



Bringing Potential
To Light

מגה אור החזקות בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2025



M E G A O R

תוכן עניינים

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

פרק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2024

פרק ב'

דוחות כספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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), והדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2025 כפי שפורסם ביום 5 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא 057907-01-2025), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת. הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד וכן פרק דוח הדירקטוריון הנכללים בדוח התקופתי.

להלן תיאור תמציתי של 2 תחומי הפעילות בהם הקבוצה 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)).

הקמת דאטה סנטרים - נכון לרבעון השלישי לשנת 2025, שלב א' של פרויקט חוות השרתים (MDCIL-1) שבמודיעין בהספק כולל של 9MW IT נמסר במלואו לשימוש הלקוחות עמם התקשרה Mega D.C (חברה ייעודית אשר הוקמה ע"י החברה לקידום פעילות חוות השרתים, המוחזקת על ידי החברה במלואה ומורכבת מצוות בעל מומחיות לתחום זה) ("Mega D.C"), בהסכמים למתן שירותי אירוח (Data center). בנוסף, החברה המשיכה ברבעון השלישי לשנת 2025 בעבודות הקמה של שלב ב' של פרויקט חוות השרתים (MDCIL-1) שבמודיעין וכן של פרויקטים נוספים בתחום חוות השרתים כמפורט בעמוד 11 לדוח זה. בנוסף לאמור, במסגרת פעילות זאת החברה בוחנת השקעות שונות ושיתופי פעולה אל מול גורמים שונים בשוק המשיקים לתחום זה.

נכון ליום 30 בספטמבר, 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- 423 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, לקבוצה 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 ידה 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- 715,004 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) –

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של לחימה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023. במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו. הסכם הפסקת האש ויוזמת השלום של נשיא ארה"ב הביאו, בין היתר, לעלויות שערים חדות בשוק ההון ולייסוף השקל.

נכון למועד פרסום הדוח, טרם הושלם ביצוע ההסכמות שעל פי הסכם הפסקת האש. בנוסף, התארכות הלחימה, העלויות הכרוכות בניהולה והשיקום הארוך הצפוי, יגדילו משמעותית את הגרעון בתקציב המדינה באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה עד כה, בשיעור של 4.5%, על-אף הציפיות להפחתה בריבית.

יצוין כי ביום 7 בנובמבר 2025 הודיעה חברת דירוג האשראי סטנדרד אנד פורס (S&P) במסגרת הדוח החצי שנתי שלה כי היא מותירה את דירוג האשראי של ישראל בדירוג A ללא שינוי וכן כי היא מעלה את תחזית הדירוג מ"שלילית" ל"יציבה".

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלו השפעות הלחימה וסיומה על תוצאות פעילותה של החברה בתשעת החודשים הראשונים של השנה, אינן מהותיות.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 המשיכה מגמת העלייה באינפלציה, כאשר מדד המחירים לצרכן ("המדד") עלה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בשיעור של כ-3% כאשר תחזית האינפלציה השנתית של בנק ישראל עומדת על כ-3%. במדד של חודש ספטמבר, נרשמה ירידה של 0.6%.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה בצורה חדה ומשמעותית בשיעור של כ-4.5%, בין היתר, עקב עדכון מרכיב שכר העבודה במדד ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במטרה לשקף את השינויים המשמעותיים שחלו בו במהלך הלחימה 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 ההוון 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), והן על עלות מחזור חוב של אשראי קיים (עד לסוף שנת 2026 החברה צפויה לפרוע או לפעול למחזור של אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של 1.3 מיליארד ש"ח (לא כולל ניירות ערך מסחריים לא סחיר בסך 230 מיליוני ש"ח), מתוכו 756 מיליון ש"ח בריבית קבועה).

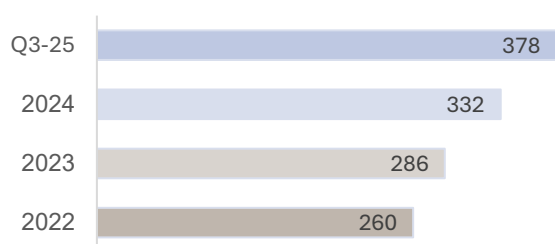
להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה ליום 30.9.2025 (במיליוני ש"ח):

31.12.2024		30.09.2025		סוג אשראי
ריבית ממוצעת	סכום	ריבית ממוצעת	סכום	
1.70%	3,953	1.96%	4,153	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) צמודות למדד – ריבית קבועה
5.00%	150	4.94%	636	ניירות ערך מסחריים – ריבית משתנה
1.96%	187	-	-	ניירות ערך מסחריים צמודי מדד – ריבית קבועה
6.72%	443	6.56%	417	אשראי בנקאי שקלי – ריבית משתנה
3.51%	247	3.51%	245	אשראי בנקאי צמוד מדד – ריבית קבועה
	(*)		1	משיכת יתר

(*) סך נמוך ממיליון

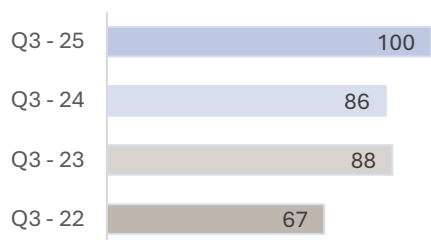
הערכות החברה כאמור לעיל, בדבר השפעת האינפלציה, השפעת עליית המדד והעלאת שיעור הריבית, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה.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

תמצית ביצועים לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025



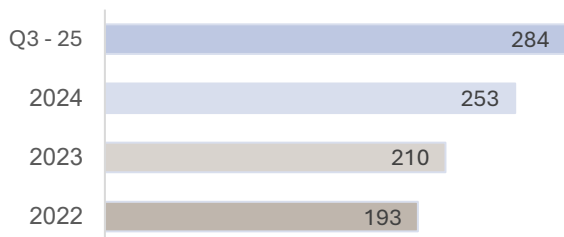
NOI בפועל חלק הבעלים

NOI חלק הבעלים במונחים שנתיים גדל בשיעור של כ-14% ביחס לשנת 2024 לסך של כ-378 מיליון ש"ח



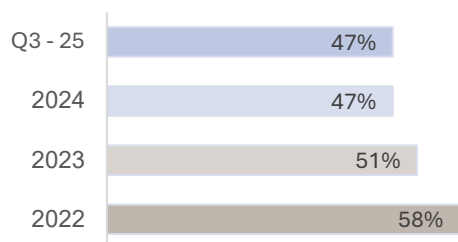
NOI בפועל רבעוני חלק הבעלים

NOI רבעוני חלק הבעלים גדל בשיעור של כ-16% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ-100 מיליון ש"ח

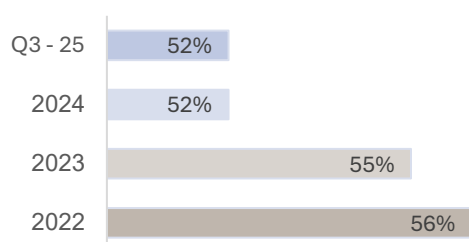


FFO לפי גישת ההנהלה

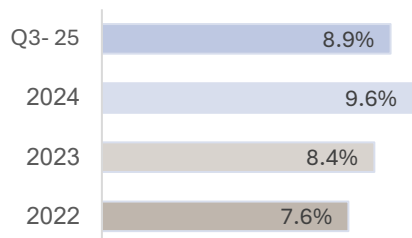
FFO במונחים שנתיים גדל בשיעור של כ-12% ביחס לשנת 2024 לסך של כ-284 מיליון ש"ח



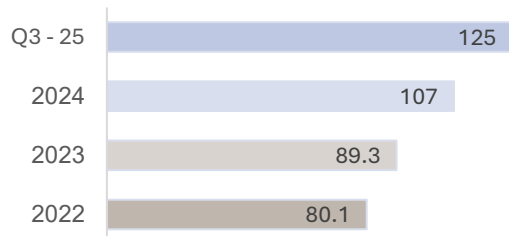
LTV (יחס חוב לשווי נכסי הקבוצה)
 שיעור ה-LTV לתום הרבעון השלישי לשנת 2025 נותר ללא שינוי ביחס לתום שנת 2024.



יחס חוב לחוב והון עצמי של החברה
 יחס חוב לחוב והון עצמי של החברה נותר ללא שינוי ביחס לתום שנת 2024.



שיעור תשואת FFO על ההון
 שיעור תשואת ה-FFO על ההון ירד לשיעור של 8.9% ברבעון השלישי לשנת 2025



EPRA NAV
 ה-EPRA NAV לתום הרבעון הסתכם ל-125 ש"ח למניה, גידול של כ-17% מתום שנת 2024



מצבת הנכסים המניבים

פילוח תמהיל נכסינו עפ"י מאפייני סיכון ותשואה ליום 30.9.2025

שטח	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	NOI מייצג	NOI לתקופת הדוח במונחים שנתיים	צמיחה ב- NOI בפועל	שכ"ד ממוצע	שיעור תשואה משוקלל
אלף מ"ר		מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	% ביחס לשנת 2024	חודשי למ"ר	%
מרכזים לוגיסטיים	100%	3,647	249	*235	17.3%	47	6.8%
מרכזים מסחריים	98%	1,760	121	**116	15.0%	102	6.9%
דאטה סנטר	100%	373	35	2	100%	-	9.4%
מגרשים	100%	222	11	11	5.8%	12	5.1%
מערכות פוטו וולטאיות	-	-	11	10	15.0%	-	-
סה"כ	99%	6,002	427	374	16.7%	-	-

* הגידול ב- NOI מיוחס לאכלוס של מרלו"ג פוקס כפר הריף בשטח של כ-34,000 מ"ר (תוספת NOI של כ-17 מיליון ש"ח בשנה), אכלוס של מרלו"ג מקס סטוק שומריה בשטח של כ-31,000 מ"ר (תוספת NOI בסך של כ-11 מיליון ש"ח בשנה), אכלוס של מרלו"ג אוריין קרית מלאכי בשטח של כ-48,000 מ"ר (תוספת NOI בסך של כ-22 מיליון ש"ח בשנה), רכישת מתחם איסכור 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 ביג מגה אור מגדל העמק בשטח של כ-11,000 מ"ר (תוספת NOI בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח בשנה), אכלוס ג'מבו באר שבע (תוספת NOI בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח בשנה), פיצוי שהתקבל בגין ביג גליל עליון לתקופה בה הנכס היה סגור באופן חלקי בניכוי הקלות שניתנו לשוכרים במבצע עם כלביא במרכזים המשותפים עם ביג.

נכסים בתהליך ייזום ופיתוח

להלן פרויקטים בשלבי תכנון והקמה שונים אשר צפויים להגדיל את היקף נכסי הקבוצה בסך של כ- 4 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 30.09.25 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
מרכזים לוגיסטיים								
מרכז ניהול קונטרופ	50%	דרום השרון	30,000	Q4/2025	חברה ביטחונית ממשלתית	164	12	11
תעסוקה ומשרדים אירונאוטיקס	50%	מודיעין	40,600	Q1/2026	חברה ביטחונית ממשלתית	212	45	16
מרל"ג מחלב יסודות	74%	יסודות	6,450	Q4/2026	מחלב	33	9	3
מרל"ג ראשי קבוצת פוקס	33%	הר טוב	74,000	Q4/2026	פוקס	109	107	16
מרכז לוגיסטיקה ותעסוקה ישעי	74%	מ.א מטה יהודה	62,000	Q4/2027		198	256	30
מגרש 502	100%	מ.א יואב	54,900	Q2/2027		252	220	29
תימורים	50%	תימורים	30,000	Q4/2027	מחלבות גד	4	135	9
עידן הנגב	100%	להבים - רהט	46,300	Q4/2027		174	192	21
מרכזים מסחריים								
ג'מבו אקו פארק דרום השרון	50%	דרום השרון	15,000	Q1/2027	ג'מבו	20	39	5
חלק הבעלים			359,250			1,166	1,015	140

חוות שרתים בהקמה

פרויקט	חלק החברה	מיקום	הספק
MDCIL-1 שלב ב'	100%	מודיעין	16MW
MDCIL-2	100%	מ.א יואב	32MW
MDCIL-3	100%	חיפה	16MW
מבוא כרמל*	100%	יקנעם	64MW
חלק הבעלים			128MW

נכון ליום 30.9.25, סך ההשקעה שנרשמה בספרי החברה בגין חוות השרתים עומדת על סך של כ- 319 מיליון ש"ח ויתרת עלות ההשקעה הצפויה הינה כ- 1.5 מיליארד ש"ח.

* עסקת Power Shell וכן תחמ"ש בהספק של 110MW.

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	220	36	28
Vacareni	50%	רומניה	102MW	Q2/27	22	277	28
חלק הבעלים					242	313	56

קרקעות לפיתוח עתידי

שם הקרקע	חלק בעלות בקרקע	אזור	שטח המגרש (אלפי מ"ר)	שווי הקרקע בספרי החברה ליום 30.09.25 (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 לוגיסטיקה עין צורים	74%	קיבוץ עין צורים	47	1	לוגיסטיקה ואחסנה
אחסנה פתוחה בית שמש	39%	בית שמש	112	37	אחסנה פתוחה
מרכז לוגיסטיקה חולית	74%	קיבוץ חולית	50	1	לוגיסטיקה ואחסנה
מרכז לוגיסטיקה מזור	100%	מושב מזור	27	34	לוגיסטיקה ואחסנה
מרכז מסחרי חגור	74%	מושב חגור	18	*	מסחר
MDCIL-2 שלב ב' (חוות שרתים 32MW)	100%	מ.א יואב	10	*	חוות שרתים
MDCIL-3 שלב ב' (חוות שרתים 16MW)	100%	חיפה	7	*	חוות שרתים
MDCIL-4 (חוות שרתים 220MW)	50%	בית שמש	113	55	חוות שרתים
			611	146	

* 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 בספטמבר, 2025		
תשואה על ההשקעה		
338,880		עלות השקעה מקורית (24 במרס 2021)
67,700		רכישות נוספות במהלך התקופה
406,580		סך עלות ההשקעה
493,000		ערך השקעה בספרים
348,170	(14%)	שווי הוגן השקעה ליום 30 בספטמבר, 2025
414,647	2%	שווי הוגן השקעה ליום פרסום הדוח

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

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

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

ניהול פיננסי

המינוף הפיננסי של החברה

אנחנו בוחנים את מסגרת החוב האופטימלית לחברה והתאמתה לסביבה העסקית שבה אנחנו 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.

אתגרים פיננסיים

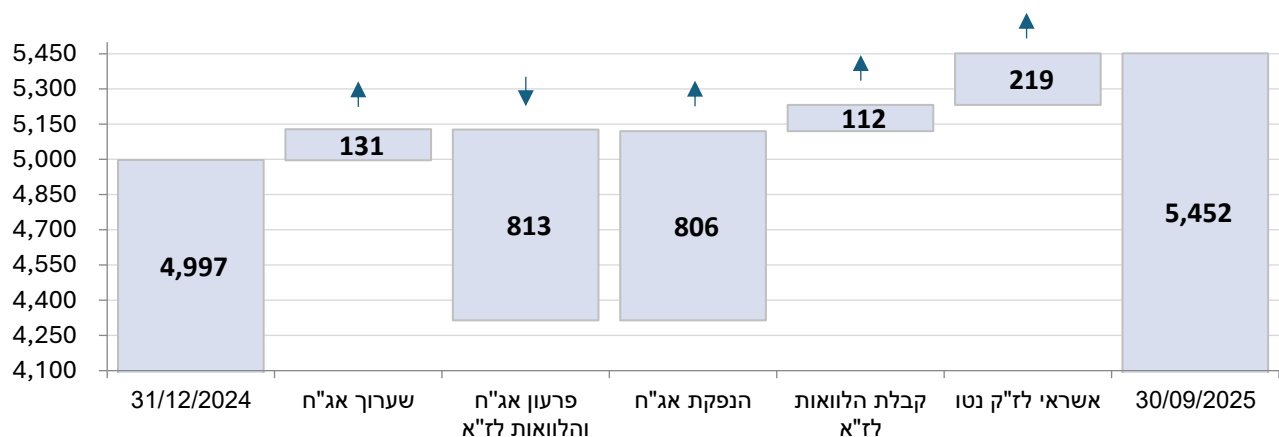
מבנה גיוסי החוב של החברה נקבע ככל שניתן באופן שבו פירעונות הקרן השוטפים (ללא רכיבי חוב מובטח) יהיו בטווח ה- FFO השנתי כך שגם במצבים בהם הנגישות לשוק ההון עלולה להיות מוגבלת לא תיווצר בעיה בשירות החוב.

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

לחברה מסגרות אשראי מאושרות לא מנוצלות בהיקף של כ-245 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ-4.9 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, יתרת החוב הפיננסי נטו הינה כ-4.1 מיליארד ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי ברוטו (מאוחד מורחב)



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

מקור המימון	מובטח בנכס	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקללת	סוג חוב	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 ואילך	סך יתרת ע.ג. צמודה 30.09.2025
בנקאי ואחרים														
צמוד	כן	1.3	3.51%	צמוד	3	11	231	-	-	-	-	-	-	245
לא צמוד	כן	2.0	6.03%	שקלי	40	101	126	150	-	-	-	-	-	417
ציבורי														
נע"מ לא סחיר	לא	0.5	5.00%	שקלי	230	-	-	-	-	-	-	-	-	230
נע"מ סחיר	לא	0.5	4.90%	שקלי	-	406	-	-	-	-	-	-	-	406
סדרה ו'	לא	0.7	2.13%	צמוד	-	148	-	-	-	-	-	-	-	148
סדרה ז'	לא	1.4	2.16%	צמוד	-	303	303	-	-	-	-	-	-	606
סדרה ח'	כן	1.2	1.18%	צמוד	-	240	481	-	-	-	-	-	-	721
סדרה ט'	לא	3.2	2.03%	צמוד	-	-	-	493	493	493	-	-	-	1,479
סדרה י'	כן	5.2	0.65%	צמוד	-	8	8	8	8	8	8	76	-	124
סדרה י"א	לא	5.2	1.71%	צמוד	-	43	43	43	43	43	43	427	-	685
סדרה י"ב	כן	4.8	3.27%	צמוד	-	-	-	71	71	71	130	-	130	473
סך פירעונות			2.63%		273	1,260	1,192	765	615	615	181	503	130	5,534
מתוכו פרעון חוב מובטח בשעבוד					38	361	845	231	79	79	138	76	130	1,977
שווי נכסים שניתנו כבטוחה לחוב														3,403
פירעונות קרן שנתיים בנטרול רכיבי חוב מובטח					235	899	347	534	536	536	43	427	-	3,557

* יתרת קרן החוב צמודה למדד

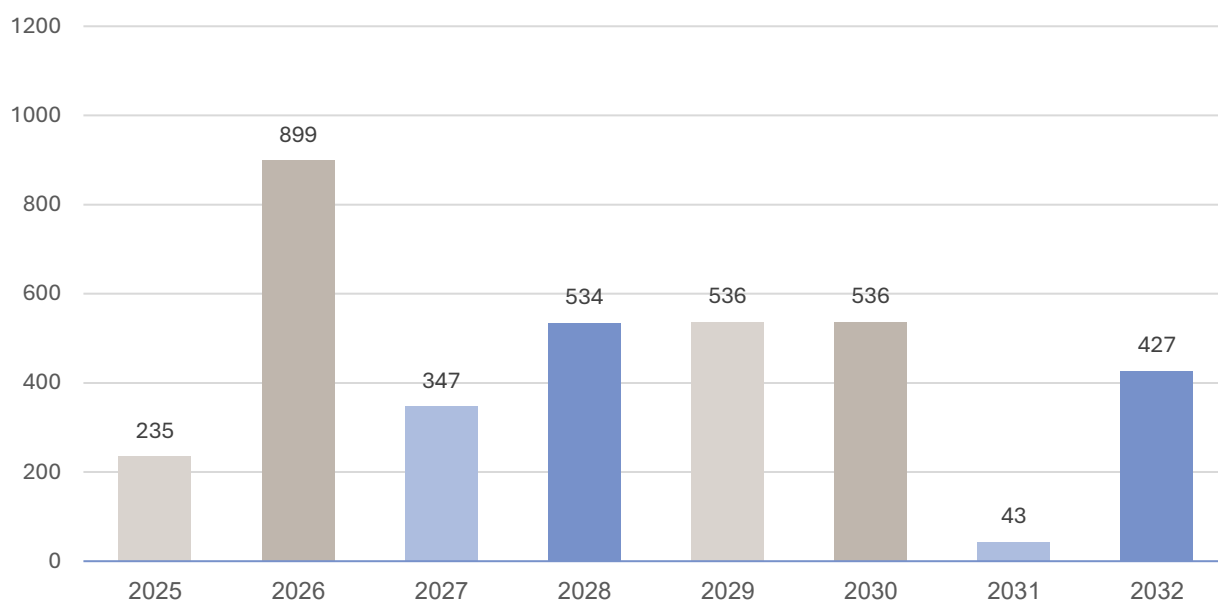
LTV
58%



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

קצב פרעונות קרן שוטפים

בנטרול רכיבי חוב מובטחים בשעבוד



היות ויחסי שיעבוד הנכסים נמוכים (כ-58%), באפשרות החברה לבחון בעת פירעון החוב לשחרר את הנכס משעבוד או מאידך למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש בתנאים נוחים.

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

היקף נדל"ן והשקעות לא משועבדים	4.9 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	61%
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה והשקעה במניות (ביג ודסק"ש)	23%
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)	58%



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)

30.09.25	2033 ואילך	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	
4,236	130	503	181	615	615	615	835	742	-	סך פירעונות אג"ח
1.75%	3.27%	1.55%	2.79%	1.67%	1.67%	1.67%	1.56%	1.80%	-	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
230	-	-	-	-	-	-	-	-	230	סך פירעונות נע"מ לא סחיר
4.90%	-	-	-	-	-	-	-	-	5.00%	ריבית אפקטיבית
406	-	-	-	-	-	-	-	406	-	סך פירעונות נע"מ סחיר
4.90%	-	-	-	-	-	-	-	4.90%	-	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
662	-	-	-	-	-	150	357	112	43	סך פירעונות חוב בנקאי ואחרים
5.41%	-	-	-	-	-	6.43%	4.63%	6.37%	5.85%	ריבית אפקטיבית

נכון למועד הדוח הריבית האפקטיבית המשוקללת נאמדת בכ-2.49%, הריבית האפקטיבית המשוקללת בגין יתרת פירעונות החוב בשנים 2025-2027 (המסתכמים לסך של כ-2,723 מיליון ש"ח) הינה בשיעור של כ-2.9%.



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

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025	
באלפי ש"ח				
4,473,868	4,692,973	4,997,278	5,452,301	סך חוב פיננסי (מאוחד מורחב)
				בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב):
(339,419)	(509,908)	(365,957)	(557,458)	מזומנים והשקעות לזמן קצר
(79,019)	(714,449)	(789,130)	(691,098)	נכסים פיננסיים סחירים ופקדונות לזמן קצר
(3,423)	(68,505)	(318,974)	(68,975)	מזומן משועבד ופקדונות בנאמנות
(104,170)	(111,409)	(71,175)	(71,118)	הלוואות כנגד בטוחות נדל"ן
(21,634)	(1,012)	19,023	80,668	הפרשים חשבונאיים שאינם לפירעון
3,926,203	3,287,690	3,471,065	4,144,320	סך חוב פיננסי נטו (מאוחד מורחב)
4,842,551	5,843,908	6,750,176	8,012,519	נדל"ן להשקעה ובהקמה (מאוחד מורחב)
24,861	5,500	5,500	5,500	נכס מוחזק למכירה
1,896,715	574,094	608,307	700,471	השקעה על בסיס אקוויטי ושווי הוגן
6,764,127	6,423,502	7,363,983	8,718,490	סך נדל"ן והשקעות (מאוחד מורחב)
58%	51%	47%	47%	LTV (Loan To Value) יחס

ריכוז השינויים העיקריים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר 2024	47%
השקעה בדסק"ש	0%
השקעה בביג מרכזי קניות בע"מ	(2%)
גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד	2%
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	3%
דיבידנד ששולם	2%
אחר	(4%)
שיעור LTV מחושב ליום 30 בספטמבר 2025	47%

הסבר לשינוי ברמת ה-LTV במהלך התקופה

החברה ייצרה תזרים מזומנים שוטף חיובי במהלך תקופת הדוח בסך של כ-213 מיליון ש"ח. עליית המדד מתחילת השנה בשיעור של 3% הביאה לגידול של כ-130 מיליון ש"ח בחוב הפיננסי. עליה בשווי ההון של מניות ביג ונכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-262 מיליון ש"ח תרם להקטנת שיעור ה-LTV בכ- 2.5%.

דירוג אשראי

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

- 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 3 2024	רבעון 4 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	
באלפי ש"ח					
70,556	71,243	75,582	78,251	82,582	NOI מנכסים קיימים (same property)
18,890	18,771	18,196	19,301	20,983	NOI מנכסים שאוכלסו או נרכשו במהלך התקופה
89,446	90,014	93,778	97,552	103,565	סך NOI לתקופה
3,562	3,531	3,646	3,665	3,781	חלק המיעוט ב-NOI
85,884	86,483	90,132	93,887	99,784	סך NOI חלק הבעלים

NOI מנכסים קיימים (same property) ברבעון השלישי לשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 82,582 אלפי ש"ח, גידול בשיעור של כ- 17% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. גידול בסך של כ- 3,240 אלפי ש"ח הרבעון מיוחס לפיצוי שהתקבל בגין ביג גליל עליון לתקופה בה הנכס היה סגור באופן חלקי בניכוי הקלות שניתנו לשוכרים במבצע עם כלביא, יתרת הגידול מיוחס לחתימה על חוזים חדשים ומימוש אופציות בחוזים קיימים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן.

NOI חלק הבעלים ברבעון השלישי לשנת 2025 הסתכם ל- 99,784 אלפי ש"ח, מהווה גידול של כ- 16% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע מאכלוס של ביג מגה אור מגדל העמק, אכלוס ג'מבו באר שבע, רכישת מתחם איסכור, הפעלת דאטה סנטר שלב א מגרש 62 במודיעין, פיצוי שהתקבל בגין ביג גליל עליון לתקופה בה הנכס היה סגור באופן חלקי בניכוי הקלות שניתנו לשוכרים במבצע עם כלביא במרכזים המשותפים עם ביג, גידול המיוחס לחתימה על חוזים חדשים ומימוש אופציות בחוזים קיימים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן.

FFO (Funds From Operations)

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

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

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

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	שינוי מתקופה מקבילה	1-9/2024	1-9/2025	שינוי מתקופה מקבילה
באלפי ש"ח						
331,945	85,884	99,784	13,900	245,473	283,803	38,330
סך NOI חלק הבעלים						
בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:						
(30,273)	(9,663)	(10,067)		(23,354)	(28,694)	
הנהלה וכלליות (בנטרול פחת ותשלום מבוסס מניות)						
(45,061)	(16,222)	(13,781)		(32,163)	(38,607)	
הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי						
(406)	33	(2,311)		485	(4,885)	
בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות						
6,526	1,387	7,816		5,298	11,060	
דיבידנד מניירות ערך סחירים						
(9,347)	(2,328)	(3,596)		(7,351)	(9,566)	
הוצאות מיסים שוטפים						
253,384	59,091	77,845	18,754	188,388	213,111	24,723
סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה						
		32%			13%	
שיעור הצמיחה						

ה- FFO בתקופה של תשעה חודשים לשנת 2025 עלה בכ- 13% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 38,330 אלפי ש"ח, גידול בדיבדנד שהתקבל מניירות ערך סחירים בסך של כ- 5,762 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 5,340 אלפי ש"ח ובניכוי גידול בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 6,444 אלפי ש"ח.

ה- FFO ברבעון השלישי לשנת 2025 עלה בכ- 32% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 18,754 אלפי ש"ח, גידול בדיבדנד שהתקבל מניירות ערך סחירים בסך של כ- 6,429 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 404 אלפי ש"ח ובניכוי קיטון בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 2,441 אלפי ש"ח.

Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	
באלפי ש"ח					
59,091	64,996	66,827	68,439	77,846	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה

FFO ריאלי מייצג ברבעון השלישי לשנת 2025 עלה בכ- 14% ביחס לרבעון הקודם, צמיחה זו מיוחסת לגידול ב- NOI בסך של כ- 5,897 אלפי ש"ח, גידול בדיבדנד שהתקבל מניירות ערך סחירים בסך של כ- 6,730 אלפי ש"ח, בניכוי גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 546 אלפי ש"ח (גידול בהוצאות מקצועיות), בניכוי גידול בהוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בסך של כ- 1,264 אלפי ש"ח ובניכוי גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך של כ- 746 אלפי ש"ח.

*** FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה בהנחת מימוש מלא של מניות ביג לפי שווי בורסה ביום 30.06.2025 וקבלת ריבית אלטרנטיבית** בשיעור של כ-4.5% על יתרת המזומן המתקבל ובניכוי דיבדנד שהתקבל בפועל מביג, הינה בסך של כ-78,241 אלפי ש"ח (FFO מתוקנן שנתי כ- 313 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 בספטמבר, 2025:

אלפי ש"ח	חלק הבעלים (מאוחד מורחב)
6,380,949	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2025
(1,465)	בניכוי שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
(8,733)	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
(32,615)	בניכוי – שווי זכויות בניה נוספות
(60,480)	בניכוי התחייבויות בגין חכירה
6,277,656	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2025
103,565	NOI רבעון שלישי 2025
(4,409)	בניכוי הכנסות ריבית הלוואות לאחרים ומערכות סולאריות
99,156	NOI רבעון שלישי 2025 מיוחס לשטחים מושכרים
396,624	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2025
35,347	NOI צפוי בגין התאמות לשכ"ד על בסיס חוזי שכירות חתומים
431,971	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.9%	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

6.9%

+4.2%

2.7%

עלות גיוס שולית (חוב מובטח במח"מ 5 ביחס LTV 80% מקס')

+0%

2.7%

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			לתקופה שנסתיימה ביום		
			30.09.2025			30.09.2024		
			מאוחד (מבוקר)			מאוחד (מבוקר)		
			מאוחד מורחב			מאוחד מורחב		
			בתוספת			בתוספת		
			בשליטה			בשליטה		
			משותפת			משותפת		
רווח גולמי מהשכרת נכסים	225,694	63,242	288,936	189,893	58,710	248,603		
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	91,062	(74,448)	16,614	100,300	(67,514)	32,786		
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	373,874	45,304	419,178	273,699	41,015	314,714		
הוצאות הנהלה וכלליות	(34,193)	(2,061)	(36,254)	(28,218)	(1,188)	(29,406)		
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	59,173	-	59,173	(13,094)	-	(13,094)		
הוצאות מימון, נטו	(40,541)	(14,207)	(54,748)	(138,046)	(16,273)	(154,319)		
שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	152,066	-	152,066	50,174	-	50,174		
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה	827,135	17,830	844,965	434,708	14,750	449,458		
מיסים על ההכנסה	(130,959)	(17,830)	(148,789)	(47,136)	(14,750)	(61,886)		
רווח נקי	696,176	-	696,176	387,572	-	387,572		
חלק המיעוט ברווח	(10,670)	-	(10,670)	(8,508)	-	(8,508)		
רווח לתקופה חלק הבעלים	685,506	-	685,506	379,064	-	379,064		

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – מיוחס לגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה (אכלוס מרלו"ג אורזין קרית מלאכי, אכלוס מרלו"ג מקס סטוק שומריה, אכלוס מרלו"ג פוקס כפר הירף, אכלוס של ביג מנה אור מגדל העמק, אכלוס חנות ג'מבו באר שבע, רכישת מתחם איסבור בקריית גת, הפעלת דאטה סנטר במגרש 62 (שלב א') וכן גידול המיוחס לחתימה על חוזים חדשים ומימוש אופציות בחוזים קיימים תוך עליה בדמי השכירות ועליית מזד 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-3%.

גידול בהוצאות הנהלה וכלליות מיוחס לגידול בהוצאות שכר (גידול מצבת כח האדם) 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-16 מיליון ש"ח בניכוי רווח מניירות ערך סחירים בסך של כ-255 מיליון ש"ח ביחס לרווח בסך של כ-54 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

קיטון ברווחי אקוויטי מיוחס להפסדי אקוויטי של ביג מנה אנרגיה מתחדשת 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	מאוחד	מאוחד מורחב
מיוחס ל-1-9/2024	379,064	379,064
גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים	35,801	40,333
גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	100,175	104,464
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות	(5,975)	(6,848)
קיטון בהוצאות אחרות, נטו	72,267	72,267
קיטון בהוצאות מימון, נטו	97,505	99,571
גידול בשיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	101,892	101,892
קיטון ברווחי אקוויטי	(9,238)	(16,172)
גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה	(83,823)	(86,903)
גידול בחלק המיעוט ברווח	(2,162)	(2,162)
מיוחס ל-1-9/2025	685,506	685,510

רווח והפסד			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2025			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2024		
			בתוספת חברות בשליטה משותפת			בתוספת חברות בשליטה משותפת		
			מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב
רווח גולמי מהשכרת נכסים			78,958	100,797	66,864	19,821	86,685	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו			16,493	(9,414)	22,870	(24,694)	(1,824)	
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו			64,081	14,808	59,953	16,564	76,517	
הוצאות הנהלה וכלליות			(12,870)	(216)	(11,210)	(696)	(11,906)	
הכנסות אחרות, נטו			53,716	-	35,932	-	35,932	
הוצאות מימון, נטו			(26,004)	(4,951)	(30,400)	(6,176)	(36,576)	
שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)			33,612	-	67,022	-	67,022	
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה			207,986	5,573	211,031	4,819	215,850	
מיסים על ההכנסה			(22,583)	(5,573)	(23,627)	(4,819)	(28,446)	
רווח נקי			185,403	-	187,404	-	187,404	
חלק המיעוט ברווח			(4,548)	-	(3,817)	-	(3,817)	
רווח לתקופה חלק הבעלים			180,855	-	183,587	-	183,587	

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – מיוחס לגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה (אכלוס של ביג מגה אור מגדל העמק, אכלוס חנות ג'מבו באר שבע, רכישת מתחם איסכור בקריית גת, הפעלת דאטה סנטר במגרש 62 (שלב א') 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 דאטה סנטר במגרש 62, ועדכון שווי הנכסים בשל עליית המדד בשיעור של כ- 1.4%.

