



Bringing Potential
To Light

מגה אור החזקות בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2026





M E G A O R

תוכן עניינים

פרק א' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

פרק ב' עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025

פרק ג' דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2026

פרק ד' דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי והגילוי

פרק ה' מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

פרק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 30 ביוני 2026

flex

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 30 ביוני 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) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרס 2026 כפי שפורסם ביום 20 במאי 2026 (מס' אסמכתא 046659-01-2026) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("דוח רבעון 1 לשנת 2026"). 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 תעשייה, מרכזים מסחריים וקרקעות מניבות
בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה 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 תעשייה/אחסנה ומרכזי מסחר (הכוללים הן מרכזי קניות פתוחים והן מרכזי מסחר המושכרים לשוכר יחיד כדוגמת חנויות איקאה וג'מבו).

במסגרת פעילות זאת, נכון ליום 30 ביוני 2026 בבעלות החברה 64 נכסים מניבים, בשטח של כ- 1,005 אלף מ"ר המאוכלסים בשיעורי תפוסה גבוהים של כ- 99% ו- 7 נכסים בהקמה בשטח של כ- 218 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").

במסגרת פעילות זאת, נכון ליום 30 ביוני 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 311 MW IT.

במהלך תקופת הדוח התקשרה Mega D.C עם צד ג' שהינו חברת בת של חברה בינלאומית בעלת פעילות גלובאלית בתחום הענן ותשתיות בינה מלאכותית במערכת הסכמים למתן

שירותי Data center ביחס למתקנים שמקימה Mega D.C בחיפה ובעידן הנגב שבמועצה האזורית בני שמעון בהספק כולל של כ-67.6MWIT. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2 לפרק ב' להלן - עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025.

יצוין כי בתקופת הדוח רכשה Mega D.C מספר קרקעות בשטח כולל של כ-200 דונם (כ-180 דונם בחדרה ("הקרקע בחדרה") ועוד כ-20 דונם במועצה האזורית יואב) אשר הייעוד שלהם מאפשר שימושים שונים וביניהם גם שימוש של Data Centers. לאחר תקופת הדוח רכשה Mega D.C קרקעות נוספות בחדרה בשטח כולל של כ-21 דונם, אשר מצויות בצמידות לקרקע בחדרה, כך שסה"כ מחזיקה Mega D.C בחדרה בקרקעות בהיקף של כ-200 דונם. לפרטים נוספים בדבר רכישת חטיבת קרקע בהיקף של 180 דונם בחדרה, 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.

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

פעילויות נוספות של החברה שאינן מהוות תחום פעילות

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

בתקופת הדוח התקשר תאגיד אשר מוחזק במלואו ע"י החברה עם צד ג' בלתי קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בהסכם לשיתוף פעולה לקידום, ייצום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקני אגירת חשמל במתח גבוה בנכסי הקבוצה בהיקף קיבולת אגירה פוטנציאלי מצטבר של כ-1 GWh. לפרטים נוספים בדבר הסכם זה ראה סעיף 7 לפרק ב' להלן – עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025.

נכון למועד פרסום הדוח, חברת האנרגיה המשותפת מפעילה חוות רוח פעילה אחת ב-Urleasca שברומניה בהספק של 102 MW.

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-289,986 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) –

המחצית הראשונה של שנת 2026 התאפיינה בחוסר יציבות גאו-פוליטית. ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת נגד איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי" ("המבצע") אשר במהלכו הותקפו מטרות צבאיות ואסטרטגיות שונות באיראן. בתגובה, התקיפה איראן את מדינת ישראל ומדינות נוספות באזור. בנוסף, בתחילת חודש מרס 2026 נפתחה מחדש חזית הלחימה מול ארגון הטרור חיזבאללה 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. במהלך אפריל 2026, הוכרזה הפסקת אש, בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן גם בחזית מול חיזבאללה אולם רק ביוני 2026 עם חתימת מזכרי הבנות בין ארה"ב ואיראן ובין ישראל וממשלת לבנון הסתיים המבצע.

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.

המחצית הראשונה של שנת 2026 התאפיינה בתנודתיות גבוהה של שוק ההון הישראלי. לאחר פתיחת שנה חזקה ועליות שערים משמעותיות ברוב המדדים ואופטימיות שנבעה מהמלחמה עם איראן ואפשרות לחתימה על הסכמי אברהם עם מדינות נוספות, המגמה השתנתה בחודש יוני עם ההכרזה של נשיא ארה"ב על סיום הלחימה עם איראן וחתימה על הסכם עם איראן שהובילו את המדדים לירידות שערים חדות. מדד ת"א 35 ירד במהלך חודש יוני ב-8.73% אך מתחילת השנה עלה בכ-11.9%, מדד ת"א-90 ירד במהלך חודש יוני ב-11.16%, ומתחילת השנה עלה ב-0.28% ומדד ת"א-125 ירד במהלך חודש יוני ב-9.47% ומתחילת השנה עלה ב-9.48%.

על פי התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2026 ("תחזית בנק ישראל")², התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-4% ובשנת 2027 ב-5.5%.

במחצית הראשונה של שנת 2026 עלה מדד המחירים לצרכן ("המדד") בשיעור מצטבר של 1.16% ותחזית בנק ישראל הינה כי בשנת 2026 האינפלציה תעמוד על כ-1.8%.

מתחילת שנת 2026 המשיכה המגמה של העלייה במדד תשומות הבניה אשר עלה מתחילת השנה בשיעור מצטבר של 2.3%. העלייה כאמור גרמה להתייקרות עלויות ההקמה של הפרויקטים בהקמה של החברה והקטינה את התשואה הצפויה מהם.

¹מתוך סקירה חצי שנתית של הבורסה, https://www.tase.co.il/he/content/data/periodic_reviews

²<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/06-07-2026>

בעקבות התחזקות השקל והתמתנות סביבת האינפלציה, הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית מתחילת השנה מספר פעמים ובשיעור כולל של 0.75%, כך שנכון למועד פרסום הדוח שיעור הריבית עומד על 3.5%. לפרטים אודות השפעת ריבית בנק ישראל על פעילות החברה, ראה בסעיף זה להלן.

במהלך תקופת הדוח נמשכה מגמת התחזקותו של השקל מול הדולר. בסוף חודש מאי 2026 הגיע שער החליפין לרמה של כ-2.8 ש"ח לדולר, אשר שיקפה את רמת השפל של הדולר מול השקל מאז שנת 1993. לאחר מכן חל תיקון מסוים במגמה, ובמהלך התקופה שלאחר מכן התחזק הדולר ונרשמה היחלשות מתונה של השקל ביחס לרמות השיא שנרשמו בסוף חודש מאי. מגמה של התחזקות השקל אל מול המטבעות הזרים עשויה להביא להפחתה בעלויות ההקמה של חלק מהפרויקטים של הקבוצה וכן לירידה בהכנסות עתידיות (ככל ששכ"ד שייגבה בהתאם להסכמים שייחתמו יהיה על בסיס דולרי).

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 עליית מדד המחירים לצרכן

אגרות החוב של החברה צמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. לפיכך, העליה במדד הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד אשר הביאו לגידול בהכנסות החברה מהשכרתם ולעליה 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 0.6 מיליארד ש"ח (לא כולל ניירות ערך מסחריים לא סחירים בסך של כ-330 מיליוני ש"ח), מתוכם 366 מיליון ש"ח בריבית קבועה.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה ליום 30.06.2026 (במיליוני ש"ח):

31.12.2025		30.06.2026		
ריבית ממוצעת	סכום	ריבית ממוצעת	סכום	סוג אשראי
1.96%	4,134	2.20%	4,810	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) צמודות למדד – ריבית קבועה
4.60%	736	4.10%	330	ניירות ערך מסחריים – ריבית משתנה
6.27%	465	5.53%	793	אשראי בנקאי שקלי – ריבית משתנה
3.51%	241	3.30%	369	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 דוח 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.

לאחר תקופת הדוח, ביום 20 ביולי 2026, התפרסמה הוראת שעה להתליית הליכי בחינה ומתן תשובות מנהל המערכת לבקשות חיבור של מתקני חוות שרתים בהספק של 8 מו"א ומעלה, אשר נקבעה כהוראת שעה זמנית לתקופה מוגבלת (להלן: "הוראת השעה")³. למיטב ידיעת החברה, על סמך המידע המצוי בידה נכון למועד פרסום דוח זה וכפי המפורט בהוראת השעה, הוראת השעה אינה חלה על פרויקטים שקיבלו התחייבות חתומה ושמירת מקום כדין ממנהל המערכת ואשר מצויים בשלבי תיאום טכני, וכי פרויקטים כאמור ימשיכו בקידומם ויחוברו לרשת בהתאם לתנאים המקוריים שנקבעו להם.

מאחר שלמיטב ידיעת החברה, Mega D.C אוחדת באישורי חיבור חשמל הנדרשים לצורך הספק החשמל הנדרש במסגרת הסכמי האירוח שנחתמו על ידה עד כה מול משתמשי קצה עד למועד דוח זה (ראו טבלה בעמוד 12 להלן), להערכתה נכון למועד דיווח זה, להוראת השעה לא צפויה להיות השפעה מהותית ביחס ליכולת Mega D.C לספק למשתמשי הקצה את חיבורי החשמל וההספק הנדרש.

ביחס לפרויקטים המצויים בהקמה או בשלבי קידום ותכנון אשר טרם נחתמו בקשר אליהם הסכמי אירוח מחייבים עם משתמשי קצה, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את מידת השפעתה האפשרית של הוראת השעה, ככל שתהיה, לרבות השפעה על לוחות הזמנים לקבלת אישורים כאמור.

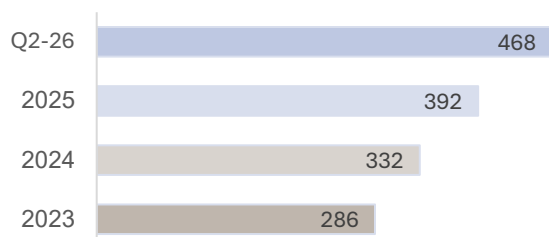
למידע נוסף ראה דיווח מיידי של החברה מיום 20 ביולי 2026 (אסמכתא 068730-01-2026), מידע זה נכלל על דרך ההפניה.

הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות ביחס להיקף תחולתה של הוראת השעה, השפעתה האפשרית על פעילות החברה, על הפרויקטים שבהקמה ועל הפרויקטים העתידיים, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות, אומדנים והנחות של החברה נכון למועד דוח זה, על המידע המצוי בידה במועד פרסום הדוח ועל פרשנותה את הוראת השעה. התממשות הערכות אלה אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, ואף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

פרסום החלטת רשות החשמל - הוראת שעה להתליית הליכי בחינה ומתן תשובות מנהל המערכת לבקשות חיבור של מתקני חוות שרתים בהספק של 8 מו"א ומעלה לרשת החשמל

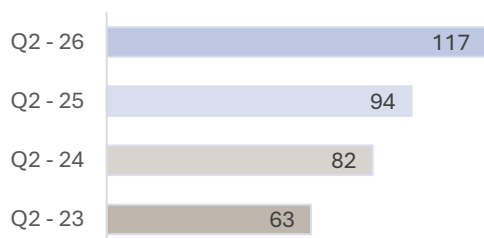
³ <https://www.gov.il/he/pages/74506>

תמצית ביצועים לששת החודשים הראשונים לשנת 2026



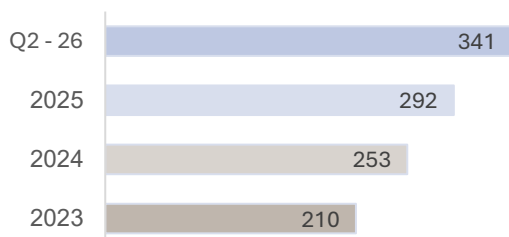
NOI בפועל חלק הבעלים

NOI חלק הבעלים במונחים שנתיים גדל בשיעור של כ-19% ביחס לשנת 2025 לסך של כ-468 מיליון ש"ח*



NOI בפועל רבעוני חלק הבעלים

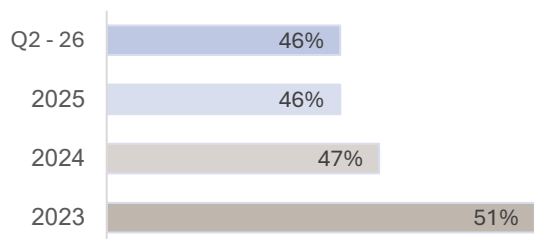
NOI רבעוני חלק הבעלים גדל בשיעור של כ-25% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ-117 מיליון ש"ח



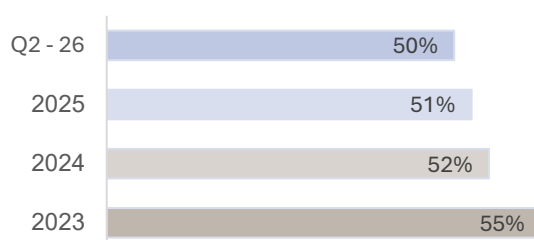
FFO לפי גישת ההנהלה

FFO במונחים שנתיים גדל בשיעור של כ-17% ביחס לשנת 2025 לסך של כ-341 מיליון ש"ח

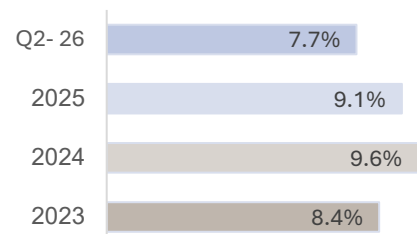
* NOI מייצג נכון ליום 30 ביוני 2026 הינו כ- 478 מיליון ש"ח.



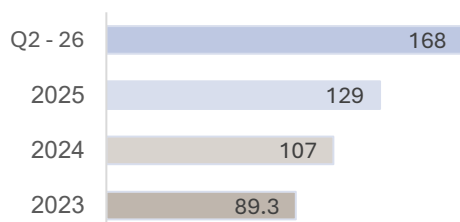
LTV (יחס חוב לשווי נכסי הקבוצה)
שיעור ה-LTV לתום הרבעון השני לשנת 2026 ללא שינוי ביחס לתום שנת 2025.



יחס חוב לחוב והון עצמי של החברה
יחס חוב לחוב והון עצמי של החברה ירד בכ- 2% ביחס לתום שנת 2025.



שיעור תשואת FFO על ההון
שיעור תשואת ה-FFO על ההון ירד לשיעור של 7.7% ברבעון השני לשנת 2026



NAV למניה לפי גישת ההנהלה
ה-NAV למניה לפי גישת ההנהלה לתום הרבעון הסתכם ל-168 ש"ח, גידול של כ-30% מתום שנת 2025



מצבת הנכסים המניבים

פילוח תמהיל נכסינו עפ"י מאפייני סיכון ותשואה ליום 30.06.2026

שטח	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	NOI מייצג	NOI לתקופת הדוח במונחים שנתיים	צמיחה ב-NOI בפועל	שכ"ד ממוצע	שיעור תשואה משוקלל
אלף מ"ר		מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	% ביחס לשנת 2025	חודשי למ"ר	%
מרכזים לוגיסטיים	100%	3,860	263	259	*8.2%	57	6.8%
מרכזים מסחריים	99%	1,768	121	116	** (0.6%)	96	6.8%
דאטה סנטר	100%	390	38	38	275%	-	9.8%
מגרשים	100%	485	21	21	***81.6%	15	4.3%
מערכות פוטו וולטאיות וחוות רוח	-	-	35	19	****91%	-	-
סה"כ	99%	6,503	478	453	16.9%	-	-

* 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 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- 3.6 מיליון ש"ח בשנה), אכלוס ג'מבו באר שבע (תוספת NOI בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח בשנה), נכסים אשר פעלו באופן חלקי בשנת 2025.

*** החל מיום 1 בינואר, 2026 החברה החלה לקבל הכנסות שכר דירה בגין מגרש 502 מ.א יואב אשר מסווג בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 תחת סעיף נדל"ן להשקעה בפיתוח.

**** הגידול ב- NOI מיוחס להפעלת חוות רוח ב- Urleasca באופן חלקי. לאחר תקופת הדוח התקבל אישור להפעלתה המסחרית (COD).

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 (מגרש 200A)	*75%	42MWIT
MDCIL-3	100%	חיפה	50%	20MWIT
מבוא כרמל	100%	יקנעם	100%	64MW
MDCIL-4 -שלב א'	100%	בית שמש	100%	58MWIT
MDCIL-4 -שלב ב' **	100%	בית שמש	-	60MWIT
MDCIL-5 -שלב א'	100%	מ.א. בני שמעון	100%	58MWIT

* 25% הנותרים משוריינים ללקוח במסגרת הסכם שנחתם.

** כפי המפורט בעמוד 8 שלעיל בקשר להוראת השעה, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה של הוראת השעה (ככל שתהיה) ביחס ל- Data Centers בהקמה לגביהם לא נחתמו הסכמי אירוח נכון למועד דוח זה, לרבות השפעה על לוחות הזמנים לקבלת אישורי חיבור חשמל.

להערכת החברה, עלות הקמה של Data Center היא כ- 12 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- 740 מיליון ש"ח בשנה הינו בהתאם להסכמים חתומים).

מרכזי לוגיסטיקה ומרכזים מסחריים בהקמה

שם הנכס	חלק בעלות בנכס	אזור	שטח להשכרה	מועד סיום בנייה משוער (טופס 4)	שוכר עוגן	שווי נטו הפרויקט בספרי החברה ליום 30.06.26 (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	258	2	16
מרלו"ג מחלב יסודות	74%	יסודות	6,450	Q2/2027	מחלב	29	16	3
מרלו"ג ראשי קבוצת פוקס	33%	הר טוב	74,000	Q1/2027	פוקס	143	73	16
ישעי	74%	מ.א. מטה יהודה	62,000	Q4/2027		207	247	30
תימורים	50%	תימורים	19,160	Q1/2028	מחלבות גד	65	170	15
מרכזים מסחריים								
חנות ג'מבו אקו פארק דרום השרון	50%	דרום השרון	15,000	Q4/2027	ג'מבו	20	38	5
תחנת דלק אשתאול וחניויות נחות	46%	אשתאול	1,150	Q1/2027	טן/מקדונלדס	6	3	1
חלק הבעלים			218,360			728	549	86

אנרגיה מתחדשת בחו"ל בהקמה

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)
Vacareni	50%	רומניה	102MW	Q4/27	54	213	25
חלק הבעלים					54	213	25

קרקעות לפיתוח עתידי – Data Centers *

שם הקרקע	חלק בעלות בקרקע	אזור	הספק	שווי הקרקע בספרי החברה ליום 30.06.26 (מיליוני ש"ח)
MDCIL-4 - שלב ג'	100%	בית שמש	80MWIT	26
MDCIL-5 - שלב ב'	100%	מ.א. בני שמעון	120MWIT	110
MDCIL-6	100%	מ.א. יואב (מגרש 502)	40MWIT	**261
MDCIL-7	100%	מ.א. יואב (מגרש 201)		181
MDCIL-8	100%	חדרה		***1,000
חלק הבעלים			240MWIT	1,578

* כפי המפורט בעמוד 8 שלעיל בקשר להוראת השעה, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה של הוראת השעה (ככל שתהיה) ביחס לקרקעות לפיתוח עתידי לרבות השפעה על לוחות הזמנים לקבלת אישורי חיבור חשמל.

** הקרקע מופיעה במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה בפיתוח.

*** לאחר תקופת הדוח, נרכשו קרקעות נוספות בחדרה בשטח של כ- 21 דונם, אשר מצויות בצמידות לקרקע בחדרה, בסך של כ-126 מיליון 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 30.06.26 (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			354	90	



השקעה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ

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).

פוטנציאל השבחה נוסף בהשקעות החברה

בחינת ההשקעה בדסק"ש ליום 30 ביוני, 2026	
תשואה על ההשקעה	
338,880	עלות השקעה מקורית (24 במרס 2021)
67,700	רכישות נוספות במהלך התקופה
406,580	סך עלות ההשקעה
493,897	ערך השקעה בספרים
296,461	שווי הוגן השקעה ליום 30 ביוני, 2026 (27%)
332,809	שווי הוגן השקעה ליום פרסום הדוח (18%)

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.

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

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

ניהול פיננסי

המינוף הפיננסי של החברה

החברה בוחנת את מסגרת החוב האופטימלית לחברה והתאמתה לסביבה העסקית שבה היא פועלת. אופי פעילות החברה, הפיזור הענפי של שוכריה והמח"מ הארוך של חוזי השכירות בתחום המרכזים הלוגיסטיים לצד הקטנת המינוף שנעשתה בשנים האחרונות, תרמה להקטנת הסיכונים של החברה ולצד זה החברה שמרה על רמת מינוף שמאפשרת פיתוח עסקי ושיפור התשואה על ההון.

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

אתגרים פיננסיים

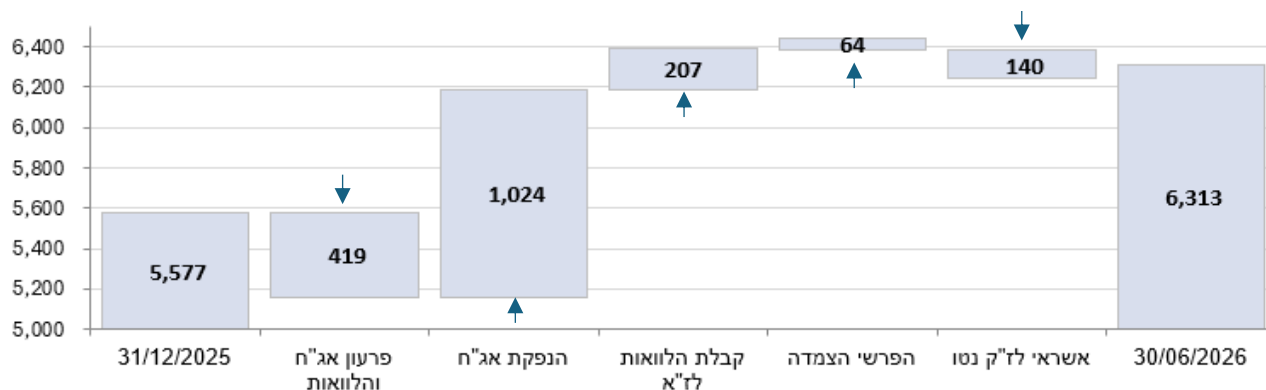
מבנה גיוסי החוב של החברה נקבע ככל שניתן באופן שבו פירעונות הקרן השוטפים (ללא רכיבי חוב מובטח) יהיו בטווח ה- FFO השנתי כך שגם במצבים בהם הנגישות לשוק ההון עלולה להיות מוגבלת לא תיווצר בעיה בשירות החוב.

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- 335 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים מניבים לא משועבד בשווי של כ- 3.9 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 30 ביוני 2026, יתרת החוב הפיננסי נטו הינה כ- 5.5 מיליארד ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי ברוטו (מאוחד מורחב)



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

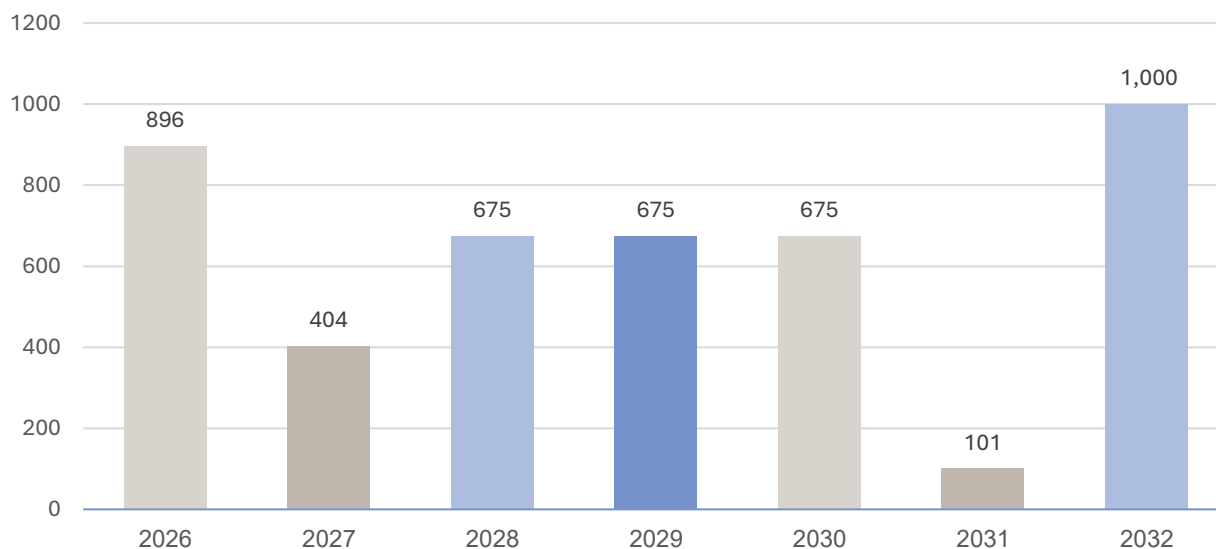
מקור המימון	מובטח בנכס	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקללת	סוג חוב	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 ואילך	סך יתרת ע.ג. צמודה 30.06.2026
בנקאי ואחרים														
צמוד	כן	2.1	3.30%	צמוד	9	237	5	5	5	108	-	-	-	369
לא צמוד	כן	1.5	5.53%	שקלי	270	289	244	-	-	-	-	-	-	803
ציבורי														
נע"מ לא סחיר	לא	0.5	4.10%	שקלי	330	-	-	-	-	-	-	-	-	330
סדרה ז'	לא	0.7	2.16%	צמוד	304	304	-	-	-	-	-	-	-	608
סדרה ח'	כן	0.8	1.18%	צמוד	-	484	-	-	-	-	-	-	-	484
סדרה ט'	לא	2.5	2.12%	צמוד	-	-	575	575	575	-	-	-	-	1,725
סדרה י'	כן	4.6	0.65%	צמוד	4	8	8	8	8	8	77	-	-	121
סדרה י"א	לא	4.7	2.40%	צמוד	50	100	100	100	100	100	1,000	-	-	1,550
סדרה י"ב	כן	4.2	3.27%	צמוד	-	-	-	72	72	72	131	-	131	478
סך פירעונות														
מתוכו פרעון חוב מובטח בשעבוד														
שווי נכסים שניתנו כבטוחה לחוב														
פירעונות קרן שנתיים בנטרול רכיבי חוב מובטח														
LTV 59%														
6,468														
131														
-														
1,208														
288														
760														
760														
932														
1,422														
967														
-														
2,042														
131														
-														
208														
187														
85														
85														
257														
1,018														
71														
-														
4,426														
-														
-														
1,000														
101														
675														
675														
675														
404														
896														

* 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-59%), באפשרות החברה לבחון בעת פירעון החוב לשחרר את הנכס משעבוד או מאידך למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש בתנאים נוחים.

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

היקף נדל"ן והשקעות לא משועבדים	8.4 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	71%
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה והשקעה במניות (ביג ודסק"ש)	17%
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)	59%



להלן מובא פירוט עלות החוב האפקטיבית המשוקללת (ריבית ריאלית הנזקפת 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)

30.06.26	2034 ואילך	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	
4,966	131	-	1,208	180	755	755	683	896	358	סך פירעונות אג"ח
2.20%	3.27%	-	2.39%	2.67%	2.25%	2.25%	2.14%	1.65%	2.18%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
330	-	-	-	-	-	-	-	-	330	סך פירעונות נע"מ לא סחיר
4.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.10%	ריבית אפקטיבית
1,172	-	-	-	108	5	5	249	526	279	סך פירעונות חוב בנקאי ואחרים
4.47%	-	-	-	2.92%	2.92%	2.92%	5.05%	4.43%	4.67%	ריבית אפקטיבית

נכון למועד הדוח הריבית האפקטיבית המשוקללת נאמדת בכ- 2.71%, הריבית האפקטיבית המשוקללת בגין יתרת פירעונות החוב בשנים 2026-2028 (המסתכמים לסך של כ- 3,320 מיליון ש"ח) הינה בשיעור של כ- 3%.



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

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026	
באלפי ש"ח				
4,692,973	4,997,278	5,576,673	6,313,361	סך חוב פיננסי (מאוחד מורחב)
				בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב):
(509,908)	(365,957)	(1,102,540)	(572,178)	מזומנים והשקעות לזמן קצר
(714,449)	(789,130)	(343,340)	(289,986)	נכסים פיננסיים סחירים ופקדונות לזמן קצר
(68,505)	(318,974)	(69,546)	(59,629)	מזומן משועבד ופקדונות בנאמנות
(111,409)	(71,175)	(71,097)	(81,760)	הלוואות כנגד בטוחות נדל"ן
(1,012)	19,023	75,352	151,163	הפרשים חשבונאיים שאינם לפירעון
3,287,690	3,471,065	4,065,502	5,460,971	סך חוב פיננסי נטו (מאוחד מורחב)
5,843,908	6,750,176	8,132,415	11,275,840	נדל"ן להשקעה ובהקמה (מאוחד מורחב)
5,500	5,500	5,500	5,500	נכס מוחזק למכירה
573,094	604,719	723,566	717,490	השקעה על בסיס אקוויטי ושווי הוגן
6,422,502	7,360,395	8,861,481	11,998,830	סך נדל"ן והשקעות (מאוחד מורחב)
51%	47%	46%	46%	LTV (Loan To Value) יחס

ריכוז השינויים העיקריים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר 2025	46%
השקעה בביג מרכזי קניות בע"מ	1%
גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד	1%
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	5%
הנפקת מניות בניכוי דיבדנד ששולם	(6%)
אחר	(1%)
שיעור LTV מחושב ליום 30 ביוני, 2026	46%

הסבר לשינוי ברמת ה-LTV במהלך התקופה

החברה ייצרה תזרים מזומנים שוטף חיובי במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 162 מיליון ש"ח.

הנפקת הון מניות בסך של כ- 612 מיליון ש"ח הקטינה את שיעור ה-LTV בכ- 6%.

עליה בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב ובהקמה בסך של כ- 1,176 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 ilA+/stable

ביום 11 באוגוסט 2022 הודיעה מעלות על אשרור דירוג המנפיק של החברה ilA+/stable

ביום 31 ביולי 2023 הודיעה מעלות על אשרור דירוג המנפיק של החברה ilA+/stable

ביום 25 ביולי 2024 הודיעה מעלות על אשרור דירוג המנפיק של החברה ilA+/stable

ביום 14 ביולי 2025 הודיעה מעלות על אשרור דירוג המנפיק של החברה 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 2025 2	רבעון 2025 3	רבעון 2025 4	רבעון 2026 1	רבעון 2026 2	
באלפי ש"ח					
92,709	97,952	95,811	*94,344	96,256	NOI מנכסים קיימים (same property)
4,843	5,613	16,390	20,725	24,404	NOI מנכסים שאוכלסו או נרכשו במהלך התקופה
97,552	103,565	112,201	115,069	120,660	סך NOI לתקופה
3,665	3,781	3,664	3,816	3,882	חלק המיעוט ב-NOI
93,887	99,784	108,537	111,253	116,778	סך NOI חלק הבעלים

* הרבעון הראשון של שנת 2026 כלל הקלות שניתנו לשוכרים במבצע שאגת הארי במרכזים המשותפים עם ביג, בסך של כ-1,050 אלפי ש"ח.

NOI מנכסים קיימים (same property) ברבעון השני לשנת 2026 הסתכם לסך של כ-96,256 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.

NOI חלק הבעלים ברבעון השני לשנת 2026 הסתכם ל-116,778 אלפי ש"ח, מהווה גידול של כ-24% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע מאכלוס ג'מבו באר שבע, הפעלת דאטה סנטר שלב א מגרש 62 במודיעין, אכלוס מרכז ניהול קונטרופ, קבלת דמי שכירות עבור מגרש 502 מ.א יואב, הפעלת חוות רוח ב-Urleasca רומניה, גידול המימוש 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 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.

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 2 2025	רבעון 2 2026	שינוי מתקופה מקבילה	חציון 1 2025	חציון 1 2026	שינוי מתקופה מקבילה
באלפי ש"ח						
392,341	93,887	116,778	22,891	184,019	228,031	44,012
סך NOI חלק הבעלים						
בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:						
(34,579)	(9,521)	(14,318)	(18,627)	(25,178)	(16,127)	(24,827)
הנהלה וכלליות (בנטרול פחת ותשלום מבוסס מניות)						
(53,759)	(12,517)	(11,452)	(24,827)	(16,127)	(10,128)	(5,449)
הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי						
(10,200)	(1,646)	(5,449)	(2,574)	(10,128)	(3,609)	(3,996)
בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות						
11,063	1,086	3,608	3,244	3,609	(15,889)	(5,970)
דיבידנד מניירות ערך סחירים						
(13,160)	(2,850)	(3,996)	(5,970)	(15,889)	164,318	29,053
הוצאות מיסים שוטפים						
291,706	68,439	85,171	16,732	135,265	21%	24%
סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה						
שיעור הצמיחה						

ה- FFO בחציון הראשון לשנת 2026 עלה בכ- 21% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 44,012 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 6,551 אלפי ש"ח, בתוספת קיטון בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 8,700 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בסך של כ- 7,554 אלפי ש"ח ובניכוי גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך של כ- 9,919 אלפי ש"ח.

ה- FFO ברבעון השני לשנת 2026 עלה בכ- 24% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 22,891 אלפי ש"ח, בתוספת גידול בדיבידנד שהתקבל מניירות ערך סחירים בסך של כ- 2,522 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 4,797 אלפי ש"ח, בתוספת קיטון בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 1,065 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בסך של כ- 3,803 אלפי ש"ח ובניכוי גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך של כ- 1,146 אלפי ש"ח.

Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	
באלפי ש"ח					
68,439	77,846	78,594	79,148	85,171	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה

FFO ריאלי מייצג ברבעון השני לשנת 2026 עלה בכ- 8% ביחס לרבעון הקודם, צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 5,525 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 3,458 אלפי ש"ח (גידול בהוצאות שכר), בניכוי גידול בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 6,778 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות מימון ריאליות בגין הפחתת עודפי עלות של כ- 770 אלפי ש"ח, בתוספת קיטון בהוצאות מיסים שוטפים בסך של כ- 7,896 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 30 ביוני, 2026:

אלפי ש"ח	חלק הבעלים (מאוחד מורחב)
6,625,085	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2026
260,569	בתוספת נדל"ן מניב המופיע במסגרת נדל"ן מניב בהקמה
(1,465)	בניכוי שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
(11,169)	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
(39,615)	בניכוי – שווי זכויות בניה נוספות
(59,758)	בניכוי התחייבויות בגין חכירה
6,773,647	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2026
120,660	NOI רבעון שני 2026
(7,830)	בניכוי הכנסות ריבית הלוואות לאחרים ומערכות סולאריות
112,830	NOI רבעון שני 2026 מיוחס לשטחים מושכרים
451,320	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2026
7,689	NOI צפוי בגין התאמות לשכ"ד על בסיס חוזי שכירות חתומים
459,009	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.8%	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

6.8%

4.1%

2.7%

עלות חוב משוקללת של החברה

0.3%

2.4%

עלות גיוס שולית (חוב מובטח במח"מ 4.1 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 בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות המוחזקות על ידה.

רווח והפסד		לתקופה שנתיימה ביום 30.06.2026		לתקופה שנתיימה ביום 30.06.2025	
מאוחד (מבוקר)	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאוחד מורחב	מאוחד (מבוקר)	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאוחד מורחב
רווח גולמי מהשכרת נכסים	185,153	41,281	226,434	146,736	188,139
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	16,247	(35,241)	(18,994)	74,569	26,028
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	1,165,710	10,375	1,176,085	309,793	340,289
הוצאות הנהלה וכלליות	(28,214)	(643)	(28,857)	(21,323)	(23,168)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(3,283)	-	(3,283)	5,457	5,457
הוצאות מימון, נטו	(103,599)	(6,813)	(110,412)	(14,537)	(23,793)
שערור השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	(28,618)	-	(28,618)	-	118,454
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה	1,203,396	8,959	1,212,355	619,149	631,406
מיסים על ההכנסה	(258,779)	(8,959)	(267,738)	(108,376)	(120,633)
רווח נקי	944,617	-	944,617	510,773	510,773
חלק המיעוט ברווח	(3,119)	-	(3,119)	(6,122)	(6,122)
רווח לתקופה חלק הבעלים	941,498	-	941,498	504,651	504,651

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 קונטרול וכן השכרת קרקע במ.א. יואב), 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 השערור מיוחס בעיקרו לשערור של ארבעה מרכזי Data Centers (בית שמש, מ.א. יואב, מ.א. בני שמעון, מודיעין).

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

גידול בהוצאות אחרות, נטו מיוחס לרווח מביטול הפסד מירידת ערך מניות דסק"ש שנרשם בחציון המקביל אשתקד.

גידול בהוצאות מימון, נטו מיוחס לגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בתוספת הפסד מניירות ערך סחירים בסך של כ- 70 מיליון ש"ח ביחס לרווח בסך של כ- 70 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובתוספת רווח משערור השקעות אחרות המוצגות בשווי הוגן בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בחציון.

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 מדחים בגין שערור השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד	מאוחד	מאוחד מורחב
מיוחס לחציון ראשון 2025	504,651	504,651
גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים	38,417	38,295
גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	855,917	835,796
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות	(6,891)	(5,689)
גידול בהוצאות אחרות, נטו	(8,740)	(8,740)
גידול בהוצאות מימון, נטו	(89,062)	(86,619)
קיטון בשערור השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	(147,072)	(147,072)
קיטון ברווחי אקוויטי	(58,322)	(45,022)
גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה	(150,403)	(147,105)
גידול בחלק המיעוט ברווח	3,003	3,003
מיוחס לחציון ראשון 2026	941,498	941,498



רווח והפסד			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
			30.06.2026			30.06.2025		
			בתוספת חברות בשליטה			בתוספת חברות בשליטה		
			מאוחד מורחב	מאוחד (מבוקר)	משותפת	מאוחד מורחב	מאוחד (מבוקר)	משותפת
רווח גולמי מהשכרת נכסים			114,365	73,543	21,328	95,475	21,932	93,037
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו			(13,078)	24,987	(23,286)	(4,932)	(29,919)	10,208
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו			350,533	222,295	12,110	244,409	22,114	338,423
הוצאות הנהלה וכלליות			(16,084)	(10,192)	(559)	(11,764)	(1,572)	(15,525)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו			(3,109)	34,941	-	34,941	-	(3,109)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו			(107,666)	39,213	(4,232)	33,965	(5,248)	(103,433)
שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)			(11,100)	148,993	-	148,993	-	(11,100)
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה			313,861	533,780	5,360	541,087	7,307	308,501
מיסים על ההכנסה			(59,891)	(103,457)	(5,360)	(110,764)	(7,307)	(54,531)
רווח נקי			253,970	430,323	-	430,323	-	253,970
חלק המיעוט ברווח			(1,921)	(4,130)	-	(4,130)	-	(1,921)
רווח לתקופה חלק הבעלים			252,049	426,193	-	426,193	-	252,049

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד	מאוחד	מאוחד מורחב
מיוחס לרבעון שני 2025	426,193	426,193
גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים	19,494	18,890
גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	116,128	106,124
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות	(5,333)	(4,320)
גידול בהוצאות אחרות, נטו	(38,050)	(38,050)
גידול בהוצאות מימון, נטו	(142,646)	(141,631)
קיטון בשיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	(160,093)	(160,093)
קיטון ברווחי אקוויטי	(14,779)	(8,146)
קיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה	48,926	50,873
גידול בחלק המיעוט ברווח	2,209	2,209
מיוחס לרבעון שני 2026	252,049	252,049

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), 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 דאטה סנטר במ.א בני שמעון, ועדכון שווי הנכסים בשל עליית המדד.

גידול בהוצאות הנהלה וכלליות מיוחס לגידול בהוצאות שכר וכן גידול בהוצאות משפטיות.

גידול בהוצאות אחרות, נטו מיוחס לרווח מביטול הפסד מירידת ערך מניות דסק"ש.

גידול בהוצאות מימון, נטו מיוחס לגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בתוספת הפסד מניירות ערך סחירים בסך של כ- 29 מיליון ש"ח ביחס לרווח בסך של כ- 104 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

קיטון ברווחי אקוויטי מיוחס להפסדי אקוויטי של ביג מגה אנרגיה ירוקה בע"מ, בניכוי רווחי אקוויטי של דסק"ש.

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

לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025			לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2026			
בתוספת חברות בשליטה		מאחד	בתוספת חברות בשליטה		מאחד	
מאחד מורחב	משותפת		מאחד מורחב	משותפת		
8,137,915	1,399,874	6,738,041	11,281,340	1,413,878	9,867,462	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ונכסים המיועדים למימוש
(1,442,890)	(192,058)	(1,250,832)	(1,502,950)	(190,018)	(1,312,932)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אחרים וחלויות
(4,133,783)	-	(4,133,783)	(4,810,411)	-	(4,810,411)	אגרות חוב וחלויות
						בנטרול יתרת :
1,102,540	4,335	1,098,205	572,178	5,384	566,794	מזומנים ושווה מזומנים
343,340	-	343,340	289,986	-	289,986	נכסים פיננסיים לזמן קצר
66,886	-	66,886	56,934	-	56,934	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
2,661	-	2,661	2,695	-	2,695	הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך
(4,061,246)	(187,723)	(3,873,523)	(5,391,568)	(184,634)	(5,206,934)	חוב פיננסי נטו
760,855	(1,061,151)	1,822,006	774,376	(1,073,644)	1,848,020	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	204,362	45,652	158,710	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
(177,747)	5,569	(183,316)	(114,239)	5,325	(119,564)	נכסים (התחייבויות) שוטפים אחרים, נטו
8,950	165	8,785	10,851	178	10,673	יתרת נכסים לא שוטפים אחרים
(142,737)	(25,541)	(117,196)	(359,921)	(24,031)	(335,890)	יתרת התחייבויות לא שוטפות אחרות
650,040	(1,033,338)	1,683,378	520,335	(1,046,520)	1,566,855	יתרת נכסים אחרים, נטו
(725,422)	(181,597)	(543,825)	(968,853)	(185,508)	(783,345)	עתודה למיסים
(93,379)	2,784	(96,163)	(90,498)	2,784	(93,282)	זכויות מיעוט
(3,907,908)	-	(3,907,908)	(5,350,756)	-	(5,350,756)	הון עצמי
4,726,709	-	-	6,410,107	-	-	NAV לפי גישת ההנהלה
36,658	-	-	38,142	-	-	מספר מניות לתום תקופה
129	-	-	168	-	-	NAV לפי גישת ההנהלה למניה (בש"ח)

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

שווי הנדל"ן ליום 30 ביוני, 2026 הסתכם לסך של 9.9 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 3,129 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2025. הגידול נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין במועצה האזורית יואב בסך של כ- 181 מיליון ש"ח, מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בחדרה בסך של כ- 1,000 מיליון ש"ח, התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של כ- 775 מיליון ש"ח ומעליית ערך שנוצרה בעת עדכון הערכות שווי על ידי שמאי חיצוני לנכסי החברה בסך של כ- 1,166 מיליון ש"ח.

הסברים לשינויים מהותיים במאזן מאוחד במהלך השנה:

חוב פיננסי, נטו

החוב הפיננסי נטו, ליום 30 ביוני, 2026 הסתכם לסך של כ- 5.2 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 1,333 מיליון ש"ח ביחס לחוב הפיננסי נטו ליום 31 בדצמבר, 2025. הגידול בחוב הפיננסי, נטו מיוחס לתזרים מפעילות שוטפת, בניכוי קיטון ביתרות נכסים והתחייבויות אחרות נטו בסך 117 מיליון ש"ח ובניכוי רכישת מקרקעין והשקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 1,986 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של כ- 113 מיליון ש"ח. במהלך התקופה נזקפו הפרשי הצמדה בסך של כ- 62 מיליון ש"ח לאור עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.2%.

עתודה למיסים נדחים

יתרת עתודה למיסים נדחים ליום 30 ביוני, 2026 הסתכמה לסך של כ- 783 מיליון ש"ח, גידול של כ- 240 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 30 ביוני, 2026 הסתכם לסך של כ- 11.3 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 3,143 מיליון ש"ח משווי ליום 31 בדצמבר, 2025. הגידול נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין במועצה האזורית יואב בסך של כ- 181 מיליון ש"ח, מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בחדרה בסך של כ- 1,000 מיליון ש"ח, התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של כ- 777 מיליון ש"ח ומעליית ערך שנוצרה בעת עדכון הערכות שווי על ידי שמאי חיצוני לנכסי החברה בסך של כ- 1,176 מיליון ש"ח.

הסברים לשינויים מהותיים במאזן מאוחד מורחב במהלך השנה:

חוב פיננסי, נטו

החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 30 ביוני, 2026 לסך של כ- 5.4 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 1,330 מיליון ש"ח ביחס לחוב הפיננסי נטו ליום 31 בדצמבר, 2025. הגידול בחוב הפיננסי נטו מיוחס לתזרים מפעילות שוטפת, בניכוי קיטון ביתרות נכסים והתחייבויות אחרות נטו בסך 130 מיליון ש"ח ובניכוי רכישת מקרקעין והשקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 1,971 מיליון ש"ח. במהלך התקופה נזקפו הפרשי הצמדה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח לאור עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.2%.

עתודה למיסים נדחים

יתרת עתודה למיסים נדחים ליום 30 ביוני, 2026 הסתכמה לסך של כ- 969 מיליון ש"ח, גידול של כ- 243 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**תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת**

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בששת החודשים, הסתכם לסך של כ- 302 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 104 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ- 202 מיליון ש"ח מיוחסת לגידול בפיקדונות משוכרים, עלייה של 23 מיליון ש"ח המיוחסת לגידול ב NOI של החברה בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות, קיטון בהוצאות ריבית ששולמו, וגידול בהוצאות מיסים בתוספת דיבידנד שהתקבל.

תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בששת החודשים, הסתכם לסך של כ- 1,990 מיליון ש"ח, לעומת תזרים המזומנים לפעילות השקעה בסך של כ- 127 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן, נטו בסך של כ- 1,985 מיליון ש"ח, רכישת ניירות ערך סחירים בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, בניכוי משיכת מזומן משועבד בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ותמורה 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 בששת החודשים, הסתכם לסך של כ- 1,156 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מפעילות מימון בסך של כ- 472 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, הנפקת אגרות חוב בסך של כ- 1,025 מיליון ש"ח קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 206 מיליון ש"ח, בניכוי פירעון אגרות בסך של כ- 413 מיליון ש"ח ובניכוי פדיון ניירות ערך מסחריים בסך של כ- 406 מיליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של כ- 113 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 670 מיליוני ש"ח (גרעון בהון חוזר בסך של כ- 704 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- 1,956 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, לקבוצה נכסי נדל"ן מניבים ובפיתוח, פנויים משעבוד בשווי כולל של כ- 7.8 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- 296 מיליון ש"ח (מניות בשווי 36 מיליון ש"ח שועבדו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י')) נכון ליום 30 ביוני, 2026. להערכת החברה ככל שתידרש, ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

נכון ליום 30 ביוני, 2026 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות הקבוצה בסך של כ- 862 מיליון ש"ח (כולל החזקה במניות ביג). נכון למועד הדוח לחברה קיימת מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 335 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 30 ביוני 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 יתממשו 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

בתקופת הדוח השלימה החברה הנפקה של מניות החברה בהיקף של 1,377,379 מניות רגילות בדרך של הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה למשקיעים וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 615,000 אלפי ש"ח.

הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים

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

כמו כן, ביום 28 באפריל, 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה י"א) בהיקף של 751,457 אלפי ש"ח ע.נ 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 וזכיה במכרזים

בתקופת הדוח החברה לא זכתה במכרזים מהותיים. לפרטים בדבר קרקע שרכשה מגה די.סי בתקופת הדוח ראה סעיף 1.1 לפרק ב' להלן.

דיבידנד

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

ביום 9 באוגוסט 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.31071 ש"ח) אשר ישולם ביום 10 בספטמבר 2026.

אירועים מהותיים שאירעו לאחר תקופת הדיווח

לא אירעו אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח.

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 30 ביוני 2026

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				
566,794			566,794	
62,123	17,666	2,875	41,522	60
56,934			56,934	
20,186		8,075	12,111	
161,000	12,012	76,053	72,935	
233,363	233,363			
נכסים בלתי שוטפים				
1,791,134	1,593,282		197,852	
56,886	56,886			
125,711	85,948	34,620	5,143	
5,229,351	5,229,351			
4,632,611	4,632,611			
7,485	7,485			
4,906	4,906			
12,948,484	11,873,510	121,623	953,291	60
התחייבויות				
התחייבויות שוטפות				
607,093			607,093	
890,670		890,670		
82,548			82,548	
186,214	1,739	115,358	69,117	
3,138			3,138	
התחייבויות שאינן שוטפות				
695,807		117,526	578,281	
3,919,741		3,919,741		
225,613		225,613		
430			430	
15,908	15,908			
91,959		91,959		
1,980	1,980			
783,345	783,345			
7,504,446	802,972	5,360,867	1,340,607	-
5,444,038	11,070,538	(5,239,244)	(387,316)	60

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 שלילית בנכסים צמודים של כ- 10 מיליון ש"ח, המבטאים, להערכת דירקטוריון החברה, נכון יותר, את החשיפה הכלכלית של החברה.

ליום 30 ביוני 2025

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					
811,511			811,511		מזומנים ושווי מזומנים
203,163	156,555	2,850	33,213	10,545	השקעות בניירות ערך סחירים
38,736			38,736		מזומן משועבד
13,296		5,318	7,978		שוכרים
83,052	2,932	35,623	44,497		חייבים ויתרות חובה
706,994	706,994				נכסים המוחזקים למכירה
נכסים בלתי שוטפים					
1,679,884	1,516,670		163,214		השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37,773	37,773				השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
124,884	85,108	32,505	7,271		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,575,188	4,575,188				נדל"ן להשקעה
1,612,447	1,612,447				נדל"ן להשקעה בפיתוח
5,890	5,890				רכוש קבוע
4,906	4,906				מוניטין
9,897,724	8,704,463	76,296	1,106,420	10,545	סה"כ נכסים
התחייבויות					
התחייבויות שוטפות					
1,056,296		196,889	859,407		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
726,705		726,705			חלויות שוטפות של אגרות חוב
27,742			27,742		התחייבויות לספקים ונותני שירותים
101,158	2,644	37,328	61,186		זכאים ויתרות זכות
התחייבויות שאינן שוטפות					
381,856		122,813	259,043		הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,229,491		3,229,491			אגרות חוב
24,789		24,789			פיקדונות
430			430		נגזרים
69,899		69,899			התחייבות בגין חכירה
1,677	1,677				התחייבות בשל הטבות לעובדים
528,543	528,543				מיסים נדחים
6,148,586	532,864	4,407,914	1,207,808	-	סה"כ התחייבויות
3,749,138	8,171,599	(4,331,618)	(101,388)	10,545	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- 244 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

1. 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 מיידיים של החברה מיום 25 במרס 2026 (אסמכתא: 2026-01-027250) ומיום 5 במאי 2026 (אסמכתא: 2026-01-041317).

2. לאחר תקופת הדוח, ביום 14 ביולי 2026 פרסמה החברה זימון אסיפה שנתית של בעלי המניות של החברה אשר תתקיים ביום 23 באוגוסט 2026 שעל סדר יומה הנושאים שלהלן:

- א. דיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2025.
- ב. אישור חידוש מינויו של הדירקטור (שאינו חיצוני) מר צחי נחמיאס לתקופת כהונה נוספת עד לאסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה.
- ג. אישור חידוש מינויו של הדירקטור (שאינו חיצוני) מר עמית ברגר לתקופת כהונה נוספת עד לאסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה.
- ד. אישור מינויו (לראשונה) של מר אלי כרמון לכהונה כדירקטור בחברה (דירקטור בלתי תלוי) עד לאסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה וכן אישור תנאי כהונתו והעסקתו כדירקטור בחברה.
- ה. אישור מינוי מחדש של ר"ח המבקר והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 ביולי 2026 (אסמכתא: 2026-01-066890).

תרומות

לפרטים בדבר מדיניות התרומות של החברה ראו עמוד 39 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי. בתקופת הדוח העניקה החברה תרומות בסך 2,247 אלפי ש"ח לעומת סך של 1,575 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה לא התחייבה בהתחייבויות מהותיות למתן תרומות בתקופות עתידיות.



דיווח פיננסי

אומדנים חשבונאיים קריטיים:

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את ההנהלה 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 רושמת 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 ההיתר כאמור לעיל מתבססת החברה על ניסיון העבר של מנהליה ועל הערכות שמאי. בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בגין דמי ההיתר 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 במדד 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 הכספי 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 30 ביוני 2026. לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ליום 30 ביוני 2026 ראה סעיף 4 לפרק ב' לדוח זה.

אירועים לאחר תאריך הדוח

ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

צחי נחמיאס, מנכ"ל משותף

עמית ברגר, יו"ר דירקטוריון

9 באוגוסט, 2026



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	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
1,102,540	819,304	572,178	מזומנים ושווי מזומנים
58,328	132,208	62,123	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
66,886	38,736	56,934	מזומן משועבד ומזומן בנאמנות
-	70,955	-	פקדונות לזמן קצר
16,526	16,839	22,701	שוכרים
49,326	59,587	131,418	חייבים ויתרות חובה
290,512	706,994	233,363	נכסים המוחזקים למכירה ומלאי קרקעות
1,584,118	1,844,623	1,078,717	
			נכסים לא שוטפים
722,178	633,334	717,240	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
38,677	38,023	57,136	השקעות אחרות
132,641	129,269	130,200	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,661	2,946	2,695	פיקדונות לזמן ארוך בתאגידים בנקאיים
2,252	3,309	3,339	הוצאות מראש
63,172	63,545	74,163	הלוואות לחברות מאוחדות באיחוד יחסי
6,556,093	5,946,397	6,625,085	נדל"ן להשקעה
1,576,322	1,628,286	4,650,755	נדל"ן להשקעה בפיתוח
6,699	5,898	7,511	רכוש קבוע
4,906	4,906	4,906	מוניטין
9,105,601	8,455,913	12,273,030	
10,689,719	10,300,536	13,351,747	

ליום			
31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
754,413	1,065,228	612,323	אשראי וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	12,412	10,032	הלוואות מבעלי מניות בחברות מאוחדות
730,930	726,705	890,670	חלויות שוטפות של אגרות חוב
58,825	31,421	86,065	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
184,775	91,548	182,290	זכאים ויתרות זכות
1,728,943	1,927,314	1,781,380	
התחייבויות לא שוטפות			
688,476	570,285	880,595	הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,402,853	3,229,491	3,919,741	אגרות חוב
25,269	26,087	226,896	פקדונות
115,177	93,237	114,710	התחייבות בגין חכירה
-	-	15,908	הכנסות מראש לזמן ארוך
1,862	1,677	1,980	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
430	430	430	נגזרים
725,422	705,661	968,853	מיסים נדחים
4,959,489	4,626,868	6,129,113	
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	28,398	36,223	קרן עלות תשלום מבוסס מניות
598	-	598	קרן הערכה מחדש
6,814	13,824	2,862	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
48,172	44,883	48,172	קרן בגין עסקה עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
3,083,859	2,804,175	3,912,643	יתרת רווח
3,907,908	3,629,188	5,350,756	
93,379	117,166	90,498	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,001,287	3,746,354	5,441,254	סה"כ הון
10,689,719	10,300,536	13,351,747	

