22 ביוני, 2026

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

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

הנדון: מגה אור החזקות בע"מ ("החברה") - דיווח מיידי

עדכון בדבר התקשרות במערכת הסכמים למתן שירותי Data Center בהספק כולל של כ-67.6 MWIT

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 22 ביוני 2026 התקשרה מגה די.סי בע"מ[1] (להלן: "**מגה די.סי**"), עם צד ג' שהינו חברת בת של חברה בינלאומית בעלת פעילות גלובאלית בתחום הענן ותשתיות בינה מלאכותית[2] (להלן: "**הלקוח**") במערכת הסכמים למתן שירותי Data Center ביחס למתקנים שמקימה מגה די.סי בחיפה וכן בעידן הנגב שבמועצה האזורית בני שמעון (יצוין כי ביחס להתקשרות הנוגעת למתקן שבחיפה, ההתקשרות היא גם יחד עם מגה די.סי מת"ם שותפות מוגבלת[3]) (להלן בהתאמה: "**המתקן בחיפה**" ו"**המתקן בעידן הנגב**", וביחד: "**המתקנים**") בהספק כולל של כ- 67.6MWIT (להלן: "**השירותים**") אשר יסופקו במתקנים אשר עיקריהם יפורטו להלן (להלן: "**ההסכמים**"):

1. **<u>בקשר למתקן בעידן הנגב</u>**-

1.1. מגה די.סי תספק ללקוח הספק חשמל של כ-57.6MWIT אשר יסופק בשני שלבים: (1) מחצית מהספק החשמל תימסר ללקוח במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2027; (2) מחצית נוספת מהספק החשמל תימסר ללקוח במהלך הרבעון הראשון לשנת 2028.

1.2. להערכת החברה נכון למועד דוח זה, עלות ההקמה של המתקן בעידן הנגב עומדת על סך של כ-12,000,000 דולר ארה"ב לכל 1MW IT (כולל שווי המקרקעין).

2. **<u>בקשר למתקן בחיפה</u>**-

2.1. מגה די.סי והשותפות תספקנה ללקוח הספק חשמל של כ-10MWIT, כאשר מועד מסירת המתקן ללקוח יחול במהלך הרבעון השני לשנת 2027.

2.2. כפי שעדכנה החברה במסגרת דיווח מיידי מיום 8 באוגוסט 2024[4], "מת"ם מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ" שהינו תאגיד בשליטת "חברת גב-ים לקרקעות בע"מ"[5] (להלן: "**התאגיד בשליטת גב ים**") עימו התקשרה השותפות בהסכם שכירות והקמה יבצע את עבודות ההקמה ברמת מעטפת, ואילו השותפות תבצע את כלל עבודות ההתאמה, לרבות התקנת המערכות האלקטרו-מכאניות הנדרשות להפעלת Data Center. נוכח האמור, נכון למועד דוח זה, עלות ההקמה המוערכת של המתקן בחיפה עומדת על סך של כ-9,000,000 דולר ארה"ב לכל 1MW IT.

3. השירותים ביחס למתקנים יסופקו ללקוח לתקופה בת 7 שנים שתחילתה במועד המסירה של כל מתקן ו/או חלקו של המתקן (להלן: "**תקופת השירותים הראשונה**"). ללקוח אפשרות להארכת תקופת השירותים הראשונה ביחס לכל אחד מהמתקנים בנפרד (וביחס למתקן בעידן הנגב גם ביחס לכל אחד מהשלבים בנפרד) בכפוף להודעה מראש ובהתאם לשתי חלופות שייקבעו לפי שיקול דעתו של הלקוח: הארכת ההסכמים לתקופה של 5 שנים נוספות או הארכה בעד שתי תקופות נוספות

---

[1] תאגיד ייעודי שהוקם ע"י החברה לצורך פעילות ה- Data Centers המוחזק ע"י החברה במלואו.
[2] בהתאם להסכמים (כהגדרתם לעיל) חברת האם של הלקוח תעמיד ערבות למלוא התחייבויותיו של הלקוח שעל פי ההסכמים.
[3] תאגיד המוחזק במלואו ע"י מגה די.סי (לעיל ולהלן: "**השותפות**").
[4] מס' אסמכתא 2024-01-080550, מידע זה נכלל על דרך ההפניה (להלן: "**הדיווח בקשר לחיפה**").
[5] חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב אשר מוחזקת ע"י החברה בעקיפין באמצעות החזקתה של החברה במניות חברת השקעות דיסקונט בע"מ.

בנות 24 חודשים כל אחת. בהתאם להסכמים, ככל שתוארך תקופת השירותים הראשונה, יעלו דמי האירוח בגין השירותים באופן מדורג ובתנאים הקבועים בהסכמים.

4. להערכת החברה, נכון למועד דוח זה, בהינתן מסירת המתקנים ללקוח במלואם, העסקאות שלפי ההסכמים, צפויות להשפיע על החברה באופן מהותי כך שה-NOI השנתי בגין העסקאות שלפי ההסכמים (בניכוי כל הוצאות התפעול ותחזוקת כלל המערכות) צפוי לעמוד על סך של כ-85 מיליון דולר ארה"ב.

   יצוין, כי ככל שהתאגיד בשליטת גב ים יממש את זכותו לקבלת הקצאה של עד 30% מהזכויות בשותפות (כפי שפורט בדיווח בקשר לחיפה), כנגד השתתפות ביחס זה בהשקעות שביצעה מגה די.סי במתקן עד למועד המימוש, בתוך פרק הזמן שהוגדר למימוש החל ממועד מסירת המתקן, השקעת החברה במתקן בחיפה צפויה לפחות בשיעור של כ-30% ובהתאם לכך יופחת גם היקף ה-NOI הצפוי בגין המתקן בחיפה בשיעור דומה.

5. כמקובל בעסקאות מסוג זה בתחום ה-Data Centers ההסכמים כוללים התחייבויות נוספות ומצגים, לרבות תרופות וסעדים ביחס לאי עמידה בהוראות ההסכמים, מנגנון פיצוי מוסכם בגין אי עמידה ברמת שירות (SLA) ובגין עיכובים במועד המסירה וכן זכות העומדת ללקוח לביטול ההסכמים, בהתאם לתנאים שפורטו בהסכמים.

המידע הכלול בדיווח זה לעניין מועד המסירה המשוער, משך תקופת מתן השירותים, ותחזיות ה-NOI השנתיות ועלויות ההקמה המוערכות מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח- 1968 אשר אין כל וודאות כי יתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה. המידע מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה ושל מגה די.סי נכון למועד דיווח זה המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דיווח זה.

בכבוד רב,

מגה אור החזקות בע"מ

ע"י צחי נחמיאס, מנכ"ל משותף ודירקטור

וחיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים