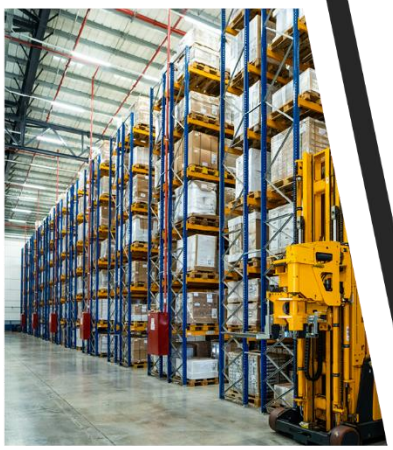


מגה אור החזקות בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

MEGA OR



MEGA OR

תוכן עניינים

פרק א'	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026
פרק ב'	עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025
פרק ג'	דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2026





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 בספטמבר 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 2026-01-018302) 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 2026-01-046659) ("**דוח רבעון 1 לשנת 2026**") והדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2026 כפי שפורסם ביום 9 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-074512) ("**דוח רבעון 2 לשנת 2026**") הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת. הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד וכן פרק דוח הדירקטוריון הנכללים בדוח התקופתי וכן ביחד עם האמור בדוח רבעון 1 לשנת 2026 ודוח רבעון 2 לשנת 2026.

תחומי הפעילות

להלן תיאור תמציתי של 3 תחומי הפעילות בהם הקבוצה פועלת:

1) **נדל"ן להשקעה - מרכזים לוגיסטיים, מבני תעשיה, 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 תעשיה/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 בספטמבר 2026 בבעלות החברה 65 נכסים מניבים, בשטח של כ- 1,044 אלפי מ''ר המאוכלסים בשיעורי תפוסה גבוהים של כ- 99% ו- 8 נכסים בהקמה בשטח של כ- 197 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 בספטמבר 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 486 MW IT. החברה צופה כי עד לתום שנת 2026 שלב ב'

של מתקן MDCIL-1 במודיעין, מתקן MDCIL-2 במ.א יואב וחלק משלב א' של מתקן MDCIL-4 בבית שמש - ימסרו ללקוחות ע"י Mega D.C. לפרטים נוספים בדבר מתקני Data centers שבהקמה, ראה בעמוד 12 לדוח זה להלן.

בתקופת הדוח רכשה Mega D.C קרקעות בחדרה בשטח כולל של כ-21 דונם (אשר מצויות בצמידות לקרקע בשטח של כ-180 דונם בחדרה שרכשה Mega D.C באפריל 2026) כך שסה"כ מחזיקה Mega D.C בחדרה בקרקעות בהיקף של כ-200 דונם.

לצד המשך פיתוח פעילותה של Mega D.C בישראל, בוחנת Mega D.C הזדמנויות השקעה ופיתוח בתחום ה- Data Centers במדינות שונות באירופה.

לפרטים נוספים ראה סעיף 1 לפרק ב' לדוח זה – עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025.

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

פעילויות נוספות של החברה שאינן מהוות תחום פעילות

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

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

חברת האנרגיה המשותפת מפעילה חוות רוח אחת ב- Urleasca שברומניה בהספק של 102 MW ומקימה חוות רוח נוספת ב- Vacareni שברומניה בהספק של 102MW.

למידע נוסף אודות פעילות האנרגיה של הקבוצה ראה סעיפים 26.2 ו-38.3 לדוח התקופתי וכן סעיפים 7-6 לפרק ב' לדוח רבעון 2 לשנת 2026.

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-259,870 אלפי ש"ח המוצגים בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים שוטפים וכן השקעות בחברות פרטיות (אשר ניירות הערך שלהם אינם סחירים) במסגרת השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (נכסים לא שוטפים). בנוסף לאמור, החברה השקיעה באמצעות Mega D.C בחברות הזנק פרטיות (אשר ניירות הערך שלהם אינם סחירים) בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

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

הסביבה העסקית

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

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026 התאפיינה הסביבה הגאו-פוליטית בישראל בחוסר יציבות על רקע מבצע הלחימה "שאגת הארי" בו החלו מדינת ישראל וארצות הברית ביום 28 בפברואר 2026 כנגד איראן ("**המבצע**") אשר בהמשך אליו חודשה גם הלחימה מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון. במהלך חודש יוני 2026 עם חתימת מזכרי הבנות בין ארה"ב ואיראן ובין ישראל וממשלת לבנון הסתיים המבצע. נכון למועד פרסום הדוח, קיימת 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.

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 התאפיינו בתנודתיות בשוק ההון הישראלי ובפערים ניכרים בביצועי המדדים והענפים השונים. לאחר התנודתיות שנרשמה במהלך המחצית הראשונה של השנה, ברבעון השלישי נמשכה מגמה מעורבת, כאשר מדדי החברות הגדולות הציגו ביצועי יתר ביחס למניות השורה השנייה. במהלך חודש ספטמבר עלה מדד ת"א-35 בכ-1.58% והשלים עלייה של כ-15.76% מתחילת השנה; מדד ת"א-125 עלה בספטמבר בכ-1.06% והשלים עלייה של כ-11.11% מתחילת השנה; מנגד, מדד ת"א-90 ירד בחודש ספטמבר בכ-3.72%, והתשואה המצטברת שלו מתחילת השנה הסתכמה בירידה של כ-3.08%. המגמה בשוק התאפיינה בשונות בין ענפי הפעילות, כאשר מניות הביטוח והטכנולוגיה בלטו לחיוב, בעוד שמניות האנרגיה, הנדל"ן ומניות השורה השנייה הציגו חולשה יחסית[1].

על פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2026 ("**תחזית בנק ישראל**")[2], התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-3.4% ובשנת 2027 ב-5.1%.

בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן ("**המדד**") בשיעור מצטבר של 2.12% ותחזית בנק ישראל הינה כי בשנת 2026 האינפלציה תעמוד על כ-1.5%.

מתחילת שנת 2026 המשיכה המגמה של העלייה במדד תשומות הבניה אשר עלה מתחילת השנה בשיעור מצטבר של 2.77%. העלייה באמור גרמה להתייקרות עלויות ההקמה של הפרויקטים בהקמה של החברה והקטינה את התשואה הצפויה מהם.

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 נרשמה התחזקות של השקל מול הדולר, לצד תנודתיות בשער החליפין במהלך התקופה. לאחר התחזקות משמעותית של השקל במהלך המחצית הראשונה של השנה, במהלך הרבעון השלישי נמשכו התנודות בשער החליפין, ובסוף חודש ספטמבר 2026 עמד שער החליפין של השקל מול הדולר על רמה של כ-3.1 ש"ח לדולר. 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).

בעקבות התחזקות השקל והתמתנות סביבת האינפלציה, הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית מתחילת השנה מספר פעמים ובשיעור כולל של 1%, כך שנכון למועד פרסום הדוח שיעור הריבית עומד על 3.25%. לפרטים אודות השפעת ריבית בנק ישראל על פעילות החברה, ראה בסעיף זה להלן.

[1] https://content.tase.co.il/media/zxsjmdkz/stat_124_monsum-2026_09_heb.pdf?guid=79636c89-d805-43fd-b556-f13500bf11e6

[2] https://www.boi.org.il/media/kwrhjht1/forcast1026h1.pdf

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי חברת דירוג האשראי סטנדרד אנד פורס (S&P) נותר בדירוג A עם תחזית דירוג "יציבה", וזאת בהמשך להחלטת חברת הדירוג מחודש מאי 2026 להותיר את דירוג האשראי ואת תחזית הדירוג ללא שינוי.

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 שינוי 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 0.26 מיליארד ש"ח (לא כולל ניירות ערך מסחריים לא סחירים בסך של כ- 330 מיליוני ש"ח), מתוכו 5 מיליון ש"ח בריבית קבועה.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה ליום 30.09.2026 (במיליוני ש"ח):

30.09.2026		31.12.2025	
סוג אשראי	סכום	ריבית ממוצעת	סכום	ריבית ממוצעת
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) צמודות למדד – ריבית קבועה	4,505	2.20%	4,134	1.96%
ניירות ערך מסחריים – ריבית משתנה	330	3.53%	736	4.60%
ניירות ערך מסחריים צמוד מדד – ריבית קבועה	508	1.61%	-	-
אשראי בנקאי שקלי – ריבית משתנה	812	5.07%	465	6.27%
אשראי בנקאי צמוד מדד – ריבית קבועה	368	3.30%	241	3.51%
משיכת יתר	2		1	

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.

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

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] .

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

נכון למועד דוח זה, להערכת החברה, אין בהוראת השעה בכדי להשפיע באופן מהותי על פרויקטי ה- Data centers בהקמה (המפורטים בעמ' 12 להלן) ו/או על לוחות הזמנים להקמתם.

פרסום שימוע של רשות החשמל בעניין חיבור צרכנים מסוג חוות שרתים בגודל חיבור העולה על 8 מו"א

ביום 25 באוקטובר 2026 פרסמה רשות החשמל, מכוח סמכויותיה לפי חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, להתייחסות הציבור הצעת החלטה (מישיבה מס' 752) בעניין קביעת כללים ואמות מידה לחיבור מתקני צריכה עתירי מחשוב (להלן: "**חוות שרתים**") בגודל חיבור העולה על 8 מו"א (להלן: "**השימוע**").

במסגרת השימוע מוצע, בין היתר: (א) להקצות מכסה ייעודית בהיבט הייצור המשקי של עד 1,000 מו"א לצורך חיבור חוות שרתים, וכן לשמור מכסה נוספת שלא תעלה על 300 מו"א לטובת צרכים מקומיים; (ב) לקבוע מסלול דו-שלבי לבחינת בקשות חיבור, הכולל בדיקת ישימות מקדימה ובקשת חיבור לצורך מתן התחייבות לחיבור, בכפוף להעמדת בטוחות בסך של חצי מיליון ש"ח (לשלב בדיקת הישימות המקדימה) ו-2 מיליון ש"ח לכל מו"א מבוקש (לשלב קבלת ההתחייבות לחיבור); (ג) לקבוע תנאי סף להגשת בקשת חיבור, לרבות קיומה של תכנית מאושרת, חוות דעת של מהנדס חשמל והגבלת גודל החיבור לחוות שרתים לעד 200 מו"א; (ד) להחיל, החל מיום 1 בינואר 2028, מנגנון השלת עומס על כלל חוות השרתים (לרבות אלו שקיבלו התחייבות חיבור או התחברו טרם ההתלייה בהתאם להוראת השעה), במסגרתו היקף השעות המקסימלי האפשרי במנגנון השלת העומס יהיה בהיקף של 200 שעות בשנה קלנדרית באשר יסופק לפחות 30% מגודל החיבור; (ה) להרחיב את החלטת רשות החשמל כך שגם לחוות שרתים בהספק העולה על 8 מו"א יתאפשר להקים מתקני ייצור פוטו וולטאי או משולב אגירה ומתקני אגירה עצמאיים לצריכה עצמית, עד למלוא גודל החיבור; וכן (ו) לקבוע הוראות מעבר לבקשות חיבור שהוגשו ערב החלטת רשות החשמל בקשר עם הוראת השעה, בהתאם לשלבים השונים שבהם עמדו מבקשי החיבור טרם הוראת השעה.

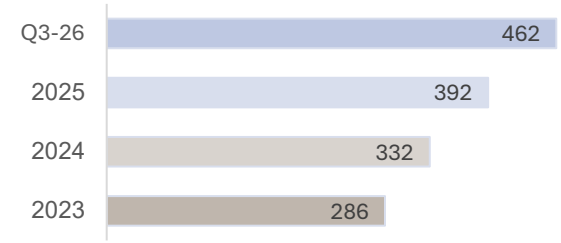
נכון למועד פרסום הדוח, החברה עודנה לומדת את הוראות השימוע ואת השלכותיו, ולפיכך אין באפשרותה בשלב זה להעריך את ההשפעה הצפויה של אימוץ ההסדר המוצע בשימוע, אם וכל שיאומץ בנוסח שפורסם, על פעילותה של החברה באמצעות Mega D.C. יובהר, כי השימוע מהווה הצעת החלטה בלבד, והוראותיו עשויות להשתנות, אף באופן מהותי, במסגרת ההחלטה הסופית שתתקבל על ידי רשות החשמל.

למידע נוסף ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 באוקטובר 2026 (2026-01-096591), מידע זה נכלל על דרך ההפניה.

הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות ביחס להיקף תחולתה של הוראת השעה, היקף השפעתה על פעילות Mega D.C ועל הפרויקטים שבהקמה, וכן ההשפעה האפשרית של השימוע על פעילות Mega D.C מהוות 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 והשימוע. התממשות הערכות אלה אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, ואף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

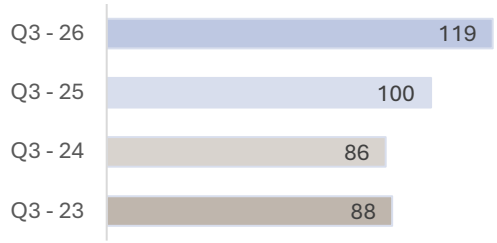
[3] https://www.gov.il/he/pages/74506

תמצית ביצועים לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2026



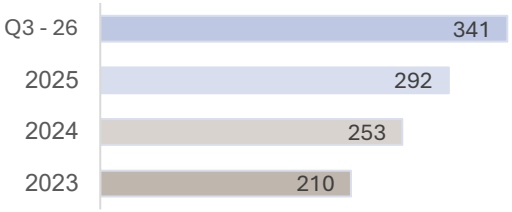
NOI בפועל חלק הבעלים

NOI חלק הבעלים במונחים שנתיים גדל בשיעור של כ-18% ביחס לשנת 2025 לסך של כ-462 מיליון ש"ח*



NOI בפועל רבעוני חלק הבעלים

NOI רבעוני חלק הבעלים גדל בשיעור של כ-19% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ-119 מיליון ש"ח

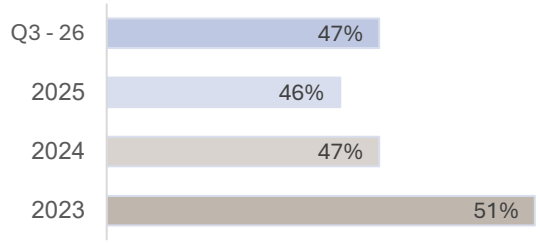


FFO לפי גישת ההנהלה**

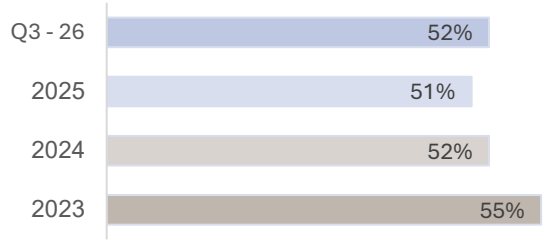
FFO במונחים שנתיים גדל בשיעור של כ-17% ביחס לשנת 2025 לסך של כ-341 מיליון ש"ח

* NOI מייצג נכון ליום 30 בספטמבר 2026 הינו כ- 506 מיליון ש"ח.

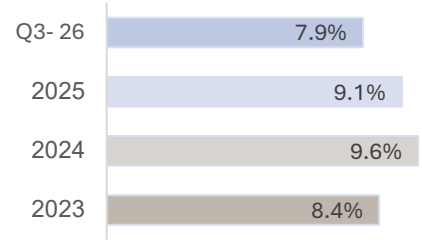
** ה- FFO לפי גישת רשות ניירות ערך בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2026 עמד על כ- 130 מיליון ש"ח ועל כ- 38 מיליון ש"ח, בהתאמה.