דוח רווח והפסד מאוחד מורחב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
417,300	99,157	119,802	195,718	238,285	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
4,751	1,290	1,622	1,942	2,102	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן
(22,635)	(4,972)	(7,059)	(9,521)	(13,953)	עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
399,416	95,475	114,365	188,139	226,434	רווח גולמי
11,182	(4,932)	(13,078)	26,028	(18,994)	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
430,376	244,409	350,533	340,289	1,176,085	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה והפחתות אחרות, נטו
(48,031)	(11,764)	(16,084)	(23,168)	(28,857)	הוצאות הנהלה וכלליות
39,157	34,941	(3,109)	5,457	(3,283)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
832,100	358,129	432,627	536,745	1,351,385	רווח תפעולי
222,509	94,645	20,973	105,771	85,989	הכנסות מימון
(210,323)	(60,680)	(128,639)	(129,564)	(196,401)	הוצאות מימון
210,589	148,993	(11,100)	118,454	(28,618)	שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג מרכזי קניות בע"מ)
1,054,875	541,087	313,861	631,406	1,212,355	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(205,874)	(110,764)	(59,891)	(120,633)	(267,738)	מיסים על ההכנסה
849,001	430,323	253,970	510,773	944,617	רווח נקי
849,001	430,323	253,970	510,773	944,617	סה"כ רווח כולל
					מיוחס ל:
844,335	426,193	252,049	504,651	941,498	בעלי מניות החברה
4,666	4,130	1,921	6,122	3,119	זכויות שאינן מקנות שליטה
849,001	430,323	253,970	510,773	944,617	

תמהיל השפעת המיעוט על סעיפי הדוח הכספי

ליום 30 ביוני			ליום 31 בדצמבר
2026	2025	2025	2025
אלפי ש"ח			
דוח על המצב הכספי			
מזומנים ושווי מזומנים	445	505	145
נדל"ן להשקעה ובפיתוח	114,360	330,136	349,416
נכסים אחרים	2,405	7,726	7,187
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(1,687)	(40,911)	(40,010)
עתודות למס	(11,190)	(32,446)	(36,859)
התחייבויות אחרות	(13,835)	(147,844)	(186,500)
	<u>90,498</u>	<u>117,166</u>	<u>93,379</u>

סך זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה					
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		31 בדצמבר	
2026	2025	2026	2025	2025	
בלתי מבוקר					מבוקר
אלפי ש"ח					
דוח רווח והפסד					
רווח גולמי	3,898	8,415	1,987	4,226	7,460
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	792	2,365	784	2,520	244
הוצאות הנהלה וכלליות	(489)	(587)	(241)	(289)	(1,022)
הוצאות אחרות	(60)	(45)	(41)	(23)	(37)
הוצאות מימון	(149)	(2,898)	(73)	(1,631)	(509)
מיסים על ההכנסה	(873)	(1,128)	(495)	(673)	(1,470)
	<u>3,119</u>	<u>6,122</u>	<u>1,921</u>	<u>4,130</u>	<u>4,666</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 ההתייבויות 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 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026	
844,335	426,193	252,049	504,651	941,498	רווח נקי לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
התאמות:					
(430,132)	(241,889)	(349,749)	(337,924)	(1,175,293)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות
22,026	1,668	3,069	1,941	3,224	הוצאות חד פעמיות או חריגות
(61,060)	(36,475)	-	(7,286)	-	רווח מיירדת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת לפי שיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(379,449)	(253,600)	37,400	(188,746)	63,320	הפסד/(רווח) משינויים בשווי הוגן או ממכירה של נכסים פיננסיים
192,591	107,442	55,724	114,011	240,927	השפעת המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(11,182)	4,932	13,078	(26,028)	18,994	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שווי מאזני
177,129	8,271	11,571	60,619	92,670	FFO לפי גישת הרשות
5,460	1,658	3,518	3,300	5,666	נוסף – תשלום מבוסס מניות
5,499	1,103	2,010	1,575	2,247	נוסף – תרומות
103,618	57,407	68,072	69,771	63,735	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
291,706	68,439	85,171	135,265	164,318	FFO לפי גישת ההנהלה
366,357	366,188	377,247	366,155	376,333	מס' מניות משוקלל
797	186	226	369	437	FFO ריאלי למניה (אגורות)

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות
החוב

נכון למועד הדוח לחברה 6 סדרות של אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה ז', סדרה ח', סדרה ט', סדרה י', סדרה י"א וסדרה י"ב):

כל סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה הינן סדרות מהותיות, כמשמען בתקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, למעט אגרות החוב (סדרה י').

למנוע הדוח ובמהלך תקופת הדוח החברה עומדת ועמדה, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהנפיקה וכן, למיטב ידיעתה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב כאמור לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (ככל שניתנו).

להלן יובא פירוט בנפרד לגבי כל אחת מסדרות אגרות החוב שבמחזור:

[illegible]

אלפי ש"ח	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'	סדרה י'	סדרה י"א	סדרה י"ב	סה"כ
מזעדי תשלום הקרן	תשלומים בשיעור של 10% מהקרן יפרעו ביום 30 באוגוסט בין השנים 2021 עד 2024 ותשלומים בשיעור של 20% מהקרן יפרעו ביום 30 באוגוסט עד 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.	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.	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. תשלומים של 27.5% בשיעור של 30 באפריל של שנת 2031 ושל שנת 2033.	
מועד תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, ביום 28 בפברואר וביום 30 באוגוסט בתקופה שבין 28 בפברואר, 2018 - 30 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 2025-2033 וביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032.	
יחיד דירוג אחרון (3)	16.04.2026	16.04.2026	16.04.2026	16.04.2026	16.04.2026	16.04.2026	
דירוג למועד ההנפקה (3)	-ilA	-ilAA	ilA	+ilA	+ilA	-ilAA	
דירוג למועד הדוח (3)	ilAA	ilAA	ilAA	ilAA	ilAA	ilAA	
התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב מובטחת בשעבודים	לא	כן (4)	לא	כן (5)	לא	כן (6)	
(1) רח' יד חרוצים 14, תל אביב. טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6393316. דוא"ל האחראי – רו"ח יוסי רזניקי; Yossi@rpn.co.il							
(2) ראה דיווח מידיי מיום 16 באפריל 2026 (אסמכתא: 035540-15-2026).							
(3) MAALOT S&P. ביום 16 באפריל 2026 העלתה מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה לדירוג ilAA.							
(4) <u>לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נוצרו ונרשמו השעבודים המפורטים להלן:</u>							
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 50% בלתי מסוימים מכל זכויותיה של ביג מגה אור עפוזה בע"מ במרכז המסחרי BIG עפוזה, וכן שעבוד על 50% בלתי מסוימים מזכותה של ביג מגה אור עפוזה בע"מ לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור עפוזה בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.							
ג. 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 קריית גת בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.							
ד. 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.							
ה. 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).							
ו. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה במרכז ניהול מגרש 12' 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.							
ז. 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) בתקופת הדוח, לאחר שבוצע ביום 31 במרס 2026 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 2026-01-018394), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

- א. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על 206,577 מניות של ביג מרכזי קניות בע"מ, ועל הזכויות הנלוות להן (כהגדרתן בשטר הנאמנות).
- ב. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על 5,154,003 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) בתקופת הדוח ולאחר שבוצע תשלום קרן בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, שחררה החברה מהשעבוד חלק מהמניות המשועבדות. להודעת החברה בדבר כוונתה לבצע שחרור בטוחות המשועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') וכן להודעת החברה בקשר למספר הסופי של המניות שתשוחררנה מהשעבוד, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 26 באפריל 2026 ומיום 24 במאי 2026 (אסמכתאות 2026-01-038019 ו-2026-01-047292, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.
- (2) לפרטים אודות ביג מרכזי קניות בע"מ ודוחותיה הכספיים ליום 31.12.2025 וליום 31.3.2026 ראה דיווחים מיידיים של ביג מרכזי קניות בע"מ מיום 17 במרס, 2026 (אסמכתא 2026-01-023304) ומיום 25 במאי 2026 (אסמכתא 2026-01-047652) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים אודות חברת השקעות דיסקונט בע"מ ודוחותיה הכספיים ליום 31.12.2025 וליום 30.6.2026, ראה דיווחים מיידיים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ מיום 19 בפברואר, 2026 ומיום 2 באוגוסט 2026 (אסמכתאות: 2026-01-016371, 2026-01-072707, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(6) 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
סדרה ז'	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- 5,351 מיליון ₪	עומדים בתנאי
	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.	42.0%	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.	73.8%	עומדים בתנאי
סדרה ח'	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- 5,351 מיליון ₪	עומדים בתנאי
	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.	42.0%	עומדים בתנאי
סדרה ט'	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- 5,351 מיליון ₪	עומדים בתנאי
	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.	42.0%	עומדים בתנאי

סדרת אגרת החוב	אמת המידה	היחס נכון למועד הדוח	סטטוס עמידה למועד הדוח
סדרה י'	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.	הון עצמי בסך של כ- 5,351 מיליון ₪	עומדים בתנאי
	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.	42.0%	עומדים בתנאי
סדרה י"א	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.	הון עצמי בסך של כ- 5,351 מיליון ₪	עומדים בתנאי
	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.	42.0%	עומדים בתנאי
סדרה י"ב	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.	79.2%	עומדים בתנאי
	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.	הון עצמי בסך של כ- 5,351 מיליון ₪	עומדים בתנאי
	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.	42.0%	עומדים בתנאי

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 ומידיים), תש"ל – 1970, להלן יפורטו השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בנושאים אשר יש לתארם בדוח התקופתי שחלו מאז פרסום הדוח התקופתי וכן מאז פרסום דוח רבעון 1 לשנת 2026. 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 בחדרה

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 035193-01-2026), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף, לאחר תקופת הדוח, רכשה Mega D.C קרקעות נוספות בחדרה בשטח כולל של כ-21 דונם.

1.2. התקשרות Mega D.C בהסכמים למתן שירותי Data Center בהספק כולל של כ-67.6 MWIT

ביום 22 ביוני 2026 התקשרה Mega D.C עם צד ג' שהינו חברת בת של חברה בינלאומית בעלת פעילות גלובאלית בתחום הענן ותשתיות בינה מלאכותית במערכת הסכמים למתן שירותי Data center ביחס למתקנים שמקימה Mega D.C בחיפה ובעידן הנגב שבמועצה האזורית בני שמעון בהספק כולל של כ-67.6MWIT.

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 22 ביוני 2026 (אסמכתא 058322-01-2026), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ראה פירוט בסעיף "הסביבה העסקית" שבדוח זה לעיל.

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

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	רבעון 2	
99,200	99,200	100,300	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
6,767	1,692	1,674	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,800	-	992	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
99	99	99	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9	6.8	6.7	שיעור תשואה (%)
140	135	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	רבעון 2	
252,010	252,740	252,290	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
15,852	3,359	4,549	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
16,245	(984)	(1,801)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3	6.4	7.2	שיעור תשואה (%)
121	*90	143	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
277	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

*הקלות שניתנו לשוכרים במבצע שאגת הארי

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	רבעון 2	
227,990	227,630	229,210	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
14,245	2,991	3,666	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,100	(483)	1,536	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8	5.3	6.4	שיעור תשואה (%)
112	*93	114	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
106	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

*הקלות שניתנו לשוכרים במבצע שאגת הארי

3.4. מרכז מסחרי, מגה אור REIT 1 מודיעין

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2025	רבעון 1	רבעון 2	
200,810	202,000	205,430	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
13,497	3,436	3,656	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
10,010	1,190	3,430	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.7	6.8	7.1	שיעור תשואה (%)
101	102	108	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
170	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

3.5. מרכז מסחרי, BIG מגה אור גליל עליון

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2025	רבעון 1	רבעון 2	
211,850	212,200	214,610	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
20,186	3,075	3,386	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)*
4,422	175	2,389	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
97	97	97	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.5	5.8	6.3	שיעור תשואה (%)
200	104	106	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.

3.6. מרכז ניהול מגרש 12א'

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2025	רבעון 1	רבעון 2	
170,300	170,100	172,100	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
10,423	2,632	2,679	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,325	(200)	2,000	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1	6.2	6.2	שיעור תשואה (%)
48	48	48	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.7. מגה אור איקאה לוגיסטיקה אשדוד

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2025	רבעון 1	רבעון 2	
92,500	91,120	91,200	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,081	2,457	2,455	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(2,400)	(1,380)	(20)	הפסדי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.7	10.1	10.1	שיעור תשואה (%)
51	52	52	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.8. מרכז מסחרי, BIG מגה אור פרדס חנה

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2025			
92,560	91,870	91,900	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
9,039	2,163	2,351	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
1,536	(1,049)	(16)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.8	9.8	10.2	שיעור תשואה (%)
100	*85	119	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

*הקלות שניתנו לשוכרים במבצע שאגת הארי

3.9. מרכז ביהול וישי, מודיעין

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2025			
107,600	107,500	108,840	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
6,084	1,597	1,522	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,680	(100)	1,340	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.7	5.9	5.6	שיעור תשואה (%)
37	39	38	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.10. מרכז תעשייה בלהבים

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2025			
231,100	230,700	233,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
14,140	3,576	3,572	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,000	(400)	2,800	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1	6.2	6.1	שיעור תשואה (%)
27	27	27	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.11. מרכז מסחרי, BIG מגה אור מודיעין 2

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2026		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2025			
77,900	78,700	79,800	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
5,268	1,313	1,177	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,400	800	1,032	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	87	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8	6.7	5.9	שיעור תשואה (%)
93	94	94	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
-	-	100	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

3.12. לפרטים בדבר שווי תזרים התשלומים אריאל ראה הערכת שווי מיום 27 ביולי 2026 אשר מצורפת לדוח זה.

