



26 בפברואר, 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.ג.,

הנדון : **דוח מיידי בדבר חלוקת דיבידנד**
בהתאם לתקנה 37 (א)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים)
התש"ל-1970 בעניין גילוי בעת החלטה על חלוקת דיבידנד

החברה מתכבדת להודיע כי בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 26 בפברואר, 2026 החברה תחלק דיבידנד בסך כולל של שבעים מיליון ש"ח (70,000,000 ש"ח), המשקפים 1.90668 ש"ח למניה אחת של החברה, לבעלי המניות של החברה (להלן: "**החלוקה**").

1. דירקטוריון החברה אישר את החלוקה בהתבסס על הנתונים הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ובחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה נדרשת לפרוע החל מיום 31 בדצמבר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2027, וכן את מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה אף לתקופה ארוכה יותר, כמפורט להלן.

2. דירקטוריון החברה אישר את החלוקה בהתאם למבחנים הקבועים לכך בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, כמפורט להלן:

2.1 "מבחן הרווח" - בהתאם לנתונים הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת העודפים של החברה בסך של כ- 3,084 מיליון ש"ח ובניכוי סכום החלוקה: יתרת העודפים כאמור הינה כ- 3,014 מיליון ש"ח.

2.2 "מבחן יכולת הפירעון" - עמדת דירקטוריון החברה הינה כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית וכי בבסיס פעילותה ומצבה הפיננסי קיימים מספר פרמטרים נוספים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל זה, בין היתר:

2.2.1 החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף וקבוע הנובע מחוזי שכירות, בעלי מיזור נרחב.

2.2.2 אגרות החוב של החברה (סדרה ו', ז', ט', י' ו-י"א) מדורגות על ידי מעלות בדירוג A+, אגרות החוב (סדרה ח' ו- י"ב) של החברה מדורגות על ידי מעלות A-. להערכת החברה, החלוקה לא צפויה לשנות לרעה את הדירוג.

2.2.3 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה בקשר לאגרות החוב (סדרה ו', ז', ח', ט', י', י"א ו- י"ב) של החברה, וביצוע חלוקת הדיבידנד נשוא דיווח מיידי זה, לא יפגע בעמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות או בדירוג האשראי, כאמור לעיל.

2.2.4 היקף הנכסים המניבים והנכסים בהקמה של החברה, אשר לא הועמדו בגינם הלוואות, נכון למועד קבלת ההחלטה בדבר החלוקה, עומד על כ- 4.8 מיליארד ש"ח (לא כולל שווי מניות ביג מרכזי קניות בע"מ וחברת השקעות דיסקונט בע"מ בשווי של 0.45 מיליארד ש"ח ליום 31.12.25).

2.2.5 הדירקטוריון אינו מסתמך על יכולת החברה לממש נכסים.

2.2.6 הדירקטוריון אינו מסתמך על חלוקה מרווחים הנובעים משערוך שווי הוגן של נכסים פיננסיים או מכשירים פיננסיים של החברה, ככל שישנם.

2.3 לעניין העמידה במבחן יכולת הפירעון, הדירקטוריון שקל את העניינים הבאים: נתונים בדבר מצבה הפיננסי של החברה ובכלל זה את היקף ומבנה ההון והמאזן שלה, לרבות יחסי נוזלות ויחסים פיננסיים רלבנטיים, לפני ואחרי החלוקה ואת יתרת החוב הפיננסי של החברה ויתרת החוב הפיננסי נטו שלה; מסגרות האשראי הבנקאיות הלא מנוצלות של החברה ותחזית תזרים המזומנים מיום 31 בדצמבר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2027, התשלומים הצפויים של הריבית והקרן בגין אגרות החוב (סדרות ו', ז', ח', ט', י', י"א ו- י"ב) שהנפיקה החברה.

2.4 להערכת דירקטוריון החברה, החלוקה לא צפויה להשפיע באופן מהותי על המקורות העומדים לרשות החברה (במאוחד) לצורך פירעון שוטף של התחייבויותיה (במאוחד), שכן חלק ניכר מהתחייבויותיה של החברה (במאוחד) כלפי נושיה נפרש על פני תקופה ארוכה יחסית של עד כ- 9 שנים, וזאת לצד יתרות



- מזומנים וניירות ערך סחירים שבידי החברה (במאוחד) ותורים מזומנים שוטף יציב מנכסים מניבים, אשר עשוי לגדול באופן מהותי.
- 2.5 בעקבות בחינת העניינים הנ"ל, אישר הדירקטוריון שהחברה עומדת במבחן יכולת הפירעון ביחס לחלוקת הדיבידנד האמורה, לרבות בתרחיש שמרניים.
3. בנוסף, התחייבויותיה של החברה (במאוחד) כלפי נושיה הפיננסיים המובטחים של החברה (במאוחד), מובטחות בביטחונית אשר שווים עולה משמעותית על ערכן של ההתחייבויות האמורות של החברה (במאוחד). לפיכך, לגבי פירעון חלק ניכר מהתחייבויות פיננסיות מהותיות אלו, בעוד כ-2 עד כ-4 שנים, וכן התחייבויות פיננסיות מהותיות מובטחות נוספות והתחייבויות פיננסיות לא מובטחות לאחר התקופה כאמור (במהלך כ-5 שנים נוספות), דירקטוריון החברה מעריך כי החברה (במאוחד) תוכל לפרוע חלק מהותי מהן באמצעות תזרים מזומנים שוטף ובאמצעות גיוס או מחזור התחייבויות אלו (במאוחד) בהתבסס על עודף ביטחונית מהותי.
4. באשר להתחייבויות השוטפות ולחלויות השוטפות של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה (במאוחד) לזמן ארוך – להערכת הדירקטוריון, יש בידי החברה (במאוחד) אמצעים נזילים מספקים אשר יאפשרו לחברה (במאוחד) לעמוד בהתחייבויותיה האמורות.
5. כמו כן, נכון למועד אישור החלוקה, אין מגבלות מיוחדות להעברת כספים לחברה מתאגידים בשליטתה.
6. לאחר שדירקטוריון החברה בחן את יכולתה של החברה לעמוד בצרכי המזומנים הקיימים והצפויים לה (גם בתרחישים מחמירים) לרבות באמצעות יתרות המזומנים שברשותה וכן - ככל שיידרש הדבר - על דרך של גיוס אשראי ממקורות בנקאיים וחוץ-בנקאיים וכן את השפעתה של חלוקת הדיבידנד על יכולתה של החברה כאמור, קבע הדירקטוריון כי החלוקה אינה צפויה להשפיע לרעה על מצבה הכספי של החברה ובכלל זה על מבנה החון שלה, מצב נזילותה, רמת המינוף שלה, עמידתה בדרישות ומגבלות פיננסיות המוטלות עליה ויכולתה להמשיך לפעול במתכונת פעילותה הקיימת.
7. בהתבסס על האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה נוכח, בשים לב למצבה הכספי של החברה למועד החלוקה, כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן, החליט הדירקטוריון לאשר את החלוקה.

המידע האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. הערכות החברה המבוססות על ניתוח תזרים המזומנים החזוי והתחייבויות החברה הקיימות והנחזיות עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה משנצפה, בין היתר בעקבות תנאי שוק, שינויים במדיניות האשראי של הבנקים, שינויים מדיניים וביטחוניים ושינויים בהערכות החברה את יכולת ההתמודדות עם תנאי השוק ושינויים בהם.

בכבוד רב,

מגה אור החזקות בע"מ

ע"י צחי נחמיאס, מנכ"ל משותף ודירקטור
וחיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים