



Bringing Potential
To Light

מגה אור החזקות בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2025



M E G A O R

תוכן עניינים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2024

פרק ב'

דוחות כספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני 2025

פרק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי והגילוי

פרק ד'

מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

פרק ה'

פרק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 30 ביוני 2025



M E G A O R



דברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

דירקטוריון קבוצת מגה אור החזקות בע"מ ("החברה") (החברה יחד עם כל התאגידים הפרטיים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן: "הקבוצה"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("תקופת הדוח" או "הדוח" או "הרבעון" או "התקופה המדווחת"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

דוח זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 5 במרס 2025 (מס' אסמכתא 014685-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרס 2025, כפי שפורסם ביום 15 במאי 2025 (מס' אסמכתא 034106-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בדוח זה תיחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת. הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד וכן פרק דוח הדירקטוריון הנכללים בדוח התקופתי.

להלן תיאור תמציתי של 2 תחומי הפעילות בהם החברה פועלת:

תחומי הפעילות

(1) תחום הנדל"ן המניב (לרבות הקמת דאטה סנטרים) -

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

בתקופת הדוח, התקשרה Mega D.C (חברה ייעודית אשר הוקמה ע"י החברה לקידום פעילות חוות השרתים, המוחזקת על ידה במלואה ומורכבת מצוות בעל מומחיות לתחום זה) ("Mega D.C"), עם מספר לקוחות בהסכמים למתן שירותי אירוח (Data center) בהספק כולל של 9MW IT אשר יסופקו על ידה ללקוחות במתקן הראשון במודיעין שנמצא בשלבי הקמה מתקדמים (MDCIL-1, שלב א') אשר יהיה מוכן להפעלה ומסירה ללקוחות במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025. בנוסף לאמור, במסגרת פעילות זאת החברה בוחנת השקעות שונות ושיתופי פעולה אל מול גורמים שונים בשוק המשיקים לתחום זה.

נכון ליום 30 ביוני 2025 בבעלות החברה 62 נכסים מניבים, בשטח של כ- 929 אלף מ"ר המאוכלסים בשיעורי תפוסה גבוהים של כ- 99% ו- 13 נכסים בהקמה בשטח של כ- 411 אלף מ"ר.

(2) **השקעה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ (דסק"ש)** - החברה מחזיקה ב-29.9% ממניות דסק"ש אשר מחזיקה, בין היתר, בחברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב.



פעילויות נוספות של החברה שאינן מהוות תחום פעילות

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

א. **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, ואשר מוצג בדוחות הכספיים כנכס פיננסי. לפרטים נוספים בדבר עסקת BOT כאמור, ראה סעיף 24.1 לדוח התקופתי.

ב. **תחום האנרגיה** – במסגרת פעילות זו עוסקת החברה בפעילויות אנרגיה, לרבות פעילות אנרגיה מתחדשת בארץ ובחו"ל (בחו"ל - באמצעות חברת "ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ", המוחזקת על ידי וע"י ביג מרכזי קניות בע"מ בחלקים שווים ("חברת האנרגיה המשותפת"). יצוין, כי במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 קיבלה החברה החלטה להתחיל בפעילות אגירת אנרגיה בנכסי הקבוצה בהיקפים אשר עשויים להיות משמעותיים לחברה.

למידע נוסף אודות פעילות האנרגיה של הקבוצה ראה סעיפים 24.2 ו-36.1 לדוח התקופתי.

ג. **השקעה בניירות ערך** – נכון למועד הדוח בידי החברה ניירות ערך סחירים בסך של כ- 799,366 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 סעיף 3 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

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מושפעת מהמצב הכלכלי והביטחוני במשק, משינוי בהרגלי הצריכה (רכישות מקוונות ורכישות בחו"ל), מהמצב בשוקי ההון בארץ ובעולם ובעיקר משינויים מהותיים בשיעורי הריבית ארוכת הטווח ובמרווחי הריבית, המביאים להשפעה על עלות גיוס מקורות חוב ארוכי טווח, ועל שיעורי היוון משוקללים לפיהם משוערכים נכסי החברה.

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

במהלך תקופת הדוח, ביום 13 ביוני 2025, פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא", שהחל עימות צבאי ישיר בין ישראל לאיראן ונמשך כ-12 ימים כאשר במהלכם נורו טילים אל רחבי מדינת ישראל, ובין היתר, אל ריכוזי אוכלוסייה, אשר גרמו לנזקים רבים ("המבצע"). המבצע הוביל לשורה של השלכות והגבלות, בין היתר, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במערכת החינוך וסגירה זמנית של עסקים רבים ברחבי המדינה. במקביל למבצע, נמשכה במהלך תקופת הדוח, הלחימה בעזה, כאשר למועד פרסום הדוח קיים חוסר וודאות באשר לאפשרות הרחבת הלחימה או הגברת עצימותה או התרחבותה לחזיתות נוספות. להימשכות המלחמה, הרחבתה או הגברת עצימותה עשויה להיות השפעה מהותית שלילית על מצב המשק. יצוין כי נכון למועד הדוח, אין למלחמה השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה.

השלכות המבצע על פעילות הקבוצה

השלכות המבצע הן רק על המרכזים המסחריים של הקבוצה, שכן בעוד שהמרכזים הלוגיסטיים פעלו במהלך המבצע כרגיל, חלק מהחנויות אשר במרכזים המסחריים של הקבוצה אשר אינן מוגדרות כעסקים חיוניים נאלצו להיסגר בתקופת המבצע. אף על פי כן, החברה לא נתנה הקלות רוחביות לשוכרים ונתנה הקלות זניחות לשוכרים במקרים נקודתיים בלבד (בפריסת דמי השכירות או במתן הנחה). יצוין כי במרכזים המסחריים של החברה המשותפים לחברה ולביג גובש מתווה הקלות רוחבי לשוכרים בגין חודש יוני. נכון למועד פרסום הדוח, כלל ההקלות מסתכמות בסכומים שאינם מהותיים לחברה וכן כי לא הוסכם בחברה על מתן הקלות נוספות מעבר לאמור לעיל.

יצוין כי למרות האתגרים הביטחוניים, לרבות התמשכות הלחימה בעזה וההסלמה במבצע, המחצית הראשונה של שנת 2025, התאפיינה בהמשך מגמת התאוששות בשוק ההון המקומי, כאשר הבורסה בלטה בביצועיה לעומת שווקים מרכזיים בעולם (מדד ת"א 35- ומדד ת"א 90 מובילים את טבלת התשואות העולמית עם עלייה בשיעור של כ-21.3% ובשיעור של כ-20.9%, בהתאמה).

הרבעון הראשון של שנת 2025 התאפיין בהמשך מגמת העלייה באינפלציה ובמדד המחירים לצרכן ("המדד") אשר החלה ברבעון השני של שנת 2022. בתקופת הדוח עלה המדד בכ-1.6%. בניסיון לבלום את עליית המחירים החליטו בנקים מרכזיים בישראל ובעולם להעלות את שיעורי הריבית, כך שהחל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את שיעור הריבית במספר פעימות עד לרמה של 4.75%. בחודש ינואר 2024 בנק ישראל הפחית את ריבית בנק ישראל ברבע אחוז לשיעור שנתי של 4.5% כאשר ביום 7 ביולי 2025 החליטה הועדה המוניתרית להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי.

במחצית הראשונה של שנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה בצורה חדה ומשמעותית – בשיעור של 3.7% (כאשר עיקר העלייה בשיעור של כ-3.4% חלה ברבעון הראשון של שנת 2025), בין היתר, עקב עדכון מרכיב שכר העבודה במדד ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במטרה לשקף את השינויים המשמעותיים שחלו בו במהלך מלחמת חרבות ברזל ובגינה. העלייה החדה כאמור גרמה להתייקרות עלויות ההקמה של הפרויקטים בהקמה של החברה והקטינה את התשואה הצפויה מהם.

השפעת עליית מדד המחירים לצרכן

אגרות החוב של החברה צמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. לפיכך, העלייה 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 ולעלייה בשווי ההון של נכסי החברה נשוא הסכמים אלה. להערכת החברה מנגנונים אלה מהווים הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

השפעת עליית שיעור הריבית

נכון למועד הדוח, לחברה הלוואות וניירות ערך מסחריים בריבית משתנה. להערכת החברה, העלאות ריבית, לא ישפיעו באופן מהותי על תוצאות החברה היות שמרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, 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), ועל עלות מחזור חוב של אשראי קיים (עד לסוף שנת 2025 החברה צפויה לפרוע או לפעול למחזור של אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של 756 מיליוני ש"ח (לא כולל ניירות ערך מסחריים לא סחיר בסך 230 מיליוני ש"ח), מתוכו 519 מיליון ש"ח בריבית קבועה).

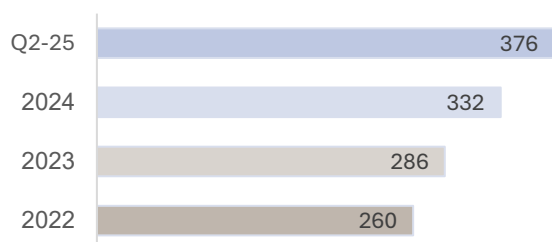
להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה ליום 30.6.2025 (במיליוני ש"ח):

31.12.2024		30.06.2025		סוג אשראי
ריבית ממוצעת	סכום	ריבית ממוצעת	סכום	
1.70%	3,953	1.82%	3,956	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) צמודות למדד – ריבית קבועה
5.00%	150	4.90%	635	ניירות ערך מסחריים – ריבית משתנה
1.96%	187	1.96%	190	ניירות ערך מסחריים צמודי מדד – ריבית קבועה
6.72%	443	6.47%	560	אשראי בנקאי שקלי – ריבית משתנה
3.51%	247	3.51%	245	אשראי בנקאי צמוד מדד – ריבית קבועה
	(*)		5	משיכת יתר

(*) סך נמוך ממיליון

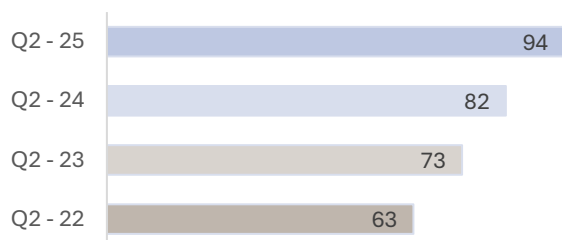
הערכות החברה כאמור לעיל, בדבר השפעת האינפלציה, השפעת עליית המדד והעלאת שיעור הריבית, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך תוצאות החברה עשויות להשתנות אף באופן מהותי.

תמצית ביצועים לששת החודשים הראשונים לשנת 2025



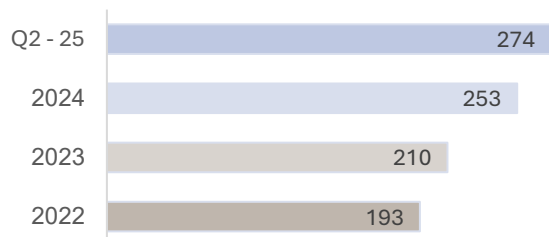
NOI בפועל חלק הבעלים

NOI חלק הבעלים במונחים שנתיים גדל בשיעור של כ-13% ביחס לשנת 2024 לסך של כ-376 מיליון ש"ח



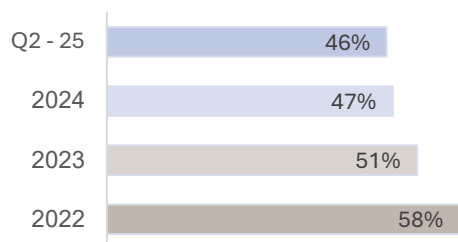
NOI בפועל רבעוני חלק הבעלים

NOI רבעוני חלק הבעלים גדל בשיעור של כ-15% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ-94 מיליון ש"ח

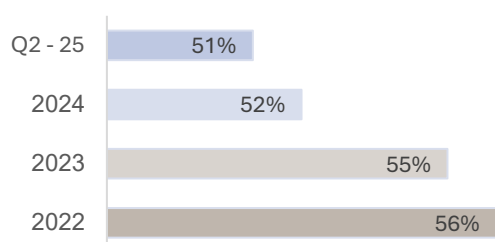


FFO לפי גישת ההנהלה

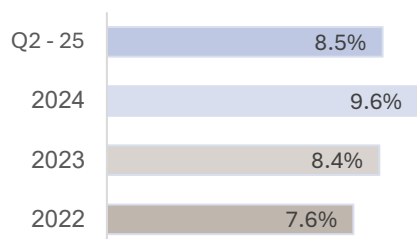
FFO במונחים שנתיים גדל בשיעור של כ-8% ביחס לשנת 2024 לסך של כ-274 מיליון ש"ח



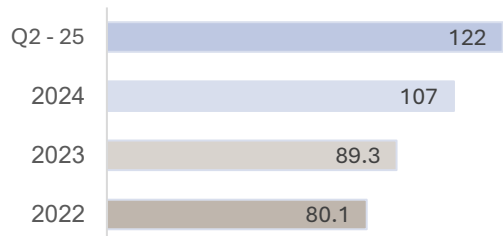
LTV (יחס חוב לשווי נכסי הקבוצה)
שיעור ה-LTV לתום הרבעון הראשון לשנת 2025 ירד בכ-2% ביחס לתום שנת 2024 לכ-46%



יחס חוב לחוב והון עצמי של החברה
יחס חוב לחוב והון עצמי של החברה קטן בכ-2% ביחס לתום שנת 2024, לכ-51%



שיעור תשואת FFO על ההון
שיעור תשואת ה-FFO על ההון ירד לשיעור של 8.5% ברבעון השני לשנת 2025



EPRA NAV
ה-EPRA NAV לתום הרבעון הסתכם ל-122 ש"ח למניה, גידול של כ-14% מתום שנת 2024



מצבת הנכסים המניבים

פילוח תמהיל נכסינו עפ"י מאפייני סיכון ותשואה ליום 30.6.2025

שטח	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	NOI מייצג	NOI לתקופת הדוח במונחים שנתיים	צמיחה ב- NOI בפועל	שב"ד ממוצע	שיעור תשואה משוקלל
אלף מ"ר		מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	% ביחס לשנת 2024	חודשי למ"ר	%
מרכזים לוגיסטיים	593	100%	3,605	245	*233	47	6.8%
מרכזים מסחריים	225	98%	1,746	119	**111	98	6.7%
מגרשים	112	100%	221	11	11	6	5.1%
מערכות פוטו וולטאיות	-	-	-	10	9		
סה"כ	930	99%	5,572	385	364		+14%

* הגידול ב-NOI מיוחס לאכלוס של מרלוג פוקס כפר הריף בשטח של כ-34,000 מ"ר (תוספת NOI של כ-17 מיליון ש"ח בשנה), אכלוס של מרלוג מקס סטוק שומריה בשטח של כ-31,000 מ"ר (תוספת NOI בסך של כ-11 מיליון ש"ח בשנה), אכלוס של מרלוג אוריין קרית מלאכי בשטח של כ-48,000 מ"ר (תוספת NOI בסך של כ-22 מיליון ש"ח בשנה), רכישת מתחם איסבור בקריית גת, ובניכוי קיטון ב-NOI בגין מגרש 62 במודיעין לאור פינוי חלק מהנכס והסבתו לדאטה סנטר במהלך תקופת הדוח.

** הגידול ב-NOI מיוחס בעיקרו לאכלוס חלקי של ביג מגה אור מגדל העמק בשטח של כ-11,500 מ"ר (תוספת NOI בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח בשנה).

נכסים בתהליך ייזום ופיתוח

להלן פרויקטים בשלבי תכנון והקמה שונים אשר צפויים להגדיל את היקף נכסי הקבוצה בסך של כ-3 מיליארד ש"ח:

שם הנכס	חלק בעלות בנכס	אזור	שטח להשכרה	מועד סיום בנייה משוער (טופס 4)	שוכר עוגן	שווי נטו הפרויקט בספרי החברה ליום 30.06.25 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
מרכזים לוגיסטיים								
מרכז ניהול קונטרופ אקו פארק דרום השרון	50%	דרום השרון	30,000	Q3/2025	חברה ביטחונית ממשלתית	148	24	11
תעשייה ומשרדים אירונאוטיקס מודיעין	50%	מודיעין	40,600	Q1/2026	חברה ביטחונית ממשלתית	189	65	16
מרלו"ג מחלב יסודות	74%	יסודות	6,500	Q2/2026	מחלב	35	6	3
מרלו"ג ראשי קבוצת פוקס בית שמש	33%	הר טוב	74,000	Q4/2026	פוקס	103	113	16
ישעני	74%	מ.א מטה יהודה	62,000	Q2/2027	-	188	254	30
מגרש 502	100%	מ.א יואב	54,900	Q2/2027	-	244	228	29
תימורים	50%	תימורים	30,000	Q4/2027	מחלבות גד	1	138	9
מבוא כרמל	100%	יקנעם	33,000	Q4/2027	-	61	187	21
עידן הנגב	100%	להבים - רהט	46,267	Q4/2027	-	8	358	21
מרכזים מסחריים								
חנות ג'מבו אקו פארק דרום השרון	50%	דרום השרון	15,000	Q2/2026	ג'מבו	19	40	5
חוות שרתים בהקמה								
MDCIL-1 שלב א' (MW16)	100%	מודיעין	*	Q3/2025	-	267	65	**35
MDCIL-1 שלב ב' (MW16)	100%	מודיעין	*	Q2/2026	-	6	144	**35
MDCIL-2 (64MW)	100%	מ.א יואב	19,000	Q2/2026	-	134	***253	36
חלק הבעלים			411,267			1,403	1,875	267

* שטח בסך של כ-12,000 מ"ר בגין מגרש 62 נכלל במסגרת הנכסים המניבים.

** עלות הקמת המתקן במסגרת שלב א' של הקמתו, אשר מיועד לשימוש לקוחות נוספים מעבר ללקוח, לרבות המערכות האלקטרו-מכניות עומדת על סך של כ-133 מיליון ש"ח. בהקשר לכך יצוין, כי טרם הסבת המבנה בו מוקם המתקן לשימוש כ-Data Center הושכר המבנה לשוכר אשר פעילותו הצריכה השקעה משמעותית במערכות אלקטרו-מכניות אשר הותקנו במבנה וכן דרשו חיבור חשמל בהספק גבוה. משכך, העלויות הדרושות להסבת המבנה למתקן אשר ישמש כחוות שרתים הינן נמוכות משמעותית בהתייחס לעלויות הקמת מתקן חוות שרתים חדש.

*** עלות ההקמה המשוערת מתייחסת לעלויות רכישת קרקע, הקמת מבנה ורכישת ציוד להספק של 16MW.

ביום 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה עם צד ג' לרכישת מלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין בשטח רשום של כ-50 אלפי מ"ר, באזור קרית גת, עליהם בנויים מבני תעשייה, בתמורה לסך של כ-180 מיליון ש"ח. בחודש אפריל התקיימו התנאים המתלים להסכם המכר, והחברה שילמה למוכר סך של כ-126,400 אלפי ש"ח מתוך התמורה הקבועה בהסכם המכר. החל ממועד זה החברה מקבלת שכר דירה בשיעור של כ-7% מסך התמורה ששולם בפועל.

אנרגיה מתחדשת בחו"ל

פרויקט	חלק החברה	מיקום	הספק	מועד אכלוס צפוי	עלות השקעה בספרים במיליוני ש"ח (חלק החברה)	עלות השלמה צפויה במיליוני ש"ח (חלק החברה)	NOI צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה)
Urleasca	50%	רומניה	102MW	Q1/26	207	55	29
Vacareni	50%	רומניה	102MW	Q2/27	20	247	30
חלק הבעלים							
					227	302	59

קרקעות לפיתוח עתידי

שם הקרקע	חלק בעלות בקרקע	אזור	שטח המגרש (אלפי מ"ר)	שווי הקרקע בספרי החברה ליום 30.06.25 (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 לוגיסטיקה ואחסנה	74%	בית ניר	43	2	לוגיסטיקה ואחסנה
מבנה משרדים, מסחר ותעסוקה**	75%	אזור תעשייה יהוד מונסון	4	*	משרדים, מסחר ותעסוקה
מרכז לוגיסטי פארק תעשייה גת**	50%	קיבוץ גת	80	*	לוגיסטיקה ואחסנה
מרכז לוגיסטי עין צורים	74%	קיבוץ עין צורים	47	1	לוגיסטיקה ואחסנה
אחסנה פתוחה בית שמש	38.75%	בית שמש	112	37	אחסנה פתוחה
מרכז לוגיסטי חולית	74%	קיבוץ חולית	50	1	לוגיסטיקה ואחסנה
מרכז לוגיסטי אלעד	100%	מושב מזור	27	*	לוגיסטיקה ואחסנה
מרכז מסחרי חגור	74%	מושב חגור	18	*	מסחר
MDCIL-3 (חוות שרתים 32MW)	100%	פארק מת"מ (חיפה)	5	*	חוות שרתים
MDCIL-4 (חוות שרתים 220MW)	50%	בית שמש	113	55	חוות שרתים
תחמ"ש מבוא כרמל	100%	מבוא כרמל	7	40	תחמ"ש
				606	152

* מייצג סכום הנמוך ממיליון ש"ח.

** הקרקעות מופיעות במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.



השקעה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ

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

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

פוטנציאל השבחה נוסף בהשקעות החברה

בחינת ההשקעה בדסק"ש ליום 30 ביוני, 2025		
תשואה על ההשקעה	באלפי ש"ח	
עלות השקעה מקורית (24 במרס 2021)	338,880	
רכישות נוספות במהלך התקופה	67,700	
סך עלות ההשקעה	406,580	
ערך השקעה בספרים	447,000	
שווי הוגן השקעה ליום 30 ביוני, 2025	-36%	259,773
שווי הוגן השקעה ליום פרסום הדוח	-25%	304,670

החוב הפיננסי

בשנים האחרונות החברה פעלה להגדלת המח"מ ולפריסת חוב נוחה יותר בדרך של החלפת סדרות במח"מ קצר בסדרות במח"מ ארוך יותר ופדיון מוקדם של סדרות אג"ח. במהלך תקופת דוח זה הרחיבה החברה את אג"ח סדרה י"א וסדרה י"ב וכן ביצעה פדיון חלקי של אג"ח סדרה ו', ח', י' ו"א, בהתאם למנגנון שנקבע בשטרי הנאמנות.

לפרטים נוספים ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

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).

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

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

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

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

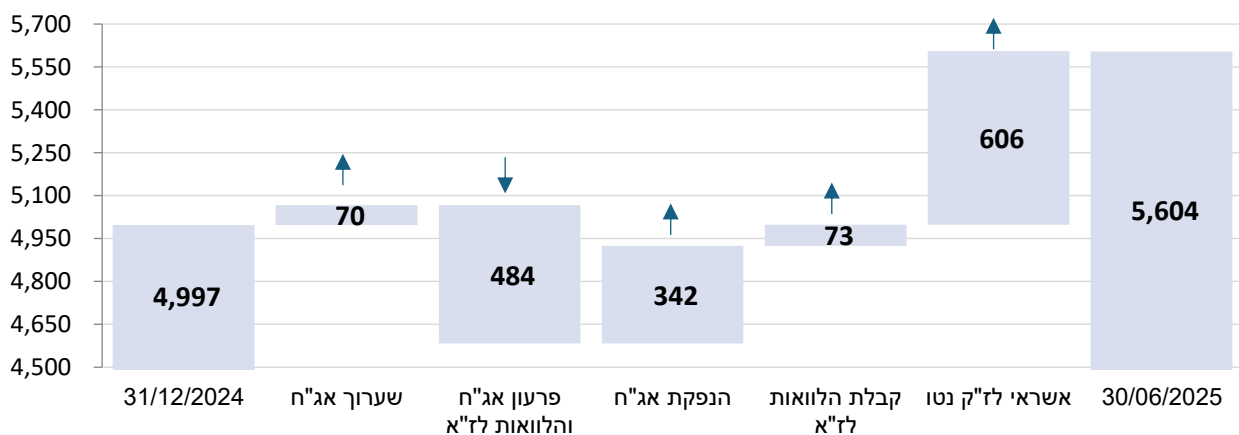
לחברה מסגרות אשראי מאושרות לא מנוצלות בהיקף של כ-155 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ-4.5 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 30 ביוני 2025, יתרת החוב הפיננסי נטו הינה כ-3.8 מיליארד ש"ח.

המינוף הפיננסי של החברה

אתגרים פיננסיים

השינוי בחוב הפיננסי ברוטו (מאוחד מורחב)



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

מקור המימון	מובטח בבכס	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקללת	סוג חוב	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 ואילך	סך יתרת ע.ב. צמודה 30.06.2025	
בנקאי ואחרים															
צמוד	כן	1.6	3.51%	צמוד	6	11	228	-	-	-	-	-	-	245	
לא צמוד	כן	1.8	6.03%	שקלי	238	86	102	152	-	-	-	-	-	578	
ציבורי															
נע"מ	לא	-	4.9%	שקלי	230	-	-	-	-	-	-	-	-	230	
נע"מ סחיר	לא	0.04	1.91%	צמוד	189	-	-	-	-	-	-	-	-	189	
נע"מ סחיר	לא	10.96	4.9%	שקלי	-	406	-	-	-	-	-	-	-	406	
סדרה ו'	לא	0.99	2.13%	צמוד	-	146	-	-	-	-	-	-	-	146	
סדרה ז'	לא	1.15	2.16%	צמוד	299	299	298	-	-	-	-	-	-	896	
סדרה ח'	כן	1.41	1.18%	צמוד	-	237	475	-	-	-	-	-	-	712	
סדרה ט'	לא	3.53	1.45%	צמוד	-	-	-	320	320	321	-	-	-	961	
סדרה י'	כן	5.25	0.65%	צמוד	4	8	8	8	8	8	8	73	-	125	
סדרה י"א	לא	5.33	1.71%	צמוד	21	42	42	42	42	42	42	421	-	694	
סדרה י"ב	כן	5.02	3.27%	צמוד	-	-	-	70	70	70	129	-	129	468	
סך פירעונות					2.63%	987	1,235	1,153	592	440	441	179	494	129	5,650
מתוכו פרעון חוב מובטח בשעבוד					226	342	812	229	78	78	136	75	129	2,105	
שווי נכסים שניתנו בבטוחה לחוב					3,324										
פירעונות קרן שנתיים בנטרול רכיבי חוב מובטח					761	893	341	363	362	363	43	419	-	3,545	

* יתרת קרן החוב צמודה למדד

LTV

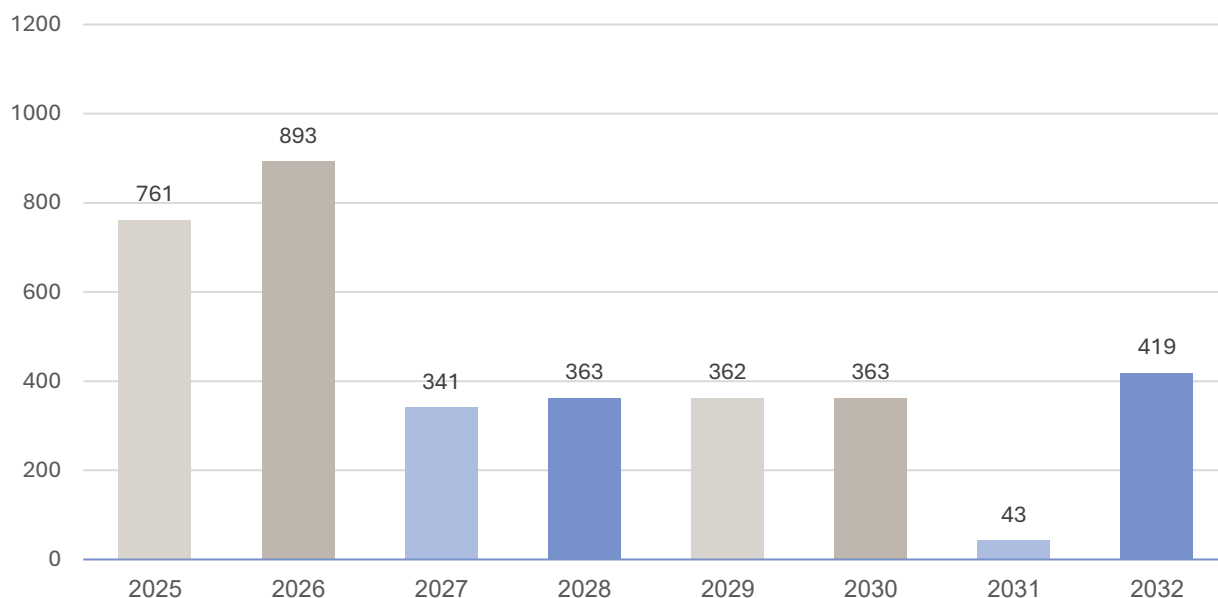
63%



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

קצב פירעונות קרן שוטפים

בנטרול רכיבי חוב מובטחים בשעבוד



היות ויחסי שיעבוד הנכסים נמוכים (כ-59%), באפשרות החברה לבחון בעת פירעון החוב לשחרר את הנכס משעבוד או מאידך למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש בתנאים נוחים.

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

היקף נדל"ן והשקעות לא משועבדים	4.5 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	59%
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה והשקעה במניות (ביג ודסק"ש)	25%
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)	63%



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

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

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

30.06.25	2033 ואילך	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	
4,002	129	496	178	440	440	440	823	732	324	סך פירעונות אג"ח
1.65%	3.27%	1.55%	2.79%	1.75%	1.75%	1.75%	1.56%	1.80%	2.12%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
230	-	-	-	-	-	-	-	-	230	סך פירעונות נע"מ לא סחיר
4.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.9%	ריבית אפקטיבית
595	-	-	-	-	-	-	-	406	189	סך פירעונות נע"מ סחיר
3.96%	-	-	-	-	-	-	-	4.9%	1.9%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
822	-	-	-	-	-	152	330	97	243	סך פירעונות חוב בנקאי ואחרים
5.4%	-	-	-	-	-	6.43%	4.5%	6.32%	5.62%	ריבית אפקטיבית

נכון למועד הדוח הריבית האפקטיבית המשוקללת נאמדת בכ-2.69%, הריבית האפקטיבית המשוקללת בגין יתרת פירעונות החוב בשנים 2025-2027 (המסתכמים לסך של כ-3,373 מיליון ש"ח) הינה בשיעור של כ-3%.



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

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.6.2025	
באלפי ש"ח				
4,473,868	4,692,973	4,997,278	5,604,121	סך חוב פיננסי (מאוחד מורחב)
				בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב):
(339,419)	(509,908)	(365,957)	(819,304)	מזומנים והשקעות לזמן קצר
(79,019)	(714,449)	(789,130)	(904,657)	נכסים פיננסיים סחירים ופקדונות לזמן קצר
(3,423)	(68,505)	(318,974)	(41,682)	מזומן משועבד ופקדונות בנאמנות
(104,170)	(111,409)	(71,175)	(71,786)	הלוואות כנגד בטוחות נדל"ן
(21,634)	(1,012)	19,023	45,434	הפרשים חשבונאיים שאינם לפירעון
3,926,203	3,287,690	3,471,065	3,812,126	סך חוב פיננסי נטו (מאוחד מורחב)
4,842,551	5,843,908	6,750,176	7,574,683	נדל"ן להשקעה ובהקמה (מאוחד מורחב)
24,861	5,500	5,500	5,500	נכס מוחזק למכירה
1,896,715	574,094	608,307	633,584	השקעה על בסיס אקוויטי ושווי הוגן
6,764,127	6,423,502	7,363,983	8,213,767	סך נדל"ן והשקעות (מאוחד מורחב)
58%	51%	47%	46%	יחס LTV (Loan To Value)

ריכוז השינויים העיקריים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר 2024		47%
השקעה בדסק"ש	0.2%	
השקעה בביג מרכזי קניות בע"מ	(1.3%)	
גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד	1.1%	
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	0.8%	
דיבידנד ששולם	1.1%	
אחר	(2.8%)	
שיעור LTV מחושב ליום 30 ביוני, 2025		46%

הסבר לשינוי ברמת ה-LTV במהלך התקופה

החברה ייצרה תזרים מזומנים שוטף חיובי במהלך תקופת הדוח בסך של כ-135 מיליון ש"ח. עליית המדד מתחילת השנה בשיעור של 1.6% הביאה לגידול של כ-70 מיליון ש"ח בחוב הפיננסי. עליה בשווי ההוגן של מניות ביג ונכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-188 מיליון ש"ח תרם להקטנת שיעור ה-LTV בכ- 2%.

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



סקירה של מדדי הביצוע NOI (Net Operating Income)

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה.

להערכת הנהלת החברה, ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאות חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת השווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד). בנוסף, משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמן ה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

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

רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	
באלפי ש"ח					
74,848	74,171	75,048	75,582	78,251	NOI מנכסים קיימים (same property)
10,258	15,275	14,966	18,196	19,301	NOI מנכסים שאובלו או נרכשו במהלך התקופה
85,106	89,446	90,014	93,778	97,552	סך NOI לתקופה
2,939	3,562	3,531	3,646	3,665	חלק המיעוט ב-NOI
82,167	85,884	86,483	90,132	93,887	סך NOI חלק הבעלים

NOI מנכסים קיימים (same property) ברבעון השני לשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 78,251 אלפי ש"ח, גידול בשיעור של כ- 4.5% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול ביחס לרבעון המקביל אשתקד מיוחס לחתימה על חוזים חדשים ומימוש אופציות בחוזים קיימים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן.

NOI חלק הבעלים ברבעון השני לשנת 2025 הסתכם ל- 93,887 אלפי ש"ח, מהווה גידול של כ- 14% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע מאכלוס של מרלוג פוקס כפר הריף, אכלוס מרלוג מקסטוק שומריה, אכלוס מרלוג אוריין קרית מלאכי, אכלוס חלקי ביג מגה אור מגדל העמק, רכישת מתחם איסכור, וגידול המימוש לחתימה על חוזים חדשים ומימוש אופציות בחוזים קיימים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן.

FFO (Funds From Operations)

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

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.

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	שינוי מתקופה מקבילה באלפי ש"ח	חציון 1 2024	חציון 2 2025	שינוי מתקופה מקבילה
331,945	82,167	93,887	+11,720	159,588	184,019	+24,431
						סך NOI חלק הבעלים
						בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(30,273)	(7,208)	(9,521)		(13,285)	(18,627)	הנהלה וכלליות (בנטרול פחת ותשלום מבוסס מניות)
(45,061)	(7,805)	(12,517)		(15,941)	(24,827)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
(406)	156	(1,646)		453	(2,574)	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
6,526	1,513	1,086		3,910	3,244	דיבידנד מניירות ערך סחירים
(9,347)	(1,915)	(2,850)		(5,023)	(5,970)	הוצאות מיסים שוטפים
253,384	66,908	68,439	+1,531	129,702	135,265	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה
		+2.3%			+4.3%	שיעור הצמיחה

ה- FFO בחציון הראשון לשנת 2025 עלה בכ- 4% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 24,431 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 5,342 אלפי ש"ח, ובניכוי גידול בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 8,886 אלפי ש"ח.

ה- FFO ברבעון השני לשנת 2025 עלה בכ- 2% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 11,720 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 2,313 אלפי ש"ח, ובניכוי גידול בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 4,712 אלפי ש"ח.

Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	
באלפי ש"ח					
66,702	59,052	64,996	66,827	*68,439	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה

FFO ריאלי מייצג ברבעון השני לשנת 2025 עלה בכ- 2% ביחס לרבעון הקודם, צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 3,755 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 415 אלפי ש"ח, לאור גידול בהוצאות משפטיות, בניכוי גידול בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 208 אלפי ש"ח, בניכוי קיטון בדיבידנד שהתקבל מניירות ערך סחירים בסך 1,072 אלפי ש"ח, ובתוספת קיטון בהוצאות מיסים שוטפים בסך של כ-270 אלפי ש"ח.

*** FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה בהנחת מימוש מלא של מניות ביג לפי שווי בורסה ביום 31.03.2025** וקבלת ריבית אלטרנטיבית בשיעור של כ-4.5% על יתרת המזומן המתקבל הינה בסך של כ-73,969 אלפי ש"ח (FFO מתוקנן שנתי כ-296 מיליון ש"ח).

שעור היוון משוקלל (CAP RATE) להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2025:

אלפי ש"ח	חלק הבעלים (מאוחד מורחב)
5,946,397	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2025
(1,465)	בניכוי שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
(8,721)	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
(32,615)	בניכוי – שווי זכויות בניה נוספות
(60,384)	בניכוי התחייבויות בגין חכירה
5,843,212	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2025
97,552	NOI רבעון שני 2025
(4,189)	בניכוי הכנסות ריבית הלוואות לאחרים ומערכות סולאריות
93,363	NOI רבעון שני 2025 מיוחס לשטחים מושכרים
373,453	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2025
6,163	NOI צפוי בגין התאמות לשכ"ד על בסיס חוזי שכירות חתומים
379,616	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.5%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.
** NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של הקבוצה לשנת 2025.





מרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב

תשואה משוקללת על נכסי נדל"ן מניב

6.5%

+3.6%

2.9%

עלות גיוס שולית (חוב מובטח במח"מ 5 ביחס LTV)

+0.3%

2.6%

עלות חוב משוקללת של החברה

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגת במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

הנהלת החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות המוחזקות על ידה.

רווח והפסד			לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2025			לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2024		
			בתוספת חברות בשליטה משותפת			בתוספת חברות בשליטה משותפת		
מאוחז	מאוחז (מבוקר)	מאוחז מורחב	מאוחז	מאוחז (מבוקר)	מאוחז מורחב	מאוחז	מאוחז (מבוקר)	מאוחז מורחב
רווח גולמי מהשכרת נכסים	146,736	41,403	188,139	123,029	38,889	161,918		
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	74,569	(48,541)	26,028	77,430	(42,820)	34,610		
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	309,793	30,496	340,289	213,746	24,451	238,197		
הוצאות הנהלה וכלליות	(21,323)	(1,845)	(23,168)	(17,008)	(492)	(17,500)		
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	5,457	-	5,457	(49,026)	-	(49,026)		
הוצאות מימון, נטו	(14,537)	(9,256)	(23,793)	(107,646)	(10,097)	(117,743)		
שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	118,454	-	118,454	(16,848)	-	(16,848)		
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה	619,149	12,257	631,406	223,677	9,931	233,608		
מיסים על ההכנסה	(108,376)	(12,257)	(120,633)	(23,509)	(9,931)	(33,440)		
רווח נקי	510,773	-	510,773	200,168	-	200,168		
חלק המיעוט ברווח	(6,122)	-	(6,122)	(4,691)	-	(4,691)		
רווח לתקופה חלק הבעלים	504,651	-	504,651	195,477	-	195,477		

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – מיוחס לגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה (אכלוס מרל"ג אוריין קרית מלאכי, אכלוס מרל"ג מקס סטוק שומריה, אכלוס מרל"ג פוקס כפר הריף, אכלוס חלקי של ביג מגה אור מגדל העמק, רכישת מתחם איסבור בקריית גת, וכן גידול המיוחס לחתימה על חוזים חדשים ומימוש אופציות בחוזים קיימים תוך עליה בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן).

גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה השערוך מיוחס בעיקרו לשערוך של שני מרכזי ניהול (תעסוקה ומשרדים אירונאוטיקס מודיעין, מרכז ניהול קונטרופ), שערוך דאטה סנטר במגרש 62, ועדכון שווי הנכסים בשל עליית המדד בשיעור של כ-1.6%.

גידול בהוצאות הנהלה וכלליות מיוחס לגידול בהוצאות שכר (בעיקר תשלום בונוס לעובדי החברה, מענקים לנושאי משרה) וכן גידול בהוצאות משפטיות.

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

קיטון בהוצאות מימון, נטו מיוחס לגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך של כ-8 מיליון ש"ח ורווח מניירות ערך סחירים בסך של כ-182 מיליון ש"ח ביחס להפסד בסך של כ-55 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

גידול במיסים על ההכנסה מיוחס לעדכון מיסים נדחים בגין שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד	מאוחז	מאוחז מורחב
מיוחס לחציין ראשון 2024	195,477	195,477
גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים	23,707	26,221
גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	96,047	102,092
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות	(4,315)	(5,668)
קיטון בהוצאות אחרות, נטו	54,483	54,483
קיטון בהוצאות מימון, נטו	93,109	93,950
גידול בשיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	135,302	135,302
קיטון ברווחי אקוויטי	(2,861)	(8,582)
גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה	(84,867)	(87,193)
גידול בחלק המיעוט ברווח	(1,431)	(1,431)
מיוחס לחציין ראשון 2025	504,651	504,651

רווח והפסד			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
			30.06.2025			30.06.2024		
			מאוחד	בתוספת	מאוחד	מאוחד	בתוספת	מאוחד
			(מבוקר)	חברות	(מבוקר)	מאוחד	חברות	מאוחד
			משותפת	בשליטה	משותפת	משותפת	בשליטה	מורחב
רווח גולמי מהשכרת נכסים			73,543	21,932	95,475	63,819	19,087	82,906
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו			24,987	(29,919)	(4,932)	47,441	(27,760)	19,681
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו			222,295	22,114	244,409	182,365	19,746	202,111
הוצאות הנהלה וכלליות			(10,192)	(1,572)	(11,764)	(8,580)	(252)	(8,832)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו			34,941	-	34,941	(14,807)	-	(14,807)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו			39,213	(5,248)	33,965	(113,815)	(4,901)	(118,716)
שערור השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)			148,993	-	148,993	(61,660)	-	(61,660)
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה			533,780	7,307	541,087	94,763	5,920	100,683
מיסים על ההכנסה			(103,457)	(7,307)	(110,764)	(2,844)	(5,920)	(8,764)
רווח נקי			430,323	-	430,323	91,919	-	91,919
חלק המיעוט ברווח			4,130	-	4,130	1,009	-	1,009
רווח לתקופה חלק הבעלים			426,193	-	426,193	90,910	-	90,910

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – מיוחס לגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה (אכלוס מרלוג"ג אורין קרית מלאכי, אכלוס מרלוג"ג מקסטוק שומריה, אכלוס מרלוג"ג פוקס כפר הירף, אכלוס חלקי של ביג מגה אור מגדל העמק, רכישת מתחם איסכור בקריית גת, וכן גידול המיוחס לחתימה על חוזים חדשים ומימוש אופציות בחוזים קיימים תוך עליה בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן).

גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה השערור מיוחס בעיקרו לשערור דאטה סנטר במגרש 62, ועדכון שווי הנכסים בשל עליית המדד בשיעור של כ- 1.3%.

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

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

גידול בהוצאות מימון, נטו מיוחס לגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך של כ- 4 מיליון ש"ח ורווח מניירות ערך סחירים בסך של כ- 249 מיליון ש"ח ביחס להפסד בסך של כ- 118 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

גידול במיסים על ההכנסה מיוחס לעדכון מיסים נדחים בגין שיעור השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד	מאוחד	מאוחד
מורחב	מאוחד	מורחב
מיוחס לרבעון שני 2024	90,910	90,910
גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים	9,724	12,569
גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	39,930	42,298
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות	(1,612)	(2,932)
קיטון בהוצאות אחרות, נטו	49,748	49,748
קיטון בהוצאות מימון, נטו	153,028	152,681
גידול בשיעור השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	210,653	210,653
קיטון ברווחי אקוויטי	(22,454)	(24,613)
גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה	(100,613)	(102,000)
גידול בחלק המיעוט ברווח	(3,121)	(3,121)
מיוחס לרבעון שני 2025	426,193	426,193

לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024			לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2025			
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאוחד	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאוחד	
6,755,676	1,353,975	5,401,701	7,580,183	1,387,048	6,193,135	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ונכסים המיועדים למימוש
(1,032,023)	(198,925)	(833,098)	(1,635,513)	(197,361)	(1,438,152)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אחרים וחלויות
(3,952,844)	-	(3,952,844)	(3,956,196)	-	(3,956,196)	אגרות חוב וחלויות
						בנטרול יתרת :
365,957	3,857	362,100	819,304	7,793	811,511	מזומנים ושווה מזומנים
789,130	-	789,130	904,656	-	904,656	נכסים פיננסיים לזמן קצר
316,306	-	316,306	38,736	-	38,736	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
2,668	-	2,668	2,946	-	2,946	הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך
(3,510,806)	(195,068)	(3,315,738)	(3,826,067)	(189,568)	(3,636,499)	חוב פיננסי נטו
627,855	(1,015,665)	1,643,520	671,357	(1,046,300)	1,717,657	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני והשקעות אחרות
4,906	-	4,906	4,906	-	4,906	נכסים בלתי מוחשיים
205,621	45,675	159,946	192,814	47,316	145,498	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
(73,264)	2,864	(76,128)	(58,954)	305	(59,259)	נכסים (התחייבויות) שוטפים אחרים, נטו
7,428	170	7,258	9,207	169	9,038	יתרת נכסים לא שוטפים אחרים
(101,487)	(25,260)	(76,227)	(121,431)	(24,636)	(96,795)	יתרת התחייבויות לא שוטפות אחרות
671,059	(992,216)	1,663,275	697,899	(1,023,146)	1,721,045	יתרת נכסים אחרים, נטו
(602,345)	(169,475)	(432,870)	(705,661)	(177,118)	(528,543)	עתודה למיסים
(112,031)	2,784	(114,815)	(117,166)	2,784	(119,950)	זכויות מיעוט
(3,201,553)	-	(3,201,553)	(3,629,188)	-	(3,629,188)	הון עצמי
3,915,929			4,452,015			*EPRA NAV
36,612			36,612			מספר מניות לתום תקופה
107			122			EPRA NAV למניה (בש"ח)

הסברים לשינויים מהותיים במאזן מאוחד במהלך השנה:

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

שווי הנדל"ן ליום 30 ביוני, 2025 הסתכם לסך של 6.2 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 791 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בסך של כ- 187 מיליון ש"ח, התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של כ- 293 מיליון ש"ח ומעליית ערך שנוצרה בעת עדכון הערכות שווי על ידי שמאי חיצוני לנכסי החברה בסך של כ- 310 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו

החוב הפיננסי נטו, ליום 30 ביוני, 2025 הסתכם לסך של כ- 3.6 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 321 מיליון ש"ח ביחס לחוב הפיננסי נטו ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול בחוב הפיננסי, נטו מיוחס לתזרים מפעילות שוטפת, בתוספת גידול ביתרות נכסים והתחייבויות אחרות נטו בסך 58 מיליון ש"ח ובניכוי רכישת מקרקעין והשקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 480 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של כ- 70 מיליון ש"ח. במהלך התקופה נזקפו הפרשי הצמדה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח לאור עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.6%.

עתודה למיסים נדחים

יתרת עתודה למיסים נדחים ליום 30 ביוני, 2025 הסתכמה לסך של כ- 528 מיליון ש"ח, גידול של כ- 95 מיליון ש"ח ביחס לעתודה למס ליום 31 בדצמבר, 2024. גידול במיסים נדחים מיוחס לעליית ערך נדל"ן להשקעה ולעלייה בשווי הוגן של מניות ואופציות ביג ובניכוי קיטון במיסים נדחים לאור עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.6% והגדלת בסיס המס.

הסברים לשינויים מהותיים במאזן מאוחד מורחב במהלך השנה:

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

שווי הנדל"ן ליום 30 ביוני, 2025 הסתכם לסך של 7.6 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 824 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בסך של כ- 187 מיליון ש"ח, התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של כ- 296 מיליון ש"ח ומעליית ערך שנוצרה בעת עדכון הערכות שווי על ידי שמאי חיצוני לנכסי החברה בסך של כ- 340 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו

החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 30 ביוני, 2025 לסך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 315 מיליון ש"ח ביחס לחוב הפיננסי נטו ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול בחוב הפיננסי, נטו מיוחס לתזרים מפעילות שוטפת, בתוספת גידול ביתרות נכסים והתחייבויות אחרות נטו בסך 27 מיליון ש"ח ובניכוי רכישת מקרקעין והשקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 483 מיליון ש"ח. במהלך התקופה נזקפו הפרשי הצמדה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח לאור עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.6%.