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

MDCIL-5 שלב א'	
נושא הערכה	בחינת השווי ההוגן ל- Data center בהספק של 58 MW IT באזור מועצה אזורית בני שמעון
עיתוי ההערכה	30/06/2026
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	457,200
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)	248,537
זיהוי המערך ואפיונו, לרבות השכלתו	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) 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)
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, משה"ב, 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 המערך	אין
מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	מערך השווי נקט בשיטת היוון ההכנסות
הנחות עיקריות לפיהן בוצעה הערכת השווי	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. 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.

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ- 4,810,411 אלפי ש"ח וכן הלוואות בנקאיות (לרבות באמצעות חברות בנות, ערבויות להלוואות של חברות כלולות, ולרבות אשראי מנוצל מגופים בנקאיים) בסכום כולל של כ- 1,162,180 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.

5. בהמשך לאמור בסעיף 30.2 לדוח התקופתי –

בקשר לפרויקטים העיקריים בחו"ל בתחום האנרגיה המתחדשת של חברת האנרגיה המשותפת -
לגבי פרויקט Urleasca שברומניה – לאחר תקופת הדוח התקבל אישור להפעלתו המסחרית (COD) של הפרויקט.

6. בהמשך לאמור בסעיף 26.2.1 לדוח התקופתי וכן לאמור בסעיף 6 לפרק ב' בדוח רבעון 1 לשנת 2026 (עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025)

בתקופת הדוח התקשר תאגיד אשר מוחזק במלואו ע"י החברה עם צד ג' בלתי קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בהסכם לשיתוף פעולה לקידום, ייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקני אגירת חשמל במתח גבוה בבסיס הקבוצה ("האתרים") בהיקף קיבולת אגירה פוטנציאלי מצטבר של כ- 1 GWh ("ההסכם").

7. בהמשך לאמור בסעיף 26.2.2 לדוח התקופתי בקשר לפעילות אגירת אנרגיה-

במסגרת ההסכם יפעלו הצדדים בשיתוף פעולה, בחלקים שווים בין הצדדים (50%), לקידום פרויקטים להקמה ותפעול של מתקני אגירת חשמל במתח גבוה, לרבות מתקני אגירה עצמאיים (Stand alone) ומתקני אגירה "מאחורי המונה" BTM (behind the meter) באתרים מסוימים של החברה.

נכון למועד זה, הפרויקטים מצויים בשלבי ייזום, ורישוי מתקדם, כאשר ביחס ל-14 מתוך 15 הפרויקטים הכלולים בהסכם התקבלו תשובות מחלק חובות, בהספק מצטבר של כ-130 מגה-וואט AC ובקיבולת אגירה מצטברת של כ-750 MWh. להערכת החברה, בהתאם למועדים שנקבעו בתשובות המחלק האמורות, הפעלתם המסחרית של פרויקטים אלה צפויה להתבצע עד לתום שנת 2028. נכון למועד זה היקף ההשקעה בגין פעילות אגירת האנרגיה כאמור מסתכמת בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 27 ביולי 2026, התקיים דיון בוועדה לתשתיות לאומיות ("הוועדה") בקשר לפרסום דבר הכנת תוכנית תת"ל 223 תחנת כח שמשון ("התוכנית") וקביעת תנאים להוצאת היתרים, עפ"י סעיפים 76ג(1) ו-77-78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

8. בהמשך לאמור בסעיף 26.2.3 לדוח התקופתי בקשר לבחינת האפשרות להקמת תחנת כוח –

ביום 29 ביולי 2026 התפרסמה החלטת הוועדה המאשרת לפרסם את דבר הכנת התוכנית בתחום הקו הכחול שהוצג לה וכן החליטה הוועדה על קביעת תנאים להיתרים על השטחים המיועדים לרצועות הולכת הגז, הדלק והחשמל.

תוקף התנאים הינו לשנתיים ממועד הפרסום בעיתון או עד להעברת התוכנית להערות, לפי המוקדם מביניהם.

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 30 ביוני 2026 יפורסם ע"י החברה בסמוך לפרסום דוח זה בטופס שסימונו ת-126.

9.



נספח א' לפרק ב'

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

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

**תיאור תמציתי של עדכון תיאור עסקי התאגיד של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש")
לרבעון השני של שנת 2026 שהסתיים ביום 30 ביוני 2026⁴**

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שתוארו בדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 במרס 2026.

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

1.1. מבצע שאגת הארי – לפרטים בדבר השלכות המבצע על פעילות דסק"ש, ראה באור 1.1 ג. לדוחות הכספיים של דסק"ש וסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2026 של דסק"ש.

1.2. בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה דסק"ש כ- 208 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות חוב (סדרה י') של דסק"ש, וזאת כנגד כ- 203 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של דסק"ש.

1.3. בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון דסק"ש מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של דסק"ש בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות דסק"ש כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה ("הנפקת הזכויות"), ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות נכסים ובניין כפי שיהיו מוחזקות על-ידי דסק"ש במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של דסק"ש, בדרך של הפחתת הון על-פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("החלוקה" ו-"המתווה", בהתאמה).

דסק"ש הבהירה כי אין באמור כדי להוות התחייבות או החלטה סופית כלשהי של דסק"ש לביצוע הנפקת זכויות ו/או חלוקה בהיקף כלשהו של מניות נכסים ובניין, וכי הוצאתו לפועל של המתווה, מועדו ותנאיו המסחריים הסופיים טרם נקבעו וכפופים, בין היתר, לאישור נוסף ונפרד של האורגנים המוסמכים של דסק"ש, תנאי השוק וקבלת כלל האישורים הנדרשים על-פי דין, לרבות אישורי צדדי ג' (ובכלל זאת אישור בית המשפט לחלוקת מניות נכסים ובניין כאמור לעיל) אשר לא כולם בשליטת דסק"ש. לפיכך, ציינה דסק"ש כי שלב זה, אין ודאות כי המתווה האמור (כולו או חלקו) יצא לפועל ו/או יושלם.

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 לדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 בדצמבר 2025 ובאור 1.8 לדוחות הכספיים של דסק"ש לרבעון 2 לשנת 2026.

⁴ האמור בנספח זה מתבסס על הדוח הרבעוני של דסק"ש ליום 30 ביוני 2026, כפי שפורסם ע"י דסק"ש ביום 2 באוגוסט 2026 במערכת ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בע"מ.

נכסים ובנין

- בחודש מאי 2026, התקשרה נכסים ובנין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל 10 Bryant 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 3.א.7. לדוחות הכספיים של דסק"ש לרבעון 2 לשנת 2026.
- ביום 31 במרס 2026 עודכנה הערכת השווי של המגדל, כך שהשווי המוצג בהערכת השווי עומד על 735 מיליון דולר. ביום 30 ביוני 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 790 מיליון דולר.
- 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 (סך היקף הסדרה הינו 345 מיליון ש"ח ערך נקוב). בחודש יוני 2026 האריכה נכסים ובנין לשנה אחת נוספת את תקופת הנע"מ. לפרטים בדבר תנאי הנע"מ ראה באור 3.א.5. לדוחות הכספיים של דסק"ש לרבעון 2 לשנת 2026.
- בהמשך לאמור בבאור 2.ב.13.א. לדוחות הכספיים השנתיים של דסק"ש בדבר העמדת 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). בחודש יוני 2026 האריכה נכסים ובנין לשנה אחת נוספת את תקופת מסגרת האשראי.
- בחודש מאי 2026 הנפיקה נכסים ובנין לציבור כ- 347 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה, אגרות החוב הונפקו תמורת כ- 352 מיליון ש"ח ברוטו. לפרטים ראה באור 3.ב.5. לדוחות הכספיים של דסק"ש לרבעון 2 לשנת 2026.
- 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.
- בהתאם להחלטת דירקטוריון נכסים ובנין מיום 2 באוגוסט 2026, נכסים ובנין בוחנת אפשרות להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יג') שלה, בדרך של הנפקה לציבור על-פי דוח הצעת מדף שנכסים ובנין עתידה לפרסם, אם וככל שתפרסם, מכוח תשקיף מדף שלה מיום 13 במאי 2025. בנוסף בכוונת נכסים ובנין לבחון חלוקת דיבידנד בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, ככל שתתבצע הנפקה כאמור ובהתאם לתוצאותיה ובכפוף לאישור סופי של האורגנים המוסמכים שלה.

- דיבידנדים מגב-ים – בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 120 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 77 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2026. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 28 ביולי 2026, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 38 מיליון ש"ח.

3. תיאור עסקי דסק"ש – פרטים נוספים

מימון

- נכון ליום 30 ביוני 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים של דסק"ש לרבעון 2 לשנת 2026 עמדה רמת המינוף של דסק"ש על כ- 25%, בכל אחד מהמועדים האמורים. רמת המינוף הממוצעת למועדים האמורים הינה כ- 25% ו- 26%, בהתאמה.
- נכון ליום 30 ביוני 2026 עמדו השווי הנכסי הנקי של דסק"ש והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש על סך של 1,189 מיליון ש"ח ו- 25%, בהתאמה.
- בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של דסק"ש ליום 30 ביוני 2026, לדסק"ש גירעון בהון החוזר בסך 1,501 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (בנטרול נכסים והתחייבויות בעלי תקופת מחזור תפעולי העולה על שנה) בסך 1,644 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") של דסק"ש ליום 30 ביוני 2026, לדסק"ש גירעון בהון החוזר בסך 288 מיליון ש"ח. לדסק"ש תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחות הכספיים המאוחדים והן בדוחות הסולו.
- 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 לרבעון 2 לשנת 2026 וסעיף 1.6.2 לדוח הדירקטוריון שלה.

פרק ג'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני
2026



M E G A O R

מגה אור החזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-27	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 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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- 845,477 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 17,354 אלפי ש"ח וכ- 8,440 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,098,205	811,511	566,794
58,328	132,208	62,123
-	70,955	-
66,886	38,736	56,934
13,793	13,296	20,186
67,995	83,052	161,000
1,305,207	1,149,758	867,037
290,512	706,994	233,363
1,595,719	1,856,752	1,100,400
1,783,580	1,679,884	1,791,134
38,426	37,773	56,886
126,868	124,884	125,711
5,172,091	4,575,188	5,229,351
1,560,450	1,612,447	4,632,611
6,693	5,890	7,485
4,906	4,906	4,906
8,693,014	8,040,972	11,848,084
10,288,733	9,897,724	12,948,484

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד
פקדונות לזמן קצר
פקדון ומזומן משועבד
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בפיתוח
רכוש קבוע
מוניטין

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
748,746	1,056,296	607,093
730,930	726,705	890,670
56,765	27,742	82,548
179,125	98,020	186,214
3,138	3,138	3,138
1,718,704	1,911,901	1,769,663
502,085	381,856	695,807
3,402,853	3,229,491	3,919,741
23,251	24,789	225,613
430	430	430
-	-	15,908
91,652	69,899	91,959
1,862	1,677	1,980
543,825	528,543	783,345
4,565,958	4,236,685	5,734,783
366	366	381
737,474	737,474	1,349,809
68	68	68
48,172	44,883	48,172
30,557	28,398	36,223
598	-	598
6,814	13,824	2,862
3,083,859	2,804,175	3,912,643
3,907,908	3,629,188	5,350,756
96,163	119,950	93,282
4,004,071	3,749,138	5,444,038
10,288,733	9,897,724	12,948,484

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 מקדמה בגין מכירת נכסים המוחזקים למכירה

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

הון מיוחס לבעלי מניות החברה
 הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
 קרן בגין עסקה עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
 קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
 קרן הערכה מחדש
 קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
 יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

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	9 באוגוסט, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------	---------------------------	------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
328,941	76,319	97,761	152,614	195,543	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן
4,751	1,290	1,622	1,942	2,102	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן
19,544	4,066	6,346	7,820	12,492	הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
					עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
314,148	73,543	93,037	146,736	185,153	רווח גולמי
96,140	24,987	10,208	74,569	16,247	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות
					לפי שיטת השווי המאזני, נטו
388,079	222,295	338,423	309,793	1,165,710	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
45,591	10,192	15,525	21,323	28,214	ונדל"ן להשקעה בפיתוח ואחרים, נטו
40,697	34,941	(3,109)	5,457	(3,283)	הוצאות הנהלה וכלליות
					הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
793,473	345,574	423,034	515,232	1,335,613	רווח תפעולי
223,503	74,299	20,766	85,949	85,694	הכנסות מימון
(194,709)	(35,086)	(124,199)	(100,486)	(189,293)	הוצאות מימון
210,589	148,993	(11,100)	118,454	(28,618)	שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן
					דרך רווח והפסד (ביג מרכזי קניות)
1,032,856	533,780	308,501	619,149	1,203,396	רווח לפני מסים על ההכנסה
183,855	103,457	54,531	108,376	258,779	מסים על ההכנסה
849,001	430,323	253,970	510,773	944,617	רווח נקי
844,335	426,193	252,049	504,651	941,498	רווח נקי מיוחס ל:
4,666	4,130	1,921	6,122	3,119	בעלי מניות החברה
849,001	430,323	253,970	510,773	944,617	זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
849,001	430,323	253,970	510,773	944,617	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)	(14,495)	(3,498)	(11,213)	(3,952)	סה"כ הפסד כולל אחר אשר סווג או יסווג בעתיד לרווח או הפסד
(18,223)	(14,495)	(3,498)	(11,213)	(3,952)	סה"כ רווח הפסד כולל אחר
(17,625)	(14,495)	(3,498)	(11,213)	(3,952)	
831,376	415,828	250,472	499,560	940,665	סה"כ רווח כולל
826,710	411,698	248,551	493,438	937,546	סה"כ רווח כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
4,666	4,130	1,921	6,122	3,119	
831,376	415,828	250,472	499,560	940,665	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
23.05	11.64	6.61	13.78	25.01	רווח נקי בסיסי למניה
22.87	11.61	6.56	13.67	24.65	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 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
אלפי ש"ח										
366	737,474	68	48,172	6,814	598	30,557	3,083,859	3,907,908	96,163	4,004,071
-	-	-	-	-	-	-	941,498	941,498	3,119	944,617
-	-	-	-	(3,952)	-	-	-	(3,952)	-	(3,952)
-	-	-	-	(3,952)	-	-	941,498	937,546	3,119	940,665
15	612,335	-	-	-	-	-	-	612,350	-	612,350
-	-	-	-	-	-	5,666	-	5,666	-	5,666
-	-	-	-	-	-	-	(112,714)	(112,714)	(6,000)	(118,714)
381	1,349,809	68	48,172	2,862	598	36,223	3,912,643	5,350,756	93,282	5,444,038