גידול בהוצאות הנהלה וכלליות מיוחס לגידול בהוצאות שכר, הוצאות תרומות 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- 7 מיליון ש"ח ורווח מניירות ערך סחירים בסך של כ- 72 מיליון ש"ח ביחס לרווח בסך של כ- 110 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

קיטון ברווחי אקוויטי מיוחס להפסדי אקוויטי של ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ והפסדי 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	מאוחד	מאוחד מורחב
מיוחס לרבעון שלישי 2024	183,587	183,587
גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים	12,094	14,112
גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	4,128	2,372
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות	(1,660)	(1,180)
קיטון בהוצאות אחרות, נטו	17,784	17,784
קיטון בהוצאות מימון, נטו	4,396	5,621
גידול בשיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג)	(33,410)	(33,410)
קיטון ברווחי אקוויטי	(6,377)	(7,590)
גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה	1,044	290
גידול בחלק המיעוט ברווח	(731)	(731)
מיוחס לרבעון שלישי 2025	180,855	180,855

לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024			לתקופה שנסתיימה ביום 30.09.2025			
מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאחד	מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת	מאחד	
6,755,676	1,353,975	5,401,701	8,018,019	1,402,658	6,615,361	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ונכסים המיועדים למימוש
(1,032,023)	(198,925)	(833,098)	(1,299,456)	(197,220)	(1,102,236)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אחרים וחלויות
(3,952,844)	-	(3,952,844)	(4,152,845)	-	(4,152,845)	אגרות חוב וחלויות
						בנטרול יתרת :
365,957	3,857	362,100	533,552	5,767	527,785	מזומנים ושווה מזומנים
789,130	-	789,130	715,004	-	715,004	נכסים פיננסיים לזמן קצר
316,306	-	316,306	66,219	-	66,219	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
2,668	-	2,668	2,756	-	2,756	הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך
(3,510,806)	(195,068)	(3,315,738)	(4,134,770)	(191,453)	(3,943,317)	חוב פיננסי נטו
627,855	(1,015,665)	1,643,520	737,760	(1,059,215)	1,796,975	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	192,911	47,970	144,941	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
(73,264)	2,864	(76,128)	(130,689)	1,985	(132,674)	נכסים (התחייבויות) שוטפים אחרים, נטו
7,428	170	7,258	9,306	166	9,140	יתרת נכסים לא שוטפים אחרים
(101,487)	(25,260)	(76,227)	(121,297)	(24,849)	(96,448)	יתרת התחייבויות לא שוטפות אחרות
671,059	(992,216)	1,663,275	692,897	(1,033,943)	1,726,840	יתרת נכסים אחרים, נטו
(602,345)	(169,475)	(432,870)	(706,478)	(180,048)	(526,430)	עתודה למיסים
(112,031)	2,784	(114,815)	(121,218)	2,784	(124,002)	זכויות מיעוט
(3,201,553)	-	(3,201,553)	(3,748,451)	-	(3,748,451)	הון עצמי
3,915,929	-	-	4,576,146	-	-	*EPRA NAV
36,612	-	-	36,658	-	-	מספר מניות לתום תקופה
107	-	-	125	-	-	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 בספטמבר, 2025 הסתכם לסך של 6.6 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 1,213 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בסך של כ- 360 מיליון ש"ח, התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של כ- 478 מיליון ש"ח ומעליית ערך שנוצרה בעת עדכון הערכות שווי על ידי שמאי חיצוני לנכסי החברה בסך של כ- 375 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו

החוב הפיננסי נטו, ליום 30 בספטמבר, 2025 הסתכם לסך של כ- 3.9 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 628 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 64 מיליון ש"ח ובניכוי רכישת מקרקעין והשקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 838 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של כ- 130 מיליון ש"ח. במהלך התקופה נזקפו הפרשי הצמדה בסך של כ- 128 מיליון ש"ח לאור עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3%.

עתודה למיסים נדחים

יתרת עתודה למיסים נדחים ליום 30 בספטמבר, 2025 הסתכמה לסך של כ- 526 מיליון ש"ח, גידול של כ- 93 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 3% 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 בספטמבר, 2025 הסתכם לסך של 8 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 1,263 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בסך של כ- 360 מיליון ש"ח, התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של כ- 480 מיליון ש"ח ומעליית ערך שנוצרה בעת עדכון הערכות שווי על ידי שמאי חיצוני לנכסי החברה בסך של כ- 423 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו

החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2025 לסך של כ- 4.1 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 624 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 21 מיליון ש"ח ובניכוי רכישת מקרקעין והשקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 480 מיליון ש"ח. במהלך התקופה נזקפו הפרשי הצמדה בסך של כ- 128 מיליון ש"ח לאור עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3%.

הסברים לשינויים מהותיים במאזן מאוחד מורחב במהלך השנה:

עתודה למיסים נדחים

יתרת עתודה למיסים נדחים ליום 30 בספטמבר, 2025 הסתכמה לסך של כ- 706 מיליון ש"ח, גידול של כ- 104 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 3% והגדלת בסיס המס.

נדילות ומקורות מימון

תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתשעת החודשים, הסתכם לסך של כ- 163 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 75 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ- 67 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 בתשעת החודשים, הסתכם לסך של כ- 209 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 288 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן, נטו בסך של כ- 781 מיליון ש"ח, תשלום בגין השקעות אחרות בסך של כ- 18 מיליון ש"ח ובניכוי שחרור כספים משעבוד בסך של כ- 250 מיליון ש"ח ובניכוי תמורה מממוש ניירות ערך סחירים בסך של כ- 330 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתשעת החודשים, הסתכם לסך של כ- 212 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 140 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבעו מפעילות מימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר פרעון מסגרות אשראי וניירות ערך מסחריים בסך של כ- 258 מיליון ש"ח, הנפקת ניירות ערך מסחריים בסך של כ- 489 מיליון ש"ח, הרחבת 3 סדרות אג"ח בסך של כ- 809 מיליון ש"ח, בניכוי פירעון אגרות בסך של כ- 731 מיליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.

סיכון נדילות

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 207 מיליון ש"ח (גרעון בהון חוזר בסך של כ- 234 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- 838 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, לקבוצה נכסי נדל"ן מניבים ובפיתוח, פנויים משעבוד בשווי כולל של כ- 4.9 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.5 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- 348 מיליון ש"ח (מניות בשווי 48 מיליון ש"ח שועבדו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י')) נכון ליום 30 בספטמבר, 2025. להערכת החברה ככל שתידרש, ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות הקבוצה בסך של כ- 1,315 מיליון ש"ח (כולל החזקה במניות ביג). נכון למועד הדוח לחברה קיימת מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 255 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים.

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהקבוצה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 30 בספטמבר 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 זילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

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

התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

גיוס הון

בתקופת הדוח החברה לא ביצעה גיוסי הון.

הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים

הרחבת אגרות החוב (סדרה ט')

ביום 2 בספטמבר, 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של 426,617 אלפי ש"ח ע.נ בדרכ של הרחבת סדרה. התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב הנוספות הינה בסך של כ- 467,146 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2025 (אסמכתא 065614-01-2025) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 2 בספטמבר 2025 (אסמכתא 066243-01-2025).

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.

דיבידנד

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

אירועים מהותיים שאירעו לאחר תקופת הדיווח

לא אירעו אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח.

ממשל תאגידי וסיכוני סיכוני שוק ודרכי ניהולם

שוק

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

ליום 30 בספטמבר 2025

סה"כ	נכסים/ התחייבויות שאינם פיננסיים	צמוד מדד	מט"י לא צמוד	מטבע חוץ או צמוד למטבע חוץ	
אלפי ש"ח מדווחים					
נכסים					
נכסים שוטפים					
527,785			527,785		מזומנים ושווי מזומנים
84,959	46,591	2,873	35,321	174	השקעות בניירות ערך סחירים
66,219			66,219		מזומן משועבד
12,591		5,036	7,555		שוכרים
69,806	5,095	21,452	43,259		חייבים ויתרות חובה
635,545	635,545				נכסים המוחזקים למכירה
נכסים בלתי שוטפים					
1,759,202	1,584,151		175,051		השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37,773	37,773				השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
124,845	85,317	33,317	6,211		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,994,190	4,994,190				נדל"ן להשקעה
1,615,671	1,615,671				נדל"ן להשקעה בפיתוח
6,262	6,262				רכוש קבוע
4,906	4,906				מוביטין
9,939,754	9,015,501	62,678	861,401	174	סה"כ נכסים
התחייבויות					
התחייבויות שוטפות					
682,228		7,539	674,689		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
732,596		732,596			חלויות שוטפות של אגרות חוב
71,677			71,677		התחייבויות לספקים ונותני שירותים
114,526	1,509	54,662	58,355		זכאים ויתרות זכות
3,138			3,138		מקדמה בגין מכירת נכסים המוחזקים למכירה
התחייבויות שאינן שוטפות					
420,008		122,501	297,507		הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,420,249		3,420,249			אגרות חוב
24,858		24,858			פיקדונות
430			430		נגזרים
69,462		69,462			התחייבות בגין חכירה
1,698	1,698				התחייבות בשל הטבות לעובדים
526,430	526,430				מיסים נדחים
6,067,300	529,637	4,431,867	1,105,796	-	סה"כ התחייבויות
3,872,454	8,485,864	(4,369,189)	(244,395)	174	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- 625 מיליון ש"ח, המבטאים, להערכת דירקטוריון החברה, נכון יותר, את החשיפה הכלכלית של החברה.

ליום 30 בספטמבר 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					
151,613			151,613		מזומנים ושווי מזומנים
131,805	88,025	2,646	25,647	15,487	השקעות בניירות ערך סחירים
417,369			417,369		מזומן משועבד
15,056		6,022	9,034		שוכרים
91,434	3,446	8,772	79,216		חייבים ויתרות חובה
489,106	489,106				נכסים המוחזקים למכירה
נכסים בלתי שוטפים					
1,692,328	1,572,250		120,078		השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,548	19,548				השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
138,323	96,256	32,682	9,385		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,118,419	4,118,419				נדל"ן להשקעה
955,586	955,586				נדל"ן להשקעה בפיתוח
4,568	4,568				רכוש קבוע
4,906	4,906				מוכרין
8,230,061	7,352,110	50,122	812,342	15,487	סה"כ נכסים
התחייבויות					
התחייבויות שוטפות					
474,662		193,887	280,775		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
697,292		697,292			חלויות שוטפות של אגרות חוב
29,815			29,815		התחייבויות לספקים ונותני שירותים
3,138			3,138		מקדמה בגין מכירת נכסים מוחזקים למכירה
71,139	6,300	11,765	53,074		זכאים ויתרות זכות
התחייבויות שאינן שוטפות					
195,962		126,654	69,308		הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,258,219		3,258,219			אגרות חוב
4,351		4,351			פיקדונות
847	847				הכנסות מראש לזמן ארוך
430			430		נגזרים
70,335		70,335			התחייבות בגין חכירה
1,441	1,441				התחייבות בשל הטבות לעובדים
380,485	380,485				מיסים נדחים
5,188,116	389,073	4,362,503	436,540	-	סה"כ התחייבויות
3,041,945	6,963,037	(4,312,381)	375,802	15,487	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 שלילית בנכסים צמודים של כ- 194 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 4,556 אלפי ש"ח לעומת סך של 2,142 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.

צחי נחמיאס, מנכ"ל משותף

עמית ברגר, יו"ר דירקטוריון

18 בנובמבר, 2025



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 בספטמבר		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
365,957	157,621	533,552	מזומנים ושווי מזומנים
159,358	131,805	84,959	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
316,306	417,369	66,219	מזומן משועבד ומזומן בנאמנות
14,115	19,404	16,340	שוכרים
35,325	43,302	48,165	חייבים ויתרות חובה
635,272	489,106	635,545	נכסים המוחזקים למכירה ומלאי קרקעות
1,526,333	1,258,607	1,384,780	
נכסים לא שוטפים			
608,056	597,215	699,737	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
19,799	19,799	38,023	השקעות אחרות
142,841	141,876	129,878	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,668	2,646	2,756	פיקדונות לזמן ארוך בתאגידים בנקאיים
2,602	3,537	3,037	הוצאות מראש
62,781	104,195	63,033	הלוואות לחברות מאוחדות באיחוד יחסי
5,614,342	5,489,945	6,380,949	נדל"ן להשקעה
1,135,834	1,024,024	1,631,570	נדל"ן להשקעה בפיתוח
4,825	4,578	6,269	רכוש קבוע
4,906	12,526	4,906	מוניטין
7,598,654	7,400,341	8,960,158	
9,124,987	8,658,948	10,344,938	

