	652	480	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן
(22,635)	(4,549)	(6,894)	עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
399,416	92,664	112,069	רווח גולמי
11,182	30,960	(5,916)	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
430,376	95,880	825,552	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה והפחתות אחרות, נטו
(48,031)	(11,404)	(12,773)	הוצאות הנהלה וכלליות
39,157	(29,484)	(174)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
832,100	178,616	918,758	רווח תפעולי
222,509	11,126	65,016	הכנסות מימון
(210,323)	(68,884)	(67,762)	הוצאות מימון
210,589	(30,539)	(17,518)	שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג מרכזי קניות בע"מ)
1,054,875	90,319	898,494	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(205,874)	(9,869)	(207,847)	מיסים על ההכנסה
849,001	80,450	690,647	רווח נקי
849,001	80,450	690,647	סה"כ רווח כולל
			מיוחס ל:
844,335	78,458	689,449	בעלי מניות החברה
4,666	1,992	1,198	זכויות שאינן מקנות שליטה
849,001	80,450	690,647	

תמהיל השפעת המיעוט על סעיפי הדוח הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח			
<u>דוח על המצב הכספי</u>			
145	242	436	מזומנים ושווי מזומנים
349,416	324,879	348,901	נדל"ן להשקעה ובפיתוח
7,187	7,081	7,549	נכסים אחרים
(40,010)	(41,016)	(39,342)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(36,859)	(31,957)	(37,168)	עתודות למס
(186,500)	(145,700)	(185,799)	התחייבויות אחרות
<u>93,379</u>	<u>113,529</u>	<u>94,577</u>	סך זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח			
<u>דוח רווח והפסד</u>			
7,460	4,189	1,911	רווח גולמי
244	(155)	8	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(1,022)	(298)	(248)	הוצאות הנהלה וכלליות
(37)	(22)	(19)	הכנסות (הוצאות) אחרות
(509)	(1,267)	(76)	הוצאות מימון
(1,470)	(455)	(378)	מיסים על ההכנסה
<u>4,666</u>	<u>1,992</u>	<u>1,198</u>	סך זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הכולל

מדד ה-FFO (Funds From Operations) בהתאם להנחיית הרשות

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה- FFO (Funds From Operations). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם ע"י NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. הנהלת החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה- FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים בגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

יש להדגיש, כי מדד ה- FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

שנת 2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026	
844,335	78,458	689,449	רווח נקי לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
			התאמות:
(430,132)	(96,035)	(825,544)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות
22,026	273	155	הוצאות חד פעמיות או חריגות
(61,060)	29,189	-	הפסד (רווח) מירידת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת לפי שיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(379,449)	64,854	25,921	הפסד/רווח) משינויים בשווי הוגן או ממכירה של נכסים פיננסיים
192,591	6,569	185,203	השפעת המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(11,182)	(30,960)	5,916	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שווי מאזני
177,129	52,348	81,100	FFO לפי גישת הרשות
5,460	1,642	2,148	נוסף – תשלום מבוסס מניות
5,499	472	237	נוסף – תרומות
103,618	12,365	(4,337)	נוסף – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב
291,706	66,827	79,148	FFO לפי גישת ההנהלה
366,357	366,122	366,466	מס' מניות משוקלל
796	183	216	FFO ריאלי למניה (אגורות)

אלפי ש"ח	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'	סדרה י'	סדרה י"א	סדרה י"ב	סה"כ
מועד תשלום הקרן	תשלומים בשיעור של 8% מהקרן נפרעו ביום 30 ביוני בין השנים 2019 עד 2023 ותשלומים בשיעור של 20% מהקרן יפרעו ביום 30 ביוני בין השנים 2024 עד 2026.	תשלומים בשיעור של 10% מהקרן יפרעו ביום 30 באוגוסט בין השנים 2021 עד 2024 ותשלומים בשיעור של 20% מהקרן יפרעו ביום 30 באוגוסט בין השנים 2025 עד 2027.	תשלומים בשיעור של 20% מהקרן יפרעו ביום 30 במרס בין השנים 2024 – 2026 ותשלום בשיעור של 40% מהקרן יפרע ביום 30 במרס 2027.	תשלומים בשיעור של 6% מהקרן יפרעו ב-28 בפברואר בין השנים 2021 עד 2023 ותשלומים בשיעור של כ-27.33% מהקרן יפרעו ביום 28 בפברואר בין השנים 2028 עד 2030.	תשלומים בשיעור של 20% מהקרן יפרעו ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר בין השנים 2022 – 2031. ביום 31 במרס 2032, יפרע 50% מהקרן.	20 תשלומים בשיעור של 2.5% מהקרן יפרעו ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר בין השנים 2022 – 2031. ביום 31 במרס 2032, יפרע 50% מהקרן.	3 תשלומים בשיעור של 15% מהקרן יפרעו ביום 30 באפריל בין השנים 2028-2030. 2 תשלומים של הקרן בשיעור של 27.5% יפרעו ביום 30 באפריל של שנת 2031 ושל שנת 2033.	סה"כ
מועד תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר וביום 30 ביוני, בתקופה שבין 31 בדצמבר 2016 – 2026.	תשלומים חצי שנתיים, ביום 28 באוגוסט בתקופה שבין 28 בפברואר, 2018 – 2027 באוגוסט, 2027.	תשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר, בתקופה שבין 30 בספטמבר, 2018 – 31 במרס, 2027.	תשלומים חצי שנתיים, ישולמו ביום ה-31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2020 עד 2029 (כולל) וביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2030.	תשלומים חצי שנתיים, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2031 (כולל) וביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032.	תשלומים חצי שנתיים, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2031 (כולל) וביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032.	תשלומים חצי שנתיים, ישולמו ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032.	
דוח דירוג אחרון (3)	16.04.2026	16.04.2026	16.04.2026	16.04.2026	16.04.2026	16.04.2026	16.04.2026	
דירוג למועד ההנפקה (4)	-ilA	-ilA	-ilAA	-ilAA	-ilAA	-ilAA	-ilAA	
דירוג למועד הדוח (4)	+ilA	+ilA	+ilAA	+ilAA	+ilAA	+ilAA	+ilAA	
התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב מובטחת בשעבודים	לא	לא	כן (5)	לא	כן (6)	לא	כן (7)	

- (1) ממגדל אמות ביטוח ברוחב דרך מנחם בגין 48-46, תל אביב. טלפון 03-6374344, פקס 03-6374344. דוא"ל האחראי – רמי ספטי: RamiS@mtrust.co.il
- (2) רח" יד חרוצים 14, תל אביב. טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6393316. דוא"ל האחראי – רח" יוסי רזניק: Yossi@rpn.co.il
- (3) ראה דיווח מיידי מיום 16 באפריל 2026 (אסמכתא: 035540-15-2026).
- (4) MAALOT S&P. לאחר מועד הדוח, ביום 16 באפריל 2026 העלתה מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה לדירוג ilAA.
- (5) לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נוצרו ונרשמו השעבודים המפורטים להלן:
 - א. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מכל זכויותיה של ביג מגה אור בע"מ במרכז המסחרי BIG מגה אור גליל עליון, וכן שעבוד על 50% בלתי מסוימים מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
 - ב. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה במרכז ניהול ניסקו, מודיעין, וכן שעבוד על זכותה של החברה לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על זכותה של החברה לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
 - ג. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מכל זכויותיה של ביג מגה אור עפולה בע"מ במרכז המסחרי BIG עפולה, וכן שעבוד על 50% בלתי מסוימים מזכותה של ביג מגה אור עפולה בע"מ לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור עפולה בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
 - ד. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה במרכז ניהול מגרש 61, מודיעין, וכן שעבוד על זכותה של החברה לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על זכותה של החברה לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.

- ה. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מכל זכויותיה של ביג מגה אור קריית גת בע"מ במרכז המסחרי BIG מגה אור קריית גת, וכן שעבוד על 50% בלתי מסוימים מזכותה של ביג מגה אור קריית גת בע"מ לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
- ו. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מכל זכויותיה של ביג מגה אור בע"מ במרכז המסחרי BIG מגה אור טבריה, וכן שעבוד על 50% בלתי מסוימים מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
- ז. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה במרכז מגה אור REIT 1 מודיעין (50% בלתי מסוימים) וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על זכותה של החברה לקבלת פירות מהנכס (50% בלתי מסוימים) וכן שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכותה של החברה לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס (50% בלתי מסוימים).
- ח. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה במרכז ניהול מגרש 12 א' וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכותה של החברה לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכותה של החברה לקבלת פירות מהנכס הנ"ל.
- ט. שעבוד על מלוא הזכויות והכספים בחשבונות הנאמנות המנוהלים על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב.

- (1) הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב, כמפורט לעיל, הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
- (2) לפרטים נוספים אודות השעבודים/בטוחות להבטחת אגרות החוב ראה סעיף 22 בחלק א' של הדוח התקופתי (במסגרת הגילוי אודות נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד) ואת הערכות השווי שצורפו לדוח התקופתי.
- (3) לאחר תקופת הדוח ולאחר שבוצע תשלום קרן בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב, ובהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב, שוחררו מהשעבודים בהתאם להוראות שטר הנאמנות הנכסים המפורטים להלן: (1) מרכז ניהול ניסקו במודיעין (2) מרכז ניהול מגרש 61 במודיעין, וזאת לאחר שדירקטוריון החברה קבע כי רמת הסיכון של הבטוחה שתיוותר בידי המחזיקים לאחר שחרור הנכסים הנ"ל מהשעבוד אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הבטוחה הקודמת. להודעת החברה בדבר כוונתה לבצע שחרור בטוחות המשועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 בפברואר 2026 (אסמכתא 01-018394-2026), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

(8) לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') נוצרו ונרשמו השעבודים המפורטים להלן:

- א. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על 233,521 מניות של ביג מרכזי קניות בע"מ, ועל הזכויות הנלוות להן (כהגדרתן בשטר הנאמנות).
- ב. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על 5,826,256 מניות של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ועל הזכויות הנלוות להן (כהגדרתן בשטר הנאמנות).
- ג. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות המתנהל על שם הנאמן ועל כל המופקד בו.
- (1) הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב, כמפורט לעיל, הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
- (2) לאחר תקופת הדוח ולאחר שבוצע תשלום קרן בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, פנתה החברה לנאמן בבקשה לשחרור מהשעבוד של חלק מהמניות המשועבדות. להודעת החברה בדבר כוונתה לבצע שחרור בטוחות המשועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 באפריל 2026 (אסמכתא 01-038019-2026), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("הדיווח"). שחרור המניות מהשעבוד כאמור יחול בחלוף 21 ימים ממועד הדיווח כאשר במועד החברות תעדיכן החברה בדיווח מיידי את כמות המניות שתשוחררנה.
- (2) לפרטים אודות ביג מרכזי קניות בע"מ ודוחותיה הכספיים ליום 31.12.2025 ראה דיווח מיידי של ביג מרכזי קניות בע"מ מיום 17 במרס, 2026 (אסמכתא 01-023304-2026) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים אודות חברת השקעות דיסקונט בע"מ ודוחותיה הכספיים ליום 31.12.2025 וליום 31.3.2026, ראה דיווחים מיידיים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ מיום 19 בפברואר, 2026 ומיום 14 במאי 2026 (אסמכתאות: 01-2026-016371, 01-2026-044889, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(7) לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב) נוצרו ונרשמו השעבודים המפורטים להלן:

- א. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מכל זכויותיה של ביג מגה אור בע"מ במרכז המסחרי ביג פרדס חנה וכן שעבוד שוטף על 50% בלתי מסוימים מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת הכנסות מהמרכז המסחרי ביג פרדס חנה וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
- ב. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה במרכז ניהול מגרש 63 וכן שעבוד שוטף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בהכנסות מרכז ניהול מגרש 63 וכן על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם שכירות מרכז ניהול מגרש 63 והסכם האופציה וכן שעבוד על זכותה של החברה לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
- ג. שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בתזרים התשלומים מגה אור איקאה אשדוד.
- ד. שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת תזרים התשלומים אריאל.
- ה. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מכל זכויותיה של מגה אור מודיעין בע"מ במרכז המסחרי מודיעין 2 וכן שעבוד שוטף על 50% בלתי מסוימים מזכותה של מגה אור מודיעין בע"מ לקבלת הכנסות מהמרכז המסחרי מודיעין 2 וכן שעבוד על 50% מזכותה של מגה אור מודיעין בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
- ו. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות מגה אור להבים בע"מ במרכז תעשייה בלהבים וכן שעבוד שוטף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות מגה אור להבים בהכנסות מרכז תעשייה בלהבים וכן שעבוד על זכותה של מגה אור להבים לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.

- (1) הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב, כמפורט לעיל, הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
- (2) לפרטים נוספים אודות השעבודים/בטוחות להבטחת אגרות החוב ראה סעיף 22 בחלק א' של הדוח התקופתי (במסגרת הגילוי אודות נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד) ואת הערכות השווי שצורפו לדוח התקופתי.

סדרת אגרת החוב	אמת המידה	היחס נכון למועד הדוח	סטטוס עמידה למועד הדוח
	הונה העצמי של החברה (הון החברה לרבות זכויות המיעוט), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-300 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-350 מיליון ₪ (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-5,236 מיליון ₪	עומדים בתנאי
סדרה ו'	היחס בין הונה העצמי המתואם (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון והלוואות בעלים, לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-20% (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-25% (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	43.6%	עומדים בתנאי
	הונה העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-400 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-450 מיליון ₪ (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-5,139 מיליון ₪	עומדים בתנאי
סדרה ז'	היחס בין הונה העצמי המתואם (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-20% (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-25% (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	44.4%	עומדים בתנאי
	כאשר דירוג החברה הוא עד A (כולל) יחס החוב לבטוחה יעמוד על 60% (לעניין עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי – כאשר דירוג החברה A ודירוג אגרות החוב סדרה ח' AA-, יחס חוב לבטוחה לא יעלה על 70% בשני דוחות כספיים (מבוקרים ו/או סקורים) רצופים וכל עוד היחס גבוה מהשיעור האמור). כאשר דירוג החברה A+ ודירוג אגרות החוב סדרה ח' AA- יחס חוב לבטוחה לא יעלה על 80% בשני דוחות כספיים (מבוקרים ו/או סקורים) רצופים וכל עוד היחס גבוה מהשיעור האמור.	49.2%	עומדים בתנאי
	הונה העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-400 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-450 מיליון ₪ (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-5,139 מש"ח	עומדים בתנאי
סדרה ח'	היחס בין הונה העצמי המתואם (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון נדחה בפירוק בפני כל התחייבויות החברה, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-20% (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-23% (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	44.4%	עומדים בתנאי
	הונה העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-800 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-750 מיליון ₪ (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-5,139 מיליון ₪	עומדים בתנאי
סדרה ט'	היחס בין הונה העצמי המתואם (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון נדחה הן ביחס למועד פירעונו והן בפירוק, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-23% (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-20% (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	44.4%	עומדים בתנאי

סטטוס עמידה למועד הדוח	היחס נכון למועד הדוח	אמת המידה	סדרת אגרת החוב
עומדים בתנאי	הון עצמי בסך של כ- 5,139 מיליון ₪	ההון העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה או על פי תוצאותיה הכספיות הרבעוניות של החברה), לא יפחת ממיליארד ₪ (לעניין פיצוי בריבית). ולא יפחת מ-950 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	סדרה י'
עומדים בתנאי	44.4%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון נדחה, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ- 24% (לעניין פיצוי בריבית) ולא יפחת מ-21% (לעניין פירעון מיידי). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	סדרה י"א
עומדים בתנאי	הון עצמי בסך של כ- 5,139 מיליון ₪	ההון העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה או על פי תוצאותיה הכספיות הרבעוניות של החברה), לא יפחת ממיליארד ₪ (לעניין פיצוי בריבית). ולא יפחת מ-950 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	סדרה י"ב
עומדים בתנאי	44.4%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון נדחה, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ- 24% (לעניין פיצוי בריבית) ולא יפחת מ-21% (לעניין פירעון מיידי). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	סדרה י"ב
עומדים בתנאי	79.7%	הסך השווה ליתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"ב) בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד למועד הבדיקה, לא יעלה על סך הבטוחות (קרי: השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כשהוא מוכפל בשיעור של 80%) למועד הבדיקה. יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מהיחס הנ"ל ולא תעמיד בטוחה נוספת בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	סדרה י"ב
עומדים בתנאי	הון עצמי בסך של כ- 5,139 מיליון ₪	ההון העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה או על פי תוצאותיה הכספיות הרבעוניות של החברה), לפי העניין לא יפחת מ-1,300,000 אלפי ₪. יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך שני דוחות רצופים.	סדרה י"ב
עומדים בתנאי	44.4%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון נדחה, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-22%. יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך שני רבעונים רצופים.	סדרה י"ב

פרק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
לדוח התקופתי לשנת 2025





עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970, להלן יפורטו השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בנושאים אשר יש לתארם בדוח התקופתי שחלו מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם על ידה ביום 26 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא 01-018302-2026), אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי"). מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור נרחב מהנדרש, הכולל גם מידע שאינו מהותי בהכרח. העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

1.1. התקשרות Mega D.C בהסכם לרכישת חטיבת קרקע בהיקף של כ-180 דונם בחזרה

ביום 15 באפריל 2026 התקשרה Mega D.C בהסכם אל מול צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה לרכישת חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-180 דונם המצויים באזור התעשייה הצפוני של חדרה בתמורה לסך של 1 מיליארד ש"ח (להלן: "הסכם המכר") אשר שולמה במלואה במועד חתימת הסכם המכר.

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 16 באפריל 2026 (אסמכתא 01-035193-2026).

2. לעדכון סעיף 8 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ראה פירוט בסעיף "הסביבה העסקית" שבדוח זה לעיל.

3. להלן יובאו הנתונים לגבי הנכסים המשמשים כבטוחה למחזיקי אגרות החוב אשר הונפקו לציבור על ידי החברה:**3.1. מרכז מסחרי, BIG עפולה**

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2025	רבעון 1	
99,200	99,200	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
6,767	1,692	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,800	-	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
99	99	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9	6.8	שיעור תשואה (%)
140	135	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
-	147	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

3.2. מרכז מסחרי, BIG מגה אור קרית גת

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2025	רבעון 1	
252,010	252,740	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
15,852	3,359	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
16,245	(984)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3	6.4	שיעור תשואה (%)
121	90	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
277	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

3.3. מרכז מסחרי, BIG מגה אור טבריה

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2025	רבעון 1	
227,990	227,630	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
14,245	2,991	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,100	(483)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8	5.3	שיעור תשואה (%)
112	93	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
106	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

3.4. מרכז ניהול ניסקו, מודיעין (לאחר תקופת הדוח שוחרר הנכס משעבוד)

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2025	רבעון 1	
137,090	136,950	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
8,378	2,122	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,140	(140)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1	6.2	שיעור תשואה (%)
53	53	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.5. מרכז מסחרי, מגה אור REIT 1 מודיעין

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2025	רבעון 1	
200,810	202,000	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
13,497	3,436	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
10,010	1,190	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.7	6.8	שיעור תשואה (%)
101	102	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
170	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

3.6. מרכז מסחרי, BIG מגה אור גליל עליון

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2025	רבעון 1	
211,850	212,200	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
20,186	3,075	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)*
4,422	175	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
97	97	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.5	9.8	שיעור תשואה (%)
200	104	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

* במהלך שנת 2025 התקבל מהמדינה פיצוי בסך כ- 7.3 מיליון ש"ח בגין נזקי מלחמת חרבות ברזל.

3.7. מרכז ניהול מגרש 61 (לאחר תקופת הדוח שוחרר הנכס משעבוד)

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2025	רבעון 1	
186,120	185,780	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
13,191	3,431	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,690	(2,939)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1	7.4	שיעור תשואה (%)
52	55	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.8. מרכז ניהול מגרש 12א'

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2025	רבעון 1	
170,300	170,100	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
10,423	2,632	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,325	(200)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1	6.2	שיעור תשואה (%)
48	48	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.9. מגה אור איקאה לוגיסטיקה אשדוד

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2025	רבעון 1	
92,500	91,120	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,081	2,457	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(2,400)	(1,380)	הפסדי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.7	10.1	שיעור תשואה (%)
51	52	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.10. מרכז מסחרי, BIG מגה אור פרדס חנה

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2025	רבעון 1	
92,560	91,870	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,039	2,163	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
1,536	(1,049)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.8	9.8	שיעור תשואה (%)
100	85	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.11. מרכז ניהול וישי, מודיעין

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2025	רבעון 1	
107,600	107,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
6,084	1,597	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,680	(100)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.7	5.9	שיעור תשואה (%)
37	39	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.12. מרכז תעשייה בלהבים

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2025	רבעון 1	
231,100	230,700	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
14,140	3,576	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,000	(400)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1	6.2	שיעור תשואה (%)
27	27	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.13. מרכז מסחרי, BIG מגה אור מודיעין 2

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2025	רבעון 1	
77,900	78,700	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
5,268	1,313	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,400	400	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8	6.8	שיעור תשואה (%)
93	94	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.14. לפרטים בדבר שווי תזרים התשלומים אריאל ראה הערכת שווי מיום 1 בפברואר 2026 אשר צורפה לדוח התקופתי. יצוין כי למועד הדוח לא חל שינוי מהותי בשווי תזרים התשלומים אריאל כפי שפורט בהערכת השווי.

4. להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

MDCIL-4 שלב א'	
נושא הערכה	בחינת השווי ההוגן ל- Data center בהספק של 60 MW IT באזור תעשייה צפון בית שמש
עיתוי ההערכה	31/03/2026
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	471,000
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח)	147,915
זיהוי המעריך ואפיונו, לרבות השכלתו	<p>ירון ספקטור (ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ) - תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במינהל עסקים (אונ' בר-אילן). שמאות מקרקעין וניהול נכסים (אונ' תל-אביב)</p> <p>גיל סיטון (ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ) – תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה ותואר שני במנהל עסקים (האונ' העברית בירושלים), תואר ראשון במשפטים (מכללת קרית אונו). שמאות מקרקעין וניהול נכסים (אונ' תל-אביב)</p>
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, משהב, ארנה, סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ש"ח.
תלות במזמין ההערכה	אין
התייחסות להסכמי שיפוי עם המעריך	אין
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	מעריך השווי נקט בשיטת היוון ההכנסות
הנחות עיקריות לפיהן בוצעה הערכת השווי	<p>נבחנה תחזית תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס בהתאם להסכמים שנחתמו עם לקוחות, מעריך השווי השתמש בשיעור היוון של 8.15% להיוון תזרימי המזומנים לתקופת הפעלה ראשונה של 20 שנים ממועד האכלוס. בנוסף נלקח ערך נוכחי של 20 שנים נוספות (תקופת הפעלה שנייה) מהוון בשיעור של 8.15% ודחוי ב-20 שנים, וזאת בניכוי הערך הנוכחי של סכום ההשקעה במערכות האלקטרו מכניות אשר ידרש בתום תקופת הפעלה הראשונה.</p> <p>כמו כן נבחנו נכסים בעלי מאפיינים דומים ומיקום גאוגרפי דומה לצורך השימוש בגישת ההשוואה בכדי לאמוד את הערך הנוכחי של דמי השכירות העתידיים של המבנה בשלמותו לאחר סיום השימוש ב-Data center.</p>

MDCIL-2	
נושא הערכה	בחינת השווי ההוגן ל- Data center בהספק של 30 3MW IT בפארק תעסוקה מ.א יואב
עיתוי ההערכה	31/03/2026
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	627,600
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח)	296,056
זיהוי המערך ואפיונו, לרבות השכלתו	<p>ירון ספקטור (ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ) - תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במינהל עסקים (אוני' בר-אילן). שמאות מקרקעין וניהול נכסים (אוני' תל-אביב)</p> <p>גיל סיטון (ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ) – תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה ותואר שני במנהל עסקים (האוני' העברית בירושלים), תואר ראשון במשפטים (מכללת קרית אונו). שמאות מקרקעין וניהול נכסים (אוני' תל-אביב)</p>
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	<p>המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, משהב, ארנה, סטאר גרופ, אשרד חברה לבניה, קרסו נדל"ן, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ש"ח.</p>
תלות במזמין ההערכה	אין
התייחסות להסכמי שיפוי עם המערך	אין
מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	מערך השווי נקט בשיטת היוון ההכנסות
הנחות עיקריות לפיהן בוצעה הערכת השווי	<p>נבחנה תחזית תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס בהתאם להסכמים שנחתמו עם לקוחות, מערך השווי השתמש בשיעור היוון של 8.15% להיוון תזרימי המזומנים לתקופת הפעלה ראשונה של 20 שנים ממועד האכלוס. בנוסף נלקח ערך נוכחי של 20 שנים נוספות (תקופת הפעלה שניה) מהוון בשיעור של 8.15% ודחוי ב-20 שנים, וזאת בניכוי הערך הנוכחי של סכום ההשקעה במערכות האלקטרו מכניות אשר ידרש בתום תקופת הפעלה הראשונה.</p> <p>כמו כן נבחנו נכסים בעלי מאפיינים דומים ומיקום גאוגרפי דומה לצורך השימוש בגישת ההשוואה בכדי לאמוד את הערך הנוכחי של דמי השכירות העתידיים של המבנה בשלמותו לאחר סיום השימוש ב-Data center.</p>

MDCIL-1	
נושא הערכה	בחינת השווי ההוגן למבנה אשר משמש בחלקו ל- Data center בהספק של כ- 19 MW IT ובחלקו למרכז לוגיסטי, במודיעין
עיתוי ההערכה	31/03/2026
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	829,760
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח)	659,702
<p>ירון ספקטור (ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ) - תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במינהל עסקים (אונ' בר-אילן). שמאות מקרקעין וניהול נכסים (אונ' תל-אביב)</p> <p>גיל סיטון (ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ) – תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה ותואר שני במנהל עסקים (האוני' העברית בירושלים), תואר ראשון במשפטים (מכללת קרית אונו). שמאות מקרקעין וניהול נכסים (אונ' תל-אביב)</p>	
זיהוי המערך ואפיונו, לרבות השכלתו	<p>המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, משהב, ארנה, סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ש"ח.</p>
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	<p>אין</p>
תלות במזמין ההערכה	אין
התייחסות להסכמי שיפוי עם המערך	אין
מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	<p>מערך השווי נקט בשיטת היוון ההכנסות</p>
הנחות עיקריות לפיהן בוצעה הערכת השווי	<p>נבחנה תחזית תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס בהתאם להסכמים שנחתמו עם לקוחות, מערך השווי השתמש בשיעור היוון של 8.15% להיוון תזרימי המזומנים לתקופת הפעלה ראשונה של 20 שנים ממועד האכלוס. בנוסף נלקח ערך נוכחי של 20 שנים נוספות (תקופת הפעלה שניה) מהוון בשיעור של 8.15% ודחוי ב-20 שנים, וזאת בניכוי הערך הנוכחי של סכום ההשקעה במערכות האלקטרו מכניות אשר ידרש בתום תקופת ההפעלה הראשונה.</p> <p>כמו כן נבחנו נכסים בעלי מאפיינים דומים ומיקום גאוגרפי דומה לצורך השימוש בגישת ההשוואה בכדי לאמוד את הערך הנוכחי של דמי השכירות העתידיים של המבנה בשלמותו לאחר סיום השימוש ב-Data center.</p>

5. בהמשך לאמור בסעיף 30.2 לדוח התקופתי –

נכון ליום 31 במרס 2026 לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ- 3,870,544 אלפי ש"ח וכן הלוואות בנקאיות (לרבות באמצעות חברות בנות, ערבויות להלוואות של חברות כלולות, ולרבות אשראי מנוצל מגופים בנקאיים) בסכום כולל של כ- 729,202 אלפי ש"ח הכוללות (כל הסכם הלוואה על פי תנאיו) תניית הפרה צולבת מהותית (כהגדרת מונח זה בעמדת הרשות) בכפוף לתנאי סף כמותיים שנקבעו בהסכמים ו/או עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה ו/או ביכולתה לשרת חובותיה.

6. בהמשך לאמור בסעיף 26.2.1 לדוח התקופתי בקשר לפרויקטים העיקריים בחו"ל בתחום האנרגיה המתחדשת של חברת האנרגיה המשותפת:

6.1. לגבי פרויקט Urleasca שברומניה – מועד ההפעלה הצפוי של הפרויקט הינו רבעון 2 לשנת 2026.

6.2. לגבי פרויקט Vacareni שברומניה – החל ביצוע הפרויקט.

7. דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 31 במרס 2026 יפורסם ע"י החברה בסמוך לפרסום דוח זה בטופס שסימונו ת-126.



נספח א' לפרק ב'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של חברת
השקעות דיסקונט בע"מ

**תיאור תמציתי של עדכון תיאור עסקי התאגיד של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש")
לרבעון הראשון של שנת 2026 שהסתיים ביום 31 במרס 2026²**

**נספח א' לפרק ב'
(עדכון פרק תיאור
עסקי התאגיד)**

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שתוארו בדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוח השנתי").

המידע הכלול בתיאור תמציתי זה ניתן לשלמות התמונה הכוללת, אך אינו מלמד בהכרח כי המידע הינו מהותי מנקודת מבטה של דסק"ש.

1. פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה

מבצע שאגת הארי – לפרטים בדבר השלכות המבצע על פעילות דסק"ש, ראה באור ג.1 לדוחות הכספיים של דסק"ש וסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרס 2026 של דסק"ש.

2. תיאור עדכון עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין")

הליכים משפטיים

לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובנין, ראה באור 16 לדוח השנתי של דסק"ש ובאור 8.ח לדוחות הכספיים.

נכסים ובנין

- בחודש מאי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה נכסים ובנין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל Bryant 10 במנהטן, ניו-יורק ("המגדל")) בעדכון להסכם שכירות קיים במגדל עם פירמת עוה"ד האמריקאית Baker & McKenzie LLP ("בייקר מקינזי"), השוכרת כיום שטח כולל של כ-106 אלף ר"ר (כ-9.8 אלף מ"ר) בקומות 14-20 במגדל, אשר תקופת השכירות הנוכחית שלו מסתיימת ביום 31 בינואר 2028. בהתאם לעדכון להסכם השכירות, החל מיום 1 בדצמבר 2026 בייקר מקינזי תשכור שטח נוסף בקומה 30, ובנוסף, ההסכם בנוגע לשטחי השכירות הקיימים יוארך מיום 1 בפברואר 2028 בתקופת שכירות נוספת בת 15 שנים, כך שבייקר מקינזי תשכור שטח בהיקף כולל של כ-122 אלף ר"ר (כ-11.3 אלף מ"ר) משטחי המגדל לתקופת שכירות שתסתיים ביום 15 באפריל 2044. במסגרת העדכון להסכם עודכנו דמי השכירות השנתיים בנוגע לשטחים הקיימים, והם עלו מדמי שכירות אפקטיביים בסך של 95 דולר לר"ר לדמי שכירות התחלתיים של 140 דולר לר"ר. דמי השכירות ההתחלתיים ביחס לשטח הנוסף בקומה 30 עומדים על 165 דולר לר"ר. לפרטים נוספים ראה באור 8.ה. לדוחות הכספיים של דסק"ש.

- ביום 31 במרס 2026 עודכנה הערכת השווי של המגדל, כך שהשווי המוצג בהערכת השווי עומד על 735 מיליון דולר.

- בחודש פברואר 2026 הנפיקה נכסים ובנין לציבור כ-300 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יב'). אגרות החוב הונפקו תמורת כ-300 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. לפרטים ראה באור 1.א.5. לדוחות הכספיים של דסק"ש.

² האמור בנספח זה מתבסס על הדוח הרבעוני של דסק"ש ליום 31 במרס 2026 כפי שפורסם ע"י דסק"ש ביום 14 במאי 2026, במערכת ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בע"מ.

- בחודש פברואר 2026 הנפיקה נכסים ובנין לציבור כ-397 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יג'). אגרות החוב הונפקו תמורת כ-397 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. לפרטים ראה באור 1.א.5. לדוחות הכספיים של דסק"ש.
- בחודש מרס 2026, ביצעה נכסים ובנין פדיון מוקדם, ביוזמת נכסים ובנין, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') ושל מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה. במועד הפדיון המוקדם, שילמה נכסים ובנין למחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') סך של 69 מיליון ש"ח, ולמחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') סך של 1,200 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 2.א.5. לדוחות הכספיים.
- בחודש מרס 2026 הנפיקה נכסים ובנין במסגרת הקצאה פרטית 200 מיליון ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (נע"מ) (סדרה 1) לא רשומים למסחר, בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים בדבר תנאי הנע"מ ראה באור 3.א.5. לדוחות הכספיים של דסק"ש.
- בהמשך לאמור בבאור 13.ב.2.א. לדוחות הכספיים השנתיים של דסק"ש בדבר מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 145 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2026 התקשרה נכסים ובנין עם הבנק בהרחבת המסגרת בסך של 200 מיליון ש"ח (סך מסגרת האשראי שנטלה נכסים ובנין הינה 345 מיליון ש"ח). נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המסגרת לא נוצלה. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.5. לדוחות הכספיים של דסק"ש.
- נכסים ובנין בוחנת אפשרות להרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה יב') ואגרות חוב (סדרה יג') שלה, בדרך של הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף שהחברה עתידה לפרסם, אם וככל שתפרסם, מכוח תשקיף מדף שלה מיום 13 במאי 2025.
- ביום 14 במאי 2026, אישר דירקטוריון נכסים ובנין תכנית לרכישה עצמית של מניות נכסים ובנין בעלות כוללת של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה של 3 שנים, עד ליום 13 במאי 2029.
- דיבידנד מגב-ים – ביום 10 במאי 2026, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובנין בתשלום הדיבידנד האמור הינו 38 מיליון ש"ח.

3. תיאור עסקי דסק"ש – פרטים נוספים

מימון

- נכון ליום 31 במרס 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים של דסק"ש עמדה רמת המינוף של דסק"ש על כ- 23% ו- 22%, בהתאמה. רמת המינוף הממוצעת למועדים האמורים הינה כ- 23% ו- 21%, בהתאמה.
- נכון ליום 31 במרס 2026 עמדו השווי הנכסי הנקי של דסק"ש והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על סך של 1,335 מיליון ש"ח ו- 23%, בהתאמה.
- בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של דסק"ש ליום 31 במרס 2026, לדסק"ש גירעון בהון החוזר בסך 836 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (בנטרול נכסים והתחייבויות בעלי תקופת מחזור תפעולי העולה על שנה) בסך 962 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") של דסק"ש ליום 31 במרס 2026, לדסק"ש גירעון בהון החוזר בסך 290 מיליון ש"ח. לדסק"ש תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחות הכספיים המאוחדים והן בדוחות הסולו. דסק"ש צירפה לדוחות הכספיים דוח תזרים מזומנים חזוי, ובו פירוט ההתחייבויות והמקורות הכספיים מהם צופה דסק"ש לפרוע אותן, בתקופה של שנתיים שיסתיימו ביום 31 במרס 2028.

לפרטים נוספים אודות מצבה הכספי של דסק"ש, תזרים המזומנים שלה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, ראה סעיף באור 1.ב. לדוחות הכספיים של דסק"ש וסעיף 1.6.2 לדוח הדירקטוריון שלה.

פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 במרס
2026



מגה אור החזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-22	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

מגה אור החזקות בע"מ

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 847,202 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2026, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 8,914 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "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 שניוודע 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 רואי חשבון אחרים, 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 רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 31 במרס		
	31 בדצמבר		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,098,205	534,125	1,224,372	<u>נכסים שוטפים</u>
58,328	127,540	32,091	מזומנים ושווי מזומנים
-	70,135	-	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן
66,886	69,114	90,177	דרך רווח או הפסד
13,793	9,002	16,215	פקדונות לזמן קצר
67,995	61,356	101,325	פקדון ומזומן משועבד
			שוכרים
			חייבים ויתרות חובה
1,305,207	871,272	1,464,180	
290,512	604,733	271,250	נכסים המוחזקים למכירה
1,595,719	1,476,005	1,735,430	
1,783,580	1,639,852	1,791,689	<u>נכסים לא שוטפים</u>
38,426	37,773	56,886	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
126,868	123,625	124,357	השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
5,172,091	4,406,139	5,163,794	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,560,450	1,175,902	2,897,103	נדל"ן להשקעה
6,693	5,448	6,592	נדל"ן להשקעה בפיתוח
4,906	4,906	4,906	רכוש קבוע
			מוניטין
8,693,014	7,393,645	10,045,327	
10,288,733	8,869,650	11,780,757	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום		ליום 31 במרס		
31 בדצמבר	2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
748,746	459,279	748,346		<u>התחייבויות שוטפות</u>
730,930	717,686	967,937		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
56,765	15,267	147,842		חלויות שוטפות של אגרות חוב
179,125	84,966	193,500		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,138	3,138	3,138		זכאים ויתרות זכות
				מקדמה בגין מכירת נכסים המוחזקים למכירה
<u>1,718,704</u>	<u>1,280,336</u>	<u>2,060,763</u>		
502,085	414,198	527,509		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
3,402,853	3,330,639	2,902,607		הלוואות מתאגידים בנקאיים
23,251	4,353	226,482		אגרות חוב
430	430	430		פקדונות משוכרים
91,652	69,815	91,183		נגזרים
1,862	1,658	1,988		התחייבות פיננסית ובגין חכירה
543,825	436,973	733,746		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
				מסים נדחים
<u>4,565,958</u>	<u>4,258,066</u>	<u>4,483,945</u>		
366	366	381		<u>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</u>
737,474	737,474	1,349,809		הון מניות
68	68	68		פרמיה על מניות
48,172	43,986	48,172		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
30,557	26,740	32,706		קרן בגין עסקה עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
598	-	598		קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
6,814	28,319	6,360		קרן הערכה מחדש
3,083,859	2,377,982	3,700,594		קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
				יתרת רווח
<u>3,907,908</u>	<u>3,214,935</u>	<u>5,138,688</u>		
96,163	116,313	97,361		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>4,004,071</u>	<u>3,331,248</u>	<u>5,236,049</u>		
				<u>סה"כ הון</u>
<u>10,288,733</u>	<u>8,869,650</u>	<u>11,780,757</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אונפלוס חיים סמנכ"ל כספים	צחי נחמיאס מנכ"ל משותף	עמית ברגר י"ר הדירקטוריון	19 במאי, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------	---------------------------	------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
328,941	76,295	97,782	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן
4,751	652	480	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
19,544	3,754	6,146	עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
314,148	73,193	92,116	רווח גולמי
96,140	49,582	6,039	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
388,079	87,498	827,287	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ואחרים, נטו
45,591	11,131	12,689	הוצאות הנהלה וכלליות
40,697	(29,484)	(174)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
793,473	169,658	912,579	רווח תפעולי
223,503	11,650	64,928	הכנסות מימון
(194,709)	(65,400)	(65,094)	הוצאות מימון
210,589	(30,539)	(17,518)	שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג מרכזי קניית)
1,032,856	85,369	894,895	רווח לפני מסים על ההכנסה
183,855	4,919	204,248	מסים על ההכנסה
849,001	80,450	690,647	רווח נקי
844,335	78,458	689,449	רווח נקי מיוחס ל:
4,666	1,992	1,198	בעלי מניות החברה
849,001	80,450	690,647	זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
849,001	80,450	690,647	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: התאמות הנובעות מקרן הערכה מחדש של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
598	-	-	סה"כ רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח או הפסד סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
598	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(18,223)	3,282	(454)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר אשר סווג או יסווג בעתיד לרווח או הפסד
(18,223)	3,282	(454)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(17,625)	3,282	(454)	סה"כ רווח כולל
831,376	83,732	690,193	סה"כ רווח כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
826,710	81,740	688,995	
4,666	1,992	1,198	
831,376	83,732	690,193	
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
23.05	2.14	18.57	רווח נקי בסיסי למניה
22.87	2.12	18.52	רווח נקי מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	סה"כ הון	סה"כ
366	737,474	68	48,172	6,814	598	30,557	3,083,859	96,163	4,004,071	3,907,908
-	-	-	-	-	-	-	689,449	1,198	690,647	689,449
-	-	-	-	(454)	-	-	-	-	(454)	(454)
-	-	-	-	(454)	-	-	689,449	1,198	690,193	688,995
15	612,335	-	-	-	-	-	-	-	612,350	612,350
-	-	-	-	-	-	2,149	-	-	2,149	2,149
-	-	-	-	-	-	-	(72,714)	-	(72,714)	(72,714)
381	1,349,809	68	48,172	6,360	598	32,706	3,700,594	97,361	5,236,049	5,138,688

יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ רווח כולל

הנפקת הון

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרס, 2026

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקה עם שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר									
אלפי ש"ח									
366	737,474	68	43,986	25,037	25,098	2,369,524	3,201,553	114,815	3,316,368
-	-	-	-	-	-	78,458	78,458	1,992	80,450
-	-	-	-	3,282	-	-	3,282	-	3,282
-	-	-	-	-	-	78,458	81,740	1,992	83,732
-	-	-	-	-	1,642	-	1,642	-	1,642
-	-	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)	-	(70,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(494)	(494)
366	737,474	68	43,986	28,319	26,740	2,377,982	3,214,935	116,313	3,331,248

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
(מבוקר)

סה"כ רווח נקי
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ רווח כולל
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרס, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הערכה מחדש	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר אלפי ש"ח										
366	737,474	68	43,986	25,037	-	25,098	2,369,524	3,201,553	114,815	3,316,368
-	-	-	-	-	-	-	844,335	844,335	4,666	849,001
-	-	-	-	-	598	-	-	598	-	598
-	-	-	-	(18,223)	-	-	-	(18,223)	-	(18,223)
-	-	-	-	(18,223)	598	-	844,335	826,710	4,666	831,376
-	-	-	4,186	-	-	-	-	4,186	-	4,186
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,893)	(21,893)
-	-	-	-	-	-	5,459	-	5,459	-	5,459
-	-	-	-	-	-	-	(130,000)	(130,000)	-	(130,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,425)	(1,425)
366	737,474	68	48,172	6,814	598	30,557	3,083,859	3,907,908	96,163	4,004,071

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מקרן הערכה מחדש בגין חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה

סה"כ רווח כולל התאמות הנובעות מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה התחייבות בגין חכירה תשלום מבוסס מניות דיבידנד לבעלי מניות החברה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
849,001	80,450	690,647
1,037	229	293
(388,079)	(87,498)	(827,287)
105,404	12,198	616
14,668	978	1,398
(7,290)	(1,301)	(2,350)
(376,817)	66,874	11,885
831	627	126
5,459	1,642	2,148
9	-	2
(96,140)	(49,582)	(6,039)
(61,060)	29,189	-
64,961	9,634	19,654
183,855	4,919	204,248
(553,162)	(12,091)	(595,306)
(3,724)	1,067	(2,421)
(5,392)	(2,474)	(12,152)
1,050	(1,012)	-
19,503	(49)	203,231
4,553	(3,428)	27,578
12,704	57	(2,004)
28,694	(5,839)	214,232
(131,492)	(37,537)	(44,667)
59,960	13,833	18,398
3,100	-	1,800
(2,336)	(323)	(616)
121	16	487
(70,647)	(24,011)	(24,598)
253,886	38,509	284,975

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי	
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:	
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:	
פחת	
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו	
שערך אגרות חוב	
שערך התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	
שערך הלוואות שניתנו לזמן ארוך	
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	
עלות תשלום מבוסס מניות	
הפסד ממימוש רכוש קבוע	
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	
הפסד מירידת ערך (רווח מביטול הפסד מירידת ערך) השקעה בחברה כלולה (דסק"ש)	
הוצאות מימון, נטו	
מסים על ההכנסה	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:	
ירידה (עלייה) בשוכרים	
עלייה בחייבים ויתרות חובה	
ירידה (עלייה) בהוצאות מראש לזמן ארוך	
עליה (ירידה) פקדונות משוכרים	
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:	
ריבית ששולמה	
ריבית שהתקבלה	
דיבידנד שהתקבל	
מסים ששולמו	
מסים שהתקבלו	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(3,007)	(729)	(271)	רכישת רכוש קבוע
52	-	56	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(914,035)	(87,285)	(450,758)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
-	(70,000)	-	הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים
(18,878)	-	-	תשלום עבור רכישת השקעות אחרות
249,420	247,192	(23,292)	שינוי במזומן משועבד, נטו
822,607	(22,742)	15,154	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(404)	(286)	(2,500)	מתן הלוואות
4,890	3,383	6,297	גביית הלוואות
(13,697)	8,981	(2,456)	גביית (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
183	6	(189)	צדדים קשורים, נטו
127,131	78,520	(457,959)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	612,351	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(130,000)	(70,000)	(72,714)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(1,425)	(494)	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
808,980	344,823	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
198,651	40,400	27,904	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(81,368)	(4,153)	(3,108)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(7,313)	(107)	(1,770)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(730,662)	(258,757)	(263,856)	פרעון אגרות חוב
(101,605)	3,284	344	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
589,376	-	-	הנפקת ניירות ערך מסחריים
(189,546)	-	-	פדיון ניירות ערך מסחריים
355,088	54,996	299,151	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
736,105	172,025	126,167	<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
362,100	362,100	1,098,205	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
1,098,205	534,125	1,224,372	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
<u>42,572</u>	<u>9,055</u>	<u>106,071</u>

(א) פעילות מהותית שלא במזומן
השקעה בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה
בפיתוח וברכוש קבוע באשראי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. מגה אור החזקות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2026, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה, וכן את זכויות הקבוצה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ובישויות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בייזום, רכישה, פיתוח והקמה של מבנים בישראל לצורך השכרתם. נכון למועד דוח זה, מרבית נכסי הקבוצה הינם מבנים לוגיסטיים, מבני תעשייה/אחסנה ומרכזי מסחר. בנוסף, החברה עוסקת בייזום, תכנון, הקמה ותפעול של Data centers. כמו כן לקבוצה פעילות אנרגיה, לרבות פעילות של אנרגיה מתחדשת בארץ ובחול (בחול באמצעות חברה המוחזקת על ידי החברה ועל ידי חברה בע"מ בחלקים שווים).

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת נגד איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי" ("המבצע"). בתגובה, התקיפה איראן את מדינת ישראל ומדינות נוספות באזור באמצעות טילים וכטב"מים. בנוסף, בתחילת חודש מרס 2026 נפתחה מחדש חזית הלחימה מול ארגון הטרור חזבאללה ומדינת ישראל החלה לפעול גם בדרום לבנון. עם תחילת המבצע הוכרז מצב מיוחד בעורף מדינת ישראל כאשר כלל האזורים בארץ הועברו ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית והוטלו מגבלות שונות, בין היתר, הגבלות על התכנסות, הפסקת לימודים במערכת החינוך וסגירה זמנית של עסקים. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, במהלך אפריל 2026, הוכרזה הפסקת אש, בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן גם בחזית מול חיזבאללה. כתוצאה מהמבצע החלה תנודתיות משמעותית במחירי האנרגיה, לרבות מחירי הנפט וכן החלה תנודתיות בשערי מטבע חוץ. לדעת הנהלת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, אין באמור לעיל בכדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה וכן על מועדי השלמת הקמתם של הפרויקטים שבבניה בישראל.

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - התחייבויות תלויות

לא קיים שינוי בהתחייבויות התלויות של החברה.

למידע נוסף בנוגע להתחייבויות תלויות ראה ביאור 21 ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 6 בינואר, 2026, התקשרה מגה די.סי בע"מ עם חברת בת של חברה בינלאומית הנסחרת בנאסד"ק בעלת פעילות גלובאלית בתחום הענן ותשתיות בינה מלאכותית, בהסכם למתן שירותי Data Center בהספק של כ- 80MW IT אשר יסופקו בשני מתקנים אשר מקימה מגה די.סי במועצה האזורית יואב ("המתקן במסמיה") ובבית שמש ("המתקן בבית שמש"). מועד מסירת המתקן במסמיה ללקוח יחול במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026 והמתקן בבית שמש ימסר בשלבים החל מהרבעון השלישי לשנת 2026 ועד הרבעון הראשון לשנת 2027. ההכנסות השנתיות בניכוי עלויות התפעול ותחזוקת כלל המערכות תעמודנה על סך של כ- 320 מיליון ש"ח.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ביום 18 בינואר, 2026, התקבל בחברת מגה די.סי פקדון בסך של כ-203 מיליון ש"ח, המשמש כבטוחה להבטחת תשלום בעבור שירותים כאמור לעיל.
- ג. ביום 29 בינואר, 2026 התקשרה חברת מגה די.סי בע"מ בהסכם עם צד ג' שאינו מהווה צד קשור לחברה ו/או לבעל השליטה, לרכישת מלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין הידועים כחלקה 101 בגוש 2604 (מגרש 201), בשטח רשום של כ-22 אלפי מ"ר במועצה אזורית יואב, בתמורה לסך של כ-180 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, השולמה הרכישה.
- ג. ביום 8 בפברואר, 2026 החליט דירקטוריון החברה להעניק 197,672 אופציות (לא רשומות למסחר) (להלן - האופציות) לעובדים בחברה ולנותני שירותים לחברה. בהתאם לתוכנית, האופציות יוענקו ללא תמורה וניתנות למימוש ל-197,672 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, תמורת תוספת מימוש השווה ל-339.79 ש"ח שהינו ממוצע 30 ימי מסחר של מניית החברה קודם למועד החלטת הדירקטוריון בדבר הענקת האופציות.
- הערך הכלכלי הממוצע של כתב אופציה הינו כ-156.43 ש"ח ובסך הכל כ-30,922 אלפי ש"ח. הערך הכלכלי חושב ע"פ המודל B&S ובהתבסס על מחיר מניה בסך של 377.7 ש"ח, מחיר מימוש של 339.79 ש"ח, סטיית תקן יומית בשיעור של 40.69% למנה 1, 40.84% למנה 2, 37.97% למנה 3 ו 39.25% למנה 4 שיעור ריבית חסרת סיכון של 3.46% למנה 1, 3.5% למנה 2, 3.55% למנה 3 ו-3.62% למנה 4.
- תקופת ההקניה (VESTING) של האופציות תהא כך שרבע מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כעבור שנתיים ממועד ההקצאה. רבע מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כעבור שלוש שנים ממועד ההקצאה. רבע מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כעבור ארבע שנים ממועד ההקצאה. רבע מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש על ידי הניצע במלואן או בחלקן מעת לעת, ובלבד שהניצע מועסק ו/או נותן שירותים לחברה ו/או לחברה בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין ולא יאוחר מחלוף שלוש (3) שנים ממועד ההקצאה לעניין מנה 1, לא יאוחר מחלוף ארבע (4) שנים ממועד ההקצאה לעניין מנה 2, לא יאוחר מחלוף חמש (5) שנים ממועד ההקצאה לעניין מנה 3 ולא יאוחר מחלוף שש (6) שנים ממועד ההקצאה לעניין מנה 4.
- ד. ביום 10 בפברואר, 2026, התקשרה מגה די.סי עם תאגיד טכנולוגי בינלאומי בהסכם להקמת מבנה ברמת Powered Shell בהספק של 64MW ובניית תחמ"ש בקרקע המצויה במבוא כרמל.
- ה. ביום 26 בפברואר, 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 70,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.90668 ש"ח). המועד הקובע לזכאות לדיבידנד הינו 10 במרס, 2026. ביום 13 במרס, 2026, שולם דיבידנד בסך של כ-72,714 אלפי ש"ח (לאחר הנפקת הון מניות).
- ו. ביום 26 בפברואר, 2026, הודיעה החברה על כוונתה לשחרר בהתאם להוראות שטר הנאמנות את הנכסים מרכז ניהול ניסקו ומרכז ניהול מגרש 61 שהיו משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ח לאחר פרעון הקרן שהיה קבוע לתאריך 31 במרס, 2026. הנכסים כאמור שוחררו מהשעבוד לטובת מחזיקי האג"ח לאחר מועד הדוח.
- ז. ביום 4 במרס, 2026, השלימה החברה הנפקה של מניות החברה, בהיקף של 1,377,379 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה למשקיעים וזאת, בתמורה לסך כולל של 615,000 אלפי ש"ח המשקפת מחיר של 446.5 ש"ח למניה.
- ח. לאחר תקופת הדוח, ביום 15 באפריל, 2026 התקשרה חברת מגה די.סי בע"מ בהסכם עם צד ג' שאינו מהווה צד קשור לחברה ו/או לבעל השליטה (להלן - "המוכר"), לרכישת מלוא זכויותיו של המוכר בחטיבת קרקע בהיקף של כ-180 דונם המצויים באזור התעשייה הצפוני של חדרה, בתמורה לסך של כ-1 מיליארד ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח הושלמה רכישת המקרקעין.
- ט. לאחר תקופת הדוח, ביום 16 באפריל, 2026, לאור שיפור במצב הפיננסי וצפי לצמיחה בעתיד העלתה חברת הדירוג את דירוג המנפיק של החברה לדירוג ilAA- וכן את דירוג אגרות החוב של החברה לדירוג ilAA.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

י. לאחר תקופת הדוח, ביום 28 באפריל, 2026, השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה לציבור, בהיקף של 197,952 אלפי ש"ח ע.ג. הנפקת אגרות החוב החדשות בוצעה בדרך של הרחבת סדרה לפי מחיר של 113.1 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. הריבית האפקטיבית נקבעה על 2.66% (ריבית נקובה 0.84%). סך התמורה ברוטו שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב החדשות הסתכמה לכ- 223,884 אלפי ש"ח (222,601 אלפי ש"ח בניכוי עלויות הנפקה).

יא. לאחר תקופת הדוח, ביום 28 באפריל, 2026, השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה לציבור, בהיקף של 751,457 אלפי ש"ח ע.ג. הנפקת אגרות החוב החדשות בוצעה בדרך של הרחבת סדרה לפי מחיר של 107.6 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. הריבית האפקטיבית נקבעה על 2.92% (ריבית נקובה 0.97%). סך התמורה ברוטו שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב החדשות הסתכמה לכ- 808,568 אלפי ש"ח (802,646 אלפי ש"ח בניכוי עלויות הנפקה).

יב. לאחר תקופת הדוח, ביום 19 במאי, 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 40,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.04872 ש"ח). המועד הקובע לזכאות לדיבידנד הינו 1 ביוני, 2026. הדיבידנד ישולם ביום 10 ביוני, 2026.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אשר נמדדים לפי עלות מופחתת:

31 בדצמבר, 2025		31 במרס, 2025		31 במרס, 2026	
שווי הוגן	יתרה (*)	שווי הוגן	יתרה (*)	שווי הוגן	יתרה (*)
מבוקר		בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח					
127,717	128,536	130,197	131,487	125,747	126,524
4,078,345	4,148,880	3,906,692	4,060,056	3,819,486	3,879,584
4,206,062	4,277,416	4,036,889	4,191,543	3,945,233	4,006,108

התחייבויות פיננסיות

הלוואות בריבית קבועה (1)

אגרות חוב (2)

סה"כ

(*) יתרה בספרים כוללת ריבית לשלם בגין ההתחייבויות הפיננסיות.