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 30 ביוני, 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 בעלי זכויות 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
-	-	-	-	-	-	504,651	504,651	6,122	510,773
-	-	-	-	(11,213)	-	-	(11,213)	-	(11,213)
-	-	-	-	(11,213)	-	504,651	493,438	6,122	499,560
-	-	-	897	-	-	-	897	-	897
-	-	-	-	-	3,300	-	3,300	-	3,300
-	-	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)	-	(70,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(987)	(987)
366	737,474	68	44,883	13,824	28,398	2,804,175	3,629,188	119,950	3,749,138

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

התאמות הנובעות מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
 תשלום מבוסס מניות
 דיבידנד לבעלי מניות החברה
 דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 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 בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר										
אלפי ש"ח										
381	1,349,809	68	48,172	6,360	598	32,706	3,700,594	5,138,688	97,361	5,236,049
-	-	-	-	-	-	-	252,049	252,049	1,921	253,970
-	-	-	-	(3,498)	-	-	-	(3,498)	-	(3,498)
-	-	-	-	(3,498)	-	-	252,049	248,551	1,921	250,472
-	-	-	-	-	-	3,517	-	3,517	-	3,517
-	-	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	(6,000)	(46,000)
381	1,349,809	68	48,172	2,862	598	36,223	3,912,643	5,350,756	93,282	5,444,038

יתרה ליום 1 באפריל, 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

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני, 2026

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות
סה"כ הון	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
מבוקר									
אלפי ש"ח									
366	737,474	68	43,986	28,319	26,740	2,377,982	3,214,935	116,313	3,331,248
-	-	-	-	-	-	426,193	426,193	4,130	430,323
-	-	-	-	(14,495)	-	-	(14,495)	-	(14,495)
-	-	-	-	(14,495)	-	426,193	411,698	4,130	415,828
-	-	-	897	-	-	-	897	-	897
-	-	-	-	-	1,658	-	1,658	-	1,658
-	-	-	-	-	-	-	-	(493)	(493)
366	737,474	68	44,883	13,824	28,398	2,804,175	3,629,188	119,950	3,749,138

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

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

התאמות הנובעות מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
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
-	-	-	-	-	-	-	-	(18,223)	-	(18,223)
-	-	-	-	-	598	-	844,335	826,710	4,666	831,376
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
849,001	430,323	253,970	510,773	944,617
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח נקי				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
1,037	244	287	473	580
פחת				
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו				
(388,079)	(222,295)	(338,423)	(309,793)	(1,165,710)
שערך אגרות חוב				
105,404	54,099	64,569	66,297	65,185
שערך התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך				
14,668	4,466	1,604	5,444	3,002
(7,290)	(2,859)	(2,875)	(4,160)	(5,225)
שערך הלוואות שניתנו לזמן ארוך				
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד				
(376,817)	(252,885)	43,118	(186,011)	55,003
831	19	(8)	646	118
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו				
5,459	1,658	3,517	3,300	5,666
עלות תשלום מבוסס מניות				
9	-	44	-	46
הפסד ממימוש רכוש קבוע				
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו				
(96,140)	(24,987)	(10,208)	(74,569)	(16,247)
הפסד מירידת ערך (רווח מביטול הפסד מירידת ערך) השקעה בחברה כלולה (דסק"ש)				
(61,060)	(36,475)	-	(7,286)	-
הוצאות מימון, נטו				
64,961	3,844	6,090	13,478	17,721
מסים על ההכנסה				
183,855	103,457	54,531	108,376	258,779
(553,162)	(371,714)	(177,754)	(383,805)	(781,082)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
עלייה בשוכרים				
(3,724)	(4,294)	(3,971)	(3,227)	(6,392)
עלייה בחייבים ויתרות חובה				
(5,392)	(5,084)	(2,673)	(7,558)	(14,825)
ירידה (עלייה) בהוצאות מראש לזמן ארוך				
1,050	306	-	(706)	-
19,503	*20,436	(869)	*20,387	202,362
עלייה (ירידה) פקדונות משוכרים				
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים				
4,553	1,759	(12,098)	(1,669)	15,480
12,704	1,698	2,110	1,755	106
עלייה בזכאים ויתרות זכות				
28,694	14,821	(17,501)	8,982	196,731
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:				
ריבית ששולמה				
(131,492)	(19,889)	(54,473)	(57,426)	(91,118)
ריבית שהתקבלה				
59,960	12,023	10,686	25,856	29,084
דיבידנד שהתקבל				
3,100	-	3,450	-	5,250
מסים ששולמו				
(2,336)	(225)	(963)	(548)	(1,579)
121	106	-	122	487
מסים שהתקבלו				
(70,647)	(7,985)	(41,300)	(31,996)	(57,876)
253,886	65,445	17,415	103,954	302,390
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת				

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
(3,007)	(691)	(1,397)	(1,420)	(1,668)
52	-	172	-	228
(914,035)	(391,133)	(1,535,153)	(478,418)	(1,985,911)
-	-	-	(70,000)	-
(18,878)	(18,225)	-	(18,225)	-
249,420	30,378	33,243	277,570	9,951
822,607	164,183	(35,263)	141,441	(20,109)
(404)	-	-	(233)	(2,500)
4,890	384	397	3,714	6,694
(13,697)	9,066	5,340	18,047	2,884
183	695	844	701	655
127,131	(205,343)	(1,531,817)	(126,823)	(1,989,776)
-	-	-	-	612,350
(130,000)	-	(40,000)	(70,000)	(112,714)
(1,425)	(493)	(6,000)	(987)	(6,000)
808,980	-	1,025,366	344,823	1,025,366
198,651	32,672	178,858	73,072	206,762
(81,368)	(71,215)	(305)	(75,368)	(3,413)
(7,313)	(110)	(1,755)	(217)	(3,525)
(730,662)	(146,228)	(149,073)	(404,985)	(412,929)
(101,605)	113,282	255,683	116,566	256,028
589,376	489,376	-	489,376	-
(189,546)	-	(405,950)	-	(405,950)
355,088	417,284	856,824	472,280	1,155,975
736,105	277,386	(657,578)	449,411	(531,411)
362,100	534,125	1,224,372	362,100	1,098,205
1,098,205	811,511	566,794	811,511	566,794

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים
תשלום עבור רכישת השקעות אחרות
שינוי במזומן משועבד, נטו
מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
מתן הלוואות
גביית הלוואות
גביית (מתן) הלוואות לחברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו
צדדים קשורים, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות
הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות
הנפקה)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים
פרעון התחייבות בגין חכירה
פרעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ואחרים, נטו
הנפקת ניירות ערך מסחריים
פדיון ניירות ערך מסחריים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				

פעילות מהותית שלא

במזומן

(א)

השקעה בנדל"ן

להשקעה, נדל"ן

להשקעה בפיתוח

וברכוש קבוע באשראי

42,572	19,771	52,875	19,771	52,875
--------	--------	--------	--------	--------

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 30 ביוני 2026, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה, וכן את זכויות הקבוצה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ובישויים 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 ובחו"ל (בחו"ל באמצעות חברה המוחזקת על ידי החברה ועל ידי ביג מרכזי קניות בע"מ בחלקים שונים).

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. במהלך אפריל 2026, הוכרזה הפסקת אש, בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן גם בחזית מול חזבאללה. 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 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 ומידיים), 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- 80MWIT 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.

ב. 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, הושלמה 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 כעבור חמש שנים ממועד ההקצאה. האופציות המוקצות 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 18 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. במהלך תקופת הדוח, הנכסים כאמור שוחררו מהשעבוד לטובת מחזיקי האג"ח.

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 614,999,724 ש"ח המשקפת מחיר של 446.5 ש"ח למניה.

ח. 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 (להלן - "המתחם בחדרה"), בתמורה לסך של כ-1 מיליארד ש"ח. לאחר תאריך הדוח רכשה מגה די.סי זכויות נוספות בקרקע בהיקף של כ-21 דונם המצויים בצמוד למתחם בחדרה בתמורה לסכום של כ-126 מיליון ש"ח.

ט. 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. 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. 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. 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 שולם ביום 10 ביוני, 2026.

יג. ביום 11 ביוני, 2026, פרעה החברה פדיון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 6) בסך של 405,950 אלפי ש"ח.

יד. ביום 22 ביוני, 2026, התקשרה מגה די.סי בע"מ עם חברת בת של חברה בינלאומית בעלת פעילות גלובאלית בתחום הענן ותשתיות בינה מלאכותית ("הלקוח"), במערכת הסכמים למתן שירותי Data Center בהספק כולל של כ- 67.6MWIT אשר יסופקו בשני מתקנים אשר מקימה מגה די.סי בחיפה וכן בעידן הנגב שבמועצה האזורית בני שמעון (בהתאמה: "המתקן בחיפה" ו"המתקן בעידן הנגב") (ביחס להתקשרות הנוגעת למתקן שבחיפה ההתקשרות היא גם יחד עם מגה די.סי מת"ם, שותפות מוגבלת שהינה תאגיד המוחזק במלואו ע"י מגה די.סי בע"מ ("השותפות")). מגה די.סי והשותפות תספקנה ללקוח במתקן בחיפה הספק חשמל של כ- 10MWIT כאשר מועד מסירת המתקן בחיפה ללקוח יחול במהלך הרבעון השני לשנת 2027. מגה די.סי תספק ללקוח במתקן בעידן הנגב הספק חשמל של כ- 57.6MWIT כאשר המתקן בעידן הנגב ימסר בשני שלבים: מחצית מהספק החשמל תימסר ללקוח במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2027 ומחצית נוספת מהספק החשמל תימסר ללקוח במהלך הרבעון הראשון לשנת 2028. בהינתן מסירת המתקנים ללקוח במלואם, ההכנסות השנתיות בניכוי עלויות התפעול ותחזוקת כלל המערכות צפויות לעמוד על סך של כ- 260 מיליון ש"ח. יצוין כי בהתאם להסכמות בין הצדדים, למת"ם מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ (שהינו תאגיד בשליטת חברת גב ים לקרקעות בע"מ) ישנה אופציה לקבלת הקצאה של עד 30% מהזכויות בשותפות כנגד השתתפות ביחס זה בהשקעות שביצעה מגה די.סי במתקן בחיפה עד למועד מימוש האופציה, בתוך פרק הזמן שהוגדר למימוש החל ממועד מסירת המתקן בחיפה. ככל שתמומש האופציה כאמור, השקעת החברה במתקן בחיפה צפויה לפחות בשיעור של כ- 30% ובהתאם לכך יופחת בשיעור דומה גם היקף ההכנסות הצפוי בגין המתקן בחיפה.

טו. ביום 30 ביוני, 2026, פרעה החברה פדיון מלא של אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של 123,332 אלפי ש"ח ע.ג.

טז. לאחר תקופת הדוח, ביום 20 ביולי, 2026 התפרסמה הוראת שעה להתליית הליכי בחינה ומתן תשובות מנהל המערכת לבקשות חיבור של מתקני חוות שרתים בהספק של 8 מ"א ומעלה, אשר נקבעה כהוראת שעה זמנית לתקופה מוגבלת (להלן: "הוראת השעה"). למיטב ידיעת החברה, על סמך המידע המצוי בידה נכון למועד פרסום דוח זה וכפי המפורט בהוראת השעה, הוראת השעה אינה חלה על פרויקטים שקיבלו התחייבות חתומה ושמירת מקום כדין ממנהל המערכת ואשר מצויים בשלבי תיאום טכני, וכי פרויקטים כאמור ימשיכו בקידומם ויחוברו לרשת בהתאם לתנאים המקוריים שנקבעו להם.

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

מאחר שלמיטב ידיעת החברה, מגה די.סי אוחזת באישורי חיבור חשמל הנדרשים לצורך הספק החשמל הנדרש במסגרת הסכמי האירוח שנחתמו על ידיה עד כה מול משתמשי קצה עד למועד דוח זה, להערכתה נכון למועד דיווח זה, להוראת השעה לא צפויה להיות השפעה מהותית ביחס ליכולת מגה די.סי לספק למשתמשי הקצה את חיבורי החשמל וההספק הנדרש.

ביחס לפרויקטים המצויים בהקמה או בשלבי קידום ותכנון אשר טרם נחתמו בקשר אליהם הסכמי אירוח מחייבים עם משתמשי קצה, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את מידת השפעתה האפשרית של הוראת השעה, ככל שתהיה, לרבות השפעה על לוחות הזמנים לקבלת אישורי חיבור חשמל.