הסברים לשינויים מהותיים במאזן מאוחד מורחב במהלך השנה:

עתודה למיסים נדחים

יתרת עתודה למיסים נדחים ליום 30 ביוני, 2025 הסתכמה לסך של כ- 706 מיליון ש"ח, גידול של כ- 103 מיליון ש"ח ביחס לעתודה למס ליום 31 בדצמבר, 2024. גידול במיסים נדחים מיוחס לעליית ערך נדל"ן להשקעה ועליה בשווי הוגן של מניות ואופציות ביג ובניכוי קיטון במיסים נדחים לאור עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.6% והגדלת בסיס המס.

נזילות ומקורות מימון

תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בששת החודשים, הסתכם לסך של כ- 84 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 73 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ- 11 מיליון ש"ח המיוחסת לגידול ב NOI של החברה בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות, גידול בהוצאות ריבית ששולמו וגידול בהוצאות מיסים.

תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בששת החודשים, הסתכם לסך של כ- 127 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן, נטו בסך של כ- 478 מיליון ש"ח, תשלום בגין השקעות אחרות בסך של כ- 18 מיליון ש"ח ובניכוי שחרור כספים משעבוד בסך של כ- 247 מיליון ש"ח ובניכוי תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים בסך של כ- 141 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בששת החודשים, הסתכם לסך של כ- 493 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 458 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבעו מפעילות מימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר ניצול מסגרות אשראי בסך של כ- 116 מיליון ש"ח, הנפקת ניירות ערך מסחריים בסך של כ- 489 מיליון ש"ח, הרחבת 2 סדרות אג"ח בסך של כ- 345 מיליון ש"ח, בניכוי פירעון אגרות בסך של כ- 405 מיליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של כ- 70 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 55 מיליון ש"ח (גרעון בהון חוזר בסך של כ- 83 מיליון ש"ח בהתאם לדוח מאוחד מורחב) בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ- 269 מיליון ש"ח (הון חוזר חיובי בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בהתאם לדוח מאוחד מורחב) ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון בהון החוזר נובע מרכישת מקרקעין ומהשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה נטו בסך של כ- 478 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, לקבוצה נכסי נדל"ן מניבים ובפיתוח, פנויים משעבוד בשווי כולל של כ- 3.8 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.1 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- 260 מיליון ש"ח (מניות בשווי 36 מיליון ש"ח שועבדו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י')) נכון ליום 30 ביוני, 2025. להערכת החברה ככל שתידרש, ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

ליום 30 ביוני, 2025 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות הקבוצה בסך של כ- 1,763 מיליון ש"ח (כולל החזקה במניות ביג). נכון למועד הדוח לחברה קיימת מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 155 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 לפרוץ במהלך השנתיים החל מיום 30 ביוני 2025, מהם מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לקבוצה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהקבוצה מניבה ולאור שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

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

התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

גיוס הון

בתקופת הדוח החברה לא ביצעה גיוסי הון.

הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים

ביום 28 באפריל 2025 השלימה החברה הנפקה פרטית של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) (לא סחירים) בדרך של הרחבת סדרה בסך של 80,000 אלפי ש"ח ע.נ. התמורה ברוטו שהתקבלה בחברה בגין הנפקת ניירות הערך המסחריים כאמור הינה 83,426 אלפי ש"ח. ביום 12 ביוני 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של ניירות ערך מסחריים (סדרה 6) (סחירים) בסך של 405,950 אלפי ש"ח ע.נ. התמורה ברוטו שהתקבלה בחברה בגין הנפקת ניירות הערך המסחריים כאמור הינה 405,950 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 10 ביוני 2025 (אסמכתא 2025-01-041543) ודיווח מידי של החברה מיום 12 ביוני 2025 (אסמכתא 2025-01-042124).

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 4 לדוחות הכספיים.

רכישת קרקעות וזכיה במכרזים

בתקופת הדוח החברה לא זכתה במכרזים מהותיים ולא רכשה קרקעות מהותיות. בתקופת הדוח זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ-70 דונם המצויים באזור תעסוקה עידן הנגב, במועצה האזורית בני שמעון.

דיבידנד

ביום 4 באוגוסט החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.63700 ש"ח) אשר ישולם ביום 25 באוגוסט 2025.

אירועים מהותיים שאירעו לאחר תקופת הדיווח

ראו סעיף 7.2 לפרק ב' לדוח זה (עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד).

ממשל תאגידי וסיכוני סיכוני שוק ודרכי ניהולם

שוק

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

ליום 30 ביוני 2025

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

נדל"ן להשקעה מסווג כפריט שאינו כספי, אך בעיקרו זהו נכס ששווי נגזר מהסכמי שבירות צמודים של הדיירים ולכן במהותו הכלכלית הנו נכס צמוד. הכללת נדל"ן להשקעה כנכס צמוד, היה מעביר החברה ליתרה חיובית בנכסים צמודים של כ- 244 מיליון ש"ח, המבטאים, להערכת דירקטוריון החברה, נכון יותר, את החשיפה הכלכלית של החברה.

ליום 30 ביוני 2024

סה"כ	נכסים/ התחייבויות שאינם פיננסיים	צמוד מדד	מט"י לא צמוד	מטבע חוץ או צמוד למטבע חוץ	
אלפי ש"ח מדווחים					
נכסים					
נכסים שוטפים					
91,388			91,388		מזומנים ושווי מזומנים
136,772	92,078	2,380	24,833	17,481	השקעות בניירות ערך סחירים
75,485			75,485		מזומן משועבד
17,221		6,888	10,333		שוכרים
143,794	2,630	8,552	132,612		חייבים ויתרות חובה
422,084	422,084				נכסים המוחזקים למכירה
נכסים בלתי שוטפים					
1,725,552	1,672,674		52,878		השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,548	19,548				השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
134,968	92,920	32,520	9,528		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,053,704	4,053,704				נדל"ן להשקעה
844,768	844,768				נדל"ן להשקעה בפיתוח
4,118	4,118				רכוש קבוע
4,906	4,906				מוניטין
7,674,308	7,209,430	50,340	397,057	17,481	סה"כ נכסים
התחייבויות					
התחייבויות שוטפות					
440,790		7,100	433,690		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
545,297		545,297			חלויות שוטפות של אגרות חוב
37,003			37,003		התחייבויות לספקים ונותני שירותים
78,439	3,857	19,863	54,719		זכאים ויתרות זכות
התחייבויות שאינן שוטפות					
196,985		126,267	70,718		הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,010,208		3,010,208			אגרות חוב
4,279		4,279			פיקדונות
1,340	1,340				הכנסות מראש לזמן ארוך
430			430		נגזרים
68,561		68,561			התחייבות בגין חכירה
1,447	1,447				התחייבות בשל הטבות לעובדים
353,351	353,351				מיסים נדחים
4,738,130	359,995	3,781,575	596,560		סה"כ התחייבויות
2,936,178	6,849,435	(3,731,235)	(199,503)	17,481	סך היתרה המאזנית נטו

נדל"ן להשקעה מסווג כפריט שאינו כספי, אך בעיקרו זהו נכס ששווי נגזר מהסכמי שכירות צמודים של הדיירים ולכן במהותו הכלכלית הנו נכס צמוד. הכללת נדל"ן להשקעה כנכס צמוד, היה מעביר החברה ליתרה חיובית בנכסים צמודים של כ- 322 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 2024.

הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימה ישיבה אחת של דירקטוריון החברה.

אסיפות כלליות של בעלי המניות של החברה

ביום 1 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את ההחלטות שלהלן:

1. אישור חידוש מינויו של הדירקטור (שאינו חיצוני) מר צחי נחמיאס לתקופת כהונה נוספת עד לאסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה.
2. אישור חידוש מינויו של הדירקטור (שאינו חיצוני) מר עמית ברגר לתקופת כהונה נוספת עד לאסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה.
3. אישור חידוש מינויו של הדירקטור (דירקטור בלתי תלוי) מר משה הרפז לתקופת כהונה נוספת עד לאסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה.
4. אישור מינוי מחדש של ר"ח המבקר והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 26 במאי 2025 (אסמכתא 2025-01-037222) ומיום 29 במאי 2025 (אסמכתא 2025-01-038963) ומיום 1 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-047470).

תרומות

לפרטים בדבר מדיניות התרומות של החברה ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי. בתקופת הדוח העניקה החברה תרומות בסך 1,575 אלפי ש"ח לעומת סך של 691 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה לא התחייבה בהתחייבויות מהותיות למתן תרומות בתקופות עתידיות.



דיווח פיננסי

אומדנים חשבונאיים קריטיים:

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

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

הפרשה לירידת ערך

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות הכספיים הרבעוניים, בהיעדר שינויים מהותיים בשווי הנכסים, מבצעת הנהלת החברה עדכונים פנימיים לשווי הנכסים אשר באים לידי ביטוי שינויים במדד המחירים לצרכן וכן שינויים באכלוס שטחים פנויים בנכסים. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון, בין היתר, שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס (Vacancy), אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים של הנכסים,

התאמת דמי השכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות היא מעל לקיים בשוק (Over-rented) או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או

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

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

לא חלו שינויים מהותיים בנושא אומדנים חשבונאיים קריטיים מאז סוף שנת 2024 ובמהלך תקופת הדוח.

גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חלו שינויים בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות השווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי. החברה עדכנה את הערכות שווי חלק מנכסיה בישראל ליום 31 בדצמבר 2024 ואת הערכות שווי חלק מנכסיה ליום 30 ביוני 2025.

אירועים לאחר תאריך הדוח

ראה באור 4 לדוחות הכספיים.



נספחים לפרק א'

נספח א' - טבלאות עזר ותחשיבים

נספח ב' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב של התאגיד

נספח א'

טבלאות עזר ותחשיבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

דוח על המצב הכספי מאוחד מורחב

ליום			
31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
365,957	96,053	819,304	מזומנים ושווי מזומנים
159,358	136,772	132,208	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן
-	-	70,955	דרך רווח והפסד
316,306	75,485	38,736	פקדונות לזמן קצר
14,115	21,026	16,839	מזומן משועבד ומזומן בנאמנות
35,325	125,680	59,587	שוכרים
635,272	422,084	706,994	חייבים ויתרות חובה
			נכסים המוחזקים למכירה ומלאי קרקעות
1,526,333	877,100	1,844,623	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
608,056	578,673	633,334	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
19,799	19,799	38,023	השקעות אחרות
142,841	139,455	129,269	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,668	2,632	2,946	פיקדונות לזמן ארוך בתאגידים בנקאיים
2,602	3,044	3,309	הוצאות מראש
62,781	72,109	63,545	הלוואות לחברות מאוחדות באיחוד יחסי
5,614,342	5,403,562	5,946,397	נדל"ן להשקעה
1,131,834	907,903	1,579,329	נדל"ן להשקעה בפיתוח
4,000	4,000	48,957	מקדמות בגין רכישת מקרקעין
4,825	4,128	5,898	רכוש קבוע
4,906	12,526	4,906	מוניטין
7,598,654	7,147,831	8,455,913	
9,124,987	8,024,931	10,300,536	

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
התחייבויות שוטפות				
464,739	563,806	1,065,228	אשראי וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
12,412	12,392	12,412	הלוואות מבעלי מניות בחברות מאוחדות	
698,491	545,297	726,705	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
30,832	42,776	31,421	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
79,460	69,451	91,548	זכאים ויתרות זכות	
1,285,934	1,233,722	1,927,314		
התחייבויות לא שוטפות				
567,284	216,519	570,285	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
3,254,353	3,010,208	3,229,491	אגרות חוב	
5,647	5,622	26,087	פקדונות	
94,026	92,288	93,237	התחייבות בגין חכירה	
354	1,341	-	הכנסות מראש לזמן ארוך	
1,030	1,448	1,677	התחייבויות בשל הטבות לעובדים	
430	430	430	נגזרים	
602,345	529,958	705,661	מיסים נדחים	
4,525,469	3,857,814	4,626,868		
הון מיוחס לבעלי מניות החברה				
366	366	366	הון מניות	
737,474	737,474	737,474	פרמיה על מניות	
68	68	68	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	
25,098	21,478	28,398	קרן עלות תשלום מבוסס מניות	
25,037	40,289	13,824	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	
43,986	64,915	44,883	קרן בגין עסקה עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	
2,369,524	1,957,280	2,804,175	יתרת רווח	
3,201,553	2,821,870	3,629,188		
112,031	111,525	117,166	זכויות שאינן מקנות שליטה	
3,313,584	2,933,395	3,746,354	סה"כ הון	
9,124,987	8,024,931	10,300,536		

דוח רווח והפסד מאוחד מורחב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
345,805	83,414	99,157	164,362	195,718	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
11,377 (19,799)	4,567 (5,075)	1,290 (4,972)	7,185 (9,629)	1,942 (9,521)	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
337,383	82,906	95,475	161,918	188,139	רווח גולמי
27,581	19,681	(4,932)	34,610	26,028	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
342,735 (39,269) (19,107)	202,111 (8,832) (14,807)	244,409 (11,764) 34,941	238,197 (17,500) (49,026)	340,289 (23,168) 5,457	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה והפחתות אחרות, נטו הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
649,323	281,059	358,129	368,199	536,745	רווח תפעולי
148,964 (204,915)	(23,540) (95,176)	94,645 (60,680)	7,167 (124,910)	105,771 (129,564)	הכנסות מימון הוצאות מימון
196,340	(61,660)	148,993	(16,848)	118,454	שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג מרכזי קניות בע"מ)
789,712 (122,780)	100,683 (8,764)	541,087 (110,764)	233,608 (33,440)	631,406 (120,633)	רווח לפני מיסים על ההכנסה מיסים על ההכנסה
666,932	91,919	430,323	200,168	510,773	רווח נקי
666,932	103,292	430,323	211,541	510,773	סה"כ רווח כולל
657,722 9,210	90,910 1,009	426,193 4,130	195,477 4,691	504,651 6,122	מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
666,932	91,919	430,323	200,168	510,773	



תמהיל השפעת המיעוט על סעיפי הדוח הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח				
				בדוח על המצב הכספי
258	425	505		מזומנים ושווי מזומנים
287,076	286,171	330,136		נדל"ן להשקעה ובפיתוח
5,172	4,097	7,726		נכסים אחרים
(41,502)	(42,129)	(40,911)		הלוואות מתאגידים בנקאיים
(25,294)	(24,501)	(32,446)		עתודות למס
(113,679)	(112,538)	(147,844)		התחייבויות אחרות
112,031	111,525	117,166		סך זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה		ל-3 החודשים שהסתיימו		ל-6 החודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025	2025	
אלפי ש"ח						
						בדוח רווח והפסד
16,483	4,151	4,226	8,170	8,415		רווח גולמי
5,097	115	2,520	2,796	2,365		עלייה בשווי הוגן של נדל"ן
						להשקעה ונדל"ן להשקעה
						בפיתוח, נטו
(1,042)	(246)	(289)	(503)	(587)		הוצאות הנהלה וכלליות
(1,742)	-	(23)	-	(45)		הוצאות אחרות
(6,333)	(1,409)	(1,631)	(3,412)	(2,898)		הוצאות מימון
(3,253)	(1,602)	(673)	(2,360)	(1,128)		מיסים על ההכנסה
9,210	1,009	4,130	4,691	6,122		סך זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הכולל

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

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

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

שנת 2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025	
657,722	90,910	426,193	195,477	504,651	רווח (הפסד) נקי לשנה המשווה למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
					התאמות:
(336,710)	(201,067)	(241,889)	(234,471)	(337,924)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות
3,283	2,585	1,668	(1,332)	1,941	הוצאות/ (הכנסות) חד פעמיות או חריגות
13,158	11,294	(36,475)	49,430	(7,286)	הפסד (רווח) מירידת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת לפי שיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(312,779)	114,157	(253,600)	51,438	(188,746)	הפסד/רווח (רווח) משינויים בשווי הוגן או ממכירה של נכסים פיננסיים
110,090	5,464	107,442	26,453	114,011	השפעת המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(27,581)	(19,681)	4,932	(34,610)	(26,028)	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
107,183	3,662	8,271	52,385	60,619	FFO לפי גישת הרשות
8,117	2,247	1,658	4,497	3,300	נוסף – תשלום מבוסס מניות
4,639	711	1,103	841	1,575	נוסף – תרומות
133,445	60,082	57,407	71,573	69,772	נוסף – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב
253,384	66,702	68,439	129,296	135,266	FFO לפי גישת ההנהלה
366,036	366,028	366,188	366,028	366,155	מס' מניות משוקלל
692	182	186	353	369	FFO ריאלי למניה (אגורות)

גילוי ייעודי למחזיקי
האגרות חוב

נכון למועד הדוח לחברה 7 סדרות של אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה ו', סדרה ד', סדרה ח', סדרה ט', סדרה י', סדרה י"א וסדרה י"ב):

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

אלפי ש"ח	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'	סדרה י'	סדרה י"א	סדרה י"ב	סה"כ
מועד הנפקה	10.7.2016	21.8.2017	13.6.2018	23.2.2020	12.7.2021	12.7.2021	12.09.2024	
פרטי נאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (1)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2)	
ערך נקוב במועד ההנפקה	616,661	1,129,878	1,008,600	968,532	194,736	687,707	457,102	5,063,216
ותרה בספרים	146,126	900,657	716,614	944,041	123,076	672,167	469,151	3,971,832
ותרת הערך הנקוב ללא הצמדה ליום 30.06.2025	123,332	755,296	605,160	823,059	107,367	601,839	457,102	3,473,155
ותרת הערך הנקוב לרבות הצמדה ליום 30.06.2025	146,228	895,504	711,797	961,372	123,924	694,647	468,157	4,001,629
סכום הריבית שנצברה	-	6,136	2,478	2,699	154	1,680	2,488	15,635
שווי בורסאי ליום 30.06.2025	144,743	889,966	700,049	893,595	110,169	622,061	477,169	3,837,752
שיעור הריבית הקבועה	2.05%	2.05%	1.4%	0.84%	0.5%	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 ו'	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'	סדרה י'	סדרה י"א	סדרה י"ב	סה"כ
מועד תשלום הקרן	תשלומים בשיעור של 8% מהקרן נפרעו ביום 30 ביוני בין השנים 2019 עד 2023 ותשלומים בשיעור של 20% מהקרן יפרעו ביום 30 ביוני בין השנים 2024 עד 2026.	תשלומים בשיעור של 10% מהקרן יפרעו ביום 30 באוגוסט בין השנים 2021 עד 2024 ותשלומים בשיעור של 20% מהקרן יפרעו ביום 30 באוגוסט בין השנים 2025 עד 2027.	תשלומים בשיעור של 20% מהקרן יפרעו ביום 30 במרס בין השנים 2024 – 2026 ותשלום בשיעור של 40% מהקרן יפרע ביום 30 במרס 2027.	תשלומים בשיעור של 6% מהקרן יפרעו ב-28 בפברואר בין השנים 2021 עד 2023 ותשלומים בשיעור של כ-27.33% מהקרן יפרעו ביום 28 בפברואר בין השנים 2028 עד 2030.	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 ביום 30 באפריל של שנת 2031 ושל שנת 2033.	
מועד תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר וביום 30 ביוני, בתקופה שבין 31 בדצמבר 2016 – 30 ביוני 2026.	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 31 במרס, 2018 – 2027.	תשלומים חצי שנתיים, ישולמו ביום 31-האוגוסט 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 ובאוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032.	
דוח דירוג אחרון (3)	25.7.2024	25.7.2024	25.7.2024	25.7.2024	25.7.2024	25.7.2024	10.9.2024	
דירוג למועד ההנפקה (4)	ilA-	ilA-	ilAA-	ilA	ilA+	ilA+	ilAA-	
דירוג למועד הדוח (4)	ilA+	ilA+	ilAA-	ilA+	ilA+	ilA+	ilAA-	
התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב מובטחת בשעבודים	לא	לא	כן (5)	לא	כן (6)	לא	כן (7)	

- (1) ממגדל אמות ביטוח ברוחב דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב. טלפון 03-6374344, פקס 03-6374344. דוא"ל האחראי - רמי ספטי: RamiS@mttrust.co.il
- (2) רח' יד חרוצים 14, תל אביב. טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6393316. דוא"ל האחראי - רו"ח יוסי רזניק: Yossi@rpn.co.il
- (3) ראה דיווח מיידי מיום 14 ביולי 2025 (אסמכתא: 15-051983-2025).
- (4) S&P MAALOT
- (5) לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נוצרו ונרשמו השעבודים המפורטים להלן:
 - א. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מכל זכויותיה של ביג מגה אור בע"מ במרכז המסחרי BIG מגה אור גליל עליון, וכן שעבוד על 50% בלתי מסוימים מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
 - ב. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה בבית ניסקו, מודיעין, וכן שעבוד על זכותה של החברה לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור 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 עפולה בע"מ במרכז המסחרי BIG עפולה, וכן שעבוד על 50% בלתי מסוימים מזכותה של ביג מגה אור עפולה בע"מ לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור עפולה בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
 - ד. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה במרכז ניהול מגרש 61, מודיעין, וכן שעבוד על זכותה של החברה לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על זכותה של החברה לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.

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

- (1) הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב, כמפורט לעיל, הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאדות 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 הערכות השווי שצורפו לדוח התקופתי ואת מכתבי העדכון להערכות השווי אשר מצורפים לדוח זה, את באור 18 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 וכן את סעיף 3 בחלק ב' שלהלן.
- (6) לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') נוצרו ונרשמו השעבודים המפורטים להלן:
- א. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על 333,246 מניות של ביג מרכזי קניות בע"מ ועל הזכויות הנלוות להן (כהגדרתן בשטר הנאמנות), וזאת לאחר שבתקופת הדוח, ולאחר שבוצע תשלום קרן בהתאם ללוח הסיילון של אגרות החוב (סדרה י') שחזרה החברה מהשעבוד כ-136,616 מניות ביג, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- ב. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על 5,826,256 מניות של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ועל הזכויות הנלוות להן (כהגדרתן בשטר הנאמנות).
- ג. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות המתנהל על שם הנאמן ועל כל המופקד בו.
- (1) הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב, כמפורט לעיל, הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאדות של החברה.
- (2) לפרטים אודות ביג מרכזי קניות בע"מ ודוחותיה הכספיים ליום 31.12.2024 וליום 31.3.2025 ראה דיווחים מיידיים של ביג מרכזי קניות בע"מ מיום 19 במרס, 2025 ומיום 20 במאי 2025 (אסמכתאות 01-018153-2025, 01-035209-2025, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים אודות חברת השקעות דיסקונט בע"מ ודוחותיה הכספיים ליום 31.12.2024 וליום 30.6.2025, ראה דיווחים מיידיים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ מיום 13 בפברואר, 2025 ומיום 4 באוגוסט 2025 (אסמכתאות: 01-010738-2025, 01-057477-2025, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

- (7) לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב) נוצרו ונרשמו השעבודים המפורטים להלן:
- א. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מכל זכויותיה של ביג מגה אור בע"מ במרכז המסחרי ביג פרדס חנה וכן שעבוד שוטף על 50% בלתי מסוימים מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת הכנסות מהמרכז המסחרי ביג פרדס חנה וכן שעבוד על 50% מזכותה של ביג מגה אור בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
- ב. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה במרכז ניהול מגרש 63 וכן שעבוד שוטף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בהכנסות מרכז ניהול מגרש 63 וכן על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם שכירות מרכז ניהול מגרש 63 והסכם האופציה וכן שעבוד על זכותה של החברה לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
- ג. שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בתזרים התשלומים מגה אור איקאה אשדוד.
- ד. שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת תזרים התשלומים אריאל.
- ה. משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מכל זכויותיה של מגה אור מודיעין בע"מ במרכז המסחרי מודיעין 2 וכן שעבוד שוטף על 50% בלתי מסוימים מזכותה של מגה אור מודיעין בע"מ לקבלת הכנסות מהמרכז המסחרי מודיעין 2 וכן שעבוד על 50% מזכותה של מגה אור מודיעין בע"מ לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
- ו. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות מגה אור להבים בע"מ במרכז תעשייה בלהבים וכן שעבוד שוטף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות מגה אור להבים בהכנסות מרכז תעשייה בלהבים וכן שעבוד על זכותה של מגה אור להבים לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
- (1) הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב, כמפורט לעיל, הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאדות 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 הערכות השווי שצורפו לדוח התקופתי ואת מכתבי העדכון להערכות השווי אשר מצורפים לדוח זה, את באור 18 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 וכן את סעיף 3 בחלק ב' שלהלן.

סדרת אגרת החוב	אמת המידה	היחס נכון למועד הדוח	סטטוס עמידה למועד הדוח
סדרה ו'	הונה העצמי של החברה (הון החברה לרבות זכויות המיעוט), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-350 מיליון ש"ח (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-3,749 מיליון ש"ח	עומדים בתנאי
	היחס בין הונה העצמי המתואם (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון והלוואות בעלים, לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-20% (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-25% (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	37.9%	עומדים בתנאי
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 ש"ח (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-450 מיליון ש"ח (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-3,629 מיליון ש"ח	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.	37.9%	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.	74%	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 ש"ח (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-450 מיליון ש"ח (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-3,629 מיליון ש"ח	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.	37.9%	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 ש"ח (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-750 מיליון ש"ח (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-3,629 מיליון ש"ח	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.	37.9%	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 ש"ח (לעניין פיצוי בריבית). ולא יפחת מ-950 מיליון ש"ח (לעניין פירעון מיידי). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ- 3,629 מיליון ש"ח	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.	37.9%	עומדים בתנאי
סדרה י"א'	ההון העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה או על פי תוצאותיה הכספיות הרבעוניות של החברה), לא יפחת ממיליארד ש"ח (לעניין פיצוי בריבית). ולא יפחת מ-950 מיליון ש"ח (לעניין פירעון מיידי). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ- 3,629 מיליון ש"ח	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.	37.9%	עומדים בתנאי
סדרה י"ב'	הסך השווה ליתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"ב) בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד למועד הבדיקה, לא יעלה על סך הבטוחות (קרי: השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כשהוא מוכפל בשיעור של 80%) למועד הבדיקה. יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מהיחס הנ"ל ולא תעמיד בטוחה נוספת בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	79%	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 ש"ח. יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך שני דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ- 3,629 מיליון ש"ח	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.	37.9%	עומדים בתנאי

פרק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
לדוח התקופתי לשנת 2024



M E G A O M



עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2024

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970, להלן יפורטו השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בנושאים אשר יש לתארם בדוח התקופתי שחלו מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם על ידיה ביום 5 במרס 2025 (מס' אסמכתא 014685-01-2025), אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי"). מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור נרחב מהנדרש, הכולל גם מידע שאינו מהותי בהכרח. העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

1.1. מיזוג החברה עם מגה אור להבים בע"מ

ביום 18 ביוני 2025 הושלם מיזוגה של מגה אור להבים בע"מ (חברה בת אשר הוחזקה במלואה ע"י החברה) ("מגה אור להבים") עם ולתוך החברה כחברה קולטת. עם השלמת המיזוג האמור חוסלה מגה אור להבים. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 18 ביוני 2025 (אסמכתא: 01-043540-2025).

1.2. עדכון לסעיף 4.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד (התקשרות חברה בהסכם לרכישת מקרקעין בהיקף של כ-50 דונם באזור קרית גת וכן בהתקשרות בהסכם שכירות)

בתקופת הדוח התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המכר. כמו כן, החברה שילמה למוכר כ-126 מיליון ש"ח מתוך התמורה שנקבעה בהסכם המכר (יתרת התמורה תשולם בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם המכר).

1.3. התקשרות בהסכם מתן שירותי Data Center במתקן במודיעין (MDCIL-1, שלב א')

ביום 14 במאי 2025 התקשרה Mega D.C עם חברת בת של חברה בינלאומית הנסחרת בנאסד"ק בעלת פעילות גלובלית בתחום הענן ותשתיות בינה מלאכותית, בהסכם למתן שירותי Data Center בהספק של 8MW IT אשר יסופקו במתקן במודיעין אשר נמצא בשלבי הקמה מתקדמים. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 15 במאי 2025 (אסמכתא: 01-034029-2025 וכן דיווח מתקן אסמכתא: 01-034067-2025), מידע זה נכלל על דרך ההפניה.

1.4. רווח מניירות ערך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025

ביום 2 ביולי 2025 עדכנה החברה כי בהתאם למחיר הנעילה נכון ליום 30 ביוני 2025 של מניות של חברות המוחזקות ע"י החברה אשר מניותיהן רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ צפויה החברה להכיר בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (הן במסגרת סעיף "נכסים המוחזקים למכירה" והן במסגרת סעיף "נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד"), ברווח לפני מס

לרבעון השני לשנת 2025 בסך כולל של כ-254 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-047720).

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

ראה פירוט בסעיף "הסביבה העסקית" שבדוח זה לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2024			
94,400	96,200	97,200	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
6,526	1,683	1,676	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,200	1,800	1,000	רווחי (שערוך בתקופה) (אלפי ש"ח)
99	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9	7	6.9	שיעור תשואה (%)
134	137	138	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.2. מרכז מסחרי, BIG מגה אור קרית גת

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2024			
235,280	241,740	250,040	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
15,746	4,028	3,995	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
16,719	6,235	8,269	רווחי (שערוך בתקופה) (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.7	6.7	6.4	שיעור תשואה (%)
122	126	124	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
-	261	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

3.3. מרכז מסחרי, BIG מגה אור טבריה

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2024	רבעון 1	רבעון 2	
220,720	219,920	225,360	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
14,093	3,364	3,386	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
12,640	(828)	5,436	רווחי (שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	97	97	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.4	6.1	6	שיעור תשואה (%)
110	108	108	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.4. מרכז ניהול ניסקו, מודיעין

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2024	רבעון 1	רבעון 2	
133,950	134,330	136,000	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
8,187	2,069	2,078	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,510	380	1,670	רווחי שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6	6.2	6.1	שיעור תשואה (%)
51	52	52	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.5. מרכז מסחרי, מגה אור REIT 1 מודיעין

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2024	רבעון 1	רבעון 2	
190,800	192,800	195,200	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
12,549	3,206	3,259	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,000	2,000	2,400	רווחי שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	99	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6	6.7	6.7	שיעור תשואה (%)
95	97	94	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
111	-	102	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

3.6. מרכז מסחרי, BIG מגה אור גליל עליון

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
31.12.2024	רבעון 1	רבעון 2	
202,800	203,270	209,110	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
*5,471	2,440	3,461	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(710)	443	5,775	רווחי שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
98	97	97	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
*2.7	*4.8	6.6	שיעור תשואה (%)
*38	*68	125	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

* בשנת 2024, לאור מלחמת חרבות ברזל, הנכס נותר סגור ברובו במרבית תקופת הדוח, למעט עסקים חיוניים שפעלו במרכז זה. במהלך חודש דצמבר 2024 חזר המרכז לפעול כסדרו.

3.7. מרכז ניהול מגרש 61

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2024			
183,430	184,050	185,280	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
12,276	3,240	3,212	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,901	620	1,230	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.7	7.1	6.9	שיעור תשואה (%)
50	52	51	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.8. מרכז ניהול מגרש 12א'

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2024			
165,800	166,400	168,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
10,005	2,538	2,512	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,700	600	2,100	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6	6.1	6	שיעור תשואה (%)
47	47	47	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.9. מגה אור איקאה לגיסטיקה אשדוד

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2024			
94,800	94,400	94,100	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
8,809	2,402	2,407	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(1,200)	(800)	100	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.3	9.6	9.6	שיעור תשואה (%)
49	51	51	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.10. מרכז מסחרי, BIG מגה אור פרדס חנה

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2024			
93,360	92,640	93,460	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
8,607	2,186	2,356	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
737	(932)	812	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.2	9.3	10	שיעור תשואה (%)
99	100	105	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
130	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

3.11. מרכז ניהול וישי, מודיעין

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2024			
104,920	105,270	106,540	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
5,884	1,515	1,514	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,340	350	1,270	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.8	5.8	5.7	שיעור תשואה (%)
36	37	37	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.12. מרכז תעשייה בלהבים

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2024			
226,100	226,600	229,400	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
13,702	3,487	3,503	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,200	500	2,800	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6	6.2	6.1	שיעור תשואה (%)
26	27	27	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.13. מרכז מסחרי, BIG מגה אור מודיעין 2

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2024			
74,500	75,500	77,300	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,889	1,288	1,288	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,590	1,000	1,800	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6	6.8	6.7	שיעור תשואה (%)
90	93	92	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.14. לפרטים בדבר שווי תזרים התשלומים אריאל ראה הערכת שווי מיום 4 באוגוסט 2025 אשר מצורפת לדוח זה.

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

נושא הערכה	בחינת השווי ההוגן למגרש מס' 62, רחוב צלע ההר 14, המעיין 17, אזור התעסוקה פארק טכנולוגי, מודיעין
עיתוי ההערכה	30/06/2025
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	440,270
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח)	248,767
מועד ההתקשרות וסיבת הזמנת הערכת השווי	יולי 2025, לצורך דוחות כספיים ליום 30.06.2025, לישום תקני חשבונאות בינלאומיים I.F.R.S תקן IAS-40
זיהוי המערך ואפיונו, לרבות השכלתו	ירון ספקטור (ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ) - תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במינהל עסקים (אונ' בר-אילן). שמאות מקרקעין וניהול נכסים (אונ' תל-אביב) גיל סיטון (ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ) - תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה ותואר שני במנהל עסקים (האונ' העברית בירושלים), תואר ראשון במשפטים (מכללת קרית אונו). שמאות מקרקעין וניהול נכסים (אונ' תל-אביב)
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	מערך השווי ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזי קניות, מגדלי עסקים, ארנה סטאר גרופ, קרסו נדל"ן, אשד חברה לבניה, גינדי החזקות, אשטרום, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ש"ח.
תלות במזמין ההערכה	אין
התייחסות להסכמי שיפוי עם המערך	אין
מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	מערך השווי נקט בגישת היוון תזרימי המזומנים.
הנחות עיקריות לפיהן בוצעה הערכת השווי	נבחנה תחזית תזרימי המזומנים העתידים לנבוע מהנכס בהתאם להסכמים שנחתמו עם לקוחות, כמו כן נבחנו נכסים בעלי מאפיינים דומים ומיקום גיאוגרפי דומה לצורך השימוש בגישת ההשוואה לגבי החלק שאינו מושכר.

5. בהמשך לאמור בסעיף 24.2.1 לדוח התקופתי - לגבי פרויקט Probshtip שבמקדוניה, בתקופת הדוח, נחתם מזכר הבנות מותנה למכירת הפרויקט, כאשר ככל שעסקת המכירה כאמור תושלם, חברת האנרגיה המשותפת לא צפויה לרשום בגין המכירה רווח או הפסד לאחר מס בסכומים מהותיים.

6. בהמשך לאמור בסעיף 30.2 לדוח התקופתי –

נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ- 3,956,196 אלפי ש"ח וכן הלוואות בנקאיות (לרבות באמצעות חברות בנות ולרבות אשראי מנוצל מגופים בנקאיים) בסכום כולל של כ- 1,035,408 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.

7. בהמשך לאמור בסעיף 24.2.2 לדוח התקופתי

7.1. **אגירת אנרגיה - קבלת תשובות מחלק מחברת החשמל – במהלך תקופת הדוח, קיבלה החברה תשובות מחלק חובות (חלקן תשובות מחלק חובות מוגבלות), ביחס למרבית הבקשות אשר הגישה החברה.**

7.2. **קבלת אישור ממשלה להסמכת שותפות מוחזקת על ידי החברה להכנת תוכנית לתחנת כוח קונבנציונלית, מוסקת בגז טבעי**

ביום 15 ביולי 2025 נודע לחברה בדבר החלטת ממשלה המסמיכה את תחנת כוח שמשון שותפות מוגבלת, תאגיד המוחזק ע"י החברה בשותפות עם קבוצת אשטרום בע"מ (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) ומפעלי הר טוב שותפות מוגבלת (כאשר כל שותף מחזיק ב-1/3 מן הזכויות בשותפות) ("השותפות") להכין תוכנית לתשתית לאומית לתחנת כוח קונבנציונלית, מוסקת בגז טבעי בהספק של לפחות 630 MW ולהגישה לועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות.

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 16 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-052613), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

8. בהמשך לאמור בסעיף 25.6 לדוח התקופתי (הקצאת אופציות לעובדים ולנושאי משרה בכירה בחברה)

ביום 4 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול, הקצאה פרטית שאינה מהותית של 15,508 יחידות מניה חסומות (RSU) (לא רשומות למסחר) לנושאי משרה (לרבות לנושא משרה שהינו נותן שירותים) ולעובדים, אשר תבשלנה ל- 15,508 מניות רגילות של החברה, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 4 באוגוסט, 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-057778).

9. דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 30 ביוני 2025 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)

תיאור תמציתי של עדכון תיאור עסקי התאגיד של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") לרבעון השני של שנת 2025 שהסתיים ביום 30 ביוני 2025¹

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שארעו ברבעון הראשון של שנת 2025 ואשר תוארו בדוח הכספי של דסק"ש ליום 31 במרס 2025.

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

1. פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה

מלחמת חרבות ברזל – לפרטים בדבר השלכות המלחמה על פעילות דסק"ש, ראה באור ג.1 לדוחות הכספיים של דסק"ש וסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד של דסק"ש ליום 30 ביוני 2025 ("דוח הדירקטוריון").

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

הליכים משפטיים

לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובנין, ראה באור 7 לדוחות הכספיים של דסק"ש.

נכסים ובנין

- בחודש יוני 2025 התקשרה נכסים ובנין עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך 145 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוחות הכספיים מסגרת האשראי לא נוצלה. לפרטים נוספים ראה באור 2.א.5 לדוחות הכספיים.
- בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה נכסים ובנין 145 מיליון נע"מ לא רשומים למסחר (סדרה 1). לפרטים נוספים ראה באור 2.א.5 לדוחות הכספיים של דסק"ש.
- בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה נכסים ובנין כ-2.4% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה בסך של 200 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה בגב-ים ירד לכ-71.7%. לפרטים נוספים ראה באור 2.ב.4. לדוחות הכספיים של דסק"ש.
- תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 502 - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של נוה-גד, חברת בת בבעלות מלאה של גב-ים, חברה בת של נכסים ובנין, עם חברת תדהר (חלק נוה-גד 65%). הפרויקט כולל 201 יח"ד, מתוכן 107 יח"ד למכירה, 66 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-28 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר. במתחם זה התגלעה מחלוקת בין היזמים ובין בעלי הזכויות, ולאחר תאריך הדוח הגישו נוה-גד ותדהר תביעה לבית-המשפט כנגד הדיירים וחברה יזמית אשר החתימה אותם על הסכמי פינוי שלא כדין, לאכיפת ההסכם בין נוה-גד ותדהר ובין הדיירים ולחילופין לתשלום פיצויים. לפרטים בדבר עסקה בין נכסים ובנין לגב-ים, שבמסגרתה הועברה פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של נכסים ובנין לגב-ים, ובמסגרתה נקבע הסדר חלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסוימים, כולל מתחם 502, ראה באור 2.ב.1.1.11. לדוחות הכספיים של דסק"ש לשנת 2024.

¹ האמור בנספח זה מתבסס על הדוח הרבעוני של דסק"ש ליום 30 ביוני 2025 כפי שפורסם ע"י דסק"ש ביום 4 באוגוסט 2025, במערכת ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בע"מ.

התפתחות בתחום פעילות נכס מניב בחו"ל - מגדל Bryant 10 בניו-יורק (פעילות מופסקת)

- בחודש אפריל 2025, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברה בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת Amazon ("אמזון") לפיו, שכרה אמזון כ-330 אלף ר"ר (כ-31 אלף מ"ר) משטחי המגדל ("המושכר") לתקופת שכירות בת 15 שנים, הניתנת להארכה. שטח המושכר, כאמור, מורכב משטחי קומות 3 עד 11 בבניין המרכזי במגדל ומשטח מסוים של כ-730 ר"ר (כ-68 מ"ר) בלובי המגדל ואופציה להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר (כ-13 אלף מ"ר) בבניין 1W39. נכסים ובניין מסרה את שטח המושכר לאמזון ביום 1 ביוני 2025.
- בחודש יוני 2025, התקשרה נכסים ובניין בהסכם שכירות, כפוף לתנאים מסויימים, לפיו השכירה נכסים ובניין במגדל כ-52 אלף ר"ר (5 אלף מ"ר) שטחי מסחר לרשת Life Time לפתיחת מועדון ספורט יוקרתי במגדל.
- לפרטים נוספים ראה באור 1.א.8 לדוחות הכספיים וסעיף 1.8.2 לדוח הדירקטוריון של נכסים ובניין.
- דיבידנד מגב-ים – ביום 29 ביולי 2025, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 85 מיליון ש"ח, שישולם ביום 14 באוגוסט 2025. חלק נכסים ובניין בתשלום הדיבידנד האמור הינו 61 מיליון ש"ח.

3. תיאור עסקי דסק"ש – פרטים נוספים

- נכון ליום 30 ביוני 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח עמדה רמת המינוף של דסק"ש על כ-29% בכל אחד מהמועדים כאמור. רמת המינוף הממוצעת למועדים האמורים הינה כ-31% ו-28%, בהתאמה.
- נכון ליום 30 ביוני 2025 עמדו השווי הנכסי הנקי של דסק"ש והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על סך של 1,164 מיליון ש"ח ו-31%, בהתאמה.
- בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של דסק"ש ליום 30 ביוני 2025, לדסק"ש גירעון בהון החוזר בסך 1,159 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (בנטרול נכסים והתחייבויות בעלי תקופת מחזור תפעולי העולה על שנה) בסך 1,278 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") של דסק"ש ליום 30 ביוני 2025, לדסק"ש גירעון בהון החוזר בסך 184 מיליון ש"ח. לדסק"ש תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחות הכספיים המאוחדים והן בדוחות הסולו. דסק"ש צירפה לדוחות הכספיים דוח תזרים מזומנים חזוי, ובו פירוט ההתחייבויות והמקורות הכספיים מהם צופה דסק"ש לפרוע אותן, בתקופה של שנתיים שיסתיימו ביום 30 ביוני 2027.
- לפרטים נוספים אודות מצבה הכספי של דסק"ש, תזרים המזומנים שלה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, ראה סעיף באור 1.ב. לדוחות הכספיים של דסק"ש וסעיף 1.6.2 לדוח הדירקטוריון שלה.

פרק ג'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2025



M E G A O R

מגה אור החזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-25	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מגה אור החזקות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגה אור החזקות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS - "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- 796,992 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2025, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 51,155 וכ- 20,012 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
362,100	91,388	811,511	נכסים שוטפים
159,358	136,772	132,208	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	70,955	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
316,306	75,485	38,736	פקדונות לזמן קצר
10,069	17,221	13,296	מזומן משועבד ומזומן בנאמנות
56,539	143,794	83,052	שוכרים
			חייבים ויתרות חובה
904,372	464,660	1,149,758	
635,272	422,084	706,994	נכסים המוחזקים למכירה
1,539,644	886,744	1,856,752	
1,623,972	1,725,552	1,679,884	נכסים לא שוטפים
19,548	19,548	37,773	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
138,550	134,968	124,884	השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
4,336,277	4,053,704	4,575,188	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,059,924	844,768	1,612,447	נדל"ן להשקעה
4,816	4,118	5,890	נדל"ן להשקעה בפיתוח
4,906	4,906	4,906	רכוש קבוע
			מוניטין
7,187,993	6,787,564	8,040,972	
8,727,637	7,674,308	9,897,724	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
455,441	440,790	1,056,296
698,491	545,297	726,705
27,702	37,003	27,742
85,389	75,814	98,020
3,138	2,625	3,138
1,270,161	1,101,529	1,911,901
377,657	196,985	381,856
3,254,353	3,010,208	3,229,491
4,402	4,279	24,789
430	430	430
354	1,340	-
70,012	68,561	69,899
1,030	1,447	1,677
432,870	353,351	528,543
4,141,108	3,636,601	4,236,685
366	366	366
737,474	737,474	737,474
68	68	68
43,986	64,916	44,883
25,098	21,478	28,398
25,037	40,289	13,824
2,369,524	1,957,279	2,804,175
3,201,553	2,821,870	3,629,188
114,815	114,308	119,950
3,316,368	2,936,178	3,749,138
8,727,637	7,674,308	9,897,724

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון מיוחס לבעלי מניות החברה

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

זכויות שאינן מקנות שליטהסה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

4 באוגוסט, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
265,744	63,477	76,319	123,853	152,614	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן
7,709	2,932	1,290	3,881	1,942	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן
3,668	1,635	-	3,304	-	הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
16,980	4,225	4,066	8,009	7,820	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן
					הנמדדות לפי שיטת העלות המופחתת
					עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
260,141	63,819	73,543	123,029	146,736	רווח גולמי
125,621	47,441	24,987	77,430	74,569	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות
276,998	182,365	222,295	213,746	309,793	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
37,148	8,580	10,192	17,008	21,323	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(19,107)	(14,807)	34,941	(49,026)	5,457	ונדל"ן להשקעה בפיתוח ואחרים, נטו
					הוצאות הנהלה וכלליות
					הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
606,505	270,238	345,574	348,171	515,232	רווח תפעולי
154,751	(10,632)	74,299	22,331	85,949	הכנסות מימון
(191,268)	(103,183)	(35,086)	(129,977)	(100,486)	הוצאות מימון
196,340	(61,660)	148,993	(16,848)	118,454	שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן
766,328	94,763	533,780	223,677	619,149	דרך רווח והפסד (ביג מרכזי קניות)
99,396	2,844	103,457	23,509	108,376	רווח לפני מסים על ההכנסה
666,932	91,919	430,323	200,168	510,773	מסים על ההכנסה
					רווח נקי
657,722	90,910	426,193	195,477	504,651	רווח נקי מיוחס ל:
9,210	1,009	4,130	4,691	6,122	בעלי מניות החברה
666,932	91,919	430,323	200,168	510,773	זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
666,932	91,919	430,323	200,168	510,773	רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,985)	4,732	(14,495)	8,267	(11,213)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר אשר סווג או יסווג בעתיד לרווח או הפסד
(6,985)	4,732	(14,495)	8,267	(11,213)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(6,985)	4,732	(14,495)	8,267	(11,213)	
659,947	96,651	415,828	208,435	499,560	סה"כ רווח כולל
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
650,737	95,642	411,698	203,744	493,438	בעלי מניות החברה
9,210	1,009	4,130	4,691	6,122	זכויות שאינן מקנות שליטה
659,947	96,651	415,828	208,435	499,560	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
17.97	2.48	11.64	5.34	13.78	רווח נקי בסיסי למניה
17.96	2.48	11.61	5.34	13.67	רווח נקי מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
366	737,474	68	43,986	25,037	25,098	2,369,524	3,201,553	114,815	3,316,368
-	-	-	-	-	-	504,651	504,651	6,122	510,773
-	-	-	-	(11,213)	-	-	(11,213)	-	(11,213)
-	-	-	-	(11,213)	-	504,651	493,438	6,122	499,560
-	-	-	897	-	-	-	897	-	897
-	-	-	-	-	3,300	-	3,300	-	3,300
-	-	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)	-	(70,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(987)	(987)
366	737,474	68	44,883	13,824	28,398	2,804,175	3,629,188	119,950	3,749,138

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

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

סה"כ רווח כולל

התאמות הנובעות מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקה עם 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									
366	737,474	68	53,542	32,022	16,981	1,811,802	2,652,255	110,562	2,762,817
-	-	-	-	-	-	195,477	195,477	4,691	200,168
-	-	-	-	8,267	-	-	8,267	-	8,267
-	-	-	-	8,267	-	195,477	203,744	4,691	208,435
-	-	-	11,374	-	-	-	11,374	-	11,374
-	-	-	-	-	4,497	-	4,497	-	4,497
-	-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)	-	(50,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(945)	(945)
366	737,474	68	64,916	40,289	21,478	1,957,279	2,821,870	114,308	2,936,178