(1) השווי ההוגן (רמה 3 במדרג שווי הוגן) מבוסס על היוון תזרים מזומנים בריבית ריאלית (הלוואות צמודות מדד) וריבית שקלית.

(2) אגרות חוב סדרות ו,ז,ח,ט,י,יא,יב' (צמודות מדד) - השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומן משועבד, שוכרים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לאחריים, חייבים לזמן ארוך, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים בגין רכישת קרקעות, זכאים ויתרות זכות, הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה, התחייבויות אחרות לזמן ארוך, פקדונות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 6 - דוחות כספיים של חברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד והדוח על הרווח הכולל של חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן - דסק"ש):

31 בדצמבר 2025	31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
4,141,000	4,624,000	4,100,000	נכסים שוטפים
1,120,000	1,356,000	665,000	מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים
20,990,000	19,728,000	20,962,000	נכסים לא שוטפים
5,371,000	5,171,000	4,936,000	התחייבויות שוטפות
<u>12,355,000</u>	<u>12,635,000</u>	<u>12,687,000</u>	התחייבויות לא שוטפות
1,877,000	1,927,000	1,890,000	סה"כ הון המיוחס לבעלים של דסק"ש
<u>29.9%</u>	<u>29.9%</u>	<u>29.9%</u>	שיעור ההחזקה בדסק"ש
561,223	576,173	565,110	סך ההשקעה בדסק"ש
266,239	266,239	266,239	התאמות אחרות
<u>(334,163)</u>	<u>(424,412)</u>	<u>(334,163)</u>	הפרשה לירידת ערך
<u><u>493,299</u></u>	<u><u>418,000</u></u>	<u><u>497,186</u></u>	סך ההשקעה בדסק"ש
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,666,000	425,000	365,000	תוצאות הפעילות של דסק"ש בתקופה: הכנסות
517,000	227,000	110,000	רווח נקי
98,000	87,000	17,000	רווח נקי מיוחס לבעלים של דסק"ש
<u>29.9%</u>	<u>29.9%</u>	<u>29.9%</u>	שיעור ההחזקה בדסק"ש
<u>29,302</u>	<u>26,013</u>	<u>5,083</u>	חלק החברה ברווח דסק"ש
29,302	26,013	5,083	סה"כ חלק החברה ברווח דסק"ש
61,060	(29,189)	-	רווח מביטול ירידת ערך (הפסד מירידת ערך)
<u><u>90,362</u></u>	<u><u>(3,176)</u></u>	<u><u>5,083</u></u>	סה"כ רווח (הפסד) מחברת דסק"ש

באור 7: - עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו

א.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
388,079	87,498	827,287
42,297	8,383	(1,735)
<u>430,376</u>	<u>95,881</u>	<u>825,552</u>

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
חלק החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - מופיע במסגרת חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ב. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח (רמה 3 במידרג השווי ההוגן):

נכון ליום 31 במרס 2026, ולאחר בחינת כלל העובדות והנסיבות הרלוונטיות, סברה הקבוצה כי חל שיפור מהותי ברמת הוודאות ביחס למשתנים מרכזיים המשפיעים על אפשרות קביעת שווי מהימן למתקני ה-Data Centers בהקמה. בין היתר, התחזקה רמת הוודאות ביחס למועדי האספקה של מערכות אלקטרו-מכניות קריטיות, התגבש מפרט טכני מתקדם ומעודכן יותר ביחס לפרויקטים, התקבל היתר בנייה לפרויקט בית שמש, וכן נחתמו חוזים מול לקוחות, באופן התומך בהבשלה המסחרית של הפרויקטים וביכולת להעריך את התועלות הכלכליות הצפויות מהם. לאור האמור, ערכה הקבוצה נכון ליום 31 במרס 2026 הערכת שווי למתקנים בהקמה.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בפיתוח נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות (שיעור היוון 8.15%) לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכוני הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל. תזרימי המזומנים נקבעו בהתבסס על המחירים בחוזי השירות שנחתמו עי הצדדים להסכם.

באור 8: - התניות פיננסיות

ליום 31 במרס, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 6 ביולי, 2016.

ליום 31 במרס, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 17 באוגוסט, 2017.

ליום 31 במרס, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 12 ביוני, 2018.

ליום 31 במרס, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 20 בפברואר, 2020.

ליום 31 במרס, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 8 ביולי, 2021.

ליום 31 במרס, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 10 בספטמבר, 2024.

א.

כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. עד לתום הרבעון השלישי לשנת 2025, דיווחה החברה על שני מגזרי פעילות: נדל"ן להשקעה (אשר כלל בעיקר מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים) והשקעה בדסק"ש, כאשר מימון השקעות בנדל"ן הוצג במסגרת מגזר "אחר". במהלך הרבעון האחרון לשנת 2025, עקב גידול בהיקף ההכנסות בפועל, צפי לגידול משמעותי בהכנסות העתידיות מהקמת והפעלת Data centers והשפעתה הניכרת הצפויה על פעילות החברה, ביצעה החברה בחינה מחודשת של המגזרים ברי הדיווח בדוחותיה הכספיים ומצאה כי הפעילות של נדל"ן להשקעה (data centers) עומדת בקריטריונים הנדרשים להצגה כמגזר נפרד. בהתאם, מגזרי הפעילות של החברה הינם:

- | | | |
|--|---|--|
| 1. נדל"ן להשקעה (מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים) | - | הקמה וניהול שטחי מסחר במרכזים מסחריים ומרכזי לוגיסטיקה/מבני תעשייה בישראל. |
| 2. נדל"ן להשקעה (Data centers) | - | הקמה והפעלה של מרכזי נתונים בישראל. |
| 3. השקעה בדסק"ש | - | כולל את פעילות החברה באחזקותיה בחברת בדסק"ש. |
| 4. אחר | - | מימון והשקעות נדל"ן |

לאור זאת, הוצגו מחדש מספרי השוואה בביאור מגזרי הפעילות של החברה לרבעון הראשון של שנת 2025.

מקבל החלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי המגזר שלא כוללים מסים נדחים, הלוואות לחברות כלולות, שטרי הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי. ביצועי דסק"ש מוערכים על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי בהתבסס על הרווח הנקי של המגזר עפ"י אחוזי ההחזקה בפועל, בעוד שמגזרי הנדל"ן להשקעה (מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר, מגרשים ו-Data centers) ומגזר מימון השקעות נדל"ן נבחנים על בסיס הרווח או הפסד גולמי.

החברה עוקבת אחרי ביצועיה בהתאם לדוחות כספים מאוחדים הערוכים בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS Accounting Standards). הכנסות המגזר והרווח המגזרי בבאור זה כוללים את ההכנסות של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות ואת הרווח הגולמי, בהתאמה, על פי שיעור ההחזקה של החברה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות אלה וזאת בהקשר למגזרי נדל"ן להשקעה (מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר, מגרשים ו-Data centers). חלק החברה בהכנסות והרווח הגולמי של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות כאמור מבוטל במסגרת טור "ההתאמות", וזאת על מנת להתאים את נתוני המגזרים לדוחות הכספיים של החברה.

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	נדל"ן להשקעה		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2026 (בלתי מבוקר)
				Data Centers	מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים	
			אלפי ש"ח			
98,262	(20,701)	480	-	11,724	106,759	הכנסות המגזר
97,199	(19,953)	480	5,083	9,160	102,429	רווח מגזרי
956						חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
827,287	1,735	-	-	777,667	47,885	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו
(12,689)						הוצאות הנהלה וכלליות
(174)						הוצאות אחרות, נטו
912,579						רווח תפעולי
64,928						הכנסות מימון
(65,094)						הוצאות מימון
(17,518)						שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)
894,895						רווח לפני מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	נדל"ן להשקעה		
				Data Centers	מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים	
אלפי ש"ח						
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2025 (בלתי מבוקר)</u>						
76,947	(20,266)	652	-	-	96,561	הכנסות המגזר
99,206	(19,471)	652	26,013	-	92,012	רווח מגזרי
23,569						חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
87,498	(8,383)	(1,725)	-	-	97,606	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו
(11,131)						הוצאות הנהלה וכלליות
(29,484)	(295)		(29,189)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
169,658						רווח תפעולי
11,650						הכנסות מימון
(65,400)						הוצאות מימון
(30,539)						שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)
85,369						רווח לפני מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	נדל"ן להשקעה		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025
				Data Centers	מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים	
אלפי ש"ח						
333,692	(88,359)	4,751	-	13,300	404,000	הכנסות המגזר
343,450	(85,268)	4,751	29,302	9,525	385,140	רווח מגזרי
66,838						חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
388,079	(42,297)	2,552		233,481	194,343	והפחתות אחרות, נטו
(45,591)						הוצאות הנהלה וכלליות
40,697	(20,363)		61,060			הוצאות אחרות, נטו
793,473						רווח תפעולי
223,503						הכנסות מימון
(194,709)						הוצאות מימון
						שיערוך השקעות
						הנמדדות בשווי הוגן דרך
						רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)
210,589						רווח לפני מסים על
1,032,856						ההכנסה מפעילות נמשכת

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע נוסף

נדל"ן להשקעה					
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	Data Centers	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים
אלפי ש"ח					

ליום 31 במרס, 2026

8,066,397	(1,979,894)	83,237	497,186	2,102,330	7,363,538
3,714,360					
11,780,757					

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו
למגזרים
סה"כ נכסים
במאוחד

נדל"ן להשקעה *					
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	Data Centers	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים
אלפי ש"ח					

ליום 31 במרס, 2025

5,587,541	(1,863,919)	82,107	418,000	7,975	6,943,378
3,282,109					
8,869,650					

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו
למגזרים
סה"כ נכסים במאוחד
* סווג מחדש

נדל"ן להשקעה					
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	Data Centers	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים
אלפי ש"ח					

ליום 31 בדצמבר, 2025

6,738,041	(2,672,694)	88,478	493,299	691,043	8,137,915
3,550,692					
10,288,733					

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו
למגזרים
סה"כ נכסים במאוחד

מגה אור החזקות בע"מ

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

ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

עמוד

2-3

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

4-5

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

6

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

7-9

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

10

מידע נוסף

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מגה אור החזקות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 824,160 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 8,914 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע 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 רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
852,843	442,749	789,617	<u>נכסים שוטפים</u>
58,328	127,540	32,091	מזומנים ושווי מזומנים
-	70,135	-	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
66,886	69,114	90,177	פקדונות לזמן קצר
7,761	7,006	12,199	מזומן משועבד בנאמנות
61,118	61,068	75,859	שוכרים
1,046,936	777,612	999,943	חייבים ויתרות חובה
285,012	599,233	265,750	נכסים המוחזקים למכירה
1,331,948	1,376,845	1,265,693	
3,783,398	3,067,311	4,953,373	<u>נכסים לא שוטפים</u>
19,548	19,548	19,548	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות, נטו
92,335	87,713	97,336	השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
27,617	27,884	27,285	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,001,354	935,255	928,209	הוצאות מראש בגין חכירה
3,498,291	2,927,822	3,490,587	נדל"ן להשקעה בפיתוח
4,621	3,702	4,535	נדל"ן להשקעה
4,906	4,906	4,906	רכוש קבוע
8,432,070	7,074,141	9,525,779	מוניטין
9,764,018	8,450,986	10,791,472	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
740,780	451,330	740,726
730,930	717,686	967,937
17,427	11,661	27,901
178,464	72,954	199,344
<u>1,667,601</u>	<u>1,253,631</u>	<u>1,935,908</u>
379,049	287,766	405,829
3,402,853	3,330,639	2,902,607
1,917	-	-
-	3,543	1,915
38,386	38,702	37,972
430	430	430
364,159	319,822	366,284
1,715	1,518	1,839
<u>4,188,509</u>	<u>3,982,420</u>	<u>3,716,876</u>
366	366	381
737,474	737,474	1,349,809
86,209	99,113	87,904
3,083,859	2,377,982	3,700,594
<u>3,907,908</u>	<u>3,214,935</u>	<u>5,138,688</u>
<u>9,764,018</u>	<u>8,450,986</u>	<u>10,791,472</u>

התחייבויות שוטפות
 אשראי וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים
 בנקאיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות
 הלוואות מתאגידיים בנקאיים
 אגרות חוב
 הכנסות מראש
 פקדונות משוכרים
 התחייבות פיננסית ובגין חכירה
 נגזרים
 מסים נדחים
 התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 יתרת רווח

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

19 במאי, 2026

אונפלוס חיים
 סמנכ"ל כספים

צחי נחמיאס
 מנכ"ל משותף

עמית ברגר
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
227,604	51,631	60,750	הכנסות ממתן שירותים, השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
4,751	652	4,751	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן הנמדדות בשווי הוגן
13,984	3,032	3,560	דרך רווח או הפסד
218,371	49,251	61,941	עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
126,436	84,280	50,383	רווח גולמי
325,115	61,014	653,156	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
37,928	10,143	10,090	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
40,770	(29,440)	27	הוצאות הנהלה וכלליות
672,764	154,962	755,417	הוצאות אחרות, נטו
265,956	21,988	29,586	רווח תפעולי
(193,714)	(66,095)	(67,264)	הכנסות מימון
210,589	(30,539)	(17,518)	הוצאות מימון
955,595	80,316	700,221	שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(111,260)	(1,858)	(10,772)	(ביג מרכזי קניות)
844,335	78,458	689,449	רווח לפני מסים על ההכנסה
			מסים על ההכנסה
			רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
598	-	-	התאמות הנובעות מקרן הערכה מחדש בגין חברה המטופלת
598	-	-	לפי שיטת השווי המאזני
			סה"כ רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח או הפסד
			סכומים שסווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
(18,223)	3,282	(454)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה
(18,223)	3,282	(454)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר אשר סווג או יסווג בעתיד
			לרווח או הפסד
(17,625)	3,282	(454)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
826,710	81,740	688,995	סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
844,335	78,458	689,449
964	217	260
(126,437)	(84,280)	(50,383)
105,404	12,198	616
9	-	2
(376,817)	66,874	58,447
(7,835)	(1,350)	(2,125)
821	625	124
5,459	1,642	2,148
(325,115)	(61,014)	(653,156)
(61,060)	29,189	-
22,366	(894)	39,451
111,260	1,858	10,772
(650,981)	(34,935)	(593,844)
785	1,539	(4,438)
2,332	5,978	(12,237)
189	495	(189)
1,051	(1,012)	(430)
(670)	37	(2)
(2,119)	(3,244)	6,145
(25,768)	(459)	10,037
918	129	(83)
(23,282)	3,463	(1,197)
(10)	-	-
16	16	-
3,122	-	1,800
(126,464)	(33,595)	(47,953)
103,287	23,638	10,867
(20,049)	(9,941)	(35,286)
150,023	37,045	59,122

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

פחת

עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו

שערך אגרות חוב

הפסד ממימוש רכוש קבוע

ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

שערך חובות לגבייה לזמן ארוך

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים

עלות תשלום מבוסס מניות

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הפרשה לירידת ערך השקעה בדסק"ש

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בשוכרים

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

צדדים קשורים, נטו

ירידה (עלייה) בהוצאות מראש לזמן ארוך

עליה (ירידה) פקדונות משוכרים

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עלייה (ירידה) בהתחייבות בגין חכירה

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

דיבידנד שהתקבל

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה	3-ל חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
(2,515)	(586)	(232)	רכישת רכוש קבוע
52	-	56	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(564,386)	(76,697)	(51,416)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
249,420	247,192	(23,292)	משיכת (הפקדת) מזומן משועבד, נטו
-	(70,000)	-	הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים
822,607	(4,517)	(12,948)	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
3,766	2,663	(4,728)	שינוי בהלוואות לאחרים, נטו
(181,818)	-	-	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4	-	-	תשלום עבור רכישת השקעות אחרות
(428,581)	(79,540)	(355,606)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
121,821	18,414	23,430	גביית הלוואות מחברות מוחזקות
20,370	36,929	(424,736)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה של החברה

<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>			
-	-	612,351	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(130,000)	(70,000)	(72,714)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
808,980	344,823	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(730,662)	(258,757)	(263,856)	פרעון אגרות חוב
(101,514)	3,212	(54)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
589,376	-	-	הנפקת ניירות ערך מסחריים
(189,546)	-	-	פדיון ניירות ערך מסחריים
(446)	(107)	(118)	פרעון חכירה
198,651	40,399	27,904	קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(73,875)	(2,281)	(1,125)	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
370,964	57,289	302,388	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
541,357	131,263	(63,226)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
311,486	311,486	852,843	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
852,843	442,749	789,617	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
10,807	6,167	15,136

פעילות מהותית שלא במזומן בחברה
 השקעה בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח וברכוש
 קבוע באשראי

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

1. כללי
- מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
2. עיקרי המדיניות החשבונאית
- מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
- המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2025, למעט האמור בבאור 2 לדוחות המאוחדים.
3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה
- מידע בדבר אירועים מהותיים פורט בדוחות המאוחדים בבאור 4 .
-

פרק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית של הדיווח
הכספי והגילוי



ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צחי נחמיאס, מנכ"ל משותף.
2. חיים אונפלוס, סמנכ"ל כספיים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו 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 לדרישות הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (להלן: "דוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור ליום 31.3.2026 היא **אפקטיבית**. 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**;

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל – 1970.

אני, **צחי נחמיאס**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת וועדת המאזן של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - 4.1. 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-
 - 4.2. 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:
 - 5.1. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים, 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 ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - 5.2. 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;
 - 5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) 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.

תאריך: 19 במאי 2026 חתימה שם ותפקיד: צחי נחמיאס- מנכ"ל משותף

- הצהרת מנהלים בהתאם לתקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל – 1970.**
- אני, **חיים אונפלוס**, מצהיר כי:
1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ולועדות הביקורת ולועדת המאזן של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - 4.1. 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 לתקופת הביניים, 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-
 - 4.2. 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:
 - 5.1. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות וכן -
 - 5.2. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - 5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) 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.

לכבוד
הדירקטוריון של
מגה אור החזקות בע"מ ("החברה")
כתובת: א.ת. שילת 73188

ג.א.ג.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה שהתפרסם בחודש נובמבר 2024:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל אביב,

19 במאי, 2026