יז. לאחר תקופת הדוח, ביום 9 באוגוסט, 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.31071 ש"ח). המועד הקובע לזכאות הינו 18 באוגוסט, 2026. הדיבידנד ישולם ביום 10 בספטמבר, 2026.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר, 2025		30 ביוני, 2025		30 ביוני, 2026	
שווי הוגן	יתרה (*)	שווי הוגן	יתרה (*)	שווי הוגן	יתרה (*)
מבוקר		בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	
127,717	128,536	130,044	131,308	125,758	126,213
4,078,345	4,148,880	3,837,751	3,971,832	4,798,097	4,827,538
4,206,062	4,277,416	3,967,795	4,103,140	4,923,855	4,953,751

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, שווכרים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לאחרים, 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	30 ביוני		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
4,141,000	5,248,000	4,024,000	נכסים שוטפים
1,120,000	1,886,000	828,000	מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים
20,990,000	20,353,000	22,316,000	נכסים לא שוטפים
5,371,000	6,407,000	5,525,000	התחייבויות שוטפות
12,355,000	12,579,000	13,252,000	התחייבויות לא שוטפות
1,877,000	1,902,000	1,879,000	סה"כ הון המיוחס לבעלים של דסק"ש
29.9%	29.9%	29.9%	שיעור ההחזקה בדסק"ש
561,223	568,698	561,821	סך ההשקעה בדסק"ש
266,239	266,239	266,239	התאמות אחרות
(334,163)	(387,937)	(334,163)	הפרשה לירידת ערך
493,299	447,000	493,897	סך ההשקעה בדסק"ש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
1,666,000	540,000	565,000	965,000	929,000	הכנסות
517,000	157,000	170,000	384,000	280,000	רווח נקי
98,000	22,000	7,000	109,000	24,000	רווח נקי מיוחס לבעלים של דסק"ש
29.9%	29.9%	29.9%	29.9%	29.9%	שיעור ההחזקה בדסק"ש
29,302	6,578	2,093	32,591	7,176	סה"כ חלק החברה ברווח דסק"ש
61,060	36,475	-	7,286	-	רווח מביטול ירידת ערך
90,362	43,053	2,093	39,877	7,176	סה"כ רווח מחברת דסק"ש

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

א.

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
ביום 31 בדצמבר	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
	388,079	222,295	338,423	309,793
	42,297	22,114	12,110	30,496
	430,376	244,409	350,533	340,289
				1,165,710
				10,375
				1,176,085

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 30 ביוני 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 30 ביוני 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 סיכונים הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנוותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל. תזרימי המזומנים נקבעו בהתבסס על המחירים בחוזי השירות שנחתמו עי הצדדים להסכם.

התניות פיננסיות

באור 8: -

ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 17 באוגוסט, 2017.

ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 12 ביוני, 2018.

ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 20 בפברואר, 2020.

ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 8 ביולי, 2021.

ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 10 בספטמבר, 2024.

באור 9: - מגזרי פעילות

א.

כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות 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 - הקמה וניהול שטחי מסחר במרכזים מסחריים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים)
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 ההשוואה בביאור מגזרי הפעילות של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים המסתיימים ב-30 ביוני 2025.

מקבל ההחלטות 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 ההחלטות 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 אחר 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

נדל"ן להשקעה						לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	Data Centers	מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים	
אלפי ש"ח						
197,645	(42,742)	2,102	-	24,074	214,211	הכנסות המגזר
192,329	(41,282)	2,102	7,176	18,764	205,569	רווח מגזרי
9,071						חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,165,710	(10,375)	381	-	1,072,444	103,260	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו
(28,214)	-	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,283)	-	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
1,335,613						רווח תפעולי
85,694						הכנסות מימון
(189,293)						הוצאות מימון
						שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)
(28,618)						רווח לפני מסים על ההכנסה
1,203,396						

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

נדל"ן להשקעה				מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	Data Centers		
אלפי ש"ח						
154,556	(43,105)	1,942	-	-	195,719	הכנסות המגזר
179,327	(41,404)	1,942	32,591	-	186,198	רווח מגזרי
41,978						חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
309,793	(30,496)	(671)	-	-	340,960	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו
(21,323)	-	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
5,457	(1,829)	-	7,286	-	-	הוצאות אחרות, נטו
515,232						רווח תפעולי
85,949						הכנסות מימון
(100,486)						הוצאות מימון
118,454						שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)
619,149						רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות

נדל"ן להשקעה					מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	Data Centers		
אלפי ש"ח						
99,383	(22,041)	1,622	-	12,350	107,452	הכנסות המגזר
95,130	(21,329)	1,622	2,093	9,604	103,140	רווח מגזרי
8,115						חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
338,423	(12,110)	381	-	294,777	55,375	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו
(15,525)	-	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,109)	-	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
423,034						רווח תפעולי
20,766						הכנסות מימון
(124,199)						הוצאות מימון
(11,100)						שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)
308,501						רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

נדל"ן להשקעה				מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	Data Centers		
אלפי ש"ח						
77,609	(22,839)	1,290	-	-	99,158	הכנסות המגזר
80,121	(21,933)	1,290	6,578	-	94,186	רווח מגזרי
18,409						חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
222,295	(22,113)	1,054	-	-	243,354	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו
(10,192)	-	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
34,941	(1,534)	-	36,475	-	-	הוצאות אחרות, נטו
345,574						רווח תפעולי
74,299						הכנסות מימון
(35,086)						הוצאות מימון
148,993						שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)
533,780						רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

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

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע נוסף

נדל"ן להשקעה					
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	Data Centers	מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים
אלפי ש"ח					
9,867,462	(1,993,007)	85,232	493,897	3,748,456	7,532,884
3,079,940					
12,947,402					

ליום 30 ביוני, 2026

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו
למגזרים
סה"כ נכסים
במאחד

נדל"ן להשקעה *					
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	Data Centers	מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים
אלפי ש"ח					
6,193,135	(1,917,847)	83,799	447,000	292,874	7,287,309
3,704,589					
9,897,724					

ליום 30 ביוני, 2025

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו
למגזרים
סה"כ נכסים במאחד

* סווג מחדש

נדל"ן להשקעה					
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	Data Centers	מרכזים לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים
אלפי ש"ח					
6,738,041	(2,672,694)	88,478	493,299	691,043	8,137,915
3,550,692					
10,288,733					

ליום 31 בדצמבר, 2025

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו
למגזרים
סה"כ נכסים במאחד

מגה אור החזקות בע"מ

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

ליום 30 ביוני, 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 ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מנהל אור החזקות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 845,477 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 17,354 אלפי ש"ח וכ- 8,440 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 30 ביוני, 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	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

			נכסים שוטפים
852,843	618,094	446,718	מזומנים ושווי מזומנים
58,328	132,208	62,123	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	70,955	-	פקדונות לזמן קצר
66,886	38,736	56,934	מזומן משועבד בנאמנות
7,761	11,088	11,867	שוכרים
61,118	77,689	97,189	חייבים ויתרות חובה
1,046,936	948,770	674,831	
285,012	701,494	227,863	נכסים המוחזקים למכירה
1,331,948	1,650,264	902,694	

			נכסים לא שוטפים
3,783,398	3,285,151	6,338,008	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות, נטו
19,548	19,548	19,548	השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
92,335	89,352	115,308	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
27,617	27,960	27,333	הוצאות מראש בגין חכירה
1,001,354	1,074,949	1,014,109	נדל"ן להשקעה בפיתוח
3,498,291	3,301,173	3,533,439	נדל"ן להשקעה
4,621	4,108	4,459	רכוש קבוע
4,906	4,906	4,906	מוניטין
8,432,070	7,807,147	11,057,110	
9,764,018	9,457,411	11,959,804	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

740,780	1,047,562	595,701
730,930	726,705	890,670
17,427	18,016	14,780
178,464	137,107	195,600
1,667,601	1,929,390	1,696,751

התחייבויות שוטפות

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

379,049	255,720	578,281
3,402,853	3,229,491	3,919,741
1,917	-	15,908
-	3,550	1,061
38,386	38,786	38,079
430	430	430
364,159	369,321	356,958
1,715	1,535	1,839
4,188,509	3,898,833	4,912,297

התחייבויות לא שוטפות

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

366	366	381
737,474	737,474	1,349,809
86,209	87,173	87,923
3,083,859	2,804,175	3,912,643
3,907,908	3,629,188	5,350,756
9,764,018	9,457,411	11,959,804

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.

9 באוגוסט, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

עמית ברגר
יו"ר הדירקטוריוןצחי נחמיאס
מנכ"ל משותףאונפלוס חיים
סמנכ"ל כספים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחדים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
227,604	55,980	82,365	107,611	147,386
4,751	1,290	1,622	1,942	2,102
13,984	3,321	5,357	6,353	8,917
218,371	53,949	78,630	103,200	140,571
126,436	15,210	20,953	99,490	71,336
325,115	189,450	247,753	250,464	900,909
37,928	9,320	10,396	19,463	20,486
40,770	34,986	10	5,546	37
672,764	284,275	336,950	439,237	1,092,367
265,956	83,286	44,898	105,274	74,484
(193,714)	(34,125)	(123,866)	(100,220)	(191,130)
210,589	148,993	(11,100)	118,454	(28,618)
955,595	482,429	246,882	562,745	947,103
(111,260)	(56,236)	5,167	(58,094)	(5,605)
844,335	426,193	252,049	504,651	941,498
598	-	-	-	-
598	-	-	-	-
(18,223)	(14,495)	(3,498)	(11,213)	(3,952)
(18,223)	(14,495)	(3,498)	(11,213)	(3,952)
(17,625)	(14,495)	(3,498)	(11,213)	(3,952)
826,710	411,698	248,551	493,438	937,546

הכנסות ממתן שירותים, השכרה וניהול נדל"ן להשקעה

הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות, נטו

רווח תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)

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:

התאמות הנובעות מקרן הערכה מחדש בגין חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח או הפסד

סכומים שסווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה

סה"כ הפסד כולל אחר אשר סווג או יסווג בעתיד לרווח או הפסד

סה"כ הפסד כולל אחר

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	
844,335	426,193	252,049	504,651	941,498
964	232	(98)	449	162
(126,437)	(15,210)	(20,953)	(99,490)	(71,336)
105,404	54,099	64,569	66,297	65,185
9	-	-	-	2
(376,817)	(252,885)	43,118	(186,011)	101,565
(7,835)	(2,956)	(3,783)	(4,306)	(5,908)
821	16	-	641	124
5,459	1,658	3,085	3,300	5,233
(325,115)	(189,450)	(247,753)	(250,464)	(900,909)
(61,060)	(36,475)	-	(7,286)	-
22,366	(2,799)	40,094	(3,693)	71,523
111,260	56,236	(5,167)	58,094	5,605
(650,981)	(387,534)	(126,888)	(422,469)	(728,754)
785	(4,081)	332	(2,542)	(4,106)
2,332	561	1,701	6,539	(10,536)
189	206	-	701	(189)
1,051	306	34	(706)	(396)
(670)	*7	(853)	*44	(855)
(2,119)	711	(4,155)	(2,533)	1,990
(25,768)	3,678	(7,949)	3,219	2,088
918	479	544	608	461
(23,282)	1,867	(10,346)	5,330	(11,543)
(10)	9	-	9	-
16	-	-	16	-
3,122	-	9,450	-	11,250
(126,464)	(21,364)	(48,726)	(54,959)	(88,657)
103,287	22,418	7,613	46,056	18,480
(20,049)	1,063	(31,663)	(8,878)	(58,927)
150,023	41,589	83,152	78,634	142,274

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

שערור אגרות חוב

הפסד מממוש רכוש קבוע

ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר

הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

שערור 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) בשוברים

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 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

* סווג מחדש

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 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(2,515)	(675)	(374)	(1,261)	(606)
52	-	548	-	604
(564,386)	(280,350)	(139,098)	(357,047)	(190,514)
249,420	30,378	33,243	277,570	9,951
-	-	-	(70,000)	-
822,607	145,958	(35,262)	141,441	(48,210)
3,766	(9,959)	(1,130)	(7,296)	(5,858)
(181,818)	-	-	-	-
4	4	-	4	-
(428,581)	(191,184)	(1,306,958)	(270,724)	(1,662,564)
121,821	20,707	159,382	39,121	182,812
20,370	(285,121)	(1,289,649)	(248,192)	(1,714,385)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
הפקדת מזומן משועבד, נטו
הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים
מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד, נטו
שינוי בהלוואות לאחרים, נטו
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מיזוג חברות מוחזקות
מתן הלוואות לחברות מוחזקות
גביית הלוואות מחברות מוחזקות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה
של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
הנפקת ניירות ערך מסחריים
פדיון ניירות ערך מסחריים
פרעון חכירה
קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

-	-	-	-	612,350
(130,000)	-	(40,000)	(70,000)	(112,714)
808,980	-	1,025,366	344,823	1,025,366
(730,662)	(146,228)	(149,073)	(404,985)	(412,929)
(101,514)	112,510	255,644	115,722	255,591
589,376	489,376	-	489,376	-
(189,546)	-	(405,950)	-	(405,950)
(446)	(110)	(122)	(217)	(240)
198,651	32,673	178,858	73,072	206,762
(73,875)	(69,344)	(1,125)	(71,625)	(2,250)
370,964	418,877	863,598	476,166	1,165,986
541,357	175,345	(342,899)	306,608	(406,125)
311,486	442,749	789,617	311,486	852,843
852,843	618,094	446,718	618,094	446,718

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 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
10,807	11,810	6,171	11,810	6,171

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.

כללי

.1

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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.

עיקרי המדיניות החשבונאית

.2

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.

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

.3

מידע בדבר אירועים מהותיים פורט בדוחות המאוחדים בבאור 4 .

פרק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית של הדיווח
הכספי והגילוי



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

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 כספים.

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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2026 (להלן: "**הדוח הרבעוני**"),

בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית **כאפקטיבית**.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: **הבקרה**

הפנימית היא אפקטיבית;

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970.

אני, **צחי נחמיאס**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 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.

חתימה שם ותפקיד: צחי נחמיאס- מנכ"ל משותף

תאריך: 9 באוגוסט 2026

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) 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 השני 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 ולוועדות 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 פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 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: 9 באוגוסט 2026

חתימה שם ותפקיד: חיים אונפלוס – סמנכ"ל כספים

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

ג.א.נ.,

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 9 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 9 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל אביב,

9 באוגוסט, 2026