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

סה"כ רווח נקי

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

סה"כ רווח כולל

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

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

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

סה"כ רווח כולל

התאמות הנובעות מעסקה עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה בחברה כלולה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

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									
366	737,474	68	53,542	35,557	19,229	1,866,369	2,712,605	113,774	2,826,379
-	-	-	-	-	-	90,910	90,910	1,009	91,919
יתרה ליום 1 באפריל, 2024									
סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):									
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני									
-	-	-	-	4,732	-	-	4,732	-	4,732
-	-	-	-	4,732	-	90,910	95,642	1,009	96,651
סה"כ רווח כולל התאמות הנובעות מעסקה עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה בחברה כלולה									
-	-	-	11,374	-	-	-	11,374	-	11,374
-	-	-	-	-	2,249	-	2,249	-	2,249
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי מניות החברה									
-	-	-	-	-	-	-	-	(475)	(475)
366	737,474	68	64,916	40,289	21,478	1,957,279	2,821,870	114,308	2,936,178
יתרה ליום 30 ביוני, 2024									

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 עסקה עם בעלי זכויות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר									
אלפי ש"ח									
366	737,474	68	53,542	32,022	16,981	1,811,802	2,652,255	110,562	2,762,817
-	-	-	-	-	-	657,722	657,722	9,210	666,932
-	-	-	-	(6,985)	-	-	(6,985)	-	(6,985)
-	-	-	-	(6,985)	-	657,722	650,737	9,210	659,947
-	-	-	(9,556)	-	-	-	(9,556)	-	(9,556)
-	-	-	-	-	8,117	-	8,117	-	8,117
-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,957)	(4,957)
366	737,474	68	43,986	25,037	25,098	2,369,524	3,201,553	114,815	3,316,368

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה

סה"כ רווח כולל

התאמות הנובעות מעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
666,932	91,919	430,323	200,168	510,773	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
857	208	244	411	473	פחת
(276,998)	(182,365)	(222,295)	(213,746)	(309,793)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו
118,546	50,503	54,099	61,434	66,297	שערך אגרות חוב
8,418	2,710	4,466	3,147	5,444	שערך התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(11,990)	(4,205)	(2,859)	(6,462)	(4,160)	שערך הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(307,017)	118,440	(252,885)	55,386	(186,011)	ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(412)	(1)	19	5	646	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
8,117	2,249	1,658	4,497	3,300	עלות תשלום מבוסס מניות
(8)	-	-	5	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע
(125,621)	(47,441)	(24,987)	(77,430)	(74,569)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
13,158	11,294	(36,475)	49,430	(7,286)	הפסד מירידת ערך (רווח מביטול הפסד מירידת ערך) השקעה בחברה כלולה (דסק"ש)
18,505	(12,781)	3,844	(9,752)	13,478	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
99,396	2,844	103,457	23,509	108,376	מסים על ההכנסה
(455,049)	(58,545)	(371,714)	(109,566)	(383,805)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
6,075	465	(4,294)	(1,077)	(3,227)	ירידה (עלייה) בשוכרים
(15,314)	(6,052)	(5,084)	(985)	(7,558)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(33)	(71)	306	(475)	(706)	ירידה (עלייה) בהוצאות מראש לזמן ארוך
6,225	(1,915)	1,759	2,917	(1,669)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(785)	(2,924)	1,698	(1,419)	1,755	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(3,832)	(10,497)	(5,615)	(1,039)	(11,405)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(89,502)	(6,289)	(19,889)	(42,171)	(57,426)	ריבית ששולמה
44,870	11,209	12,023	26,276	25,856	ריבית שהתקבלה
1,800	-	-	-	-	דיבידנד שהתקבל
(4,969)	(2,627)	(225)	(3,209)	(548)	מסים ששולמו
7,238	-	106	2,214	122	מסים שהתקבלו
(40,563)	2,293	(7,985)	(16,890)	(31,996)	
167,488	25,170	45,009	72,673	83,567	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(2,268)	(17)	(691)	(1,003)	(1,420)	רכישת רכוש קבוע
487	-	-	345	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(400,625)	(48,974)	(391,133)	(167,106)	(478,418)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
18,467	-	-	17,954	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
-	-	-	-	(70,000)	הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים
-	-	(18,225)	-	(18,225)	תשלום עבור רכישת השקעות אחרות
(66,851)	-	-	-	-	השקעה בחברה שאוחדה לראשונה
(250,405)	11,826	30,378	(9,584)	277,570	שינוי במזומן משועבד, נטו
232,336	(30,139)	164,183	105,708	141,441	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
-	-	-	-	(233)	מתן הלוואות
112,685	2,961	384	9,857	3,714	גביית הלוואות
63,292	10,418	9,066	16,282	18,047	גביית הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,826)	(1,474)	695	(1,302)	701	צדדים קשורים, נטו
(294,708)	(55,399)	(205,343)	(28,849)	(126,823)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(100,000)	(50,000)	-	(50,000)	(70,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(4,957)	(475)	(493)	(945)	(987)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
502,519	-	-	-	344,823	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
217	88	20,436	202	20,387	תקבול פקדונות משוכרים
193,599	-	32,672	4,200	73,072	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(14,609)	(3,022)	(71,215)	(8,474)	(75,368)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(965)	(99)	(110)	(194)	(217)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(602,065)	(195,528)	(146,228)	(439,818)	(404,985)	פרעון אגרות חוב
(23,571)	12,930	113,282	37,481	116,566	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
334,040	150,000	489,376	150,000	489,376	הנפקת ניירות ערך מסחריים
(300,000)	(150,000)	-	(150,000)	-	פדיון ניירות ערך מסחריים
(15,792)	(236,106)	437,720	(457,548)	492,667	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(143,012)	(266,335)	277,386	(413,724)	449,411	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
505,112	357,723	534,125	505,112	362,100	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
362,100	91,388	811,511	91,388	811,511	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

באזורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
18,062	30,703	19,771	30,703	19,771

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(ב) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

(1,139)	-	-	-	-
205,344	-	-	-	-
(34,425)	-	-	-	-
(102,929)	-	-	-	-
(66,851)	-	-	-	-

הון חוזר
נדל"ן להשקעה
הלוואה לזמן קצר
השקעה בחברה המטופלת לפי שווי מאזני

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. מגה אור החזקות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה, וכן את זכויות הקבוצה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ובישויות בשליטה משותפת. החברה עוסקת בעיקר בייזום, השבחת הקרקע, הקמה וניהול שטחי מסחר במרכזים מסחריים ומרכזי ניהול ולוגיסטיקה בישראל, בין השאר, החברה פועלת בתחום מימון השקעות נדל"ן, תחום האנרגיה בארץ ובח"ל וכן בהקמה ותפעול של חוות שרתים. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

באור 3: - התחייבויות תלויות

לא קיים שינוי בהתחייבויות התלויות של החברה.

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

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. נכון ליום 31 במרס, 2025 ביצעה החברה בחינת ירידת ערך של השקעתה בחברת דיסקונט השקעות בע"מ (להלן - דסק"ש), חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני וזאת לאור קיומן של ראיות אובייקטיביות המהוות סממן לירידת ערך בגין ההשקעה בדסק"ש. בהמשך לבדיקה שבוצעה בהסתמך על עבודת מעריך שווי חיצוני הוכרה ירידת ערך בסעיף הוצאות אחרות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2025 בסך של כ-29,189 אלפי ש"ח. לאור סממנים לביטול ירידת ערך ברבעון השני לשנת 2025 חושב סכום בר ההשבה של ההשקעה בדסק"ש בהתבסס על בדיקת שווי שנערכה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. בהתאם לאמור לעיל, נכלל בסעיף הוצאות אחרות רווח מביטול ירידת ערך לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 בסך של כ-36,475 אלפי ש"ח. שווי ההשקעה בדסק"ש הינו בסך של כ-447 מיליון ש"ח.

ב. ביום 18 בפברואר, 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו מהווה צד קשור לחברה ו/או לבעל השליטה (להלן - "המוכר"), לרכישת מלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין הידועים כחלקה 61 בגוש 5845, בשטח רשום של כ-50 אלפי מ"ר באזור קריית גת, עליהם בנויים מבני תעשייה, בתמורה לסך של כ-180 מיליון ש"ח.

הסכם המכר כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים כפי שפורטו בהסכם המכר. במקביל לחתימה על הסכם המכר, חתמו הצדדים על הסכם שכירות, לפיו ישכור המוכר את המקרקעין והמבנים לתקופה של עשר שנים החל ממעד התקיימות התנאים המתלים.

במהלך תקופת הדוח התקיימו התנאים המתלים להסכם המכר והחברה שילמה למוכר סך של כ-126 מיליון ש"ח מתוך התמורה כפי שנקבע בהסכם המכר. יתרת התמורה תשולם לפי אבני הדרך אשר מצוינות בהסכם המכר.

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

ג. ביום 27 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, את התקשרות החברה בהסכם עם בעל השליטה בחברה לפיו מר צחי נחמיאס, בעל השליטה בחברה, באמצעות חברת צחי נחמיאס החזקות בע"מ (להלן - "חברת הניהול") יעניק לחברה שירותי ניהול כמנכ"ל משותף בחברה לתקופה של שלוש (3) שנים שתחילתה במועד אישור האסיפה, קרי: עד ליום 26 בפברואר 2028 ("הסכם הניהול החדש עם מר נחמיאס"). יצוין כי במסגרת אישור ההתקשרות כאמור לעיל, אושר מחדש מתן כתב שיפוי ומתן כתב פטור מאחריות למר נחמיאס בהתאם לתנאים המקובלים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת וכן אושר מחדש להכליל את מר נחמיאס בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה בהתאם לתנאים ולנוסחים המקובלים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת.

תמורת השירותים שבהסכם הניהול החדש עם מר נחמיאס, החברה תשלם לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 156 אלפי ש"ח לחודש בצירוף מע"מ כדין ("דמי הניהול למר נחמיאס"). דמי הניהול למר נחמיאס יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2023. בנוסף לדמי הניהול למר נחמיאס, חברת הניהול תהא זכאית להחזר בגין הוצאות שהוצאו על ידה במסגרת מתן שירותי הניהול ע"י מר נחמיאס. גובה המענק השנתי למר נחמיאס כמנכ"ל משותף יחושב בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ד. ביום 27 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת הניהול, לפיו חברת הניהול תעניק לחברה שירותי ניהול באמצעות הגב' דרורי, במסגרתם הגב' דרורי תכהן כמנכ"לית משותפת וזאת לתקופה של שלוש (3) שנים שתחילתה במועד אישור האסיפה, קרי: עד ליום 26 בפברואר 2028 ("הסכם הניהול עם גב' דרורי"). יצוין כי במסגרת אישור ההתקשרות כאמור לעיל, אושר מחדש מתן כתב שיפוי ומתן כתב פטור מאחריות לגב' דרורי, בהתאם לתנאים המקובלים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת וכן אושר מחדש להכליל את גב' דרורי בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה בהתאם לתנאים ולנוסחים המקובלים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת.

תמורת השירותים שבהסכם הניהול עם גב' דרורי, החברה תשלם לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 156 אלפי ש"ח לחודש בצירוף מע"מ כדין ("דמי הניהול לגב' דרורי"). דמי הניהול לגב' דרורי יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2023. בנוסף לדמי הניהול לגב' דרורי, חברת הניהול תהא זכאית להחזר בגין הוצאות שהוצאו על ידה במסגרת מתן שירותי הניהול ע"י הגב' דרורי. גובה המענק השנתי לגב' דרורי כמנכ"לית משותפת יחושב בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ה. ביום 4 במרס, 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.91193 ש"ח). המועד הקובע לזכאות הדיבידנד הינו 12 במרס, 2025. הדיבידנד שולם ביום 23 במרס, 2025.

ו. ביום 13 במרס, 2025, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה לציבור, בהיקף של 236,837 אלפי ש"ח ע.ג. הנפקת אגרות החוב החדשות בוצעה בדרך של הרחבת סדרה לפי מחיר של 102.4 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. הריבית האפקטיבית נקבעה על 3.28% (ריבית נקובה 0.97%). סך התמורה ברוטו שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב החדשות הסתכמה לכ- 242,521 אלפי ש"ח (240,702 אלפי ש"ח בניכוי עלויות הנפקה).

ז. ביום 13 במרס, 2025, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה יב') של החברה לציבור, בהיקף של 100,000 אלפי ש"ח ע.ג. הנפקת אגרות החוב החדשות בוצעה בדרך של הרחבת סדרה לפי מחיר של 104.9 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. הריבית האפקטיבית נקבעה על 2.93% (ריבית נקובה 3.18%). סך התמורה ברוטו שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב החדשות הסתכמה לכ- 104,900 אלפי ש"ח (104,122 אלפי ש"ח בניכוי עלויות הנפקה).

ח. ביום 25 במרס, 2025, אישר דירקטוריון החברה מיזוג של חברת מגה אור להבים בע"מ (חברה בת אשר הוחזקה במלואה ע"י החברה) עם ולתוך החברה כחברה קולטת בהתאם להוראות הסכם המיזוג עליו חתמו הצדדים (להלן - "המיזוג"). ביום 2 באפריל, 2025 הוגשה לרשם החברות הצעה למיזוג כפי שתואר לעיל. ביום 18 ביוני, 2025, הושלם המיזוג.

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

- ט. ביום 28 באפריל, 2025, השלימה החברה הנפקה פרטית של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) (לא סחירים) בדרך של הרחבת סדרה בסך של 80,000 אלפי ש"ח ע.נ. התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת ניירות הערך המסחריים כאמור הינה כ-83,426 אלפי ש"ח.
- י. ביום 14 במאי, 2025, התקשרה מגה די.סי בע"מ (חברה בת אשר מוחזקת במלואה ע"י החברה) (להלן - "מגה די.סי") עם חברת בת של חברה בינלאומית הנסחרת בנאסד"ק בעלת פעילות גלובאלית בתחום הענן ותשתיות בינה מלאכותית, בהסכם למתן שירותי Data Center בהספק של 8MW IT אשר יסופקו במתקן במודיעין אשר נמצא בשלבי הקמה מתקדמים. בהתאם להסכם תספק מגה די.סי שירותים ללקוח למשך תקופה בת 5 שנים וללקוח אופציה להארכת תקופת השירות ב-5 שנים נוספות. ההכנסות השנתיות בגין מתן השירותים בניכוי כלל עלויות התפעול עומדות על סך של כ-35 מיליון ש"ח.
- יא. ביום 12 ביוני, 2025, השלימה החברה הנפקה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 6). היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.4% לשנה. הקרן והריבית בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 6) יפרעו יחדיו וישולמו בתאריך 12 ביוני, 2026. סך התמורה ברוטו שהתקבלה בחברה בגין ההנפקה הסתכמה לכ-405,950 אלפי ש"ח.
- יב. לאחר תאריך המאזן ביום 15 ביולי, 2025 נודע לחברה בדבר החלטת ממשלה המסמיכה את תחנת כוח שמשון שותפות מוגבלת, תאגיד המוחזק ע"י החברה בשותפות עם קבוצת אשטרום בע"מ (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) ומפעלי הר טוב שותפות מוגבלת (כאשר כל שותף מחזיק ב-1/3 מן הזכויות בשותפות) ("השותפות") להכין תוכנית לתשתית לאומית לתחנת כוח קונבנציונלית, מוסקת בגז טבעי בהספק של לפחות 630 מגה ואת ולהגישה לוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות.
- יג. לאחר תאריך המאזן ביום 15 ביולי, 2025 פרעה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) בע.נ של 184,040 אלפי ש"ח.
- יד. ביום 4 באוגוסט, 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 1.637 ש"ח). המועד הקובע לזכאות הדיבידנד הינו 13 לאוגוסט, 2025.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר, 2024		30 ביוני, 2024		30 ביוני, 2025	
שווי הוגן	יתרה (*)	שווי הוגן	יתרה (*)	שווי הוגן	יתרה (*)
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח			
123,793	132,981	135,176	134,650	130,044	131,308
3,814,248	3,969,410	3,555,520	3,569,036	3,837,751	3,971,832
3,938,041	4,102,391	3,690,696	3,703,686	3,967,795	4,103,140

התחייבויות פיננסיות

(1) הלוואות בריבית קבועה

(2) אגרות חוב

סה"כ

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

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

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

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

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

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

31 בדצמבר 2024	30 ביוני	
	2024	2025
מבוקר		
אלפי ש"ח		
4,525,000	4,603,000	5,248,000
1,387,000	1,481,000	1,886,000
19,304,000	18,784,000	20,353,000
5,151,000	5,408,000	6,407,000
12,360,000	11,964,000	12,579,000
1,828,000	1,942,000	1,902,000
29.9%	29.9%	29.9%
546,572	580,658	568,698
266,239	266,837	266,239
(395,223)	(431,495)	(387,937)
417,588	416,000	447,000

נכסים שוטפים

מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון המיוחס לבעלים של דסק"ש

שיעור ההחזקה בדסק"ש

סך ההשקעה בדסק"ש

התאמות אחרות

הפרשה לירידת ערך

סך ההשקעה בדסק"ש

באור 6: - דוחות כספיים של חברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
1,552,000	623,000	540,000	995,000	965,000	הכנסות
355,000	232,000	157,000	350,000	384,000	רווח נקי
31,000	64,000	22,000	116,000	109,000	רווח נקי מיוחס לבעלים של דסק"ש
29.9%	29.9%	29.9%	29.9%	29.9%	שיעור ההחזקה בדסק"ש
9,269	19,136	6,578	34,684	32,591	חלק החברה ברווח דסק"ש
27,210	-	-	-	-	התאמות אחרות
36,479	19,136	6,578	34,684	32,591	סה"כ חלק החברה ברווח דסק"ש
(13,158)	(11,294)	36,475	(49,430)	7,286	רווח מביטול ירידת ערך (הפסד מירידת ערך)
23,321	7,842	43,053	(14,746)	39,877	סה"כ רווח (הפסד) מחברת דסק"ש

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו חלק החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - מופיע במסגרת חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
276,998	182,365	222,295	213,746	309,793	
65,737	19,746	22,114	27,328	30,496	
342,735	202,111	244,409	241,074	340,289	

באור 8: - התניות פיננסיות

ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 6 ביולי, 2016.

ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 17 באוגוסט, 2017.

ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 12 ביוני, 2018.

ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 20 בפברואר, 2020.

ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 8 ביולי, 2021.

ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות ולתנאי דוח הצעת מדף מיום 10 בספטמבר, 2024.

באור 9: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. עד לתום הרבעון השלישי לשנת 2024, דיווחה החברה על שלושה מגזרי פעילות: נדל"ן מניב, מימון השקעות בנדל"ן, והשקעה בדסק"ש. במהלך הרבעון האחרון לשנת 2024, ביצעה החברה בחינה מחודשת של המגזרים ברי הדיווח בדוחותיה הכספיים ונמצא כי מגזר מימון השקעות בנדל"ן אינו עומד בקריטריונים הנדרשים להצגה כמגזר נפרד. לפיכך, מגזר זה אינו מוצג כמגזר נפרד ומסווג תחת מגזר "אחר".

בהתאם, מגזרי הפעילות של החברה הינם:

1. נדל"ן מניב - הקמה וניהול שטחי מסחר במרכזים מסחריים ומרכזי ניהול ולוגיסטיקה בישראל.

2. השקעה בדסק"ש - כולל את פעילות החברה באחזקותיה בחברת דסק"ש.

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 שמגזר הנדל"ן המניב נבחן על בסיס הרווח או הפסד גולמי.

החברה עוקבת אחרי ביצועיה בהתאם לדוחות כספים מאוחדים הערוכים בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים חשבונאיים 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 למגזר נדל"ן להשקעה. חלק החברה בהכנסות והרווח הגולמי של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות כאמור מבוטל במסגרת טור "ההתאמות", וזאת על מנת להתאים את נתוני המגזרים לדוחות הכספיים של החברה.

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

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

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

נדל"ן מניב	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח				
<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי</u> <u>מבוקר)</u>				
164,361	-	7,185	(40,508)	131,038
הכנסות המגזר				
154,732	34,684	7,185	(38,888)	157,713
רווח מגזרי				
חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות				
לפי שיטת השווי המאזני, נטו				
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות				
אחרות, נטו				
241,074	-	(2,877)	(24,451)	213,746
הוצאות הנהלה וכלליות				
הוצאות אחרות, נטו				
	(49,430)		404	(49,026)
רווח תפעולי				
348,171				
הכנסות מימון				
הוצאות מימון				
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן				
דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)				
(16,848)				
<u>223,677</u>				
רווח לפני מסים על ההכנסה				

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

נדל"ן מניב	השקעה בדסק"ש	אחר אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
99,158	-	1,290	(22,839)	77,609
94,186	6,578	1,290	(21,933)	80,121
18,409				
243,354	-	1,054	(22,113)	222,295
			(10,192)	
	36,475		(1,534)	34,941
345,574				
				74,299
				(35,086)
				148,993
				533,780

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי
מבוקר)
הכנסות המגזר
רווח מגזרי
חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות
אחרות, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
רווח תפעולי
הכנסות מימון
הוצאות מימון
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)
רווח לפני מסים על ההכנסה

נדל"ן מניב	השקעה בדסק"ש	אחר אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
83,413	-	4,567	(19,936)	68,044
78,338	19,136	4,567	(19,086)	82,955
28,305				
202,111			(19,746)	182,365
			(8,580)	
	(11,294)		(3,513)	(14,807)
				270,238
				(10,632)
				(103,183)
				(61,660)
				94,763

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי
מבוקר)
הכנסות המגזר
רווח מגזרי
חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות
אחרות, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות, נטו
רווח תפעולי
הכנסות מימון
הוצאות מימון
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)
רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	נדל"ן מניב
אלפי ש"ח				
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024</u>				
<u>(מבוקר)</u>				
277,121	(80,061)	11,377	-	345,805
הכנסות המגזר				
296,619	(77,243)	11,377	36,478	326,007
רווח מגזרי				
89,143				
חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות אחרות, נטו				
276,998	(65,737)	(2,964)	-	345,699
(37,148)				
(19,107)	(5,949)	-	(13,158)	
הוצאות הנהלה וכלליות				
הוצאות אחרות, נטו				
606,505				
רווח תפעולי				
154,751				
(191,268)				
הכנסות מימון				
הוצאות מימון				
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)				
196,340				
766,328				
רווח לפני מסים על ההכנסה				

ג. מידע נוסף

סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	נדל"ן מניב
אלפי ש"ח				
<u>ליום 30 ביוני, 2025 (לא מבוקר)</u>				
6,193,135	(1,917,847)	83,799	447,000	7,580,183
3,704,589				
9,897,724				
נכסי המגזר				
נכסים שלא הוקצו למגזרים				
סה"כ נכסים במאוחד				
סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	נדל"ן מניב
אלפי ש"ח				
<u>ליום 30 ביוני, 2024 (לא מבוקר)</u>				
5,503,239	(1,416,993)	187,267	416,000	6,316,965
2,171,069				
7,674,308				
נכסי המגזר				
נכסים שלא הוקצו למגזרים				
סה"כ נכסים במאוחד				

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	נדל"ן מניב
		אלפי ש"ח		
5,397,701	(1,858,407)	86,844	418,588	6,751,676
3,329,936				
8,727,637				

ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סה"כ נכסים במאוחד

מגה אור החזקות בע"מ

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

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מגה אור החזקות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 796,992 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 51,155 וכ- 20,012 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

			נכסים שוטפים
311,486	40,607	618,094	מזומנים ושווי מזומנים
159,358	136,772	132,208	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	-	70,955	פקדונות לזמן קצר
316,306	75,485	38,736	מזומן משועבד בנאמנות
8,546	12,986	11,088	שוכרים
61,898	155,117	77,689	חייבים ויתרות חובה
857,594	420,967	948,770	
629,772	416,584	701,494	נכסים המוחזקים למכירה
1,487,366	837,551	1,650,264	

			נכסים לא שוטפים
2,969,943	2,821,005	3,285,151	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות, נטו
19,548	19,548	19,548	השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
103,370	100,569	89,352	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
28,016	28,086	27,960	הוצאות מראש בגין חכירה
835,374	631,409	1,074,949	נדל"ן להשקעה בפיתוח
2,860,544	2,816,711	3,301,173	נדל"ן להשקעה
3,131	2,427	4,108	רכוש קבוע
4,906	4,906	4,906	מוניטין
6,824,832	6,424,661	7,807,147	
8,312,198	7,262,212	9,457,411	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

447,584	433,107	1,047,562
698,491	545,297	726,705
24,353	21,991	18,016
-	2,625	-
74,107	69,057	137,107
1,244,535	1,072,077	1,929,390

התחייבויות שוטפות

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

249,648	67,062	255,720
3,254,353	3,010,208	3,229,491
354	1,340	-
3,506	3,460	3,550
38,899	38,896	38,786
430	430	430
318,027	245,617	369,321
893	1,252	1,535
3,866,110	3,368,265	3,898,833

התחייבויות לא שוטפות

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

366	366	366
737,474	737,474	737,474
94,189	126,751	87,173
2,369,524	1,957,279	2,804,175
3,201,553	2,821,870	3,629,188
8,312,198	7,262,212	9,457,411

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
יתרת רווח

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

4 באוגוסט, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
192,082	48,273	55,980	95,679	107,611	הכנסות ממתן שירותים, השכרה ונייהול נדל"ן להשקעה
7,709	2,932	1,290	3,881	1,942	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,668	1,635	-	3,304	-	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן הנמדדות לפי שיטת העלות המופחתת
14,050	3,692	3,321	6,667	6,353	עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
189,409	49,148	53,949	96,197	103,200	רווח גולמי
146,755	90,315	15,210	112,576	99,490	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
240,091	118,116	189,450	156,280	250,464	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
34,364	7,953	9,320	16,190	19,463	הוצאות הנהלה וכלליות
(15,634)	(14,807)	34,986	(49,026)	5,546	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
526,257	234,819	284,275	299,837	439,237	רווח תפעולי
192,518	7,830	83,286	52,964	105,274	הכנסות מימון
(194,903)	(114,155)	(34,125)	(146,186)	(100,220)	הוצאות מימון
196,340	(61,660)	148,993	(16,848)	118,454	שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)
720,212	66,834	482,429	189,767	562,745	רווח לפני מסים על ההכנסה
(62,490)	24,076	(56,236)	5,710	(58,094)	מסים על ההכנסה
657,722	90,910	426,193	195,477	504,651	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שסווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
(6,985)	4,732	(14,495)	8,267	(11,213)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה
(6,985)	4,732	(14,495)	8,267	(11,213)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר אשר סווג או יסווג בעתיד לרווח או הפסד
(6,985)	4,732	(14,495)	8,267	(11,213)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
650,737	95,642	411,698	203,744	493,438	סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
657,722	90,910	426,193	195,477	504,651
810	199	232	392	449
(146,755)	(90,315)	(15,210)	(112,576)	(99,490)
118,546	50,503	54,099	61,434	66,297
(8)	-	-	5	-
(307,017)	118,440	(252,885)	55,386	(186,011)
(22,576)	(12,398)	(2,956)	(14,753)	(4,306)
(359)	-	16	-	641
8,117	2,249	1,658	4,497	3,300
(240,091)	(118,117)	(189,450)	(156,280)	(250,464)
13,158	11,294	(36,475)	49,430	(7,286)
(16,496)	2,846	(2,799)	7,604	(3,693)
62,490	(24,076)	56,236	(5,710)	58,094
(530,181)	(59,375)	(387,534)	(110,571)	(422,469)
4,047	2,653	(4,081)	(393)	(2,542)
9,545	6,156	561	15,505	6,539
(1,475)	(1,592)	206	(1,142)	701
(304)	(70)	306	(474)	(706)
7,994	(708)	711	4,718	(2,533)
(2,269)	(4,820)	3,678	3,780	3,219
1,377	694	479	751	608
18,915	2,313	1,860	22,745	5,286
(2,420)	(2,287)	9	(2,287)	9
6,578	-	-	2,367	16
2,546	-	-	1,445	-
(83,405)	(5,182)	(21,364)	(38,629)	(54,959)
83,170	4,749	22,418	14,793	46,056
6,469	(2,720)	1,063	(22,311)	(8,878)
152,925	31,128	41,582	85,340	78,590

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

פחת
עלייה בשווי ההגון של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה
בפיתוח והפחתות אחרות, נטו
שערך אגרות חוב
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
שערך חובות לגבייה לזמן ארוך
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
עלות תשלום מבוסס מניות
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
הפסד מירידת ערך (רווח מביטול הפסד מירידת ערך)
השקעה בחברה כלולה (דסק"ש)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בשוברים
ירידה בחייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים, נטו
ירידה (עלייה) בהוצאות מראש לזמן ארוך
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה בהתחייבות בגין חכירה

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
דיבידנד שהתקבל
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר		בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח					

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(2,268)	(17)	(675)	(1,018)	(1,261)	רכישת רכוש קבוע
487	-	-	345	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
17,954	-	-	17,954	-	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה בפיתוח
(282,521)	(36,496)	(280,350)	(76,335)	(357,047)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(250,406)	11,826	30,378	(9,584)	277,570	שינוי במזומן משועבד, נטו
-	-	-	-	(70,000)	הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים
232,336	(30,139)	145,958	105,708	141,441	מכירת (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
110,265	729	(9,959)	5,763	(7,296)	שינוי בהלוואות לאחרים, נטו
(83,649)	-	-	-	-	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	4	-	4	מיזוג חברות מוחזקות
(237,091)	(27,484)	(191,184)	(166,533)	(270,724)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
124,203	19,112	20,707	34,256	39,121	גביית הלוואות מחברות מוחזקות
(370,690)	(62,469)	(285,121)	(89,444)	(248,192)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(100,000)	(50,000)	-	(50,000)	(70,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
502,519	-	-	-	344,823	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(602,065)	(195,528)	(146,228)	(439,818)	(404,985)	פרעון אגרות חוב
210	170	7	222	44	קבלת פקדונות משוכרים, נטו
200,307	12,808	112,510	37,548	115,722	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
334,040	150,000	489,376	150,000	489,376	הנפקת ניירות ערך מסחריים
(300,000)	(150,000)	-	(150,000)	-	פדיון ניירות ערך מסחריים
(400)	(99)	(110)	(194)	(217)	פרעון התחייבות בגין חכירה
-	-	32,673	-	73,072	קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(4,625)	(1,156)	(69,344)	(2,312)	(71,625)	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
29,986	(233,805)	418,884	(454,554)	476,210	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(187,779)	(265,146)	175,345	(458,658)	306,608	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
499,265	305,753	442,749	499,265	311,486	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
311,486	40,607	618,094	40,607	618,094	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
15,615	16,531	11,810	16,531	11,810

פעילות מהותית שלא במזומן

בחברה

השקעה בנדל"ן להשקעה, נדל"ן
להשקעה בפיתוח וברכוש קבוע
באשראי

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

כללי

.1

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

עיקרי המדיניות החשבונאית

.2

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2024, למעט האמור בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

.3

מידע בדבר אירועים מהותיים פורט בדוחות המאוחדים בבאור 4 .

פרק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית של הדיווח
הכספי והגילוי

flex

MEGA OR

דוח רבעוני בדבר

אפקטיביות הבקרה

הפנימית על הדיווח הכספי

ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

לתקנות ניירות ערך (דוחות

תקופתיים ומידיים), תש"ל-

1970:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הפנימית היא אפקטיבית;

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

אני, **צחי נחמיאס**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת וועדת המאזן של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - 4.1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - 4.2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - 5.1. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - 5.2. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת 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 והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה שם ותפקיד: צחי נחמיאס- מנכ"ל משותף

תאריך: 4 באוגוסט 2025

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970.

אני, **חיים אונפלוס**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2025 (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, לדיקטוריון 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 של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - 5.2. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - 5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, את מסקנת הדיקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

חתימה שם ותפקיד: חיים אונפלוס – סמנכ"ל כספים

תאריך: 4 באוגוסט 2025

פרק ה'

מכתב הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה



M E G A O R

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

ג.א.ג.,

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

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 4 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 4 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל אביב,

4 באוגוסט, 2025