ליום			
31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
464,739	498,073	690,981	אשראי וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
12,412	12,412	-	הלוואות מבעלי מניות בחברות מאוחדות
698,491	697,292	732,596	חלויות שוטפות של אגרות חוב
30,832	34,773	74,488	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
79,460	65,571	120,704	זכאים ויתרות זכות
1,285,934	1,308,121	1,618,769	
התחייבויות לא שוטפות			
567,284	390,467	608,475	הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,254,353	3,258,219	3,420,249	אגרות חוב
5,647	5,675	26,168	פקדונות
94,026	94,301	93,001	התחייבות בגין חכירה
354	847	-	הכנסות מראש לזמן ארוך
1,030	1,441	1,698	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
430	430	430	נגזרים
602,345	560,286	706,478	מיסים נדחים
4,525,469	4,311,666	4,856,499	
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	23,324	29,518	קרן עלות תשלום מבוסס מניות
25,037	28,214	10,515	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
43,986	43,986	45,481	קרן בגין עסקה עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
2,369,524	2,090,866	2,925,030	יתרת רווח
3,201,553	2,924,298	3,748,452	
112,031	114,863	121,218	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,313,584	3,039,161	3,869,670	סה"כ הון
9,124,987	8,658,948	10,344,938	

דוח רווח והפסד מאוחד מורחב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
345,805	88,419	104,968	252,781	300,686	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
11,377	3,332	1,326	10,517	3,268	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן
(19,799)	(5,066)	(5,497)	(14,695)	(15,018)	עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
337,383	86,685	100,797	248,603	288,936	רווח גולמי
27,581	(1,824)	(9,414)	32,786	16,614	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
342,735	76,517	78,889	314,714	419,178	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה והפחתות אחרות, נטו
(39,269)	(11,906)	(13,086)	(29,406)	(36,254)	הוצאות הנהלה וכלליות
(19,107)	35,932	53,716	(13,094)	59,173	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
649,323	185,404	210,902	553,603	747,647	רווח תפעולי
148,964	26,056	30,475	33,223	136,246	הכנסות מימון
(204,915)	(62,632)	(61,430)	(187,542)	(190,994)	הוצאות מימון
196,340	67,022	33,612	50,174	152,066	שערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ביג מרכזי קניות בע"מ)
789,712	215,850	213,559	449,458	844,965	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(122,780)	(28,446)	(28,156)	(61,886)	(148,789)	מיסים על ההכנסה
666,932	187,404	185,403	387,572	696,176	רווח נקי
666,932	187,404	185,403	387,572	696,176	סה"כ רווח כולל
מיוחס ל:					
657,722	183,587	180,855	379,064	685,506	בעלי מניות החברה
9,210	3,817	4,548	8,508	10,670	זכויות שאינן מקנות שליטה
666,932	187,404	185,403	387,572	696,176	

תמהיל השפעת המיעוט על סעיפי הדוח הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2025	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>בדוח על המצב הכספי</u>
258	1,408	381	מזומנים ושווי מזומנים
287,076	289,136	335,266	נדל"ן להשקעה ובפיתוח
5,172	4,862	7,488	נכסים אחרים
(41,502)	(42,135)	(40,891)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(25,294)	(24,981)	(32,987)	עתודות למס
(113,679)	(113,427)	(148,039)	התחייבויות אחרות
<u>112,031</u>	<u>114,863</u>	<u>121,218</u>	
			סך זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					בדוח רווח והפסד
16,483	4,142	4,342	12,312	12,757	רווח גולמי
5,097	2,601	2,923	5,397	5,288	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(1,042)	(273)	(267)	(776)	(854)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,742)	-	27	-	(18)	הכנסות (הוצאות) אחרות
(6,333)	(1,907)	(1,699)	(5,319)	(4,597)	הוצאות מימון
(3,253)	(746)	(778)	(3,106)	(1,906)	מיסים על ההכנסה
9,210	3,817	4,548	8,508	10,670	סך זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הכולל

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

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

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

שנת 2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	1-9/24	1-9/25	
657,722	183,587	180,855	379,064	685,506	רווח (הפסד) נקי לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
					התאמות:
(336,710)	(73,918)	(75,966)	(308,389)	(413,890)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות
3,283	347	85	(984)	2,027	הוצאות/ (הכנסות) חד פעמיות או חריגות
13,158	(36,273)	(53,774)	13,157	(61,060)	הפסד (רווח) מירידת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת לפי שיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(312,779)	(110,963)	(69,466)	(59,525)	(258,212)	הפסד/ (רווח) משינויים בשווי הוגן או ממכירה של נכסים פיננסיים
110,090	25,621	24,064	52,074	138,075	השפעת המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(27,581)	1,824	9,414	(32,786)	(16,614)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני
107,183	(9,775)	15,212	42,611	75,832	FFO לפי גישת הרשות
8,117	1,846	1,120	6,343	4,420	נוסף – תשלום מבוסס מניות
4,639	1,302	2,982	2,143	4,556	נוסף – תרומות
133,445	65,718	58,531	137,291	128,303	נוסף – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב
253,384	59,091	77,845	188,388	213,111	FFO לפי גישת הנהלה
366,036	366,028	366,532	366,028	366,282	מס' מניות משוקלל
692	161	212	515	582	FFO ריאלי למניה (אגורות)

גילוי ייעודי למחזיקי
האגרות חוב

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

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

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

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

סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'	סדרה י'	סדרה י"א	סדרה י"ב	סה"כ
10.7.2016	21.8.2017	13.6.2018	23.2.2020	12.7.2021	12.7.2021	12.09.2024	ועד הנפקה
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)	רטי נאמן
616,661	1,129,878	1,008,600	1,395,149	194,736	687,707	457,102	5,489,833
148,905	605,401	723,446	1,424,630	120,837	659,349	479,410	4,161,978
123,332	503,531	605,160	1,249,676	104,113	583,601	457,102	3,626,515
148,220	605,133	721,491	1,479,560	121,805	682,771	474,533	4,233,513
766	1,020	-	1,022	-	-	6,325	9,133
147,259	598,598	706,766	1,379,767	108,163	612,665	488,002	4,041,220
2.05%	2.05%	1.40%	0.84%	0.50%	0.97%	3.18%	
מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן
סיס הצמדה							

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 30 בספטמבר, 2018 – 31 במרס, 2027.	תשלומים חצי שנתיים, ביום ה-31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2020 עד 2029 (כולל) וביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2030.	תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2031 (כולל) וביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032.	תשלומים חצי שנתיים, 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 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032.	
דוח דירוג אחרון (3)	14.7.2025	14.7.2025	14.7.2025	14.7.2025	14.7.2025	14.7.2025	14.7.2025	
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 ברחוב דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב. טלפון: 03-6374344, פקס: 03-6374344. דוא"ל האחראי – רמי ספטי: RamiS@mrtrust.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 מידי מיום 14 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-15-051983).

(4) S&P MAALOT

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

- 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.
- 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.
- 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.
- משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה במרכז ניהול גרשר 61, מודיעין, וכן שעבוד על זכותה של החברה לקבלת פירות מהנכס הנ"ל וכן שעבוד על 50% מזכותה של החברה לקבלת תגמולי ביטוח בקשר לנכס הנ"ל.
- 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.

1. 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.
2. 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).
3. 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.
4. שעבוד על מלוא הזכויות והנכסים בחשבונות הנאמנות המנוהלים על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב.

- (1) הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב, כמפורט לעיל, הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
- (2) לפרטים נוספים אודות השעבודים/בטוחות להבטחת אגרות החוב ראה סעיף 22 בחלק א' של הדוח התקופתי (במסגרת הגילוי אודות נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד), את הערכות השווי שצורפו לדוח התקופתי, את מכתבי העדכון להערכות השווי אשר צורפו לדוח לרבעון 2 לשנת 2025, את באור 18 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 וכן את סעיף 3 בחלק ב' שלהלן.

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

- א. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על 233,521 מניות של ביג מרכזי קניות בע"מ ועל הזכויות הנלוות להן (כהגדרתן בשטר הנאמנות), וזאת בשל כך שלאחר תקופת הדוח, ולאחר שבוצע תשלום קרן בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה י') שחררה החברה מהשעבוד כ-99,725 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 ההתאגדות 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 30.9.2025, ראה דיווחים מיידיים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ מיום 13 בפברואר, 2025 ומיום 10 בנובמבר 2025 (אסמכתאות: 01-010738-2025, 01-085601-2025, 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 ההתאגדות של החברה.
- (2) לפרטים נוספים אודות השעבודים/בטוחות להבטחת אגרות החוב ראה סעיף 22 בחלק א' של הדוח התקופתי (במסגרת הגילוי אודות נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד), את הערכות השווי שצורפו לדוח התקופתי ואת מכתבי העדכון להערכות השווי אשר צורפו לדוח לרבעון 2 לשנת 2025, 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 ₪ (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-350 מיליון ₪ (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-3,872 מיליון ₪	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.	37.7%	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 ₪ (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-450 מיליון ₪ (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-3,748 מיליון ₪	עומדים בתנאי
	היחס בין הונה העצמי המתואם (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-20% (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-25% (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	39%	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.	74.7%	עומדים בתנאי
	הונה העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-400 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-450 מיליון ₪ (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-3,748 מיליון ₪ מש"ח	עומדים בתנאי
סדרה ט'	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.	39%	עומדים בתנאי
	הונה העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-800 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-750 מיליון ₪ (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ-3,748 מיליון ₪	עומדים בתנאי
סדרה ט'	היחס בין הונה העצמי המתואם (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון נדחה הן ביחס למועד פירעונו והן בפירוק, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-23% (לעניין פירעון מיידי) ולא יפחת מ-20% (לעניין פיצוי בריבית). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	39%	עומדים בתנאי

סדרת אגרת החוב	אמת המידה	היחס נכון למועד הדוח	סטטוס עמידה למועד הדוח
סדרה י'	ההון העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה או על פי תוצאותיה הכספיות הרבעוניות של החברה), לא יפחת ממיליארד ₪ (לעניין פיצוי בריבית). ולא יפחת מ-950 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ- 3,748 מיליון ₪	עומדים בתנאי
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון נדחה, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ- 24% (לעניין פיצוי בריבית) ולא יפחת מ-21% (לעניין פירעון מיידי). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	39%	עומדים בתנאי
סדרה יא'	ההון העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה או על פי תוצאותיה הכספיות הרבעוניות של החברה), לא יפחת ממיליארד ₪ (לעניין פיצוי בריבית). ולא יפחת מ-950 מיליון ₪ (לעניין פירעון מיידי). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ- 3,748 מיליון ₪	עומדים בתנאי
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון נדחה, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ- 24% (לעניין פיצוי בריבית) ולא יפחת מ-21% (לעניין פירעון מיידי). יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך 2 דוחות רצופים.	39%	עומדים בתנאי
סדרה יב'	הסך השווה ליתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"ב) בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד למועד הבדיקה, לא יעלה על סך הבטוחות (קרי: השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כשהוא מוכפל בשיעור של 80%) למועד הבדיקה. יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מהיחס הנ"ל ולא תעמיד בטוחה נוספת בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	79.7%	עומדים בתנאי
	ההון העצמי של החברה (הון החברה לא כולל זכויות המיעוט, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה או על פי תוצאותיה הכספיות הרבעוניות של החברה), לפי העניין לא יפחת מ-1,300,000 אלפי ₪. יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך שני דוחות רצופים.	הון עצמי בסך של כ- 3,748 מיליון ₪	עומדים בתנאי
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל שטר הון נדחה, כולל הלוואות בעלים וכולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-22%. יצוין כי עילה לפירעון מיידי תקום רק לאחר שהחברה תחרוג מאמת המידה במשך שני רבעונים רצופים.	39%	עומדים בתנאי

פרק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
לדוח התקופתי לשנת 2024

M E G A O R



עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2024

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970, להלן יפורטו השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בנושאים אשר יש לתארם בדוח התקופתי שחלו מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם על ידה ביום 5 במרס 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-014685), 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. חידוש התקשרות החברה בהסכמים בקשר עם מניות ביג מרכזי קניות בע"מ

בהמשך לאמור בדיווח מידי של החברה מיום 28 בספטמבר 2023 בקשר עם התקשרויות החברה יחד עם תאגיד בנקאי ("הבנק") בהסכם למכירת 700,000 מניות ביג מרכזי קניות בע"מ שבבעלותה וכן בעסקות מעוף ("הדיווח"), ביום 25 בספטמבר 2025 התקשרה החברה עם הבנק בחידוש העסקות לתקופות מתחדשות של שלושה חודשים ובסה"כ עשרים וארבעה חודשים, ללא שינוי בתנאים המפורטים בדיווח, למעט השינויים שפורטו בדיווח החברה מיום 29 בספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 28 בספטמבר 2023 (אסמכתא 2023-01-110997) וכן דיווח מידי מיום 29 בספטמבר 2025 (אסמכתא 2025-01-072828).

1.2. בהמשך לאמור בסעיף 4.5.2 לדוח התקופתי, בקשר לחוות השרתים שהחברה פועלת להקמתן בנכסי הקבוצה – לעדכון

הסטטוס בדבר חוות השרתים שבהקמה, ראה עמ' 11 לדוח זה לעיל.

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%)
31.12.2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
94,400	96,200	97,200	98,600	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
6,526	1,683	1,676	1,697	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,200	1,800	1,000	1,400	רווחי (שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
99	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9	7.0	6.9	6.9	שיעור תשואה (%)
134	137	138	137	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%)
31.12.2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
235,280	241,740	250,040	249,230	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
15,746	4,028	3,995	3,817	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
16,719	6,235	8,269	(868)	רווחי (שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.7	6.7	6.4	6.4	שיעור תשואה (%)
122	126	124	114	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	רבעון 3	
220,720	219,920	225,360	226,660	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
14,093	3,364	3,386	3,634	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
12,640	(828)	5,436	1,272	רווחי (שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	97	97	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.4	6.1	6.0	6.4	שיעור תשואה (%)
110	108	108	112	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 – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2024				
133,950	134,330	136,000	137,850	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
8,187	2,069	2,078	2,105	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,510	380	1,670	1,850	רווחי (שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.0	6.2	6.1	6.1	שיעור תשואה (%)
51	52	52	53	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 – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2024				
190,800	192,800	195,200	198,300	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
12,549	3,206	3,259	3,593	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,000	2,000	2,400	3,100	רווחי (שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	99	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6	6.7	6.7	7.2	שיעור תשואה (%)
95	97	94	101	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 – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2024				
202,800	203,270	209,110	213,000	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
*5,471	2,440	3,461	**8,520	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(710)	443	5,775	3,843	רווחי (שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98	97	97	97	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
*2.7	*4.8	6.6	**16.0	שיעור תשואה (%)
*38	*68	125	**232	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.

** במהלך רבעון 3 לשנת 2025 התקבל מהמדינה פיצוי בסך כ- 6 מיליון ש"ח בגין נזקי מלחמת חרבות ברזל.

3.7. מרכז ניהול מגרש 61

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025			(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2024				
183,430	184,050	185,280	186,700	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
12,276	3,240	3,212	3,281	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,901	620	1,230	1,420	רווחי (שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.7	7.1	6.9	7.0	שיעור תשואה (%)
50	52	51	52	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	רבעון 3	
31.12.2024				
165,800	166,400	168,500	170,800	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
10,005	2,538	2,512	2,682	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,700	600	2,100	2,125	רווחי (שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.0	6.1	6.0	6.3	שיעור תשואה (%)
47	47	47	49	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.9. מגה אור איקאה לוגיסטיקה אשדוד

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025			(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2024				
94,800	94,400	94,100	94,220	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
8,809	2,402	2,407	2,440	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(1,200)	(800)	100	120	רווחי (שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.3	9.6	9.6	9.7	שיעור תשואה (%)
49	51	51	52	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.10. מרכז מסחרי, BIG מנה אור פרדס חנה

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025			(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
93,360	92,640	93,460	93,600	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
8,607	2,186	2,356	2,244	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
737	(932)	812	136	רווחי (שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.2	9.3	10.0	9.6	שיעור תשואה (%)
99	100	105	100	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 – 50%)
31.12.2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
104,920	105,270	106,540	107,980	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
5,884	1,515	1,514	1,570	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,340	350	1,270	1,440	רווחי (שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.8	5.8	5.7	5.8	שיעור תשואה (%)
36	37	37	38	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.12. מרכז תעשייה בלהבים

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025			(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
31.12.2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
226,100	226,600	229,400	232,600	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
13,702	3,487	3,503	3,548	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,200	500	2,800	3,200	רווחי (שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.0	6.2	6.1	6.1	שיעור תשואה (%)
26	27	27	27	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.13. מרכז מסחרי, BIG מנה אור מודיעין 2

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025			(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2024				
74,500	75,500	77,300	78,300	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,889	1,288	1,288	1,324	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,590	1,000	1,800	1,000	רווחי (שערוך בתקופה) (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6	6.8	6.7	6.8	שיעור תשואה (%)
90	93	92	96	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)

3.14. לפרטים בדבר שווי תזרים התשלומים אריאל ראה הערכת שווי מיום 4 באוגוסט 2025 אשר צורפה לדוח רבעון 2 לשנת 2025.

4. בהמשך לאמור בסעיף 30.2 לדוח התקופתי –

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ- 4,152,845 אלפי ש"ח וכן הלוואות בנקאיות (לרבות באמצעות חברות בנות, ערבויות להלוואות של חברות כלולות, ולרבות אשראי מנוצל מגופים בנקאיים) בסכום כולל של כ- 922,072 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 שעניין קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה ו/או ביכולתה לשרת חובותיה.

5. בהמשך לאמור בדוח רבעון 2 לשנת 2025 של החברה בקשר לחתימה על מזכר הבנות מותנה למכירת פרויקט Probshtip שבמקדוניה, במהלך תקופת הדוח פקע מזכר ההבנות כאמור.

6. בהמשך לאמור בסעיף 24.2.1 לדוח התקופתי בקשר לפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת אשר החברה מבצעת באמצעות חברת האנרגיה המשותפת:

6.1. לגבי פרויקט **Urleasca שברומניה** – בתקופת הדוח, חברת האנרגיה המשותפת השלימה את הקמת הפרויקט ונמצאת בהליך של בדיקות וחיתוב הפרויקט לרשת.

6.2. לגבי פרויקט **Vacareni שברומניה** – הפרויקט נמצא בשלבי הקמה ראשוניים וכן בשלבי סגירה פיננסית.

7. בהמשך לאמור בסעיף 24.2.2 לדוח התקופתי לגבי פעילות אגירת האנרגיה:

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 בספטמבר 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 השלישי של שנת 2025 שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2025¹

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 ואשר תוארו בדוח הכספי של דסק"ש ליום 30 ביוני 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

- 1.1. מלחמת חרבות ברזל – לפרטים בדבר השלכות המלחמה על פעילות דסק"ש, ראה באור 1.1 ג. לדוחות הכספיים של דסק"ש וסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2025 של דסק"ש.
- 1.2. בחודש ספטמבר 2025 התקשרה דסק"ש עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך כולל של 100 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים של דסק"ש מסגרת האשראי לא נוצלה.

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 נובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה נכסים ובנין כ- 7.6% מהונה המונפק והנפרע של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים"), בתמורה בסך של 650 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה צפויה נכסים ובנין לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2025 גידול בהון המיוחס לבעלים בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, חלקה של נכסים ובנין כ- 12 מיליון ש"ח.
- ביום 10 בנובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון נכסים ובנין על חלוקת דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח, חלקה של דסק"ש הינו 141 מיליון ש"ח.
- דיבידנד מגב-ים – ביום 4 בנובמבר 2025, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח. חלק נכסים ובנין בתשלום הדיבידנד האמור הינו 45 מיליון ש"ח.

3. תיאור עסקי דסק"ש – פרטים נוספים

מימון

- נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים עמדה רמת המינוף של דסק"ש על כ- 25.6% ו- 24.4%, בהתאמה. רמת המינוף הממוצעת למועדים האמורים הינה כ- 27.2% ו- 24.1%, בהתאמה.

¹ האמור בנספח זה מתבסס על הדוח הרבעוני של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2025 כפי שפורסם ע"י דסק"ש ביום 10 בנובמבר 2025, במערכת ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בע"מ.

- נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עמדו השווי הנכסי הנקי של דסק"ש והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על סך של 1,420 מיליון ש"ח ו-27.2%, בהתאמה.
 - בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2025, לדסק"ש גירעון בהון החוזר בסך 1,255 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (בנטרול נכסים והתחייבויות בעלי תקופת מחזור תפעולי העולה על שנה) בסך 1,383 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2025, לדסק"ש גירעון בהון החוזר בסך 132 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 בספטמבר 2027.
- לפרטים נוספים אודות מצבה הכספי של דסק"ש, תזרים המזומנים שלה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, ראה סעיף באור 1.6.1. 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 בספטמבר, 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
15-26	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 בספטמבר, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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-821,845 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-55,364 וכ-4,208 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

362,100	151,613	527,785
159,358	131,805	84,959
316,306	417,369	66,219
10,069	15,056	12,591
56,539	91,434	69,806

904,372	807,277	761,360
---------	---------	---------

635,272	489,106	635,545
---------	---------	---------

1,539,644	1,296,383	1,396,905
-----------	-----------	-----------

1,623,972	1,692,328	1,759,202
19,548	19,548	37,773
138,550	138,323	124,845
4,336,277	4,118,419	4,994,190
1,059,924	955,586	1,615,671
4,816	4,568	6,262
4,906	4,906	4,906

7,187,993	6,933,678	8,542,849
-----------	-----------	-----------

8,727,637	8,230,061	9,939,754
-----------	-----------	-----------

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד
מזומן משועבד ומזומן בנאמנות
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
455,441	474,662	682,228
698,491	697,292	732,596
27,702	29,815	71,677
85,389	71,139	114,526
3,138	3,138	3,138
1,270,161	1,276,046	1,604,165
377,657	195,962	420,008
3,254,353	3,258,219	3,420,249
4,402	4,351	24,858
430	430	430
354	847	-
70,012	70,335	69,462
1,030	1,441	1,698
432,870	380,485	526,430
4,141,108	3,912,070	4,463,135
366	366	366
737,474	737,474	737,474
68	68	68
43,986	43,986	45,481
25,098	23,324	29,518
25,037	28,214	10,515
2,369,524	2,090,866	2,925,030
3,201,553	2,924,298	3,748,452
114,815	117,647	124,002
3,316,368	3,041,945	3,872,454
8,727,637	8,230,061	9,939,754

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.

18 בנובמבר, 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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
265,744	67,953	82,540	191,806	235,154	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן
7,709	2,968	1,326	6,849	3,268	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן
3,668	364	-	3,668	-	הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
16,980	4,421	4,908	12,430	12,728	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן
					הנמדדות לפי שיטת העלות המופחתת
260,141	66,864	78,958	189,893	225,694	עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
					רווח גולמי
125,621	22,870	16,493	100,300	91,062	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות
276,998	59,953	64,081	273,699	373,874	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
37,148	11,210	12,870	28,218	34,193	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(19,107)	35,932	53,716	(13,094)	59,173	ונדל"ן להשקעה בפיתוח ואחרים, נטו
606,505	174,409	200,378	522,580	715,610	הוצאות הנהלה וכלליות
154,751	16,176	51,296	38,507	137,245	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(191,268)	(46,576)	(77,300)	(176,553)	(177,786)	רווח תפעולי
196,340	67,022	33,612	50,174	152,066	הכנסות מימון
766,328	211,031	207,986	434,708	827,135	הוצאות מימון
99,396	23,627	22,583	47,136	130,959	שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן
666,932	187,404	185,403	387,572	696,176	דרך רווח והפסד (ביג מרכזי קניות)
					רווח לפני מסים על ההכנסה
657,722	183,587	180,855	379,064	685,506	מסים על ההכנסה
9,210	3,817	4,548	8,508	10,670	רווח נקי
666,932	187,404	185,403	387,572	696,176	רווח נקי מיוחס ל:
					בעלי מניות החברה
					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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
666,932	187,404	185,403	387,572	696,176	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)	(12,075)	(3,309)	(3,808)	(14,522)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר אשר סווג או יסווג בעתיד לרווח או הפסד
(6,985)	(12,075)	(3,309)	(3,808)	(14,522)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(6,985)	(12,075)	(3,309)	(3,808)	(14,522)	
659,947	175,329	182,094	383,764	681,654	סה"כ רווח כולל
650,737	171,512	177,546	375,256	670,984	סה"כ רווח כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה
9,210	3,817	4,548	8,508	10,670	זכויות שאינן מקנות שליטה
659,947	175,329	182,094	383,764	681,654	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
17.97	5.02	4.93	10.36	18.72	רווח נקי בסיסי למניה
17.96	5.02	4.92	10.35	18.60	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
-	-	-	-	-	-	685,506	685,506	10,670	696,176
-	-	-	-	(14,522)	-	-	(14,522)	-	(14,522)
-	-	-	-	(14,522)	-	685,506	670,984	10,670	681,654
-	-	-	1,495	-	-	-	1,495	-	1,495
-	-	-	-	-	4,420	-	4,420	-	4,420
-	-	-	-	-	-	(130,000)	(130,000)	-	(130,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,483)	(1,483)
366	737,474	68	45,481	10,515	29,518	2,925,030	3,748,452	124,002	3,872,454

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 בספטמבר, 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 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
-	-	-	-	-	-	379,064	379,064	8,508	387,572
-	-	-	-	(3,808)	-	-	(3,808)	-	(3,808)
-	-	-	-	(3,808)	-	379,064	375,256	8,508	383,764
-	-	-	(9,556)	-	-	-	(9,556)	-	(9,556)
-	-	-	-	-	6,343	-	6,343	-	6,343
-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,423)	(1,423)
366	737,474	68	43,986	28,214	23,324	2,090,866	2,924,298	117,647	3,041,945

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 בספטמבר, 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	44,883	13,824	28,398	2,804,175	3,629,188	119,950	3,749,138
-	-	-	-	-	-	180,855	180,855	4,548	185,403
-	-	-	-	(3,309)	-	-	(3,309)	-	(3,309)
-	-	-	-	(3,309)	-	180,855	177,546	4,548	182,094
-	-	-	598	-	-	-	598	-	598
-	-	-	-	-	1,120	-	1,120	-	1,120
-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(496)	(496)
366	737,474	68	45,481	10,515	29,518	2,925,030	3,748,452	124,002	3,872,454

יתרה ליום 1 ביולי, 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 מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

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 שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
366	737,474	68	64,916	40,289	21,478	1,957,279	2,821,870	114,308	2,936,178
-	-	-	-	-	-	183,587	183,587	3,817	187,404
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
366	737,474	68	43,986	28,214	23,324	2,090,866	2,924,298	117,647	3,041,945

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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
666,932	187,404	185,403	387,572	696,176
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח נקי				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
857	211	283	622	756
(276,998)	(59,953)	(64,081)	(273,699)	(373,874)
118,546	59,781	58,168	121,215	124,465
8,418	5,471	2,237	8,618	7,681
(11,990)	(4,700)	(2,427)	(11,162)	(6,587)
(307,017)	(110,245)	(69,495)	(54,859)	(255,506)
(412)	(6)	21	(1)	667
-	-	-	-	-
8,117	1,846	1,120	6,343	4,420
(8)	24	-	29	-
(125,621)	(22,870)	(16,493)	(100,300)	(91,062)
13,158	(36,272)	(53,774)	13,158	(61,060)
-	-	-	-	-
18,505	16,943	23,102	7,191	36,580
99,396	23,627	22,583	47,136	130,959
(455,049)	(126,143)	(98,756)	(235,709)	(482,561)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
6,075	2,165	705	1,088	(2,522)
(15,314)	(39,637)	(924)	(40,622)	(8,482)
(33)	(493)	271	(968)	(435)
217	72	69	274	20,456
6,225	(949)	2,832	1,968	1,163
(785)	2,101	(6,327)	682	(4,572)
(3,615)	(36,741)	(3,374)	(37,578)	5,608
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:				
(89,502)	(33,853)	(43,557)	(76,024)	(100,983)
44,870	8,198	19,497	34,474	45,353
1,800	-	-	-	-
(4,969)	(1,360)	(223)	(4,569)	(771)
7,238	5,010	(1)	7,224	121
(40,563)	(22,005)	(24,284)	(38,895)	(56,280)
167,705	2,515	58,989	75,390	162,943
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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(2,268)	(767)	(800)	(1,770)	(2,220)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
487	82	-	427	-	רכישת רכוש קבוע
(400,625)	(128,666)	(302,974)	(295,772)	(781,392)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
18,467	513	-	18,467	-	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
-	-	71,658	-	1,658	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
-	-	-	-	(18,225)	משיכת פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
(66,851)	-	-	-	-	תשלום עבור רכישת השקעות אחרות
(250,405)	(341,884)	(27,483)	(351,468)	250,087	השקעה בחברה שאוחדה לראשונה
232,336	48,189	188,191	153,897	329,632	שינוי במזומן משועבד, נטו
-	-	(735)	-	(968)	מכירת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
112,685	102,829	1,032	112,686	4,746	דרך רווח או הפסד, נטו
63,292	60,197	(10,602)	76,479	7,445	מתן הלוואות
(1,826)	44	(695)	(1,258)	6	גביית הלוואות
(294,708)	(259,463)	(82,408)	(288,312)	(209,231)	גביית (מתן) הלוואות לחברות המטופלות
					לפי שיטת השווי המאזני
					צדדים קשורים, נטו
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(100,000)	(50,000)	(60,000)	(100,000)	(130,000)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(4,957)	(478)	(496)	(1,423)	(1,483)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
502,519	502,519	464,157	502,519	808,980	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
193,599	-	38,570	4,200	111,642	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(14,609)	(2,918)	(1,874)	(11,392)	(77,242)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(965)	(666)	(716)	(860)	(933)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(602,065)	(162,247)	(325,677)	(602,065)	(730,662)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(23,571)	(3,077)	(184,725)	34,404	(68,159)	פרעון אגרות חוב
334,040	184,040	-	334,040	489,376	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(300,000)	(150,000)	(189,546)	(300,000)	(189,546)	הנפקת ניירות ערך מסחריים
(16,009)	317,173	(260,307)	(140,577)	211,973	פדיון ניירות ערך מסחריים
(143,012)	60,225	(283,726)	(353,499)	165,685	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
505,112	91,388	811,511	505,112	362,100	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
362,100	151,613	527,785	151,613	527,785	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
18,062	24,464	60,874	24,464	60,874

(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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
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 בספטמבר 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה, וכן את זכויות הקבוצה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ובישיות 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 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 הכנסות אחרות רווח מביטול ירידת ערך לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 בסך של כ-36,475 אלפי ש"ח. לאור סממנים לביטול ירידת ערך ברבעון השלישי 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 הכנסות אחרות רווח מביטול ירידת ערך לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 בסך של כ-53,774 אלפי ש"ח. שווי ההשקעה בדסק"ש הינו בסך של כ-493 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.

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

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.

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.ג. 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. 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 לועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות.

יג. ביום 15 ביולי, 2025 פרעה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) בע.ג 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. הדיבידנד שולם ביום 25 באוגוסט, 2025.

טו. ביום 4 באוגוסט, 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 15,508 יחידות מניה חסומות (RSU) (לא רשומות למסחר) לנושאי משרה (לרבות לנושא משרה שהינו נותן שירותים) ולעובדים. היחידות תבשלנה ל-15,508 מניות רגילות של החברה כאשר יחידות המניה החסומות תהיינה ניתנות למימוש ב-3 מנות: 1/3 מיחידות המניה החסומות יבשילו כעבר שנה ממועד ההענקה, 1/3 מיחידות המניה החסומות יבשילו כעבר שנהיים ממועד ההענקה ו-1/3 מיחידות המניה החסומות יבשילו כעבר שלוש שנים ממועד ההענקה.

טז. ביום 2 בספטמבר, 2025, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ט) של החברה לציבור, בהיקף של 426,617 אלפי ש"ח ע.ג. הנפקת אגרות החוב החדשות בוצעה בדרך של הרחבת סדרה לפי מחיר של 109.5 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. הריבית האפקטיבית נקבעה על 3.15% (ריבית נקובה 0.84%). סך התמורה ברוטו שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב החדשות הסתכמה לכ-467,146 אלפי ש"ח (464,181 אלפי ש"ח בניכוי עלויות הנפקה).

יז. בהמשך להתקשרות החברה מיום 28 בספטמבר 2023 עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק") בהסכם בו נמכרו לבנק 700,000 מניות ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "ביג") שבבעלותה וכן בעסקות מער"ף, לאחר סיום ההתקשרות כאמור לעיל, התקשרה החברה ביום 25 בספטמבר 2025 עם הבנק בעסקה חדשה לתקופות מתחדשות של שלושה חודשים ובסה"כ עשרים וארבעה חודשים, ללא שינוי בתנאים המפורטים, למעט כמפורט להלן:

- ביטול אופציות המער"ף אשר היו כלולות בעסקה וההתייחסויות הרלוונטיות להן ובהתאם התקשרות החברה עם הבנק תהיה בעסקות בהתאם למנגנון אשר נקבע (עם התאמות לעניין סוגיית המער"ף) בין הבנק ובין החברה מסוג Cash-settled Share Option Transactions –

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

אופציות המבוססות על מחיר מניית ביג, במסגרתן תמכור החברה לבנק אופציות Put על כמות כוללת של 700,000 מניות ביג (להלן: "מניות ביג הרלוונטיות") והחברה תרכוש מהבנק אופציות Call על מניות ביג הרלוונטיות כך שישולמו בגין מימוש האופציות הפרשים כספיים בלבד ולא תועברנה מניות ביג. מסמכי העסקות בנגזרים כוללים הפניות להגדרות המקובלות לביצוע עסקות בנגזרים של ארגון ה-ISDA. העסקות בנגזרים כוללות תנאי של מימוש אוטומטי, כך שכל עוד לא הובאו העסקות בנגזרים לסיום מוקדם, הן תמומשנה בכל פעם במועד הסיום הרלוונטי, בלא צורך במתן הודעת מימוש.

- העסקות הראשונות, יבוצעו ביום 29 בספטמבר 2025, במחיר שהינו מחיר הסגירה של מניית ביג בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ביום 28 בספטמבר 2025, קרי מחיר של 656.2 ש"ח למניה.

- העסקות הראשונות והעסקות הנוספות תהיינה לתקופות מתחדשות של שלושה חודשים אשר כפופות לעמידה בתנאי חידוש העסקות אשר קבועים בהסכם ובסה"כ עשרים וארבעה חודשים. השער של העסקות הנוספות יהיה מחיר הסגירה של מניית ביג בבורסה ביום המסחר האחרון לפני מועד סיום העסקות הנוספות הרלוונטיות.

- הוספת אפשרות לחברה לסיים את העסקות בנגזרים באופן חלקי, ובמקרה כזה תהיה רשאית לסיים את אופציות ה-CALL ואת אופציות ה-PUT רק בגין כמות מניות ביג המהוות לפחות 10% מכמות מניות ביג ביחס אליהן בוצעה העסקות בנגזרים במועד ביצוע העסקה הראשונה.

יח. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025, מימשה החברה 161,900 מניות של חברת "ביג מרכזי קניות" בתמורה לסך של כ- 105,218 אלפי ש"ח. לאחר תאריך הדוח מימשה החברה 352,240 מניות נוספות של "ביג מרכזי קניות" בתמורה לסך של כ- 252,217 אלפי ש"ח.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר, 2024		30 בספטמבר, 2024		30 בספטמבר, 2025	
שוי הוגן	יתרה (*)	שוי הוגן	יתרה (*)	שוי הוגן	יתרה (*)
מבוקר		בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות

123,793	132,981	135,443	134,951	129,948	131,207	הלוואות בריבית קבועה (1)
3,814,248	3,969,410	3,775,156	3,959,707	4,041,220	4,161,977	אגרות חוב (2)
3,938,041	4,102,391	3,910,599	4,094,658	4,171,168	4,293,184	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 בספטמבר		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
4,525,000	5,945,000	4,754,000	נכסים שוטפים
1,387,000	2,241,000	1,488,000	מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים
19,304,000	18,980,000	20,716,000	נכסים לא שוטפים
5,151,000	5,495,000	6,009,000	התחייבויות שוטפות
12,360,000	13,122,000	12,697,000	התחייבויות לא שוטפות
1,828,000	1,816,000	1,876,000	סה"כ הון המיוחס לבעלים של דסק"ש
29.9%	29.9%	29.9%	שיעור ההחזקה בדסק"ש
546,572	542,984	560,924	סך ההשקעה בדסק"ש
266,239	266,239	266,239	התאמות אחרות
(395,223)	(395,223)	(334,163)	הפרשה לירידת ערך
417,588	414,000	493,000	סך ההשקעה בדסק"ש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
1,552,000	289,000	330,000	1,279,000	1,295,000	הכנסות
355,000	(85,000)	40,000	265,000	424,000	רווח נקי
31,000	(109,000)	(16,000)	7,000	93,000	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלים של דסק"ש
29.9%	29.9%	29.9%	29.9%	29.9%	שיעור ההחזקה בדסק"ש
9,269	(32,591)	(4,784)	2,093	27,807	חלק החברה ברווח (הפסד) דסק"ש
27,210	27,209	-	27,209	-	התאמות אחרות
36,479	(5,382)	(4,784)	29,302	27,807	סה"כ חלק החברה ברווח דסק"ש
(13,158)	36,272	53,774	(13,158)	61,060	רווח מביטול ירידת ערך (הפסד מירידת ערך)
23,321	30,890	48,990	16,144	88,867	סה"כ רווח (הפסד) מחברת דסק"ש

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
276,998	59,953	64,081	273,699	373,874
65,737	16,564	14,808	41,015	45,304
342,735	76,517	78,889	314,714	419,178

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

באור 8: - התניות פיננסיות

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

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

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

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

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

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

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. עד לתום הרבעון השלישי לשנת 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 ההשקעות 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 אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)				
300,686	-	3,268	(65,532)	238,422
285,668	27,807	3,268	(63,242)	253,501
הכנסות המגזר				
רווח מגזרי				
חלק הקבוצה ברווחי חברות				
מטופלות לפי שיטת השווי				
המאזני, נטו				
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן				
להשקעה ונדל"ן להשקעה				
419,849		(671)	(45,304)	373,874
בפיתוח והפחתות אחרות, נטו				
הוצאות הנהלה וכלליות				
-	61,060		(1,887)	59,173
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				
				152,066
				827,135

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

נדל"ן מניב	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח				
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)				
252,781	-	10,517	(60,975)	202,323
הכנסות המגזר				
238,086	29,302	10,517	(58,710)	219,195
רווח מגזרי				
חלק הקבוצה ברווחי חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו				
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח והפחתות				
319,621	-	(4,906)	(41,016)	273,699
אחרות, נטו				
הוצאות הנהלה וכלליות				
הוצאות אחרות, נטו				
	(13,158)		64	(13,094)
522,580				
רווח תפעולי				
הכנסות מימון				
הוצאות מימון				
שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניות)				
				50,174
434,708				
רווח לפני מסים על ההכנסה				

באור 9: - מגזרי פעילות (המשך)

נדל"ן מניב	השקעה בדסק"ש	אחר	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח				
104,967	-	1,326	(22,427)	83,866
99,470	(4,784)	1,326	(21,838)	74,174
21,277				
78,889	-	-	(14,808)	64,081
				(12,870)
	53,774		(58)	53,716
200,378				
				51,296
				(77,300)
				33,612
207,986				

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח				
88,420	-	3,332	(20,467)	71,285
83,354	(5,382)	3,332	(19,822)	61,482
28,252				
78,547		(2,029)	(16,565)	59,953
				(11,210)
	36,272		(340)	35,932
174,409				
				16,176
				(46,576)
				67,022
211,031				

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2025</u>				
<u>(לא מבוקר)</u>				
6,615,361	(1,980,131)	84,473	493,000	8,018,019
נכסי המגזר				
נכסים שלא הוקצו למגזרים				
3,324,393				
9,939,754				
סה"כ נכסים במאוחד				

סה"כ	התאמות	אחר	השקעה בדסק"ש	נדל"ן מניב
אלפי ש"ח				
<u>ליום 30 בספטמבר, 2024</u>				
<u>(לא מבוקר)</u>				
5,573,095	(1,439,965)	84,991	414,000	6,514,069
נכסי המגזר				
נכסים שלא הוקצו למגזרים				
2,656,966				
8,230,061				
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 בספטמבר, 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מגה אור החזקות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים 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- 821,845 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 55,364 וכ- 4,208 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 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 המיוחסים לחברה

ליום		
31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
311,486	147,319	383,187
159,358	131,805	84,959
316,306	417,369	66,219
8,546	10,495	10,168
61,898	90,037	58,043
857,594	797,025	602,576
629,772	483,606	630,045
1,487,366	1,280,631	1,232,621
2,969,943	2,768,993	3,507,203
19,548	19,548	19,548
103,370	101,795	88,945
28,016	28,284	28,048
835,374	741,343	1,186,925
2,860,544	2,861,766	3,330,384
3,131	2,886	4,397
4,906	4,906	4,906
6,824,832	6,529,521	8,170,356
8,312,198	7,810,152	9,402,977

נכסים שוטפים	
מזומנים ושווי מזומנים	
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	
מזומן משועבד בנאמנות	
שוכרים	
חייבים ויתרות חובה	
נכסים המוחזקים למכירה	
נכסים לא שוטפים	
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו	
השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	
הוצאות מראש בגין חכירה	
נדל"ן להשקעה בפיתוח	
נדל"ן להשקעה	
רכוש קבוע	
מוניטין	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

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

447,584	464,816	673,025
698,491	697,292	732,596
24,353	24,535	13,670
74,107	58,870	114,604
1,244,535	1,245,513	1,533,895

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

249,648	65,906	294,290
3,254,353	3,258,219	3,420,249
354	847	-
3,506	3,435	3,600
38,899	39,223	38,951
430	430	430
318,027	271,038	361,557
893	1,243	1,553
3,866,110	3,640,341	4,120,630

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	95,592	85,582
2,369,524	2,090,866	2,925,030
3,201,553	2,924,298	3,748,452
8,312,198	7,810,152	9,402,977

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.

18 בנובמבר, 2025

אונפלוס חיים
 סמנכ"ל כספים

צחי נחמיאס
 מנכ"ל

עמית ברגר
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
192,082	46,890	58,002	142,569	165,613	הכנסות ממתן שירותים, השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
7,709	2,968	1,326	6,849	3,268	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,668	364	-	3,668	-	הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן הנמדדות לפי שיטת העלות המופחתת
14,050	3,598	3,670	10,265	10,023	עלות הפעלת וניהול נדל"ן להשקעה
189,409	46,624	55,658	142,821	158,858	רווח גולמי
146,755	44,803	34,126	157,379	133,616	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
240,091	39,357	45,883	195,637	296,347	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
34,364	9,490	9,593	25,680	29,056	הוצאות הנהלה וכלליות
(15,634)	35,905	53,662	(13,121)	59,208	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
526,257	157,199	179,736	457,036	618,973	רווח תפעולי
192,518	77,406	62,576	130,370	167,850	הכנסות מימון
(194,903)	(96,829)	(79,028)	(243,015)	(179,248)	הוצאות מימון
196,340	67,022	33,612	50,174	152,066	שיערוך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ביג מרכזי קניית)
720,212	204,798	196,896	394,565	759,641	רווח לפני מסים על ההכנסה
(62,490)	(21,211)	(16,041)	(15,501)	(74,135)	מסים על ההכנסה
657,722	183,587	180,855	379,064	685,506	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שסווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
(6,985)	(12,075)	(3,309)	(3,808)	(14,522)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה
(6,985)	(12,075)	(3,309)	(3,808)	(14,522)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר אשר סווג או יסווג בעתיד לרווח או הפסד
(6,985)	(12,075)	(3,309)	(3,808)	(14,522)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
650,737	171,512	177,546	375,256	670,984	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 בספטמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
657,722	183,587	180,855	379,064	685,506
810	202	263	594	712
(146,755)	(44,803)	(34,126)	(157,379)	(133,616)
118,546	59,781	58,168	121,215	124,465
(8)	23	-	28	-
(307,017)	(110,245)	(69,495)	(54,859)	(255,506)
-	-	-	-	-
(22,576)	(5,164)	(2,989)	(19,917)	(7,295)
(359)	(9)	19	(9)	660
8,117	1,846	1,120	6,343	4,420
(240,091)	(39,357)	(45,883)	(195,637)	(296,347)
13,158	(36,272)	(53,774)	13,158	(61,060)
(16,496)	15,898	35,924	23,502	32,231
62,490	21,211	16,041	15,501	74,135
(530,181)	(136,889)	(94,732)	(247,460)	(517,201)
4,047	2,490	920	2,097	(1,622)
9,545	(34,898)	3,331	(19,393)	9,870
(1,475)	(34)	(743)	(1,176)	(42)
(304)	(765)	271	(1,239)	(435)
210	(26)	50	196	94
7,994	(1,227)	1,915	3,491	(618)
(2,269)	(5,850)	(44,614)	(2,070)	(41,395)
1,377	667	579	1,418	1,187
19,125	(39,617)	(38,341)	(16,676)	(33,055)
(2,420)	(121)	(18)	(2,408)	(9)
6,578	4,210	-	6,577	16
2,546	-	4,129	1,445	4,129
(83,405)	(32,636)	(54,793)	(71,265)	(109,752)
83,170	5,584	18,031	20,377	64,087
6,469	(22,963)	(32,651)	(45,274)	(41,529)
153,135	(15,882)	15,131	69,654	93,721

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
פחת

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

שערוך אגרות חוב
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע

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

שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות
אחרות לזמן ארוך

שערוך 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) בשוכרים

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

צדדים קשורים, נטו

ירידה (עלייה) בהוצאות מראש לזמן ארוך

קבלת (פרעון) פקדונות משוכרים, נטו

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
שירותים

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 (ששימשו לפעילות)
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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(2,268)	(767)	(696)	(1,785)	(1,957)
487	82	-	427	-
17,954	-	-	17,954	-
(282,521)	(100,530)	(222,739)	(176,865)	(579,786)
(250,406)	(341,885)	(27,483)	(351,469)	250,087
-	-	71,658	-	1,658
232,336	48,189	188,191	153,897	329,632
110,265	104,127	10,396	109,890	3,100
(83,649)	-	(113,277)	-	(113,277)
-	-	-	-	4
(237,091)	-	-	(159,861)	(270,724)
124,203	95,474	101,462	123,058	140,583
(370,690)	(195,310)	7,512	(284,754)	(240,680)

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

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(100,000)	(50,000)	(60,000)	(100,000)	(130,000)
502,519	502,473	464,157	502,473	808,980
(602,065)	(162,247)	(325,677)	(602,065)	(730,662)
200,307	(5,078)	(184,990)	32,470	(69,268)
334,040	184,040	-	334,040	489,376
(300,000)	(150,000)	(189,546)	(300,000)	(189,546)
(400)	(101)	(114)	(295)	(331)
-	-	38,570	-	111,642
(4,625)	(1,157)	-	(3,469)	(71,625)
29,776	317,904	(257,550)	(136,846)	218,660
(187,779)	106,712	(234,907)	(351,946)	71,701
499,265	40,607	618,094	499,265	311,486
311,486	147,319	383,187	147,319	383,187

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

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
15,615	20,302	5,549	20,302	5,549

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 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלשה 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



M E G A O R

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30.09.2025 (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(ד)(1) 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 השלישי 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 וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה שם ותפקיד: צחי נחמיאס- מנכ"ל משותף

תאריך: 18 בנובמבר 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 השלישי 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, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת ולועדת המאזן של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - 4.1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - 4.2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - 5.1. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - 5.2. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - 5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 18 בנובמבר 2025 חתימה שם ותפקיד: חיים אונפלוס – סמנכ"ל כספים

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 18 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל אביב,

רואי חשבון

18 בנובמבר, 2025