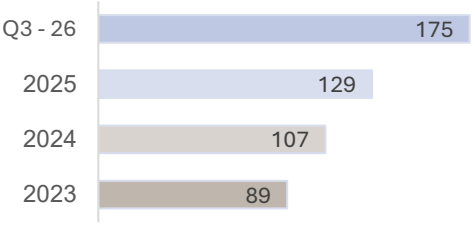
LTV (יחס חוב לשווי נכסי הקבוצה)
שיעור ה-LTV לתום הרבעון השלישי לשנת 2026 עלה בכ-1% ביחס לתום שנת 2025.



יחס חוב לחוב והון עצמי של החברה
יחס חוב לחוב והון עצמי של החברה עלה בכ- 1% ביחס לתום שנת 2025.



שיעור תשואת FFO על ההון*
שיעור תשואת ה-FFO על ההון ירד לשיעור של 7.9% ברבעון השלישי לשנת 2026



NAV למניה לפי גישת ההנהלה
ה-NAV למניה לפי גישת ההנהלה לתום הרבעון הסתכם ל-175 ש"ח, גידול של כ-36% מתום שנת 2025

* FFO בפועל לתקופה של תשעה חודשים מתוקנן שנתי ומחולק בממוצע משוקלל של ההון העצמי ליום 31.12.25 בתוספת הנפקות הון ומימושי אופציות בתקופה.



מצבת הנכסים המניבים

פילוח תמהיל נכסים עפ"י מאפייני סיכון ותשואה ליום 30.09.2026

	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	656	99%	4,187	282	262	*9.5%	58	6.7%
מרכזים מסחריים	225	99%	1,776	122	117	0.3%	98	6.9%
דאטה סנטר	5	100%	390	38	38	275%	-	9.8%
מגרשים	158	100%	487	21	21	**81.6%	15	4.3%
מערכות פוטו וולטאיות וחוות רוח	-	-	-	39	21	***111%	-	-
סה"כ	1,044	99%	6,840	502	459	18.4%	-	-

* הגידול ב- NOI מיוחס לרכישת מתחם איסכור בקריית גת שהחל להניב מרבעון 2 לשנת 2025 (תוספת NOI בסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח בשנה) וכן איכלוס מרכז ניהול קונטרופ בשטח של כ- 29,500 מ"ר שהחל להניב מרבעון 4 לשנת 2025 (תוספת NOI בסך של כ- 11.9 מיליון ש"ח בשנה).

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

*** הגידול ב-NOI מיוחס להפעלת חוות רוח ב- Urleasca באופן חלקי. במהלך 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:

Data Centers בהקמה

פרויקט	חלק החברה	מיקום	הספק מוזמן	מועד סיום הקמה ומסירה ללקוח[4]	הספק
MDCIL-1 שלב ב'	100%	מודיעין	100%	Q4/26	9MWIT
MDCIL-2	100%	מ.א יואב (מגרש 200A)	75%*	Q4/26	42MWIT
MDCIL-3	100%[5]	חיפה	50%	Q2/27	20MWIT
מבוא כרמל[6]	100%	יקנעם	100%	Q4/27	64MW
MDCIL-4 -שלב א'	100%	בית שמש	100%	Q4/26-Q1/27	58MWIT
MDCIL-4 -שלב ב'	100%	בית שמש	-	Q4/29	135MWIT
MDCIL-5- שלב א'	100%	מ.א בני שמעון	100%	Q4/27-Q1/28	58MWIT
MDCIL-8- שלב א'	100%	חדרה	-	Q2/29	100MWIT

*25% הנותרים משוריינים ללקוח במסגרת הסכם שנחתם.

להערכת החברה, עלות הקמה של Data Center (ללא עלות מרכיב הקרקע, אגרות והיטלים) והכל בכפוף למפרט הטכני וליתירות שסוכמה מול הלקוחות, הינה כ- 11-10 מיליון דולר ארה"ב לכל אחד (1) MWIT.

NOI צפוי בגין פעילות ה- Data Centers הינו בסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח בשנה (מתוך הסכום האמור NOI צפוי בסך של כ- 740 מיליון ש"ח בשנה הינו בהתאם להסכמים חתומים).

[4] יצוין כי דמי האירוח ישולמו ל- Mega D.C החל מהמועדים שנקבעו בהסכמים מול הלקוחות.

[5] למת"ם מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ (תאגיד בשליטת חברת גב ים לקרקעות בע"מ) ישנה אופציה לקבלת הקצאה של עד 30% מהזכויות במתקן כנגד השתתפות ביחס זה בהשקעות שביצעה Mega D.C במתקן עד למועד מימוש האופציה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 8 באוגוסט 2024 ומיום 22 ביוני 2026 (אסמכתאות: 2024-01-080550 ו-2026-058322, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

[6] מבנה בהקמה ברמת powered Shell.

מרכזי לוגיסטיקה ומרכזים מסחריים בהקמה

שם הנכס	חלק בעלות בנכס	אזור	שטח להשכרה	מועד סיום בנייה משוער (טופס 4)	שכר עוגן	שווי נטו הפרויקט בספרי החברה ליום 30.09.26 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
מרכזים לוגיסטיים								
מרלו"ג מחלב יסודות	74%	יסודות	6,450	Q2/2027	מחלב	33	13	3
מרלו"ג ראשי קבוצת פוקס	33%	הר טוב	74,000	Q1/2027	פוקס	156	60	16
ישעי	74%	מ.א מטה יהודה	62,000	Q4/2029		208	245	30
תימורים	50%	תימורים	19,160	Q2/2029	מחלבות גד	67	168	15
הרחבת מקס סטוק שומריה	74%	שומריה	13,000	Q4/2027	מקס סטוק	1	61	4
הרחבת ג'מבו כפר הריף	74%	כפר הריף	6,050	Q3/2027	ג'מבו	0	25	3
מרכזים מסחריים								
חנות ג'מבו אקו פארק דרום השרון	50%	דרום השרון	15,000	Q4/2028	ג'מבו	20	38	5
תחנת דלק אשתאול	46%	אשתאול	1,150	Q1/2027	טן/מקדונלדס	7	2	1
חלק הבעלים			**196,810**			**492**	**612**	**77**

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	Q2/28	140	127	25
חלק הבעלים					**140**	**127**	**25**

קרקעות לפיתוח עתידי – Data Centers*

שם הקרקע	חלק בעלות בקרקע	אזור	שווי הקרקע בספרי החברה ליום 30.09.26 (מיליוני ש"ח)
MDCIL-5 -שלב ב'	100%	מ.א בני שמעון	110
MDCIL-6	100%	מ.א יואב	262**
MDCIL-7	100%	מ.א יואב	181
MDCIL-8	100%	חדרה	960***
חלק הבעלים			**1,513**

* החברה הגישה בקשות לחיבורי חשמל לכלל הקרקעות המופיעות לעיל לפיתוח עתידי כאשר בקשות אלה נכללות בבקשות שהטיפול בהן הוקפא בהתאם להוראת השעה.

** הקרקע מופיעה במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה בפיתוח (מתקבלים בגינה דמי שמירה).

*** יצוין כי Mega D.C בוחנת הקמת תחנת כוח ייעודית למתקן זה.

קרקעות לפיתוח עתידי - מרכזי לוגיסטיקה / מבני תעשיה

שם הקרקע	חלק בעלות בקרקע	אזור	שטח המגרש (אלפי מ"ר)	שווי הקרקע בספרי החברה ליום 30.09.26 (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**	

*כלל הקרקעות שלעיל (למעט הקרקע לאחסנה פתוחה בבית שמש) נמצאות בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל.

הערכות החברה כמפורט לעיל באשר לנכסים שבתהליך ייזום ופיתוח, לרבות מועדי סיום הקמת הנכסים, מועד קבלת אישור לחיבור לחשמל ומסירתם ללקוחות ועלות הקמה של Data center, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד דוח זה המתבססות על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך התוצאות וההשלכות בפועל עשויות להיות שונות אף באופן מהותי מהאמור לעיל.



פוטנציאל השבחה נוסף בהשקעות החברה

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 7 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ונספח א' לחלק ב' לדוח זה (עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד).

בחינת ההשקעה בדסק"ש ליום 30 בספטמבר, 2026		
תשואה על ההשקעה		
עלות השקעה מקורית (24 במרס 2021)		338,880
רכישות נוספות		67,700
סך עלות ההשקעה		**406,580**
ערך השקעה בספרים		**509,445**
שווי הוגן השקעה ליום 30 בספטמבר, 2026	**(16%)**	**341,103**
שווי הוגן השקעה ליום פרסום הדוח	**(26%)**	**300,184**

ניהול פיננסי

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 יתרות נזילות 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).

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

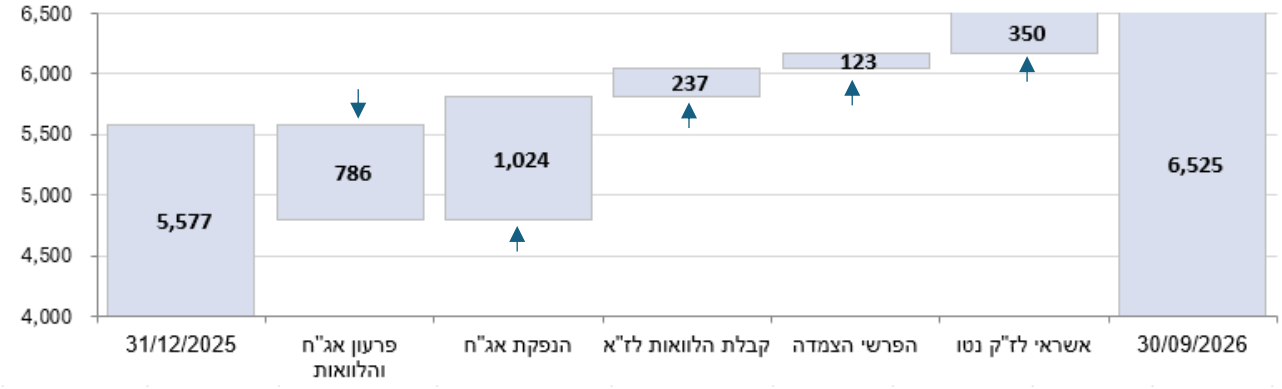
מבנה גיוסי החוב של החברה נקבע ככל שניתן באופן שבו פירעונות הקרן השוטפים (ללא רכיבי חוב מובטח) יהיו בטווח ה- FFO השנתי כך שגם במצבים בהם הנגישות לשוק ההון עלולה להיות מוגבלת לא תיווצר בעיה בשירות החוב.

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, יתרת החוב הפיננסי נטו הינה כ- 6 מיליארד ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי ברוטו (מאוחד מורחב)



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

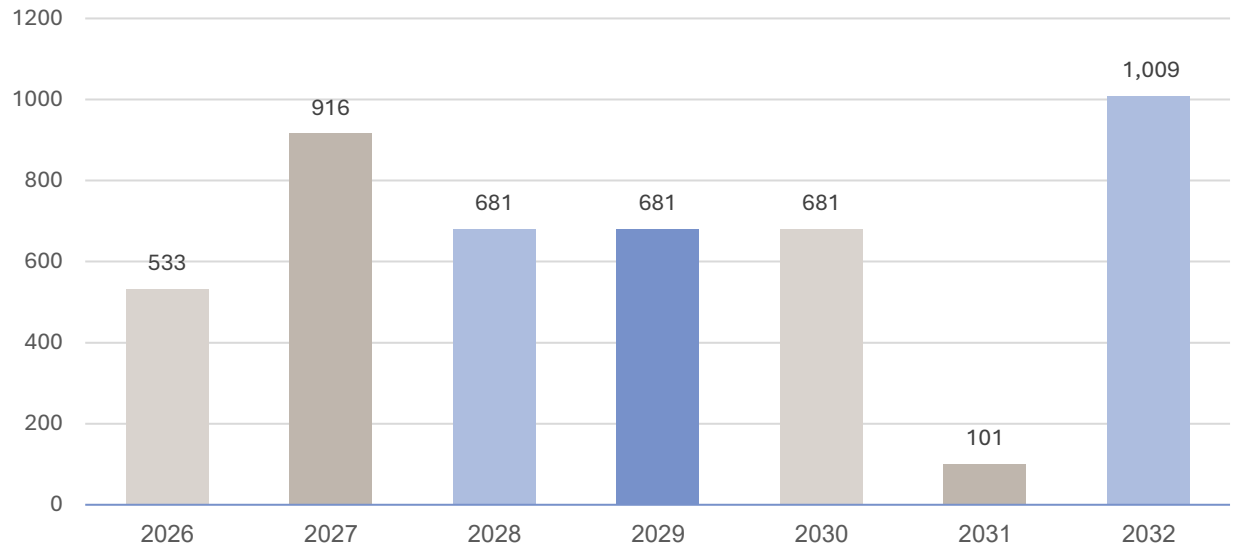
מקור המימון	מובטח בנכס	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקללת	סוג חוב	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	סך יתרת ע.נ צמודה 30.09.2026
בנקאי ואחרים													
צמוד	כן	1.9	3.30%	צמוד	5	239	5	5	5	109	-	-	368
לא צמוד	כן	1.2	5.07%	שקלי	250	304	259	1	-	-	-	-	814
ציבורי													
נע"מ לא סחיר	לא	0.5	3.53%	שקלי	330	-	-	-	-	-	-	-	330
נע"מ סחיר צמוד	לא	0.5	1.61%	צמוד	-	508	-	-	-	-	-	-	508
סדרה ז'	לא	0.9	2.16%	צמוד	-	307	-	-	-	-	-	-	307
סדרה ח'	כן	0.5	1.18%	צמוד	-	488	-	-	-	-	-	-	488
סדרה ט'	לא	2.3	2.12%	צמוד	-	-	580	580	580	-	-	-	1,740
סדרה י'	כן	4.5	0.65%	צמוד	-	8	8	8	8	8	77	-	117
סדרה י"א	לא	4.6	2.40%	צמוד	-	101	101	101	101	101	1,009	-	1,514
סדרה י"ב	כן	3.9	3.27%	צמוד	-	-	72	72	72	133	-	133	482
סך פירעונות					**585**	**1,955**	**1,025**	**767**	**766**	**351**	**1,086**	**133**	**6,668**
מתוכו פרעון חוב מובטח בשעבוד					52	1,039	344	86	85	250	77	133	2,066
שווי נכסים שניתנו כבטוחה לחוב													3,543
פירעונות קרן שנתיים בנטרול רכיבי חוב מובטח					533	916	681	681	681	101	1,009	-	4,602

LTV
58%

* יתרת קרן החוב צמודה למדד

קצב פרעונות קרן שוטפים

בנטרול רכיבי חוב מובטחים בשעבוד



היקף נדל"ן והשקעות לא משועבדים	9.2 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	72%
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה והשקעה במניות (ביג ודסק"ש)	16%
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)	58%

היות ויחס שיעבוד הנכסים נמוך (כ-58%), 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.



עלות החוב הכוללת (Total blended cost of (debt

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

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

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	30.09.26
סך פירעונות אג"ח	-	904	761	761	761	242	1,086	133	4,648
ריבית אפקטיבית (ריאלית)	-	1.65%	2.25%	2.25%	2.25%	2.82%	2.28%	3.27%	2.20%
סך פירעונות נע"מ לא סחיר	330	-	-	-	-	-	-	-	330
ריבית אפקטיבית	3.53%	-	-	-	-	-	-	-	3.53%
סך פירעונות נע"מ סחיר צמוד	-	508	-	-	-	-	-	-	508
ריבית אפקטיבית (ריאלית)	-	1.61%	-	-	-	-	-	-	1.61%
סך פירעונות חוב בנקאי ואחרים	255	543	264	6	5	109	-	-	1,182
ריבית אפקטיבית	4.77%	4.37%	5.05%	3.27%	2.92%	2.92%	-	-	4.46%

נכון למועד הדוח הריבית האפקטיבית המשוקללת נאמדת בכ- 2.62%, הריבית האפקטיבית המשוקללת בגין יתרת פירעונות החוב בשנים 2026-2028 (המסתכמים לסך של כ- 3,565 מיליון ש"ח) הינה בשיעור של כ-2.83%.



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

	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
		באלפי ש"ח		
סך חוב פיננסי (מאוחד מורחב)	6,525,243	5,576,673	4,997,278	4,692,973
בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב):				
מזומנים והשקעות לזמן קצר	(201,721)	(1,102,540)	(365,957)	(509,908)
נכסים פיננסים סחירים ופקדונות לזמן קצר	(259,870)	(343,340)	(789,130)	(714,449)
מזומן משועבד ופקדונות בנאמנות	(67,909)	(69,546)	(318,974)	(68,505)
הלוואות כנגד בטוחות נדל"ן	(102,228)	(71,097)	(71,175)	(111,409)
הפרשים חשבונאיים שאינם לפירעון	142,599	75,352	19,023	(1,012)
סך חוב פיננסי נטו (מאוחד מורחב)	**6,036,114**	**4,065,502**	**3,471,065**	**3,287,690**
נדל"ן להשקעה ובהקמה (מאוחד מורחב)	12,078,743	8,132,415	6,750,176	5,843,908
נכס מוחזק למכירה	5,500	5,500	5,500	5,500
השקעה על בסיס אקוויטי ושווי הוגן	759,116	723,566	604,719	573,094
סך נדל"ן והשקעות (מאוחד מורחב)	**12,843,359**	**8,861,481**	**7,360,395**	**6,422,502**
יחס LTV (Loan To Value)	**47%**	**46%**	**47%**	**51%**

ריכוז השינויים העיקריים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר 2025	**46%**
שינוי בהשקעה בביג מרכזי קניות בע"מ	2%
גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד	1%
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	4%
הנפקת מניות בניכוי דיבידנד ששולם	(5%)
אחר	(1%)
שיעור LTV מחושב ליום 30 בספטמבר, 2026	**47%**

הסבר לשינוי ברמת ה-LTV במהלך התקופה

החברה ייצרה תזרים מזומנים שוטף חיובי במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 249 מיליון ש"ח.

הנפקת הון מניות בסך של כ- 612 מיליון ש"ח הקטינה את שיעור ה-LTV בכ- 7%.

עליה בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב ובהקמה בסך של כ- 1,456 מיליון ש"ח תרם להקטנת שיעור ה- LTV בכ- 6%.

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:

א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
ב. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

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

	רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025
	באלפי ש"ח				
NOI מנכסים קיימים (same property)	103,664	103,843	*101,445	101,482	100,919
NOI מנכסים שאוכלסו או נרכשו במהלך התקופה	18,749	16,817	13,624	10,719	2,646
סך NOI לתקופה	**122,413**	**120,660**	**115,069**	**112,201**	**103,565**
חלק המיעוט ב-NOI	3,909	3,882	3,816	3,664	3,781
סך NOI חלק הבעלים	**118,504**	**116,778**	**111,253**	**108,537**	**99,784**

* 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 השלישי לשנת 2026 הסתכם לסך של כ- 103,664 אלפי ש"ח, גידול בשיעור של כ- 3% 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 השלישי לשנת 2026 הסתכם ל- 118,504 אלפי ש"ח, מהווה גידול של כ- 19% 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 המיוחס 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.

	שינוי מתקופה מקבילה	1-9/2026	1-9/2025	שינוי מתקופה מקבילה	רבעון 3	רבעון 3	2025
					2026	2025	
	באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
סך NOI חלק הבעלים	62,732	346,535	283,803	18,720	118,504	99,784	392,341
בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:							
הנהלה וכלליות (בנטרול פחת ותשלום מבוסס מניות)		(33,280)	(28,694)		(8,102)	(10,066)	(34,579)
הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי		(22,048)	(38,607)		(5,922)	(13,781)	(53,759)
בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות		(18,692)	(4,885)		(8,564)	(2,311)	(10,200)
דיבידנד מניירות ערך סחירים		3,609	11,060		-	7,816	11,063
הוצאות מיסים שוטפים		(20,350)	(9,566)		(4,461)	(3,596)	(13,160)
סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה	42,663	255,774	213,111	13,609	91,455	77,846	291,706
שיעור הצמיחה		20%			17%		
סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת הרשות	54,525	130,357	75,832	22,474	37,686	15,212	177,129

ה- FFO ריאלי גישת ההנהלה בתקופה של תשעת החודשים לשנת 2026 עלה בכ- 20% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 62,732 אלפי ש"ח, בניכוי קיטון בדיבידנד שהתקבל מניירות ערך סחירים בסך של כ- 7,451 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 4,586 אלפי ש"ח, בתוספת קיטון בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 16,559 אלפי ש"ח כתוצאה מגידול בהיוון עלויות אשראי בסך של כ-25,078 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בסך של כ- 13,807 אלפי ש"ח ובניכוי גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך של כ- 10,784 אלפי ש"ח.

ה-FFO ריאלי גישת ההנהלה ברבעון השלישי לשנת 2026 עלה בכ- 17% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 18,720 אלפי ש"ח, בניכוי קיטון בדיבידנד שהתקבל מניירות ערך סחירים בסך של כ- 7,816 אלפי ש"ח, בתוספת קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 1,964 אלפי ש"ח, בתוספת קיטון בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 7,859 אלפי ש"ח כתוצאה מגידול בהיוון עלויות אשראי בסך של כ-14,539 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בסך של כ- 6,253 אלפי ש"ח ובניכוי גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך של כ- 865 אלפי ש"ח.

	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025
			באלפי ש"ח		
סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה	91,455	85,171	79,148	78,594	77,846
סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת הרשות	37,686	11,571	81,100	101,287	15,212

FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה ברבעון השלישי לשנת 2026 עלה בכ- 7% ביחס לרבעון הקודם, צמיחה זו מיוחסת בעיקר לגידול ב- NOI בסך של כ- 1,726 אלפי ש"ח בתוספת קיטון בהוצאות מימון ריאליות בסך של כ-2,415 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 בספטמבר, 2026:

מאוחד מורחב	**אלפי ש"ח**
נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2026	6,964,194
בתוספת נדל"ן מניב המופיע במסגרת נדל"ן מניב בהקמה	261,629
בניכוי שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה	(1,465)
בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים	(10,767)
בניכוי – שווי זכויות בניה נוספות	(39,615)
בניכוי התחייבויות בגין חכירה	(59,703)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2026	**7,114,273**
NOI רבעון שלישי 2026	122,413
בניכוי הכנסות ריבית הלוואות לאחרים ומערכות סולאריות	(7,422)
NOI רבעון שלישי 2026 מיוחס לשטחים מושכרים	114,991
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2026	459,964
NOI צפוי בגין התאמות לשכ"ד על בסיס חוזי שכירות חתומים	19,167
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן	**479,131**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	**6.7%**

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



<u>מרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב</u>

תשואה משוקללת על נכסי נדל"ן מניב

6.7%

4.1%

2.6%

עלות חוב משוקללת של החברה ועלות גיוס שולית (חוב מובטח במח"מ 3.9 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 "בחלק 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 שנסתיימה ביום 30.09.2026			לתקופה שנסתיימה ביום 30.09.2025		
	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאוחד מורחב	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאוחד מורחב
רווח גולמי מהשכרת נכסים	281,396	63,056	344,452	225,694	63,242	288,936
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	51,381	(52,755)	(1,374)	91,062	(74,448)	16,614
עליית ערך שווי הוגן נדל''ן להשקעה, נטו	1,441,947	14,482	1,456,429	373,874	45,304	419,178
הוצאות הנהלה וכלליות	(45,854)	(2,029)	(47,883)	(34,193)	(2,061)	(36,254)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(3,241)	-	(3,241)	59,173	-	59,173
הוצאות מימון, נטו	(189,210)	(10,531)	(199,741)	(40,541)	(14,207)	(54,748)
שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	(37,326)	-	(37,326)	152,066	-	152,066
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה	**1,499,093**	**12,223**	**1,511,316**	**827,135**	**17,830**	**844,965**
מיסים על ההכנסה	(309,453)	(12,223)	(321,676)	(130,959)	(17,830)	(148,789)
רווח נקי	**1,189,640**	**-**	**1,189,640**	**696,176**	**-**	**696,176**
חלק המיעוט ברווח	(5,048)	-	(5,048)	(10,670)	-	(10,670)
רווח לתקופה חלק הבעלים	**1,184,592**	**-**	**1,184,592**	**685,506**	**-**	**685,506**

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד	מאוחד	מאוחד מורחב
מיוחס לתקופה 1-9/2025	**685,506**	**685,506**
גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים	55,702	55,516
גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל''ן להשקעה	1,068,073	1,037,251
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות	(11,661)	(11,629)
גידול בהוצאות אחרות, נטו	(62,414)	(62,414)
גידול בהוצאות מימון, נטו	(148,669)	(144,993)
קיטון בשיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	(189,392)	(189,392)
קיטון ברווחי אקוויטי	(39,681)	(17,988)
גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה	(178,494)	(172,887)
קיטון בחלק המיעוט ברווח	5,622	5,622
מיוחס לתקופה 1-9/2026	**1,184,592**	**1,184,592**

גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים מיוחס לגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה (אבלוס חנות ג'מבו באר שבע, רבישת מתחם איסכור בקריית גת, הפעלת דאטה סנטר במגרש 62 שלב א, אבלוס מרכז ניהול קונטרופ ובן 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 מיוחס בעיקרו לשערוך של חמישה מרכזי Data Centers (בית שמש, מ.א יואב, מ.א בני שמעון, מודיעין, מבוא כרמל).

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 בתקופה המקבילה אשתקד.

גידול בהוצאות מימון, נטו מיוחס לגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בתוספת הפסד מניירות ערך סחירים בסך של כ- 142 מיליון ש"ח ביחס לרווח בסך של כ- 255 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובתוספת רווח משערוך השקעות אחרות המוצגות בשווי הוגן בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בתקופה.

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

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

רווח והפסד	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2026			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2025		
	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאוחד מורחב	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאוחד מורחב
רווח גולמי מהשכרת נכסים	96,243	21,775	118,018	78,958	21,839	100,797
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	35,134	(17,514)	17,620	16,493	(25,907)	(9,414)
עליית ערך שווי הוגן נדל''ן להשקעה, נטו	276,237	4,107	280,344	64,081	14,808	78,889
הוצאות הנהלה וכלליות	(17,640)	(1,386)	(19,026)	(12,870)	(216)	(13,086)
הכנסות אחרות, נטו	42	-	42	53,716	-	53,716
הוצאות מימון, נטו	(85,611)	(3,718)	(89,329)	(26,004)	(4,951)	(30,955)
שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	(8,708)	-	(8,708)	33,612	-	33,612
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה	**295,697**	**3,264**	**298,961**	**207,986**	**5,573**	**213,559**
מיסים על ההכנסה	(50,674)	(3,264)	(53,938)	(22,583)	(5,573)	(28,156)
רווח נקי	**245,023**	**-**	**245,023**	**185,403**	**-**	**185,403**
חלק המיעוט ברווח	(1,929)	-	(1,929)	(4,548)	-	(4,548)
רווח לתקופה חלק הבעלים	**243,094**	**-**	**243,094**	**180,855**	**-**	**180,855**

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד	מאוחד	מאוחד מורחב
מיוחס לרבעון שלישי 2025	**180,855**	**180,855**
גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים	17,285	17,221
גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל''ן להשקעה	212,156	201,455
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות	(4,770)	(5,940)
קיטון בהכנסות אחרות, נטו	(53,674)	(53,674)
גידול בהוצאות מימון, נטו	(59,607)	(58,374)
קיטון בשיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	(42,320)	(42,320)
גידול ברווחי אקוויטי	18,641	27,034
גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה	(28,091)	(25,782)
קיטון בחלק המיעוט ברווח	2,619	2,619
מיוחס לרבעון שלישי 2026	**243,094**	**243,094**

גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים מיוחס לגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה (אבלוס חנות ג'מבו באר שבע, הפעלת דאטה סנטר במגרש 62 שלב א, אבלוס 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 מיוחס בעיקרו לשערוך דאטה סנטר במבוא כרמל וגידול בעליות ערך של נדל"ן להשקעה המיוחס בעיקרו להכרה בהתקדמות התקופה עד למועד האכלוס הצפוי של הנכסים וקיצור משך הזמן שנותר עד לתחילת הפקת תזרימי מזומנים מהנכסים הביא לעדכון השווי ההוגן ולרישום עליית ערך בתקופת הדוח.

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

קיטון בהכנסות אחרות, נטו מיוחס לרווח מביטול הפסד מירידת ערך מניות דסק"ש.

גידול בהוצאות מימון, נטו מיוחס בעיקר להפסד מניירות ערך סחירים בסך של כ- 37 מיליון ש"ח ביחס לרווח בסך של כ- 72 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

גידול ברווחי אקוויטי מיוחס לרווחי אקוויטי של דסק"ש בניכוי הפסדי אקוויטי של ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ.

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

	לתקופה שנסתיימה ביום 30.09.2026			לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025		
	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאוחד מורחב	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאוחד מורחב
נדל''ן להשקעה, נדל''ן להשקעה בפיתוח ונכסים המיועדים למימוש	**10,659,136**	**1,425,107**	**12,084,243**	**6,738,041**	**1,399,874**	**8,137,915**
התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אחרים וחלויות	(1,825,914)	(194,547)	(2,020,461)	(1,250,832)	(192,058)	(1,442,890)
אגרות חוב וחלויות	(4,504,782)	-	(4,504,782)	(4,133,783)	-	(4,133,783)
בנטרול יתרת :						
מזומנים ושווה מזומנים	197,080	4,641	201,721	1,098,205	4,335	1,102,540
נכסים פיננסים לזמן קצר	259,870	-	259,870	343,340	-	343,340
הלוואות ופיקדונות לזמן קצר	65,200	-	65,200	66,886	-	66,886
הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך	2,709	-	2,709	2,661	-	2,661
חוב פיננסי נטו	**(5,805,837)**	**(189,906)**	**(5,995,743)**	**(3,873,523)**	**(187,723)**	**(4,061,246)**
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני והשקעות אחרות	1,895,040	(1,079,039)	816,001	1,822,006	(1,061,151)	760,855
נכסים בלתי מוחשיים	4,906	-	4,906	4,906	-	4,906
נכסים פיננסים לזמן ארוך	183,588	42,841	226,429	148,193	47,620	195,813
נכסים (התחייבויות) שוטפים אחרים, נטו	(137,544)	8,544	(129,000)	(183,316)	5,569	(177,747)
יתרת נכסים לא שוטפים אחרים	11,008	178	11,186	8,785	165	8,950
יתרת התחייבויות לא שוטפות אחרות	(336,360)	(24,174)	(360,534)	(117,196)	(25,541)	(142,737)
יתרת נכסים אחרים, נטו	**1,620,638**	**(1,051,650)**	**568,988**	**1,683,378**	**(1,033,338)**	**650,040**
עתודה למיסים	(832,024)	(186,335)	(1,018,359)	(543,825)	(181,597)	(725,422)
זכויות מיעוט	(95,211)	2,784	(92,427)	(96,163)	2,784	(93,379)
הון עצמי	(5,546,702)	-	(5,546,702)	(3,907,908)	-	(3,907,908)
NAV לפי גישת ההנהלה	**-**	**-**	**6,657,488**	**-**	**-**	**4,726,709**
מספר מניות לתום תקופה	-	-	38,146	-	-	36,658
NAV לפי גישת ההנהלה למניה (בש''ח)	**-**	**-**	**175**	**-**	**-**	**129**

הסברים לשינויים מהותיים במאזן מאוחד במהלך השנה:

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

שווי הנדל''ן ליום 30 בספטמבר, 2026 הסתכם לסך של 10.7 מיליארד ש''ח, גידול של כ- 3,921 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- 1,126 מיליון ש"ח, התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של כ- 1,172 מיליון ש"ח ומעליית ערך שנוצרה בעת עדכון הערכות שווי על ידי שמאי חיצוני לנכסי החברה בסך של כ- 1,442 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו

החוב הפיננסי נטו, ליום 30 בספטמבר, 2026 הסתכם לסך של כ- 5.8 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 1,932 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 63 מיליון ש"ח ובניכוי רכישת מקרקעין והשקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 2,478 מיליון ש"ח

וחלוקת דיבידנד בסך של כ-163 מיליון ש"ח. במהלך התקופה נזקפו הפרשי הצמדה בסך של כ- 120 מליון ש"ח לאור עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 2.1%.

עתודה למיסים נדחים

יתרת עתודה למיסים נדחים ליום 30 בספטמבר, 2026 הסתכמה לסך של כ- 832 מיליון ש"ח, גידול של כ- 288 מיליון ש"ח ביחס לעתודה למס ליום 31 בדצמבר, 2025. גידול במיסים נדחים מיוחס בעיקר לעליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

הסברים לשינויים מהותיים במאזן מאוחד מורחב במהלך השנה:

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

שווי הנדל"ן ליום 30 בספטמבר, 2026 הסתכם לסך של כ-12.1 מיליארד ש''ח, גידול של כ- 3,946 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- 1,126 מיליון ש"ח, התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של כ- 1,173 מיליון ש"ח ומעליית ערך שנוצרה בעת עדכון הערכות שווי על ידי שמאי חיצוני לנכסי החברה בסך של כ- 1,456 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו

החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2026 לסך של כ- 6 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 1,934 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 81 מיליון ש"ח ובניכוי רכישת מקרקעין והשקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 2,493 מיליון ש"ח. במהלך התקופה נזקפו הפרשי הצמדה בסך של כ- 123 מיליון ש"ח לאור עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 2.1%.

עתודה למיסים נדחים

יתרת עתודה למיסים נדחים ליום 30 בספטמבר, 2026 הסתכמה לסך של כ- 1,018 מיליון ש"ח, גידול של כ- 293 מיליון ש"ח ביחס לעתודה למס ליום 31 בדצמבר, 2025. גידול במיסים נדחים מיוחס בעיקר לעליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

נזילות ומקורות מימון

תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתשעת החודשים, הסתכם לסך של כ- 340 מיליון ש''ח לעומת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 163 מיליון ש''ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ- 182 מיליון ש''ח מיוחסת לגידול בפיקדונות משוכרים, עלייה של 63 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 בתשעת החודשים, הסתכם לסך של כ- 2,503 מיליון ש"ח, לעומת תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 209 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן, נטו בסך של כ- 2,471 מיליון ש"ח, רכישת ניירות ערך סחירים בסך של כ-53 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 בתשעת החודשים, הסתכם לסך של כ- 1,262 מיליון ש"ח,

לעומת תזרים מפעילות מימון בסך של כ- 212 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, הנפקת ניירות ערך מסחריים בסך של כ-505 מיליון ש"ח, קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 233 מיליון ש"ח, בניכוי פירעון אגרות בסך של כ- 772 מיליון ש"ח ובניכוי פדיון ניירות ערך מסחריים בסך של כ- 406 מיליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של כ- 163 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 1,665 מיליוני ש"ח (גרעון בהון חוזר בסך של כ- 1,830 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- 2,478 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, לקבוצה נכסי נדל"ן מניבים ובפיתוח, פנויים משעבוד בשווי כולל של כ- 8.6 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- 341 מיליון ש"ח (מניות בשווי 41 מיליון ש"ח שועבדו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י')) נכון ליום 30 בספטמבר, 2026. להערכת החברה ככל שתידרש, ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2026 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות הקבוצה בסך של כ- 462 מיליון ש"ח (כולל החזקה במניות ביג). נכון למועד הדוח לחברה קיימת מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 350 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 בספטמבר 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 החברה לא ביצעה גיוסי הון.

הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים

ביום 24 באוגוסט, 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של ניירות ערך מסחריים (סדרה 8) בהיקף של 504,834 אלפי ש"ח ע.נ. התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת ניירות הערך המסחריים הינה בסך של כ- 504,834 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר ההנפקה שלעיל ראה דיווח מיידי של החברה מיום 20 באוגוסט 2026 (אסמכתא 2026-01-078550).

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 7 לדוחות הכספיים.

רכישת קרקעות וזכיה במכרזים

בתקופת הדוח החברה לא זכתה במכרזים מהותיים.

דיבידנד

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

ביום 10 בנובמבר 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.31059 ש"ח) אשר ישולם ביום 14 בדצמבר 2026.

אירועים מהותיים שאירעו לאחר תקופת הדיווח

ראו סעיף 1 לפרק ב' לדוח זה – עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025.

ממשל תאגידי וסיכוני שוק

סיכוני שוק ודרכי ניהולם

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 בספטמבר 2026

	מטבע חוץ או צמוד למטבע חוץ	מט"י לא צמוד	צמוד מדד	נכסים/ התחייבויות שאינם פיננסיים	סה"כ
		אלפי ש"ח מדווחים			
נכסים					
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים		197,080			197,080
השקעות בניירות ערך סחירים	60	37,444	3,211		40,715
מזומן משועבד		65,200			65,200
שוברים		16,447	10,965		27,412
חייבים ויתרות חובה		108,613	63,884	9,895	182,392
נכסים המוחזקים למכירה				224,655	224,655
נכסים בלתי שוטפים					
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		197,852		1,640,302	1,838,154
השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד				56,886	56,886
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך		5,082	34,210	88,106	127,398
נדל"ן להשקעה				5,558,616	5,558,616
נדל"ן להשקעה בפיתוח				5,095,020	5,095,020
רכוש קבוע				7,803	7,803
מוניטין				4,906	4,906
סה"כ נכסים	**60**	**627,718**	**112,270**	**12,686,189**	**13,426,237**
התחייבויות					
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים		584,361	637,911		1,222,272
חלויות שוטפות של אגרות חוב			894,959		894,959
התחייבויות לספקים ונותני שירותים		100,480			100,480
זכאים ויתרות זכות		62,363	117,154	2,179	181,696
מקדמה בגין מכירת נכסים המוחזקים למכירה		3,138			3,138
התחייבויות שאינן שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים		476,967	126,604		603,571
אגרות חוב			3,609,823		3,609,823
פיקדונות			225,530		225,530
נגזרים		430			430
הכנסות מראש לזמן ארוך				15,908	15,908
התחייבות בגין חכירה			92,444		92,444
התחייבות בשל הטבות לעובדים				2,049	2,049
מיסים נדחים				832,024	832,024
סה"כ התחייבויות	**-**	**1,227,739**	**5,704,425**	**852,160**	**7,784,324**
סך היתרה המאזנית נטו	**60**	**(600,021)**	**(5,592,155)**	**11,834,029**	**5,641,913**

נדל"ן להשקעה מסווג כפריט שאינו כספי, אך בעיקרו זהו נכס ששוויו 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- 34 מיליון ש"ח, המבטאים, להערכת דירקטוריון החברה, נכון יותר, את החשיפה הכלכלית של החברה.

	מטבע חוץ או צמוד למטבע חוץ	מט"י לא צמוד	צמוד מדד	נכסים/ התחייבויות שאינם פיננסיים	סה"כ
		ליום 30 בספטמבר 2025			
		אלפי ש"ח מדווחים			
נכסים					
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים		527,785			527,785
השקעות בניירות ערך סחירים	174	35,321	2,873	46,591	84,959
מזומן משועבד		66,219			66,219
שוברים		7,555	5,036		12,591
חייבים ויתרות חובה		43,259	21,452	5,095	69,806
נכסים המוחזקים למכירה				635,545	635,545
נכסים בלתי שוטפים					
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		175,051		1,584,151	1,759,202
השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד				37,773	37,773
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך		6,211	33,317	85,317	124,845
נדל"ן להשקעה				4,994,190	4,994,190
נדל"ן להשקעה בפיתוח				1,615,671	1,615,671
רכוש קבוע				6,262	6,262
מוניטין				4,906	4,906
סה"כ נכסים	**174**	**861,401**	**62,678**	**9,015,501**	**9,939,754**
התחייבויות					
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים		674,689	7,539		682,228
חלויות שוטפות של אגרות חוב			732,596		732,596
התחייבויות לספקים ונותני שירותים		71,677			71,677
מקדמה בגין מכירת נכסים מוחזקים למכירה		3,138			3,138
זכאים ויתרות זכות		58,355	54,662	1,509	114,526
התחייבויות שאינן שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים		297,507	122,501		420,008
אגרות חוב			3,420,249		3,420,249
פיקדונות			24,858		24,858
נגזרים		430			430
התחייבות בגין חכירה			69,462		69,462
התחייבות בשל הטבות לעובדים				1,698	1,698
מיסים נדחים				526,430	526,430
סה"כ התחייבויות	**-**	**1,105,796**	**4,431,867**	**529,637**	**6,067,300**
סך היתרה המאזנית נטו	**174**	**(244,395)**	**(4,369,189)**	**8,485,864**	**3,872,454**

נדל"ן להשקעה מסווג כפריט שאינו כספי, אך בעיקרו זהו נכס ששוויו 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- 625 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 התקיימה ישיבה אחת של דירקטוריון החברה.

אסיפות כלליות של בעלי המניות של החברה

1. ביום 23 באוגוסט 2026 אישרה האסיפה השנתית של בעלי המניות של החברה את ההחלטות שלהלן:

א. אישור חידוש מינויו של הדירקטור (שאינו חיצוני) מר צחי נחמיאס לתקופת כהונה נוספת עד לאסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה.

ב. אישור חידוש מינויו של הדירקטור (שאינו חיצוני) מר עמית ברגר לתקופת כהונה נוספת עד לאסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה

ג. 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.

ד. אישור מינוי מחדש של רו"ח המבקר והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2026 (אסמכתא: 2026-01-079120).

תרומות

לפרטים בדבר מדיניות התרומות של החברה ראו עמוד 39 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי. בתקופת הדוח העניקה החברה תרומות בסך 6,378 אלפי ש"ח לעומת סך של 4,556 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 באמור 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 באבלוס 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

בתקופת הדוח החברה לא ערכה הערכות שווי מהותיות.

אירועים לאחר תאריך הדוח

ראה באור 5 לדוחות הכספיים וכן סעיף 1 לפרק ב' לדוח זה – עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025.

עמית ברגר, יו"ר דירקטוריון

צחי נחמיאס, מנכ"ל משותף

10 בנובמבר, 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 בלולות 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	201,721	533,552	1,102,540
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	40,715	84,959	58,328
מזומן משועבד ומזומן בנאמנות	65,200	66,219	66,886
שוברים	30,724	16,340	16,526
חייבים ויתרות חובה	132,961	48,165	49,326
נכסים המוחזקים למכירה ומלאי קרקעות	224,655	635,545	290,512
	695,976	**1,384,780**	**1,584,118**
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	758,865	699,737	722,178
השקעות אחרות	57,136	38,023	38,677
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	131,629	129,878	132,641
פיקדונות לזמן ארוך בתאגידים בנקאיים	2,709	2,756	2,661
הוצאות מראש	3,357	3,037	2,252
הלוואות לחברות מאוחדות באיחוד יחסי	94,800	63,033	63,172
נדל"ן להשקעה	6,964,194	6,380,949	6,556,093
נדל"ן להשקעה בפיתוח	5,114,549	1,631,570	1,576,322
רכוש קבוע	7,829	6,269	6,699
מוניטין	4,906	4,906	4,906
	13,139,974	**8,960,158**	**9,105,601**
	13,835,950	**10,344,938**	**10,689,719**

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,338,685	690,981	754,413
חלויות שוטפות של אגרות חוב	894,959	732,596	730,930
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	104,202	74,488	58,825
זכאים ויתרות זכות	188,480	120,704	184,775
	2,526,326	**1,618,769**	**1,728,943**
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	681,776	608,475	688,476
אגרות חוב	3,609,823	3,420,249	3,402,853
פקדונות	226,814	26,168	25,269
התחייבות בגין חכירה	115,336	93,001	115,177
הכנסות מראש לזמן ארוך	15,908	-	-
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	2,049	1,698	1,862
נגזרים	430	430	430
מיסים נדחים	1,018,359	706,478	725,422
	5,670,495	**4,856,499**	**4,959,489**
הון מיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	381	366	366
פרמיה על מניות	1,349,809	737,474	737,474
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	68	68	68
קרן עלות תשלום מבוסס מניות	39,210	29,518	30,557
קרן הערכה מחדש	598	-	598
קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	2,727	10,515	6,814
קרן בגין עסקה עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	48,172	45,481	48,172
יתרת רווח	4,105,737	2,925,030	3,083,859
	5,546,702	**3,748,452**	**3,907,908**
זכויות שאינן מקנות שליטה	92,427	121,218	93,379
סה"כ הון	**5,639,129**	**3,869,670**	**4,001,287**
	13,835,950	**10,344,938**	**10,689,719**

דוח רווח והפסד מאוחד מורחב

	לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה	362,131	300,686	123,846	104,968	417,300
הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן	3,527	3,268	1,425	1,326	4,751
עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה	(21,206)	(15,018)	(7,253)	(5,497)	(22,635)
רווח גולמי	**344,452**	**288,936**	**118,018**	**100,797**	**399,416**
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(1,374)	16,614	17,620	(9,414)	11,182
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה והפחתות אחרות, נטו	1,456,429	419,178	280,344	78,889	430,376
הוצאות הנהלה וכלליות	(47,883)	(36,254)	(19,026)	(13,086)	(48,031)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(3,241)	59,173	42	53,716	39,157
רווח תפעולי	**1,748,383**	**747,647**	**396,998**	**210,902**	**832,100**
הכנסות מימון	92,992	136,246	14,181	30,475	222,509
הוצאות מימון	(292,733)	(190,994)	(103,510)	(61,430)	(210,323)
שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג מרכזי קניות בע"מ)	(37,326)	152,066	(8,708)	33,612	210,589
רווח לפני מיסים על ההכנסה	**1,511,316**	**844,965**	**298,961**	**213,559**	**1,054,875**
מיסים על ההכנסה	(321,676)	(148,789)	(53,938)	(28,156)	(205,874)
רווח נקי	**1,189,640**	**696,176**	**245,023**	**185,403**	**849,001**
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	1,184,592	685,506	243,094	180,855	844,335
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,048	10,670	1,929	4,548	4,666
	1,189,640	**696,176**	**245,023**	**185,403**	**849,001**

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 עלית/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.

	1-9/26	1-9/25	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	שנת 2025
רווח נקי לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד	1,184,592	685,506	243,094	180,855	844,335
התאמות:					
שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות	(1,455,213)	(413,890)	(279,920)	(75,966)	(430,132)
הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות	3,162	2,027	(61)	85	22,026
רווח מירידת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת לפי שיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	-	(61,060)	-	(53,774)	(61,060)
הפסד (רווח) משינויים בשווי הוגן או ממכירה של נכסים פיננסים	100,221	(258,212)	36,900	(69,466)	(379,449)
השפעת המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	296,221	138,075	55,293	24,064	192,591
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שווי מאזני	1,374	(16,614)	(17,620)	9,414	(11,182)
FFO לפי גישת הרשות	**130,357**	**75,832**	**37,686**	**15,212**	**177,129**
נוסף – תשלום מבוסס מניות	8,652	4,420	2,987	1,120	5,460
נוסף – תרומות	6,378	4,556	4,131	2,982	5,499
נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב	110,387	128,303	46,651	58,531	103,618
FFO לפי גישת ההנהלה	**255,774**	**213,111**	**91,455**	**77,845**	**291,706**
מס' מניות משוקלל	376,333	366,282	381,464	366,532	366,357
FFO ריאלי למניה (אגורות)	680	582	240	212	797

נספח ב'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה ואשר הוצעו על פי תשקיף

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').

למועד 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 באמור לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (ככל שניתנו).

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

אלפי ש"ח	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'	סדרה י'	סדרה י"א	סדרה י"ב	סה"כ
מועד הנפקה	21.8.2017	13.6.2018	23.2.2020	12.7.2021	12.7.2021	12.09.2024	
פרטי נאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (1)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (1)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (1)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (1)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (1)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (1)	
ערך נקוב במועד ההנפקה	1,129,878	1,008,600	1,593,101	194,736	1,439,164	457,102	5,822,581
יתרה בספרים	307,480	488,945	1,690,869	115,143	1,423,465	487,022	4,512,923
יתרת הערך הנקוב ללא הצמדה ליום 30.09.2026	251,765	403,440	1,447,628	97,606	1,274,343	457,102	3,931,885
יתרת הערך הנקוב לרבות הצמדה ליום 30.09.2026	307,212	488,380	1,740,244	115,946	1,513,780	481,819	4,647,381
סכום הריבית שנצברה	518	-	1,201	-	-	6,423	8,142
שווי בורסאי ליום 30.09.2026	305,089	481,062	1,674,037	105,444	1,394,768	497,601	4,458,002
שיעור הריבית הקבועה	2.05%	1.40%	0.84%	0.50%	0.97%	3.18%	
בסיס הצמדה	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	

אלפי ש"ח	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'	סדרה י'	סדרה י"א	סדרה י"ב	סה"כ
מועד 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 בין השנים 2025 עד 2027.	תשלומים בשיעור של 20% מהקרן יפרעו ביום 30 במרס בין השנים 2024 – 2026 ותשלום בשיעור של 40% מהקרן יפרע ביום 30 במרס 2027.	תשלומים בשיעור של 6% מהקרן יפרעו ב- 28 בפברואר בין השנים 2021 עד 2023 ותשלומים בשיעור של כ- 27.33% מהקרן יפרעו ביום 28 בפברואר בין השנים 2028 עד 2030.	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. 2 תשלומים של הקרן בשיעור של 27.5% יפרעו בים 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.	
דוח דירוג אחרון (2)	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 (2)	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 רזניק: Yossi@rpn.co.il

(2) ראה דיווח מיידי מיום 16 באפריל 2026 (אסמכתא: 2026-15-035540).

(3) MAALOT S&P.

(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 עפולה בע"מ במרכז המסחרי BIG עפולה, וכן שעבוד על 50% בלתי מסוימים מזכותה של ביג מגה אור עפולה בע"מ לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור עפולה בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.

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 12א' 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), את סעיף 3 לפרק ב' להלן (עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי) , את הערכות השווי שצורפו לדוח לרבעון 2 לשנת 2026 וכן את הערכת השווי המצורפת לדוח זה.

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

א. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על 206,577 מניות של ביג מרכזי קניות בע"מ, ועל הזכויות הנלוות להן (בהגדרתן 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 (בהגדרתן 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) 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 30.9.2026, ראה דיווחים מיידיים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ מיום 19 בפברואר, 2026 ומיום 5 בנובמבר 2026 (אסמכתאות: 2026-01-016371, 2026-01-099364, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(6) <u>לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב) 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 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 וישי וכן שעבוד שוטף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בהכנסות מרכז ניהול וישי וכן על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם שכירות מרכז ניהול וישי 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 תעשיה בלהבים וכן שעבוד שוטף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות מגה אור להבים בהכנסות מרכז תעשיה 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), את סעיף 3 לפרק ב' להלן (עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי) ואת הערכות השווי שצורפו לדוח לרבעון 2 לשנת 2026.

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- 5,547 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
סדרה ח'	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.	73.9%	עומדים בתנאי
	הונה העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-400 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ 450 מיליון ₪ (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ- 5,547 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- 5,547 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- 5,547 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 יא'	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- 5,547 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 יב'	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.	79.9%	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 לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך שני דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ- 5,547 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



MEGA OR



עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970, להלן יפורטו השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בנושאים אשר יש לתארם בדוח התקופתי שחלו מאז פרסום הדוח התקופתי וכן מאז פרסום דוח רבעון 1 לשנת 2026 ופרסום דוח רבעון 2 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

כניסה לפעילות של Data Centers באירופה

ביום 10 בנובמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה את כניסתה של החברה, באמצעות Mega D.C לפעילות בתחום הייזום, התכנון, ההקמה והתפעול של Data Centers באירופה.

בהתאם לכך, בכוונת Mega D.C לבחון מעת לעת הזדמנויות השקעה ופיתוח בתחום ה-Data centers במדינות שונות באירופה, לרבות בדרך של רכישת קרקעות ונכסים, ייזום והקמת פרויקטים חדשים, רכישת זכויות בפרויקטים קיימים או בפרויקטים המצויים בשלבי פיתוח, וכן התקשרות בשיתופי פעולה עם גורמים מקומיים ובינלאומיים (להלן: "**הפעילות באירופה**"). בחינת חלק מהזדמנויות ההשקעה והפיתוח כאמור נעשית יחד עם ביג מרכזי קניות בע"מ, שהינה בעלת פעילות קיימת באירופה.

נכון למועד דוח זה החברה בוחנת מספר הזדמנויות השקעה בתחום ה-Data Centers במדינות שונות באירופה, אך טרם התקבלה החלטה בדבר ביצוע השקעה בפרויקט מסוים. לפיכך, בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף ההשקעות שיידרש לצורך קידום הפעילות באירופה או את מקורות המימון שישמשו לצורך כך. כמו כן, אין ביכולתה להעריך את מאפייני הפרויקטים שבהם תשקיע Mega D.C, את מיקומם או את מועד ביצועם.

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי אשר פרסמה החברה במקביל לפרסום דוח זה.

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

ראה פירוט בסעיף "הסביבה העסקית" שבדוח זה לעיל.

3. להלן יובאו הנתונים לגבי הנכסים המשמשים כבטוחה למחזיקי אגרות החוב אשר הונפקו לציבור על ידי החברה:

3.1. מרכז מסחרי, BIG עפולה

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	101,200	100,300	99,200	99,200
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,881	1,674	1,692	6,767
רווחי שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	900	992	-	4,800
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	99	99	99
שיעור תשואה (%)	7.4	6.7	6.8	6.9
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	153	135	135	140
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	-	147	-

3.2. מרכז מסחרי, BIG מגה אור קרית גת

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	254,430	252,290	252,740	252,010
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	4,079	4,549	3,359	15,852
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	(483)	(1,801)	(984)	16,245
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	100	100	100
שיעור תשואה (%)	6.4	7.2	6.4	6.3
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	122	143	*90	121
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	-	-	277

*הקלות שניתנו לשוכרים במבצע שאגת הארי

3.3. מרכז מסחרי, BIG מגה אור טבריה

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	231,090	229,210	227,630	227,990
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	3,720	3,666	2,991	14,245
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	897	1,536	(483)	7,100
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	100	100	100
שיעור תשואה (%)	6.4	6.4	5.3	6.8
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	115	114	*93	112
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	-	-	106

*הקלות שניתנו לשוכרים במבצע שאגת הארי

3.4. מרכז מסחרי, מגה אור REIT 1 מודיעין

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	210,330	205,430	202,000	200,810
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	3,591	3,656	3,436	13,497
רווחי שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	4,900	3,430	1,190	10,010
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	100	100	100
שיעור תשואה (%)	6.8	7.1	6.8	6.7
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	105	108	102	101
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	-	-	170

3.5. מרכז מסחרי, BIG מגה אור גליל עליון

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	209,700	214,610	212,200	211,850
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	3,750	3,386	3,075	*20,186
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	(4,919)	2,389	175	4,422
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	97	97	97	97
שיעור תשואה (%)	7.2	6.3	5.8	9.5
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	121	106	104	200

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

3.6. מרכז ניהול מגרש 12א'

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	173,800	172,100	170,100	170,300
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	2,569	2,679	2,632	10,423
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	1,700	2,000	(200)	4,325
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	100	100	100
שיעור תשואה (%)	5.9	6.2	6.2	6.1
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	48	48	48	48

3.7. מגה אור איקאה לוגיסטיקה אשדוד

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	92,000	91,200	91,120	92,500
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	2,482	2,455	2,457	9,081
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	800	(20)	(1,380)	(2,400)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	100	100	100
שיעור תשואה (%)	10.1	10.1	10.1	9.7
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	53	52	52	51

3.8. מרכז מסחרי, BIG מגה אור פרדס חנה

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	91,692	91,900	91,870	92,560
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	2,320	2,351	2,163	9,039
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	(326)	(16)	(1,049)	1,536
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	100	100	100
שיעור תשואה (%)	10.1	10.2	9.8	9.8
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	103	119	*85	100

*הקלות שניתנו לשוכרים במבצע שאגת הארי

3.9. מרכז ניהול וישי, מודיעין

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	109,870	108,840	107,500	107,600
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,546	1,522	1,597	6,084
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	1,030	1,340	(100)	2,680
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	100	100	100
שיעור תשואה (%)	5.7	5.6	5.9	5.7
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	38	38	39	37

3.10. מרכז תעשיה בלהבים

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	235,600	233,500	230,700	231,100
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	3,617	3,572	3,576	14,140
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	2,100	2,800	(400)	5,000
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	100	100	100
שיעור תשואה (%)	6.2	6.1	6.2	6.1
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	27	27	27	27

3.11. מרכז מסחרי, BIG מגה אור מודיעין 2

(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)	שנה שוטפת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31.12.2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	80,500	79,800	78,700	77,900
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,373	1,177	1,313	5,268
רווחי שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	700	1,032	800	3,400
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	87	100	100
שיעור תשואה (%)	6.8	5.9	6.7	6.8
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	105	94	94	93
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	100	-	-

3.12. לפרטים בדבר שווי תזרים התשלומים אריאל ראה הערכת שווי מיום 27 ביולי 2026 אשר צורפה לדוח רבעון 2 לשנת 2026. יצוין כי למועד הדוח לא חל שינוי מהותי בשווי תזרים התשלומים אריאל כפי שפורט בהערכת השווי.

4.	**בהמשך לאמור בסעיף 30.2 לדוח התקופתי –**	נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ- 4,504,782 אלפי ש"ח וכן הלוואות בנקאיות (לרבות באמצעות חברות בנות, ערבויות להלוואות של חברות כלולות, ולרבות אשראי מנוצל מגופים בנקאיים) בסכום כולל של כ- 1,180,685 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 26.2.1 לדוח התקופתי וכן לאמור בסעיף 6 לפרק ב' בדוח רבעון 1 לשנת 2026 (עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025)**	**בקשר לפרויקטים העיקריים בחו"ל בתחום האנרגיה המתחדשת של חברת האנרגיה המשותפת -** **לגבי פרויקט Urleasca שברומניה –** בתקופת הדוח התקבל אישור להפעלתו המסחרית (COD) של הפרויקט.
6.	**בהמשך לאמור בסעיף 26.2.3 לדוח התקופתי בקשר לבחינת האפשרות להקמת תחנת כוח –**	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. בהמשך לכך, 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. ביום 6 באוקטובר 2026 פורסמה ברשומות הודעה בדבר הכנת התוכנית והתנאים למתן היתרים לתוכנית. תוקף התנאים כאמור הינו לשנתיים ממועד הפרסום בעיתון.
7.		דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 יפורסם ע"י החברה בסמוך לפרסום דוח זה בטופס שסימונו ת-126.



נספח א' לפרק ב'

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

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

<u>תיאור תמציתי של עדכון תיאור עסקי התאגיד של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") לרבעון השלישי של שנת 2026 שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2026</u>[7]

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שתוארו בדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 במרס 2026 ובדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 30 ביוני 2026.

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

1. **<u>פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה</u>**

1.1. מבצע שאגת הארי – לפרטים בדבר השלכות המבצע על פעילות דסק"ש, ראה באור 1.ג לדוחות הכספיים של דסק"ש וסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2026 של דסק"ש ("**דוח הדירקטוריון**").

1.2. בחודש ספטמבר 2026, ביצעה דסק"ש פדיון מוקדם, ביוזמת דסק"ש, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'). במועד הפדיון המוקדם שילמה דסק"ש למחזיקי אגרות החוב סך של 82 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 5.א.2. לדוחות הכספיים של דסק"ש.

1.3. ביום 16 באוגוסט 2026, הכריז דירקטוריון נכסים ובניין על חלוקת דיבידנד בסך של 250 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש הינו 176 מיליון ש"ח, אשר התקבל בחודש אוגוסט 2026.

1.4. בהמשך לאמור בבאור 13.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים של דסק"ש לשנת 2025, בחודש ספטמבר 2025 התקשרה דסק"ש עם מוסד בנקאי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי לדסק"ש בסך כולל של 100 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי לא נוצלה והסכם העמדת מסגרת האשראי פג בחודש ספטמבר 2026.

1.5. ביום 29 באוקטובר 2026 אישרה ועדת התגמול של דסק"ש, בהתאם למדיניות התגמול של דסק"ש ולתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 את התקשרות דסק"ש בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה שמיום 1 בנובמבר 2026 עד וכולל ליום 31 באוקטובר 2027. ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה הינה בסך של 78 אלפי דולר עבור סך תקופת הביטוח.

2. בהמשך לאמור בבאור 1.22. (א) לדוחותיה הכספיים של דסק"ש לשנת 2025 בדבר הסכם חלוקת שימושים והוצאות משרדיים בין דסק"ש, נכסים ובניין וגב-ים ("**הסכם חלוקת השימושים**"), בימים 29 באוקטובר 2026 ו-5 בנובמבר 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון דסק"ש, בהתאמה, עדכונים להסכם חלוקת השימושים וכן עדכון להסכם השכירות של דסק"ש עם גב-ים ואמות השקעות בע"מ ביחס לשטח המשמש את החברות בפרויקט ToHa בתל אביב ("**הסכם השכירות**"), לפיהם, החל מיום 1 באפריל 2027, דסק"ש תמחה באופן מלא את הסכם השכירות לגב-ים כך שגב-ים,

[7] האמור בנספח זה מתבסס על הדוח הרבעוני של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2026, כפי שפורסם ע"י דסק"ש ביום 5 בנובמבר 2026 במערכת ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בע"מ (הדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2026 יכונו לעיל "**הדוחות הכספיים של דסק"ש**").

המאכלסת כיום את מרבית שטח המשרדים של חברות הקבוצה בקומה 27 בפרויקט ToHa בתל אביב, תהפוך לשוכרת הראשית של כלל שטחי המשרדים בקומה, ובכפוף לכך, תעניק גב-ים לדסק"ש ולנכסים ובניין זכות שימוש בשטח משרדים בהיקף הדרוש להן בקומה תוך המשך נשיאת הצדדים בעלויות המשותפות בהתאם למנגנון החלוקה הקבוע ביניהן כיום. בנוסף לכך, עודכן הסכם חלוקת השימושים באופן בו לכל אחת מבין דסק"ש ונכסים ובניין תהיה אפשרות להביא את ההסכם כאמור לידי סיום בהודעה מראש ובכתב בת 60 ימים. ההתקשרות כאמור אושרה על-ידי דסק"ש כעסקה חריגה שלנושאי משרה בחברה עשוי להיות בה עניין אישי וזאת מבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה.

3. **<u>תיאור עדכון עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין")</u>**

<u>הליבים משפטיים</u>

לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובנין, ראה באור 16 לדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 בדצמבר 2025 ("**הדוח השנתי של דסק"ש**") ובאור 4.א.4 לדוחות הכספיים של דסק"ש.

<u>נכסים ובנין</u>

- בחודש מאי 2026, התקשרה נכסים ובנין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל Bryant 10 במנהטן, ניו-יורק ("**המגדל**")) בעדכון להסכם שכירות קיים במגדל עם פירמת עוה"ד האמריקאית Baker & McKenzie LLP ("**בייקר מקינזי**"), השוכרת כיום שטח כולל של כ- 106 אלף ר"ר (כ- 9.8 אלף מ"ר) בקומות 14-20 במגדל, אשר תקופת השכירות הנוכחית שלו מסתיימת ביום 31 בינואר 2028. בהתאם לעדכון להסכם השכירות, החל מיום 1 בדצמבר 2026 בייקר מקינזי תשכור שטח נוסף בקומה 30, ובנוסף, ההסכם בנוגע לשטחי השכירות הקיימים יוארך מיום 1 בפברואר 2028 בתקופת שכירות נוספת בת 15 שנים, כך שבייקר מקינזי תשכור שטח בהיקף כולל של כ-122 אלף ר"ר (כ- 11.3 אלף מ"ר) משטחי המגדל לתקופת שכירות שתסתיים ביום 15 באפריל 2044. במסגרת העדכון להסכם עודכנו דמי השכירות השנתיים בנוגע לשטחים הקיימים, והם עלו מדמי שכירות אפקטיביים בסך של 95 דולר לר"ר לדמי שכירות התחלתיים של 140 דולר לר"ר. דמי השכירות ההתחלתיים ביחס לשטח הנוסף בקומה 30 עומדים על 165 דולר לר"ר. לפרטים נוספים ראה באור 7.א.3. לדוחות הכספיים של דסק"ש.

- בחודש אוגוסט 2026, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בהסכם שכירות חדש לתקופה של 10 שנים ביחס לשטח מסחרי בהיקף כולל של כ- 10.1 אלף ר"ר (כ- 0.9 אלף מ"ר), בדמי שכירות שנתיים התחלתיים של 170 דולר לר"ר.

- בהמשך לאמור בבאור 25.ב.1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים של דסק"ש, בדבר התקשרות נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בחודש אפריל 2025, בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת Amazon ("**אמזון**") לפיו, בין היתר, ניתנה לאמזון אופציה, הניתנת למימוש במהלך תקופה של 18 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם השכירות, להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר (כ- 13 אלף מ"ר) בבניין W139. האופציה פקעה בחודש אוקטובר 2026, מבלי שמומשה על-ידי אמזון.

- סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים עומדת התפוסה במגדל, בהינתן חוזים שנחתמו, על כ-83% (תפוסה של כ- 100% במבנה המרכזי). התפוסה האמורה משקפת כ-90% מדמי השכירות החזויים. נכסים ובניין פועלת ומנהלת משאים

ומתנים להשכרת יתרת שטחי המשרדים (בבניין 1W39) וכן להשכרת שטחים נוספים שצפויים להתפנות.

- בחודש אוגוסט 2026 הנפיקה נכסים ובניין לציבור 400 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה, אגרות החוב הונפקו תמורת כ- 403 מיליון ש"ח ברוטו.

- <u>דיבידנדים מגב-ים</u> – בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 180 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 115 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בנובמבר 2026, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 38 מיליון ש"ח.

4. **<u>תיאור עסקי דסק"ש – פרטים נוספים</u>**

4.1. <u>מימון</u>

- נכון ליום 30 בספטמבר 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים של דסק"ש עמדה רמת המינוף של דסק"ש על כ- 16% וכ- 18%, בהתאמה, וכן רמת המינוף הממוצעת למועדים האמורים הינה כ- 16% ו- 18%, בהתאמה.

- נכון ליום 30 בספטמבר 2026 עמדו השווי הנכסי הנקי של דסק"ש והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על סך של 1,214 מיליון ש"ח ו-16%, בהתאמה.

- בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2026, לדסק"ש גירעון בהון החוזר בסך 768 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך 933 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("**סולו**") של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה הון חוזר חיובי בסך 57 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 באור 1.ב. לדוחות הכספיים של דסק"ש וסעיף 1.6.2 לדוח הדירקטוריון שלה.

פרק ג'

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026



מגה אור החזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	5-6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	15-29

- - - - - - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future with confidence

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 (להלן- הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-858,941 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2026, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-29,923 וכ-12,569 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים 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 מחווים 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
10 בנובמבר, 2026

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	197,080	527,785	1,098,205
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	40,715	84,959	58,328
פקדון ומזומן משועבד	65,200	66,219	66,886
שוכרים	27,412	12,591	13,793
חייבים ויתרות חובה	182,392	69,806	67,995
	512,799	761,360	1,305,207
נכסים המוחזקים למכירה	224,655	635,545	290,512
	737,454	1,396,905	1,595,719
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,838,154	1,759,202	1,783,580
השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	56,886	37,773	38,426
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	127,398	124,845	126,868
נדל"ן להשקעה	5,558,616	4,994,190	5,172,091
נדל"ן להשקעה בפיתוח	5,095,020	1,615,671	1,560,450
רכוש קבוע	7,803	6,262	6,693
מוניטין	4,906	4,906	4,906
	12,688,783	8,542,849	8,693,014
	13,426,237	9,939,754	10,288,733

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,222,272	682,228	748,746
חלויות שוטפות של אגרות חוב	894,959	732,596	730,930
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	100,480	71,677	56,765
זכאים ויתרות זכות	181,696	114,526	179,125
מקדמה בגין מכירת נכסים המוחזקים למכירה	3,138	3,138	3,138
	2,402,545	1,604,165	1,718,704
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	603,571	420,008	502,085
אגרות חוב	3,609,823	3,420,249	3,402,853
פקדונות משוכרים	225,530	24,858	23,251
נגזרים	430	430	430
הכנסות מראש לזמן ארוך	15,908	-	-
התחייבות פיננסית ובגין חכירה	92,444	69,462	91,652
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	2,049	1,698	1,862
מסים נדחים	832,024	526,430	543,825
	5,381,779	4,463,135	4,565,958
<u>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות	381	366	366
פרמיה על מניות	1,349,809	737,474	737,474
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	68	68	68
קרן בגין עסקה עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	48,172	45,481	48,172
קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	39,210	29,518	30,557
קרן הערכה מחדש	598	-	598
קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	2,727	10,515	6,814
יתרת רווח	4,105,737	2,925,030	3,083,859
	5,546,702	3,748,452	3,907,908
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	95,211	124,002	96,163
<u>סה"כ הון</u>	5,641,913	3,872,454	4,004,071
	13,426,237	9,939,754	10,288,733

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

10 בנובמבר, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עמית ברגר יו"ר הדירקטוריון	צחי נחמיאס מנכ"ל משותף	אונפלוס חיים סמנכ"ל כספים

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן	297,025	235,154	101,482	82,540	328,941
הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	3,527	3,268	1,425	1,326	4,751
עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה	19,156	12,728	6,664	4,908	19,544
רווח גולמי	281,396	225,694	96,243	78,958	314,148
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	51,381	91,062	35,134	16,493	96,140
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ואחרים, נטו	1,441,947	373,874	276,237	64,081	388,079
הוצאות הנהלה וכלליות	45,854	34,193	17,640	12,870	45,591
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(3,241)	59,173	42	53,716	40,697
רווח תפעולי	1,725,629	715,610	390,016	200,378	793,473
הכנסות מימון	92,289	137,245	13,773	51,296	223,503
הוצאות מימון	(281,499)	(177,786)	(99,384)	(77,300)	(194,709)
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)	(37,326)	152,066	(8,708)	33,612	210,589
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,499,093	827,135	295,697	207,986	1,032,856
מסים על ההכנסה	309,453	130,959	50,674	22,583	183,855
רווח נקי	1,189,640	696,176	245,023	185,403	849,001
רווח נקי מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	1,184,592	685,506	243,094	180,855	844,335
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,048	10,670	1,929	4,548	4,666
	1,189,640	696,176	245,023	185,403	849,001

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי	1,189,640	696,176	245,023	185,403	849,001
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	-	-	-	-	598
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(4,087)	(14,522)	(135)	(3,309)	(18,223)
סה"כ הפסד כולל אחר אשר סווג או יסווג בעתיד לרווח או הפסד	(4,087)	(14,522)	(135)	(3,309)	(18,223)
סה"כ הפסד כולל אחר	(4,087)	(14,522)	(135)	(3,309)	(17,625)
סה"כ רווח כולל	1,185,553	681,654	244,888	182,094	831,376
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	1,180,505	670,984	242,959	177,546	826,710
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,048	10,670	1,929	4,548	4,666
	1,185,553	681,654	244,888	182,094	831,376
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
רווח נקי בסיסי למניה	31.33	18.72	6.37	4.93	23.05
רווח נקי מדולל למניה	30.90	18.60	6.34	4.92	22.87

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
	בלתי מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	366	737,474	68	48,172	6,814	598	30,557	3,083,859	3,907,908	96,163	4,004,071
סה"כ רווח נקי	-	-	-	-	-	-	-	1,184,592	1,184,592	5,048	1,189,640
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):											
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	(4,087)	-	-	-	(4,087)	-	(4,087)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	(4,087)	-	-	1,184,592	1,180,505	5,048	1,185,553
הנפקת הון	15	612,335	-	-	-	-	-	-	612,350	-	612,350
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	8,653	-	8,653	-	8,653
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	-	(162,714)	(162,714)	-	(162,714)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	381	1,349,809	68	48,172	2,727	598	39,210	4,105,737	5,546,702	95,211	5,641,913

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	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
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	366	737,474	68	43,986	25,037	25,098	2,369,524	3,201,553	114,815	3,316,368
סה"כ רווח נקי	-	-	-	-	-	-	685,506	685,506	10,670	696,176
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):										
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	(14,522)	-	-	(14,522)	-	(14,522)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	(14,522)	-	685,506	670,984	10,670	681,654
התאמות הנובעות מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה	-	-	-	1,495	-	-	-	1,495	-	1,495
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	4,420	-	4,420	-	4,420
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(130,000)	(130,000)	-	(130,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,483)	(1,483)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	366	737,474	68	45,481	10,515	29,518	2,925,030	3,748,452	124,002	3,872,454

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	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
	בלתי מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 ביולי, 2026	381	1,349,809	68	48,172	2,862	598	36,223	3,912,643	5,350,756	93,282	5,444,038
סה"כ רווח נקי	-	-	-	-	-	-	-	243,094	243,094	1,929	245,023
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):											
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	(135)	-	-	-	(135)	-	(135)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	(135)	-	-	243,094	242,959	1,929	244,888
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	2,987	-	2,987	-	2,987
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)	-	(50,000)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	381	1,349,809	68	48,172	2,727	598	39,210	4,105,737	5,546,702	95,211	5,641,913

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	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
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 ביולי, 2025	366	737,474	68	44,883	13,824	28,398	2,804,175	3,629,188	119,950	3,749,138
סה"כ רווח נקי	-	-	-	-	-	-	180,855	180,855	4,548	185,403
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):										
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	(3,309)	-	-	(3,309)	-	(3,309)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	(3,309)	-	180,855	177,546	4,548	182,094
התאמות הנובעות מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה	-	-	-	598	-	-	-	598	-	598
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	1,120	-	1,120	-	1,120
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(496)	(496)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	366	737,474	68	45,481	10,515	29,518	2,925,030	3,748,452	124,002	3,872,454

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	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
	מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	366	737,474	68	43,986	25,037	-	25,098	2,369,524	3,201,553	114,815	3,316,368
סה"כ רווח נקי	-	-	-	-	-	-	-	844,335	844,335	4,666	849,001
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):											
התאמות הנובעות מקרן הערכה מחדש בגין חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	-	598	-	-	598	-	598
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה	-	-	-	-	(18,223)	-	-	-	(18,223)	-	(18,223)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	(18,223)	598	-	844,335	826,710	4,666	831,376
התאמות הנובעות מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה	-	-	-	4,186	-	-	-	-	4,186	-	4,186
התחייבות בגין חכירה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,893)	(21,893)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	5,459	-	5,459	-	5,459
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	-	(130,000)	(130,000)	-	(130,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,425)	(1,425)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	366	737,474	68	48,172	6,814	598	30,557	3,083,859	3,907,908	96,163	4,004,071

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי	1,189,640	696,176	245,023	185,403	849,001
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
פחת	936	756	356	283	1,037
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו	(1,441,947)	(373,874)	(276,237)	(64,081)	(388,079)
שערוך אגרות חוב	119,060	124,465	53,875	58,168	105,404
שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	11,534	7,681	8,532	2,237	14,668
שערוך הלוואות שניתנו לזמן ארוך	(10,585)	(6,587)	(5,360)	(2,427)	(7,290)
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	90,267	(255,506)	35,264	(69,495)	(376,817)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	187	667	69	21	831
עלות תשלום מבוסס מניות	8,653	4,420	2,987	1,120	5,459
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	38	-	(8)	-	9
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(51,381)	(91,062)	(35,134)	(16,493)	(96,140)
רווח מביטול הפסד מירידת ערך השקעה בחברה כלולה (דסק"ש)	-	(61,060)	-	(53,774)	(61,060)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	13,869	36,580	(3,852)	23,102	64,961
מסים על ההכנסה	309,453	130,959	50,674	22,583	183,855
	(949,916)	(482,561)	(168,834)	(98,756)	(553,162)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בשוכרים	(13,619)	(2,522)	(7,227)	705	(3,724)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(11,840)	(8,482)	2,985	(924)	(5,392)
ירידה (עלייה) בהוצאות מראש לזמן ארוך	-	(435)	-	271	1,050
עליה (ירידה) בפקדונות משוכרים	202,279	20,456	(83)	69	19,503
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	4,148	1,163	(11,332)	2,832	4,553
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	4,829	(4,572)	4,723	(6,327)	12,704
	185,797	5,608	(10,934)	(3,374)	28,694
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
ריבית ששולמה	(129,633)	(100,983)	(38,515)	(43,557)	(131,492)
ריבית שהתקבלה	40,552	45,353	11,468	19,497	59,960
דיבידנד שהתקבל	5,250	-	-	-	3,100
מסים ששולמו	(2,220)	(771)	(641)	(223)	(2,336)
מסים שהתקבלו	487	121	-	(1)	121
	(85,564)	(56,280)	(27,688)	(24,284)	(70,647)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	339,957	162,943	37,567	58,989	253,886

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(2,401)	(2,220)	(733)	(800)	(3,007)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	296	-	68	-	52
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	(2,470,548)	(781,392)	(484,637)	(302,974)	(914,035)
הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים	-	1,658	-	71,658	-
תשלום עבור רכישת השקעות אחרות	-	(18,225)	-	-	(18,878)
שינוי במזומן משועבד, נטו	1,686	250,087	(8,265)	(27,483)	249,420
מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	(25,256)	329,632	(5,147)	188,191	822,607
מתן הלוואות	(2,500)	(968)	-	(735)	(404)
גביית הלוואות	7,165	4,746	471	1,032	4,890
גביית (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(6,005)	7,445	(8,889)	(10,602)	(13,697)
מסים ששולמו בגין רווח ממימוש השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	(4,883)	-	(4,883)	-	-
צדדים קשורים, נטו	(306)	6	(961)	(695)	183
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(2,502,752)	(209,231)	(512,976)	(82,408)	127,131
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	612,350	-	-	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(162,714)	(130,000)	(50,000)	(60,000)	(130,000)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(6,000)	(1,483)	-	(496)	(1,425)
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	1,025,366	808,980	-	464,157	808,980
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	233,293	111,642	26,531	38,570	198,651
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(8,061)	(77,242)	(4,648)	(1,874)	(81,368)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(5,279)	(933)	(1,754)	(716)	(7,313)
פרעון אגרות חוב	(772,433)	(730,662)	(359,504)	(325,677)	(730,662)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	246,264	(68,159)	(9,764)	(184,725)	(101,605)
הנפקת ניירות ערך מסחריים	504,834	489,376	504,834	-	589,376
פדיון ניירות ערך מסחריים	(405,950)	(189,546)	-	(189,546)	(189,546)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	1,261,670	211,973	105,695	(260,307)	355,088
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(901,125)	165,685	(369,714)	(283,726)	736,105
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,098,205	362,100	566,794	811,511	362,100
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	197,080	527,785	197,080	527,785	1,098,205

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026	2025	2026	2025	2025
		בלתי מבוקר				מבוקר
		אלפי ש"ח				
(א)	פעילות מהותית שלא במזומן					
	השקעה בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח וברכוש קבוע באשראי	82,139	60,874	82,139	60,874	42,572

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 בספטמבר 2026, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה, וכן את זכויות הקבוצה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ובישויות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בייזום, רכישה, פיתוח והקמה של מבנים בישראל לצורך השכרתם. נכון למועד דוח זה, מרבית נכסי הקבוצה הינם מבנים לוגיסטיים, מבני תעשיה/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 שווים).

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

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

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

בהמשך למפורט בבאור 4 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מצויה בהליך בחינת כלל השפעות התקן החדש, לרבות השפעות התיקונים לתקנים אחרים שנכללו במסגרתו, על דוחותיה הכספיים ועל הגילויים הנכללים בהם. בהתבסס על תוצאות הבחינה שבוצעה עד כה, החברה מעריכה כי ההשפעות המהותיות הצפויות של התקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים הן כדלקמן:

1. פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

החברה בחנה את הוראות התקן החדש בדבר פעילות עסקית עיקרית מוגדרת והגיעה למסקנה כי היא עומדת בהגדרת פעילות עסקית עיקרית של השקעה בנדל"ן מניב. בהתאם לכך, הכנסות והוצאות בגין הנדל"ן המניב, לרבות רווחים או הפסדים בגין שינויים בשווי הוגן של הנדל"ן האמור, אשר היו מסווגים בקטגוריה אחרת אלמלא מסקנה זו, יסווגו החל ממועד יישום התקן החדש בקטגורית תפעול.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

2. השפעות מהותיות על הסיווג בדוח רווח או הפסד ובסיכומי ביניים הכלולים בו

- **חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות** - כיום, החברה מסווגת את חלקה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כחלק מהרווח התפעולי. לאחר יישום התקן החדש, חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות יסווג בקטגוריית ההשקעה. כמו כן, הפסדים מירידת ערך של השקעות בחברות כלולות, וכן ביטולים של הפסדים כאמור, יסווגו בקטגוריית ההשקעה בדוח רווח או הפסד.

- **רווחים (הפסדים) מניירות ערך סחירים** - כיום, החברה מסווגת רווחים (הפסדים) מניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד במסגרת הכנסות (הוצאות) המימון. לאחר יישום התקן החדש, רווחים (הפסדים) כאמור יסווגו בקטגוריית ההשקעה.

- **הכנסות ריבית מפקדונות וממתן הלוואות** - כיום, החברה מסווגת הכנסות ריבית מפקדונות וממתן הלוואות במסגרת הכנסות המימון. לאחר יישום התקן החדש, הכנסות ריבית כאמור יסווגו בקטגוריית ההשקעה.

- **סיכומי ביניים**- כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של רווח (הפסד) גולמי, רווח (הפסד) תפעולי, רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס) ורווח (הפסד) נקי. לאחר יישום התקן החדש, החברה תמשיך להציג את סיכומי הביניים כאמור בתוספת רווח (הפסד) לפני מימון ומסים על הכנסה.

3. השפעות על הסיווג בדוח על תזרימי המזומנים

כיום, החברה מסווגת תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה ומריבית ששולמה במסגרת פעילות שוטפת בדוח על תזרימי המזומנים. תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה והוונה לעלות נדל"ן להשקעה נכללים כיום במסגרת פעילות השקעה, כחלק מההשקעה בנדל"ן להשקעה. לאחר יישום התקן החדש, תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה יסווגו במסגרת פעילות השקעה, ואילו תזרימי מזומנים מריבית ששולמה, לרבות ריבית שהוונה לעלות נדל"ן להשקעה, יוצגו במסגרת פעילות מימון בסעיף ריבית ששולמה.

כתוצאה משינויי הסיווג כאמור, צפוי גידול משמעותי בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, בעיקר בשל סיווג מחדש של תזרימי מזומנים מריבית ששולמה לפעילות מימון. בנוסף, סיווג מחדש של תשלומי ריבית שהוונה מפעילות השקעה לפעילות מימון יביא לקיטון בתזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה ולגידול בתזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון.

4. מדדי ביצוע מוגדרים על ידי ההנהלה (MPMs - management-defined performance measures)

להערכת החברה, המדדים הבאים צפויים להוות מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש:

- **NOI מאוחד מורחב**

- **FFO מתואם**

החברה ממשיכה לבחון את כלל המדדים המפורסמים על ידה מחוץ לדוחות הכספיים על מנת לקבוע האם ישנם מדדי ביצוע נוספים העונים להגדרת מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש.

5. השפעות אפשריות על עניינים נוספים הקשורים לעסקי החברה אמות מידה פיננסיות

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן. בהתאם להוראות הסכמי המימון, אמות המידה הפיננסיות ימשיכו להיבחן על בסיס הוראות התקינה החשבונאית שהייתה בתוקף במועד נטילת האשראי. ולכן, ליישום התקן החדש לא צפויה להיות השפעה בהקשר זה.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

6. תגמולים לנושאי משרה ולעובדים

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על מנגנוני תגמול לנושאי משרה ולעובדים המבוססים על נתונים או על מדדים חשבונאיים. להערכת החברה, יישום התקן החדש אינו צפוי להשפיע על מנגנוני התגמול כאמור.

באור 4: - התחייבויות תלויות

לא קיים שינוי בהתחייבויות התלויות של החברה.

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

באור 5: - 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"). ההכנסות השנתיות בניכוי עלויות התפעול ותחזוקת כלל המערכות תעמודנה על סך של כ- 320 מיליון ש"ח.

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.נ. 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 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** 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).

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

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.נ. 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. במהלך חודש יולי 2026 רכשה מגה די. סי זכויות בקרקעות נוספות בהיקף של כ-21 דונם המצויים בצמידות 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.

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.נ. הנפקת אגרות החוב החדשות בוצעה בדרך של הרחבת סדרה לפי מחיר של 113.1 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. 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 (222,689 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.נ. הנפקת אגרות החוב החדשות בוצעה בדרך של הרחבת סדרה לפי מחיר של 107.6 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. 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 (802,677 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 בפדיון מלא את ניירות הערך המסחריים (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

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

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 גם היקף ההכנסות הצפוי בגין המתקן בחיפה בשיעור דומה.

טו. ביום 30 ביוני, 2026, פרעה החברה בפדיון מלא את אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של 123,332 אלפי ש"ח ע.נ.

טז. 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"). 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, מגה די.סי אוחזת באישורי חיבור חשמל הנדרשים לצורך הספק החשמל הנדרש במסגרת הסכמי האירוח שנחתמו על ידה עד כה מול משתמשי קצה עד למועד דוח זה, להערכתה נכון למועד פרסום דוח זה, אין להוראת השעה 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.

לאחר תקופת הדוח, ביום 25 באוקטובר, 2026 פירסמה רשות החשמל מכוח סמכויותיה לפי חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, להתייחסות הציבור הצעת החלטה בעניין קביעת כללים ואמות מידה לחיבור מתקני צריכה עתירי מחשוב (להלן: "חוות שרתים") בגודל חיבור העולה על 8 מו"א (להלן: "השימוע").

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עודנה לומדת את הוראות השימוע ואת השלכותיו, ולפיכך אין באפשרותה בשלב זה להעריך את ההשפעה הצפויה של אימוץ ההסדר המוצע בשימוע, אם וככל שיאומץ בנוסח שפורסם, על פעילותה של החברה באמצעות מגה די.סי. יובהר, כי השימוע מהווה הצעת החלטה בלבד, והוראותיו עשויות להשתנות, אף באופן מהותי, במסגרת ההחלטה הסופית שתתקבל על ידי רשות החשמל.

יז. 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 שולם ביום 10 בספטמבר, 2026.

יח. ביום 24 באוגוסט, 2026, השלימה החברה הנפקה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 8). היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.15% לשנה. הקרן והריבית בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 8) יפרעו יחדיו וישולמו בתאריך 24 באוגוסט, 2027. סך התמורה ברוטו שהתקבלה בחברה בגין ההנפקה הסתכמה לכ-504,834 אלפי ש"ח. ביום 24 באוגוסט, 2026, ביצעה החברה עסקת החלף (SWAP) לסדרה 8 מול בנק פועלים לישראל בע"מ, לפיה יתרת קרן הנע"מ צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית בשיעור 1.61%. במסגרת הנפקת הנע"מ התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימלי בסך 1.3 מיליארד ש"ח ויחס הון עצמי מתואם לסך המאזן שלא יפחת מ-22%. כמו כן, התחייבה החברה לעמידה בתנאים פיננסיים נוספים לצורך ביצוע חלוקה, לרבות הון עצמי מינימלי בסך 1.5 מיליארד ש"ח ויחס הון עצמי מתואם לסך המאזן שלא יפחת מ-24%, וכן לעמידה ביתר התנאים הקבועים בשטר הנאמנות.

יט. לאחר תקופת הדוח, ביום 10 בנובמבר, 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.31059 ש"ח). המועד הקובע לזכאות הינו 19 בנובמבר, 2026. הדיבידנד ישולם ביום 14 בדצמבר, 2026.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

כ. לאחר תקופת הדוח, ביום 10 בנובמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה את כניסתה של החברה, באמצעות מגה די.סי לפעילות בתחום הייזום, התכנון, ההקמה והתפעול של Data Centers באירופה.

בהתאם לכך, בכוונת מגה די.סי לבחון מעת לעת הזדמנויות השקעה ופיתוח בתחום ה- Data Centers במדינות שונות באירופה, לרבות בדרך של רכישת קרקעות ונכסים, ייזום והקמת פרויקטים חדשים, רכישת זכויות בפרויקטים קיימים או בפרויקטים המצויים בשלבי פיתוח, וכן התקשרות בשיתופי פעולה עם גורמים מקומיים ובינלאומיים (להלן: "הפעילות באירופה"). בחינת חלק מהזדמנויות ההשקעה והפיתוח כאמור נעשית יחד עם ביג מרכזי קניות בע"מ, שהינה בעלת פעילות קיימת באירופה.

נכון למועד דוח זה החברה בוחנת מספר הזדמנויות השקעה בתחום ה-Data Centers במדינות שונות באירופה, אך טרם התקבלה החלטה בדבר ביצוע השקעה בפרויקט מסוים. לפיכך, בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף ההשקעות שיידרש לצורך קידום הפעילות באירופה או את מקורות המימון שישמשו לצורך כך. כמו כן, אין ביכולתה להעריך את מאפייני הפרויקטים שבהם תשקיע מגה די.סי, את מיקומם או את מועד ביצועם.

באור 6: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

	30 בספטמבר, 2026		30 בספטמבר, 2025		31 בדצמבר, 2025	
	יתרה *)	שווי הוגן	יתרה *)	שווי הוגן	יתרה *)	שווי הוגן
	בלתי מבוקר				מבוקר	
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות						
הלוואות בריבית קבועה (1)	257,437	257,244	131,207	129,948	128,536	127,717
אגרות חוב (2)	4,512,923	4,458,002	4,161,977	4,041,220	4,148,880	4,078,345
סה"כ	4,770,360	4,715,246	4,293,184	4,171,168	4,277,416	4,206,062

*) יתרה בספרים כוללת ריבית לשלם בגין ההתחייבויות הפיננסיות.

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

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

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומן משועבד, שוכרים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות 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 7: - 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):

	30 בספטמבר		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	4,346,000	4,754,000	4,141,000
מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים	1,191,000	1,488,000	1,120,000
נכסים לא שוטפים	22,785,000	20,716,000	20,990,000
התחייבויות שוטפות	5,114,000	6,009,000	5,371,000
התחייבויות לא שוטפות	14,344,000	12,697,000	12,355,000
סה"כ הון המיוחס לבעלים של דסק"ש	1,931,000	1,876,000	1,877,000
שיעור ההחזקה בדסק"ש	29.9%	29.9%	29.9%
סך ההשקעה בדסק"ש	577,369	560,924	561,223
התאמות אחרות	266,239	266,239	266,239
הפרשה לירידת ערך	(334,163)	(334,163)	(334,163)
סך ההשקעה בדסק"ש	509,445	493,000	493,299

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות	1,410,000	1,295,000	481,000	330,000	1,666,000
רווח נקי	470,000	424,000	190,000	40,000	517,000
רווח נקי מיוחס לבעלים של דסק"ש	66,000	93,000	42,000	(16,000)	98,000
שיעור ההחזקה בדסק"ש	29.9%	29.9%	29.9%	29.9%	29.9%
סה"כ חלק החברה ברווח דסק"ש	19,734	27,807	12,558	(4,784)	29,302
רווח מביטול ירידת ערך	-	61,060	-	53,774	61,060
סה"כ רווח מחברת דסק"ש	19,734	88,867	12,558	48,990	90,362

באור 8: - עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו

א.

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	1,441,947	373,874	276,237	64,081	388,079
חלק החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - מופיע במסגרת חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	14,482	45,304	4,107	14,808	42,297
	1,456,429	419,178	280,344	78,889	430,376

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

במהלך תקופת הדוח, 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, במהלך התקופה, ערכה הקבוצה הערכות שווי לחלק מהמתקנים בהקמה.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בפיתוח נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים לתקופת ההפעלה הראשונה, בת 20 שנים ממועד האכלוס, תזרימים אלו הוונו בשיעור של 8.15%, המשקף את הסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לפרויקט, לרבות סיכוני ההקמה וההשכרה, אשר הינם גבוהים ביחס לסיכונים הגלומים בנכסי נדל"ן להשקעה דומים לאחר השלמתם. בנוסף, נלקח בחשבון הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים לתקופת הפעלה נוספת בת 20 שנים, אשר הוונו בשיעור של 8.15% ונדחו ב-20 שנים, בניכוי הערך הנוכחי של ההשקעה הצפויה במערכות האלקטרו־מכניות אשר תידרש בתום תקופת ההפעלה הראשונה. מהתזרים העתידי כאמור נוכו העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט, בתוספת רווח יזמי. כמו כן, לצורך אומדן השווי הנוכחי של דמי השכירות העתידיים של המבנה בשלמותו, לאחר סיום השימוש בו כמרכז נתונים (Data Center), נבחן מידע ביחס לנכסים בעלי מאפיינים ומיקום גיאוגרפי דומים, תוך שימוש בגישת ההשוואה.
תזרימי המזומנים נקבעו בהתבסס על המחירים בחוזי השירות שנחתמו עי הצדדים להסכם ולאחר סיום חוזי השירות נערך אומדן לתזרימי המזומנים.

באור 9: - התניות פיננסיות

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

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

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

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

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

באור 10: - 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 לוגיסטיים, מרכזי מסחר ומגרשים)	- הקמה וניהול שטחי מסחר במרכזים מסחריים ומרכזי לוגיסטיקה/מבני תעשיה בישראל.
2.	נדל"ן להשקעה (Data centers)	- הקמה והפעלה של מרכזי נתונים בישראל.
3.	השקעה בדסק"ש	- כולל את פעילות החברה באחזקותיה בחברת בדסק"ש.
4.	אחר	- מימון והשקעות נדל"ן

לאור זאת, הוצגו מחדש מספרי ההשוואה בביאור מגזרי הפעילות של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים המסתיימים ב-30 בספטמבר 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 10: - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות

	נדל"ן להשקעה						
	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים	Data Centers	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח					
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)						
הכנסות המגזר	324,230	37,901	-	3,527	(65,106)	300,552
רווח מגזרי	313,326	27,599	19,734	3,527	(63,056)	301,130
חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						31,647
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו	150,028	1,306,020	-	381	(14,482)	1,441,947
הוצאות הנהלה וכלליות						(45,854)
הוצאות אחרות, נטו	-	-	-			(3,241)
רווח תפעולי						1,725,629
הכנסות מימון						92,289
הוצאות מימון						(281,499)
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)						(37,326)
רווח לפני מסים על ההכנסה						1,499,093

באור 10: - מגזרי פעילות (המשך)

	נדל"ן להשקעה					
	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים	Data Centers	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח					
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)						
הכנסות המגזר	298,871	1,815	-	3,268	(65,532)	238,422
רווח מגזרי	284,644	1,024	27,807	3,268	(63,242)	253,501
חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						63,255
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו	214,863	204,986		(671)	(45,304)	373,874
הוצאות הנהלה וכלליות						(34,193)
הוצאות אחרות, נטו			61,060		(1,887)	59,173
רווח תפעולי						715,610
הכנסות מימון						137,245
הוצאות מימון						(177,786)
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)						152,066
רווח לפני מסים על ההכנסה						827,135

באור 10: - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות

	נדל"ן להשקעה					
	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים	Data Centers	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)						
הכנסות המגזר	110,019	13,827	-	1,425	(22,364)	102,907
רווח מגזרי	107,757	8,835	12,558	1,425	(21,774)	108,801
חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						22,576
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו	46,768	233,576	-	-	(4,107)	276,237
הוצאות הנהלה וכלליות						(17,640)
הוצאות אחרות, נטו	-	-	-			42
רווח תפעולי						390,016
הכנסות מימון						13,773
הוצאות מימון						(99,384)
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)						(8,708)
רווח לפני מסים על ההכנסה						295,697

באור 10: - מגזרי פעילות (המשך)

	נדל"ן להשקעה					
	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים	Data Centers	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)						
הכנסות המגזר	103,152	1,815	-	1,326	(22,427)	83,866
רווח מגזרי	98,446	1,024	(4,784)	1,326	(21,838)	74,174
חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						21,277
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו	65,406	13,483	-	-	(14,808)	64,081
הוצאות הנהלה וכלליות						(12,870)
הוצאות אחרות, נטו			53,774		(58)	53,716
רווח תפעולי						200,378
הכנסות מימון						51,296
הוצאות מימון						(77,300)
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)						33,612
רווח לפני מסים על ההכנסה						207,986

באור 10: - מגזרי פעילות (המשך)

	נדל"ן להשקעה						
	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים	Data Centers	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025						
הכנסות המגזר	404,000	13,300	-	4,751	(88,359)	333,692
רווח מגזרי	385,140	9,525	29,302	4,751	(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	-	2,552	(42,297)	388,079
הוצאות הנהלה 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 10: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע נוסף

	נדל"ן להשקעה						
	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים	Data Centers	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
ליום 30 בספטמבר, 2026						
נכסי המגזר	7,655,379	4,428,864	509,445	86,648	(2,021,200)	10,659,136
נכסים שלא הוקצו למגזרים						2,767,101
סה"כ נכסים במאוחד						13,426,237

	נדל"ן להשקעה *					
	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים	Data Centers	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
ליום 30 בספטמבר, 2025						
נכסי המגזר	7,463,819	554,200	493,000	84,473	(1,980,131)	6,615,361
נכסים שלא הוקצו למגזרים						3,324,393
סה"כ נכסים במאוחד						9,939,754

* סווג מחדש

	נדל"ן להשקעה					
	מרכזים לוגיסטים, מרכזי מסחר ומגרשים	Data Centers	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר, 2025						
נכסי המגזר	7,446,872	691,043	493,299	88,478	(1,981,651)	6,738,041
נכסים שלא הוקצו למגזרים						3,550,692
סה"כ נכסים במאוחד						10,288,733

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

מגה אור החזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

	עמוד
דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'	2-3
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	4-5
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה	6
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	7-9
מידע נוסף	10

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future with confidence

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מגה אור החזקות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 858,941 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 29,923 אלפי ש"ח וכ- 12,569 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
10 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

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 בספטמבר, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	103,502	383,187	852,843
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	40,715	84,959	58,328
מזומן משועבד בנאמנות	65,200	66,219	66,886
שוכרים	14,104	10,168	7,761
חייבים ויתרות חובה	110,780	58,043	61,118
	334,301	602,576	1,046,936
נכסים המוחזקים למכירה	219,155	630,045	285,012
	553,456	1,232,621	1,331,948
נכסים לא שוטפים			
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו	7,030,213	3,507,203	3,783,398
השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	19,548	19,548	19,548
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	139,383	88,945	92,335
הוצאות מראש בגין חכירה	27,310	28,048	27,617
נדל"ן להשקעה בפיתוח	790,569	1,186,925	1,001,354
נדל"ן להשקעה	3,850,294	3,330,384	3,498,291
רכוש קבוע	4,630	4,397	4,621
מוניטין	4,906	4,906	4,906
	11,866,853	8,170,356	8,432,070
	12,420,309	9,402,977	9,764,018

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,093,894	673,025	740,780
חלויות שוטפות של אגרות חוב	894,959	732,596	730,930
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	20,942	13,670	17,427
זכאים ויתרות זכות	235,478	114,604	178,464
	2,245,273	1,533,895	1,667,601
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידיים בנקאיים	603,571	294,290	379,049
אגרות חוב	3,609,823	3,420,249	3,402,853
הכנסות מראש	15,908	-	1,917
פקדונות משוכרים	853	3,600	-
התחייבות פיננסית ובגין חכירה	38,044	38,951	38,386
נגזרים	430	430	430
מסים נדחים	357,799	361,557	364,159
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	1,906	1,553	1,715
	4,628,334	4,120,630	4,188,509
<u>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</u>			
הון מניות	381	366	366
פרמיה על מניות	1,349,809	737,474	737,474
קרנות הון	90,775	85,582	86,209
יתרת רווח	4,105,737	2,925,030	3,083,859
	5,546,702	3,748,452	3,907,908
	12,420,309	9,402,977	9,764,018

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

10 בנובמבר, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עמית ברגר יו"ר הדירקטוריון	צחי נחמיאס מנכ"ל משותף	אונפלוס חיים סמנכ"ל כספים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות ממתן שירותים, השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	224,259	165,613	76,873	58,002	227,604
הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	3,527	3,268	1,425	1,326	4,751
עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה	12,571	10,023	3,654	3,670	13,984
רווח גולמי	215,215	158,858	74,644	55,658	218,371
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	101,607	133,616	30,271	34,126	126,436
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	1,131,847	296,347	230,938	45,883	325,115
הוצאות הנהלה וכלליות	33,968	29,056	13,482	9,593	37,928
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(46)	59,208	(83)	53,662	40,770
רווח תפעולי	1,414,655	618,973	322,288	179,736	672,764
הכנסות מימון	116,846	167,850	42,362	62,576	265,956
הוצאות מימון	(302,071)	(179,248)	(110,941)	(79,028)	(193,714)
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)	(37,326)	152,066	(8,708)	33,612	210,589
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,192,104	759,641	245,001	196,896	955,595
מסים על ההכנסה	(7,512)	(74,135)	(1,907)	(16,041)	(111,260)
רווח נקי המיוחס לחברה	1,184,592	685,506	243,094	180,855	844,335
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	-	-	-	-	598
סה"כ רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח או הפסד	-	-	-	-	598
סכומים שסווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה	(4,087)	(14,522)	(135)	(3,309)	(18,223)
סה"כ הפסד כולל אחר אשר סווג או יסווג בעתיד לרווח או הפסד	(4,087)	(14,522)	(135)	(3,309)	(18,223)
סה"כ הפסד כולל אחר	(4,087)	(14,522)	(135)	(3,309)	(17,625)
סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,180,505	670,984	242,959	177,546	826,710

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח נקי המיוחס לחברה	1,184,592	685,506	243,094	180,855	844,335
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:					
פחת	262	712	100	263	964
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו	(101,607)	(133,616)	(30,270)	(34,126)	(126,437)
שערוך אגרות חוב	119,060	124,465	53,875	58,168	105,404
הפסד ממימוש רכוש קבוע	2	-	-	-	9
ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	136,829	(255,506)	35,264	(69,495)	(376,817)
שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	1,267	-	1,267	-	-
שערוך חובות לגבייה לזמן ארוך	(9,897)	(7,295)	(3,989)	(2,989)	(7,835)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים	191	660	67	19	821
עלות תשלום מבוסס מניות	8,219	4,420	2,986	1,120	5,459
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	(1,131,847)	(296,347)	(230,938)	(45,883)	(325,115)
הפרשה לירידת ערך השקעה בדסק"ש	-	(61,060)	-	(53,774)	(61,060)
הוצאות מימון, נטו	72,864	32,231	1,341	35,924	22,366
מסים על הכנסה	7,512	74,135	1,907	16,041	111,260
	(897,145)	(517,201)	(168,390)	(94,732)	(650,981)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
ירידה (עלייה) בשוכרים	(6,344)	(1,622)	(2,238)	920	785
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(24,083)	9,870	(13,547)	3,331	2,332
צדדים קשורים, נטו	(189)	(42)	-	(743)	189
ירידה (עלייה) בהוצאות מראש לזמן ארוך	(413)	(435)	(17)	271	1,051
עליה (ירידה) פקדונות משוכרים	(875)	94	(20)	50	(670)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(2,802)	(618)	(4,792)	1,915	(2,119)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	59,755	(41,395)	57,667	(44,614)	(25,768)
עלייה בהתחייבות בגין חכירה	858	1,187	397	579	918
	25,907	(32,961)	37,450	(38,291)	(23,282)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
מסים ששולמו	-	(9)	-	(18)	(10)
מסים שהתקבלו	-	16	-	-	16
דיבידנד שהתקבל	11,250	4,129	-	4,129	3,122
ריבית ששולמה	(125,897)	(109,752)	(37,240)	(54,793)	(126,464)
ריבית שהתקבלה	25,190	64,087	6,710	18,031	103,287
	(89,457)	(41,529)	(30,530)	(32,651)	(20,049)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה	223,897	93,815	81,624	15,181	150,023

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
רכישת רכוש קבוע	(1,103)	(1,957)	(497)	(696)	(2,515)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	830	-	226	-	52
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	(229,138)	(579,786)	(38,624)	(222,739)	(564,386)
שינוי במזומן משועבד, נטו	1,686	250,087	(8,265)	(27,483)	249,420
הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים	-	1,658	-	71,658	-
מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	(53,358)	329,632	(5,148)	188,191	822,607
שינוי בהלוואות לאחרים, נטו	(28,560)	3,100	(22,702)	10,396	3,766
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	(113,277)	-	(113,277)	(181,818)
מיזוג חברות מוחזקות	-	4	-	-	4
מתן הלוואות לחברות מוחזקות	(2,148,426)	(270,724)	(485,862)	-	(428,581)
גביית הלוואות מחברות מוחזקות	209,882	140,583	27,070	101,462	121,821
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה של החברה	(2,248,187)	(240,680)	(533,802)	7,512	20,370
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	612,351	-	1	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(162,714)	(130,000)	(50,000)	(60,000)	(130,000)
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	1,025,366	808,980	-	464,157	808,980
פרעון אגרות חוב	(772,433)	(730,662)	(359,504)	(325,677)	(730,662)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	245,538	(69,268)	(10,053)	(184,990)	(101,514)
הנפקת ניירות ערך מסחריים	504,834	489,376	504,834	-	589,376
פדיון ניירות ערך מסחריים	(405,950)	(189,546)	-	(189,546)	(189,546)
פרעון חכירה	(628)	(331)	(388)	(114)	(446)
קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	233,293	111,642	26,531	38,570	198,651
פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(4,708)	(71,625)	(2,458)	-	(73,875)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון של החברה	1,274,949	218,566	108,963	(257,600)	370,964
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	(749,341)	71,701	(343,215)	(234,907)	541,357
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	852,843	311,486	446,717	618,094	311,486
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	103,502	383,187	103,502	383,187	852,843

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
פעילות מהותית שלא במזומן בחברה					
השקעה בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח וברכוש קבוע באשראי	17,124	5,549	17,124	5,549	10,807

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופה של תשעה 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.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2025, למעט האמור בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

מידע בדבר אירועים מהותיים פורט בדוחות המאוחדים בבאור 5 .

- - - - - - - - - - - - - - - - -

פרק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית של הדיווח
הכספי והגילוי



MEGA OR

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 30.09.2026 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית **באפקטיבית.**

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(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל – 1970.

אני, **צחי נחמיאס**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת וועדת המאזן של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

4.1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

4.2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

5.1. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

5.2. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 10 בנובמבר 2026 חתימה שם ותפקיד: צחי נחמיאס- מנכ"ל משותף

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) 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 השלישי 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 פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

5.2 קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

5.3 לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, את מסקנת הדירקטוריון 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: 10 בנובמבר 2026 חתימה שם ותפקיד: חיים אונפלוס – סמנכ"ל כספים

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144א'
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future
with confidence

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

ג.א.נ.,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2024</u>

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 10 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 10 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל – 1970.

תל אביב,

10 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון