



Bringing
Potential
To Light

M E G A L O R

מגה אור צומחת מתוך חוסן פיננסי, יזמות אחראית וחזון מתמשך,
מאירה את ההזדמנויות של המחר ופועלת להגשים אותן כבר היום.



אודות מגה אור

מגה אור החזקות בע"מ

נסחרת בבורסה לני"ע בתל אביב החל מ- 2007 | נכללת במדדים מובילים: ת"א 90, ת"א 125, ת"א נדל"ן

עיקר פעילותה של מגה אור כיום הינה

ייזום נדל"ן מניב תעשייה ולוגיסטיקה

ייזום, הקמה והשכרת מבני תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה לטווח ארוך.

ייזום נדל"ן מניב מסחרי

ייזום, הקמה והשכרת מבנים לשימוש כמרכזי קניות פתוחים וכן נכסים מסחריים לשוכר יחיד (דוגמת איקאה).

הקמה ותפעול של Data Centers

ייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של Data Centers, באמצעות חברת הבת מגה די.סי בע"מ, בבעלותה המלאה של החברה.

פעילות אנרגיה בארץ ובחו"ל

הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות על גגות נכסי קבוצת מגה אור, וכן ייזום והקמה של חוות רוח בחו"ל (באמצעות חברה המוחזקת על ידה במחצית). כמו כן, החברה פועלת לפיתוח פעילות של אגירת אנרגיה בנכסיה.

החזקה ב-29.9% ממניות דסק"ש בע"מ

דסק"ש מחזיקה בחברת נכסים ובניין וחברת גב ים.



בסיס איתן למימוש הפוטנציאל והצמיחה

26

מרכזים מסחריים
בשטח של כ- 225 אלף מ"ר

34

מרכזי תעשייה ולוגיסטיקה
בשטח של כ- 618 אלף מ"ר

3

מגרשים מניבים
בשטח של כ- 112 אלף מ"ר

1

Data Center פעיל
בהספק של 9.5MW IT

99%

שיעור תפוסה

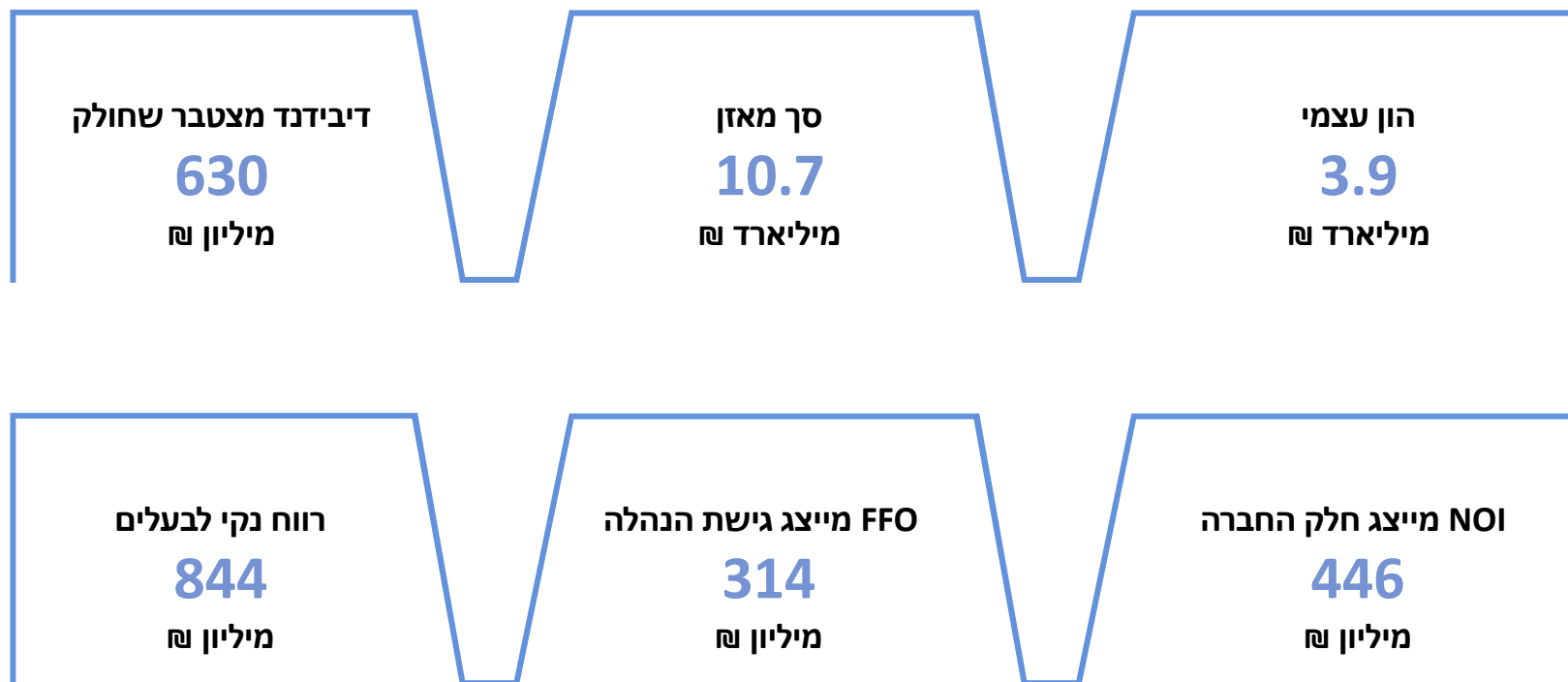
960 אלפי מ"ר

סך שטחים מניבים



מאירים את הדרך להצלחה

החוסן הפיננסי של מגה אור ניכר בתזרים גבוה, רווחיות תפעולית ומינוף אחראי שמאפשרים צמיחה בטוחה





חוזק פיננסי וניהול חוב אחראי

39%

יחס הון
עצמי למאזן

46%

חוב פיננסי
נטו למאזן

51%

יחס חוב
CAP-ל

5.3

מיליארדי ₪
שווי נכסים
לא משועבדים

1.45

מיליארדי ₪
יתרות נדילות
(מזומנים וני"ע סחירים)

ilAA-

דירוג אג"ח
מובטח

ilA+

דירוג
חוב

175

מיליון ₪
מסגרות אשראי
לא מנוצלות

2.38

שנים
מח"מ משוקלל
חוב פיננסי

2.04%

ריבית אפקטיבית
משוקללת (עלות החוב)
אשראי צמוד מדד



ממשיכים לצמוח

עם עתודות קרקע משמעותיות ותוכניות יזמיות מתקדמות, מגה אור ערוכה להמשיך ולהאיר הזדמנויות חדשות.

צמיחה מתמשכת של נדל"ן להשקעה ואנרגיה מתחדשת

7	Data Centers בהקמה בהספק כולל של כ-314MW
7	מרכזי לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר בהקמה בהיקף של כ-274 אלף מ"ר
2	חוות רוח בהספק כולל של 204MW ברומניה
1,586 מיליוני ש"ח	עלויות הקמה שנצברו בפועל
7,180 מיליוני ש"ח	יתרת עלויות הקמה צפויות
1,456 מיליוני ש"ח	שווי בספרים
1,150 מיליוני ש"ח	תוספת NOI צפויה

ייזום והקמה של Data Centers

Mega D.C - חברה ייעודית בבעלותה המלאה של החברה, מתכננת ומקימה Data Centers תוך ניצול סינרגיה בין פעילויות החברה השונות (החזקה בנכסים מניבים, זמינות חשמל, אנרגיה מתחדשת וכיו"ב).

פיתוח פעילות זו מהווה מנוע צמיחה משמעותי להמשך התפתחות החברה.

ייזום והקמה - Data Centers				
שם פרויקט	מיקום	הספק מוזמן	מועד סיום הקמה	הספק IT MW
MDCIL-1	מודיעין – שלב ב'	100%	Q4/2026	10
MDCIL-2	פארק תעסוקה יואב – שלב א	*75%	Q4/2026	40
MDCIL-3	חיפה	-	Q1/2027	20
מבוא כרמל	יקנעם	100%	Q4/2027	64
MDCIL-4 שלב א'	בית שמש	100%	Q2/2027	60
MDCIL-4 שלב ב'	בית שמש	-	Q4/2027	60
MDCIL-5 שלב א'	מ.א בני שמעון	-	Q4/2027	60
* 25% הנותרים משוריינים ללקוח במסגרת הסכם שנחתם				
סה"כ				
314				
פוטנציאל לפיתוח עתידי - Data Centers				
שם המרכז	מיקום	הספק מוזמן	מועד סיום הקמה	הספק IT-MW
MDCIL-4 - שלב ג'	בית שמש	-	-	120
MDCIL-5 - שלב ב'	מ.א בני שמעון	-	-	120
MDCIL-6 – שלב א'	מ.א יואב	-	-	40
סה"כ				
280				

מרכז לוגיסטיקה והפצה: קבוצת פוקס



חלק החברה: 33.3%
 מיקום: פארק טכנולוגי בית שמש
 שטח להשכרה: 74,000 מ"ר
 מועד אכלוס צפוי: Q1/27
 צפי NOI חלק החברה: 16 מיליון ש"ח

תעסוקה ומשרדים: אירונאוטיקס



חלק החברה: 50%
 מיקום: פארק טכנולוגי מודיעין
 שטח להשכרה: 40,600 מ"ר
 מועד אכלוס צפוי: Q2/26
 צפי NOI חלק החברה: 16 מיליון ש"ח

מרכז מסחר: ג'מבו כפר סבא



חלק החברה: 50%
מיקום: אקו פארק דרום השרון (כפר סבא)
שטח להשכרה: 15,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q2/27
צפי NOI חלק החברה: 5 מיליון ש"ח

מרכז לוגיסטיקה ותעסוקה: ישעי



חלק החברה: 74%
מיקום: אזור תעשייה ישעי, בית שמש
שטח להשכרה: 62,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q4/27
צפי NOI חלק החברה: 30 מיליון ש"ח

Vacareni



הספק: 102MW
 מו"מ מתקדם להסכם מימון עם שני בנקים בינלאומיים
 PPA חתום ל-10 שנים
 סטטוס: בשלבי הקמה ראשוניים
 מועד הפעלה צפוי: Q2/2027

Urleasca



הספק: 102MW
 נחתם הסכם מימון עם שני בנקים בינלאומיים
 PPA חתום ל-10 שנים
 סטטוס: הבנייה הושלמה. הפרויקט נמצא בהליך של בדיקות וחיבור לרשת
 מועד הפעלה צפוי: Q1/2026

להאיר עולמות חדשים

הרחבת מנועי צמיחה באמצעות כניסה לעולמות ה-Data Centers והאנרגיה, תוך ניצול יתרונות החברה ונכסיה המשיקים לעולמות חדשים אלו



הקמת מערכות אגירת אנרגיה

בכוונת החברה לפתח פעילות בתחום אגירת האנרגיה הכוללת יזום והקמת מערכות אגירה בנכסי הקבוצה בהיקף של כ- 900 מגה וואט שעה (MWH) עד לשנת 2028.

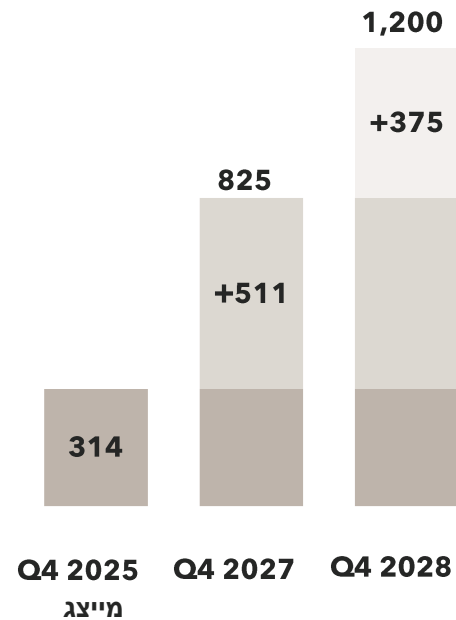
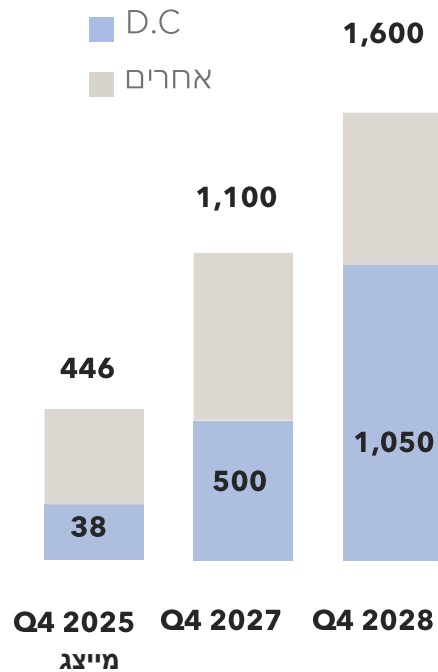


תעשייה, מסחר, ולוגיסטיקה					
שם המרכז	חלק החברה	מיקום	שטח מקרקעין (דונם)	שטח בנייה משוער (מ"ר)	סטטוס
מרכזי תעסוקה, תעשייה ומשרדים	74%	אקו פארק דרום השרון	60	70,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
מרכזי תעסוקה, תעשייה ומשרדים	100%	אקו פארק דרום השרון	40	50,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
מרכז לוגיסטיקה עין צורים	74%	אזור תעשייה קיבוץ עין צורים	47	23,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
אחסנה פתוחה בית שמש	39%	בית שמש	112	112,000	בתהליכי תכנון להוצאת היתר בנייה
מרכז לוגיסטיקה חולית	74%	קיבוץ חולית	50	35,000	בתהליכי תכנון להוצאת היתר בנייה
מרכז לוגיסטיקה מזור	100%	מושב מזור	27	18,000	בתהליכי תכנון להוצאת היתר בנייה
מרכז מסחרי חגור	74%	מושב חגור	18	15,000	בתהליכי תכנון להוצאת היתר בנייה
סה"כ			354	323,000	

ייזום עתידי להגדלת ה- FFO/NOI (במיליוני ₪)

NOI חזוי

FFO חזוי



ה-NOI/FFO החזויים לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה אינו כולל אכלוס פרויקטים בתכנון, פיתוח ורישוי וכן לא לוקח בחשבון שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי המדד ומחידושי החוזים, וכן אינו לוקח בחשבון פינויים עתידיים ו/או מימוש נכסים. המידע הכלול בסעיף זה בדבר ה-NOI/FFO החזויים הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על נתונים קיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכות החברה. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי, לרבות בשל גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בפרק א' של הדוח התקופתי וכיו"ב וכן בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ועוד ולפיכך, אין כל וודאות בקשר אליהם.

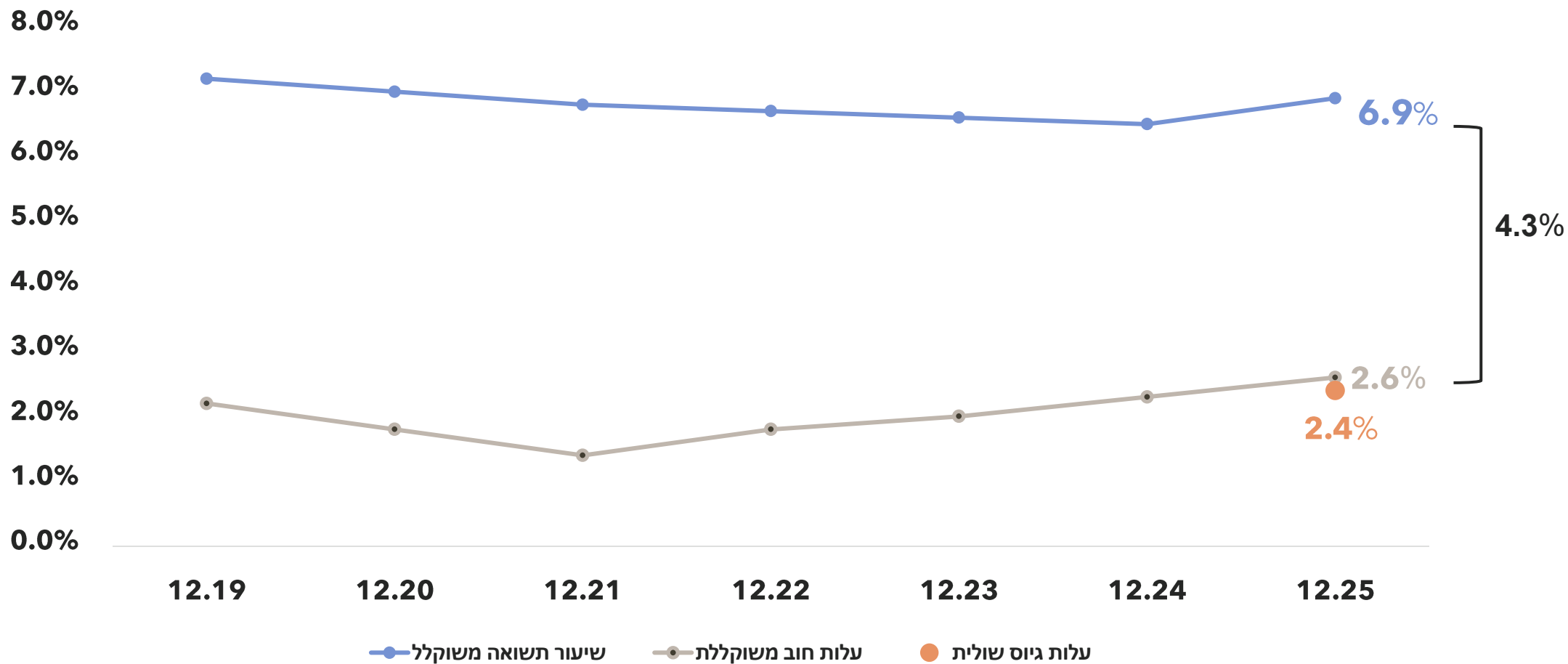


לא רק לראות את הפוטנציאל, לדעת איך לממש אותו

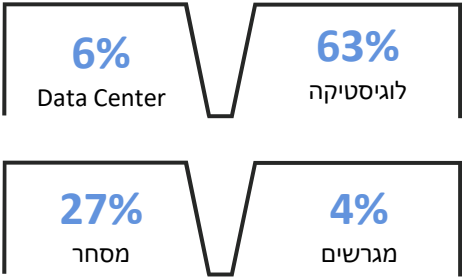
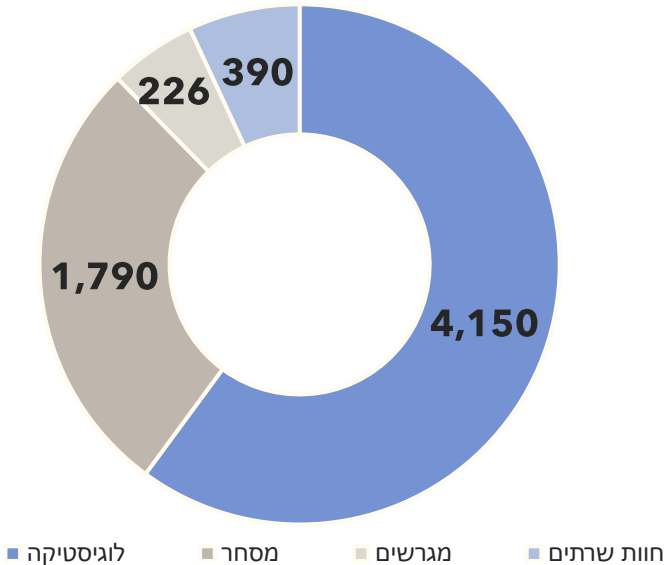
מגה אור ממשיכה לזהות, להאיר ולממש
פוטנציאל באחריות, יציבות ותעוזה



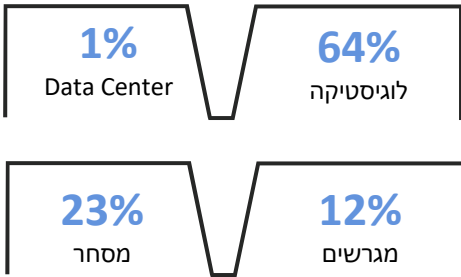
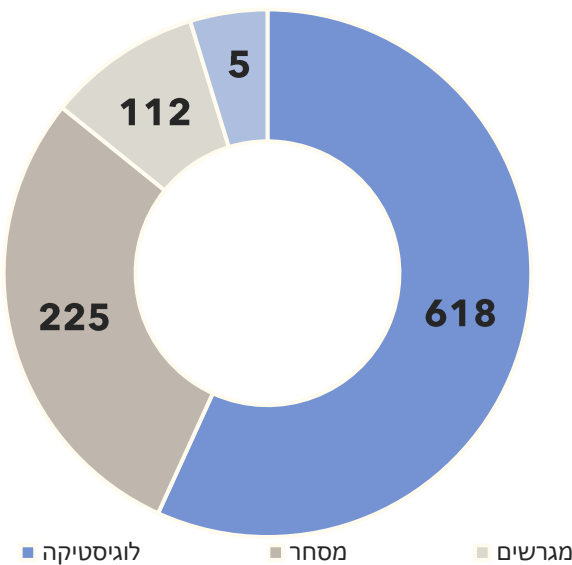
המרווח בין שיעור תשואה משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת



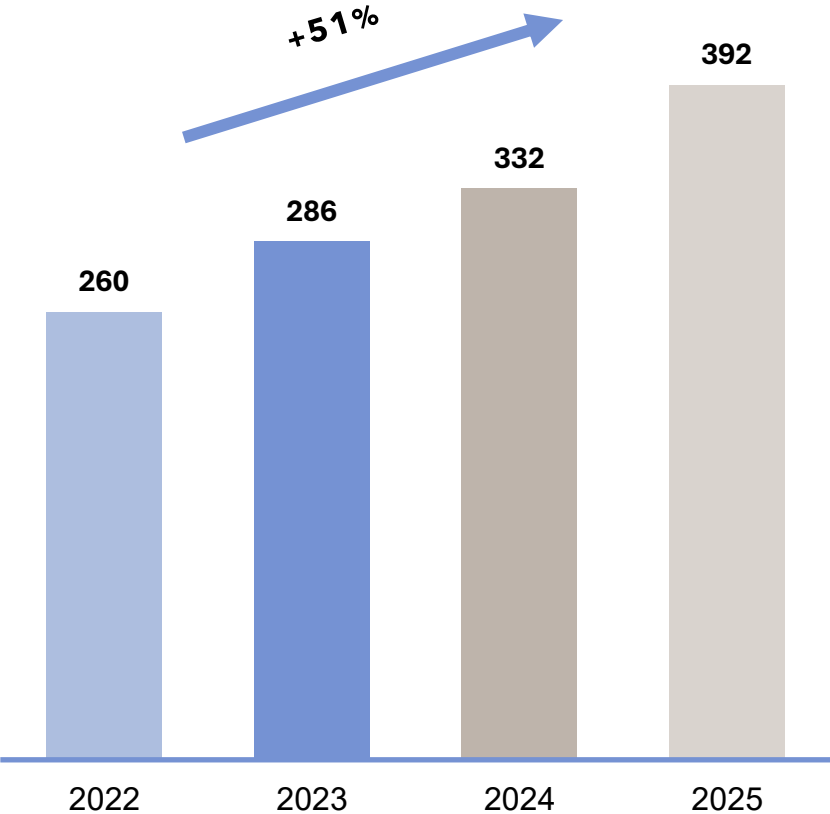
לפי שווי נכסים (במיליוני ש"ח)



לפי שטח בנוי (באלפי מ"ר)



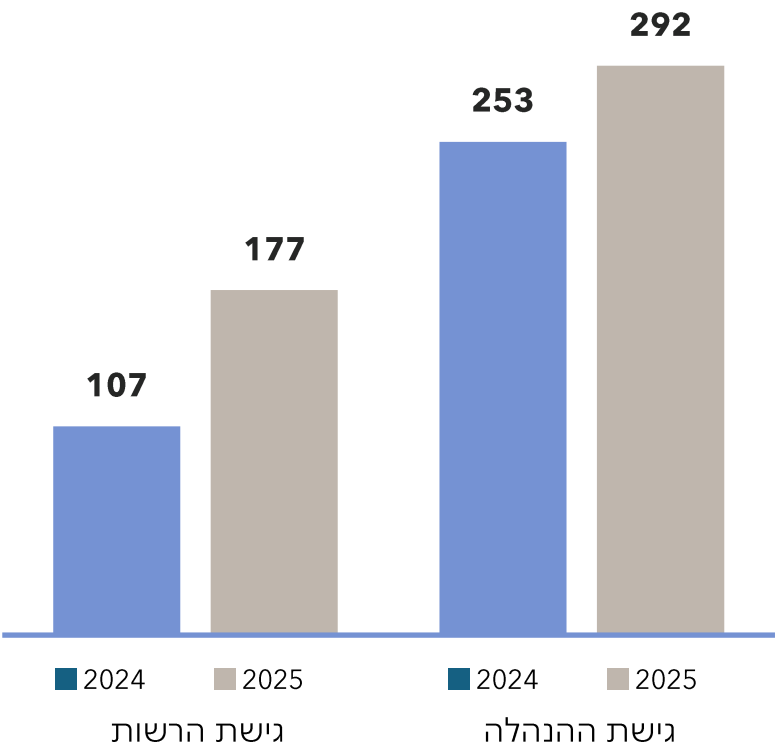
(חלק החברה)



2024	2025	
201	239	לוגיסטיקה
100	117	מסחר
11	12	מגרשים
-	10	*Data Center
20	14	אחר

* המתקן מניב החל מחודש ספטמבר 2025.

(במיליוני ש"ח)

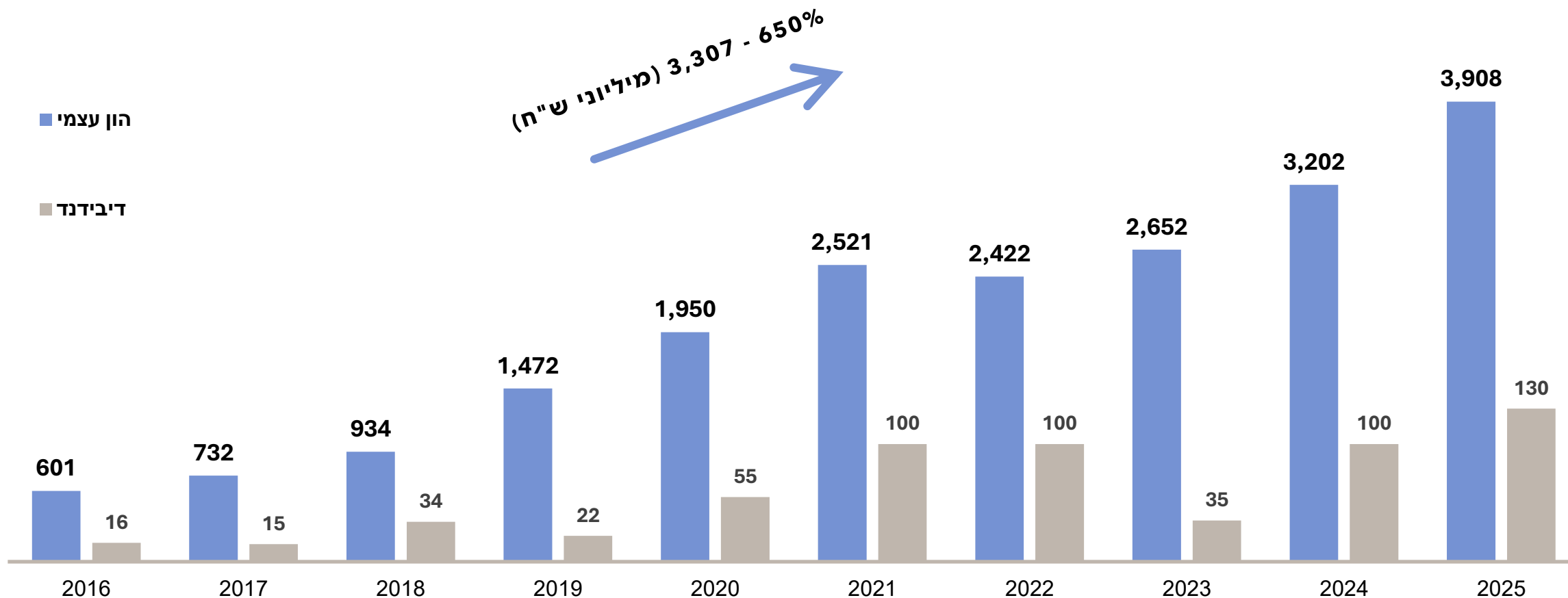


2023	2024	2025	
210	253	292	FFO לפי גישת ההנהלה
71	107	177	FFO לפי הוראות רשות ני"ע
3.3%	3.5%	2.4%	שינוי בשיעור המדד בתקופה

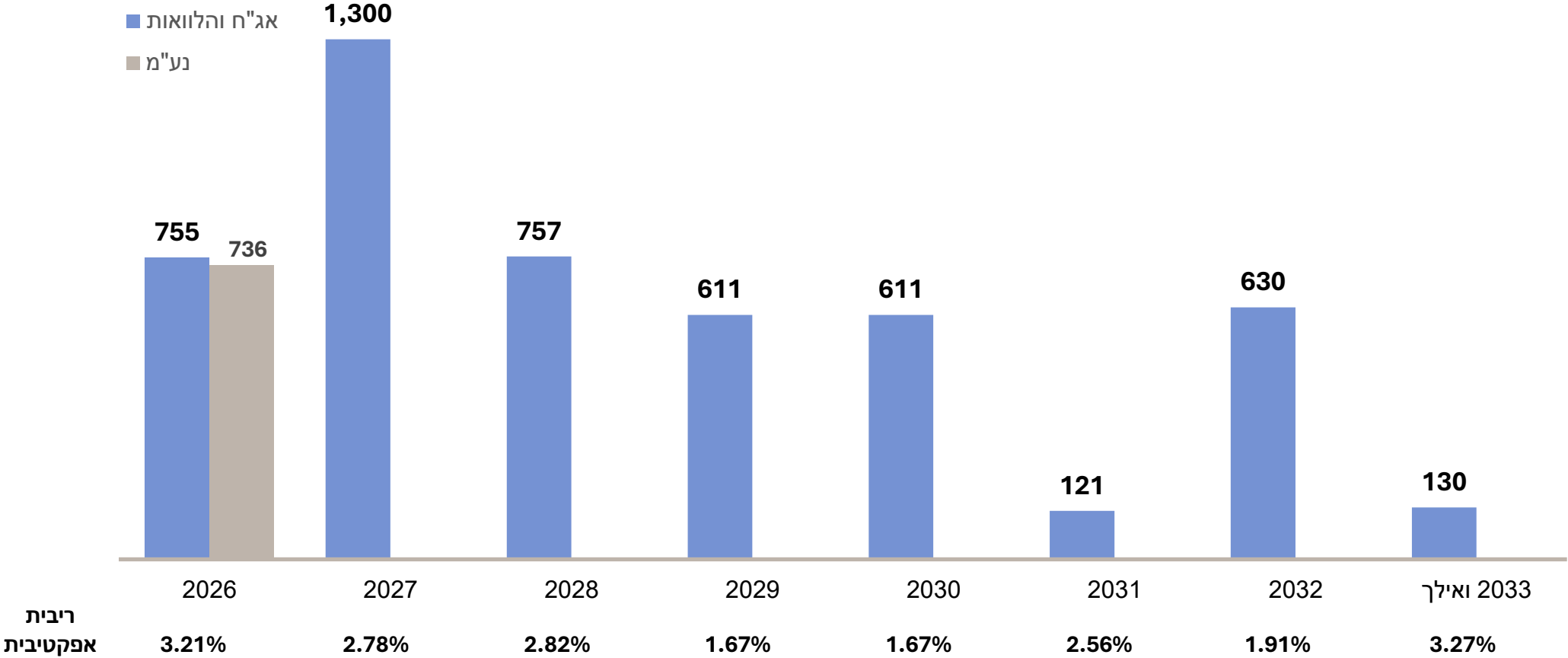


הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות

(במיליוני ש"ח)



(במיליוני ש"ח)



אירועים משמעותיים בצמיחת פעילות החברה

2007

הנפקת החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב לפי שווי של כ 24-מיליון ש"ח כאשר עיקר פעילותה הוא ייזום והקמה של מרכזי מסחר פתוחים

2013

החברה מדורגת לראשונה דירוג A- על ידי חברת מעלות

2019

החברה נכנסת לראשונה למדד תל אביב 125

2021

שווי שוק החברה חוצה את ה- 4 מיליארד ש"ח

2022

החברה החלה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה

2009

החברה מתחילה לפעול בייזום והקמה של מבנים לוגיסטיים / תעשייתיים

2019

שווי שוק החברה חוצה את ה- 2 מיליארד ש"ח

2020

החברה רוכשת 29.9% ממניות דסק"ש

2021

מעלות מעלה דירוג מנפיק של iIA+

2024

החברה החלה לפעול בתחום Data Centers



מידע צופה פני עתיד

מצגת זו, לרבות הסברים בעל פה המלווים אותה, ככל וניתנו, עשויה לכלול מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. המידע צופה פני העתיד במצגת זו, מבוסס על הערכות והנחות עדכניות של הנהלת החברה נכון למועד המצגת, אשר על אף שהחברה סבורה שהנן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. המידע צופה פני העתיד כרוך בסיכונים ובחוסר ודאות, ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לגרום לכך שהתוצאות בפועל תהיינה שונות באופן מהותי מהמידע צופה פני עתיד.

כל מידע צופה פני עתיד מכוון אך ורק לתאריך שאליו הוא מתייחס. למעט התחייבויות לגלות מידע כנדרש על פי דיני ניירות הערך החלים על החברה, החברה איננה מתחייבת לעדכן או לשנות כל מידע הנכלל במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות.

סימני מסחר הנזכרים במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת לצורך הבנת ההקשר בלבד. אין לפרש שימוש בסימני מסחר כאמור, כאישור או כאימות ביחס לתוכניות החברה, שירותי החברה או ניירות הערך של החברה. מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה.

המצגת אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה והחברות המוחזקות שלה וכל האמור בה כפוף לאמור בדיווחים הרלוונטיים של החברה המתפרסמים באתרי ההפצה של רשות ניירות ערך והבורסה ואינה מיועדת להחליף את העיון בהם.

מצגת זו אינה מהווה או מגלמת חלק בהצעה או הזמנה כלשהי לרכוש ניירות ערך של החברה ואינה מהווה או מגלמת חלק בהזמנה לקבלת הצעות כאמור.

תודה רבה

מגה אור החזקות בע"מ
| בית מגה אור, א.ת. שילת 08-9744880



נספח - תמצית מאזן מורחב ליום 31.12.2025, באלפי ש"ח

נכסים	התחייבויות והון	נכסים פיננסיים
רכוש שוטף	1,584,118	התחייבויות שוטפות 1,728,943
יתרות חובה לז"א	961,581	התחייבויות לזמן ארוך 4,959,489
נדל"ן להשקעה	6,556,093	הון עצמי כולל מיעוט 4,001,287
נדל"ן להשקעה בפיתוח	1,576,322	
רכוש קבוע נטו	6,699	
מוניטין	4,906	
סה"כ	10,689,719	סה"כ 10,689,719



נספח – תמצית דו"ח רווח והפסד מורחב, באלפי ש"ח

2020	2021	2022	2023	2024	2025	
189,897	223,484	280,558	299,492	345,805	417,300	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
182,833	213,408	269,930	304,545	337,383	399,416	רווח גולמי
190,295	304,833	367,782	445,310	342,375	430,376	עליית ערך נדל"ן להשקעה
475,026	619,511	502,777	619,694	649,323	832,100	רווח תפעולי
(24,897)	157,084	(731,217)	(237,592)	140,389	222,775	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
450,129	776,595	(228,440)	382,102	789,712	1,054,874	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(116,184)	(134,482)	(22,463)	(104,808)	(122,780)	(205,874)	מיסים על הכנסה
19,937	100,045	102,213	-	-	-	רווח מפעילויות שהופסקו, נטו
353,882	742,158	(148,690)	277,294	666,932	849,001	רווח (הפסד) נקי