

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 במדד ת"א 35

עיקר פעילותה של מגה אור כיום הינה

ייזום נדל"ן מניב תעשייה ולוגיסטיקה	ייזום, הקמה והשכרת מבניי תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה לטווח ארוך.
ייזום נדל"ן מניב מסחרי	ייזום, הקמה והשכרת מבנים לשימוש כמרכזי קניות פתוחים וכן נכסים מסחריים לשובר 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**

35
מרכזי תעשייה ולוגיסטיקה
בשטח של כ- **656** אלף מ"ר

26
מרכזים מסחריים
בשטח של כ- **225** אלף מ"ר

1
Data Center פעיל
בהספק של 9.5MW IT

4
מגרשים מניבים
בשטח של כ- **158** אלף מ"ר

1,044 אלפי מ"ר
סך שטחים מניבים

99%
שיעור תפוסה

מאירים את **הדרך להצלחה**

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

הון עצמי
5.5
מיליארד ₪

סך מאזן מאוחד מורחב
13.8
מיליארד ₪

דיבידנד מצטבר שחולק
789
מיליון ₪

NOI מייצג חלק החברה
(רבעון 3 מייצג מתוקנן שנתי)
506
מיליון ₪

FFO גישת הנהלה
(רבעון 3 בפועל מתוקנן שנתי)
364
מיליון ₪

רווח נקי לבעלים
1-9/26
1,184
מיליון ₪

חוזק פיננסי וניהול חוב אחראי

527
מיליון ₪
יתרות נזילות
(מזומנים וני"ע סחירים)

9.2
מיליארדי ₪
שווי נכסים
לא משועבדים

52%
יחס חוב
ל-CAP

43%
חוב פיננסי
נטו למאזן

41%
יחס הון
עצמי למאזן

2.3%
ריבית אפקטיבית
משוקללת (עלות החוב)
אשראי צמוד מדד

2.4
שנים
מח"מ משוקלל
חוב פיננסי

350
מיליון ₪
מסגרות אשראי
לא מנוצלות

ilAA-
דירוג
מנפיק

ilAA
דירוג
אג"ח



ממשיכים לצמוח

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

צמיחה מתמשכת של נדל"ן להשקעה ואנרגיה מתחדשת

8	Data Centers בהקמה בהספק כולל של כ-486MW IT
8	מרכזי לוגיסטיקה, תעשיה ומסחר בהקמה בהיקף של כ-197 אלף מ"ר
1	חוות רוח בהספק כולל של 102MW ברומניה ומערכות אגירה בהספק של כ- 640 MWH
2,345 מיליוני ש"ח	עלויות הקמה שנצברו בפועל
10,750 מיליוני ש"ח	יתרת עלויות הקמה צפויות
3,594 מיליוני ש"ח	שווי בספרים
1,830 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 ומסירה ללקוח[1]	הספק MW IT
MDCIL-1 שלב ב'	מודיעין	100%	Q4/2026	9
MDCIL-2	מ.א יואב (מגרש 200A)	[2]75%	Q4/2026	42
MDCIL-3	חיפה[3]	50%	Q2/2027	20
מבוא כרמל[4]	יקנעם	100%	Q4/2027	64
MDCIL-4 שלב א'	בית שמש	100%	Q4/2026 - Q1/2027	58
MDCIL-4 שלב ב'	בית שמש	-	Q4/2029	135
MDCIL-5 שלב א'	מ.א בני שמעון	100%	Q4/2027 - Q1/2028	58
MDCIL-8 שלב א'	חדרה	-	Q2/2029	100
			סה"כ	**486**

[1] יצוין כי דמי האירוח ישולמו ל- Mega D.C החל מהמועדים שנקבעו בהסכמים מול הלקוחות.
[2] 25% הנותרים משוריינים ללקוח במסגרת הסכם שנחתם.
[3] למת"ם מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ (תאגיד בשליטת חברת גב ים לקרקעות בע"מ) ישנה אופציה לקבלת הקצאה של עד 30% מהזכויות במתקן כנגד השתתפות ביחס זה בהשקעות שביצעה Mega D.C במתקן עד למועד מימוש האופציה.
[4] מבנה בהקמה ברמת powered Shell.

פרויקטים בייזום והקמה- Data Centers

MDCIL-2



חלק החברה: 100%
מיקום: מ.א יואב
הספק: 42MWIT*
מועד אכלוס צפוי: Q4/26

MDCIL-4 (שלב א')



חלק החברה: 100%
מיקום: בית שמש
הספק: 58MWIT
מועד אכלוס צפוי: Q4/26 – Q1/27

*75% מההספק מוזמן. יתר ההספק משוריין ללקוח במסגרת הסכם שנחתם.

פרויקטים בייזום והקמה- מבני תעשייה ולוגיסטיקה

מרכז לוגיסטיקה והפצה ראשי: קבוצת פוקס



חלק החברה: 33.3%
מיקום: אזור תעשייה בית שמש
שטח להשכרה: 74,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי חלקי: Q1/27

תימורים



חלק החברה: 50%
מיקום: תימורים
שטח להשכרה: 19,160 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q2/29

ייזום והקמה של חוות רוח ברומניה - Vacareni



הספק: 102MW
PPA חתום ל-10 שנים
סטטוס: בשלבי הקמה
מועד הפעלה צפוי: Q2/2028



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**

החברה התקשרה עם צד ג' בלתי קשור לחברה בהסכם לשיתוף פעולה לקידום, ייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקני אגירת חשמל במתח גבוה בנכסי הקבוצה בהיקף קיבולת אגירה פוטנציאלי מצטבר של כ- 1 גיגה וואט שעה (GWH) עד לשנת 2028.

פוטנציאל לפיתוח עתידי 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.

פוטנציאל לפיתוח עתידי -Data Centers[1]			
שם המרכז	חלק בעלות בקרקע	אזור	שווי הקרקע בספרי החברה ליום 30.09.26 (מיליוני ש"ח)
MDCIL-5 - שלב ב'	100%	מ.א בני שמעון	110
MDCIL-6	100%	מ.א יואב	262[2]
MDCIL-7	100%	מ.א יואב	181
MDCIL-8	100%	חדרה	960[3]
סה"כ			**1,513**

לצד המשך פיתוח פעילות Mega D.C בישראל, החברה, באמצעות Mega D.C בוחנת הזדמנויות השקעה ופיתוח בתחום ה-Data Centers במדינות שונות באירופה.

[1] החברה הגישה בקשות לחיבורי חשמל לכלל הקרקעות המופיעות לעיל לפיתוח עתידי כאשר בקשות אלה נכללות בבקשות שהטיפול בהן הוקפא בהתאם להוראת השעה.
[2] הקרקע מופיעה במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה בפיתוח (מתקבלים בגינה דמי שמירה).
[3] יצוין כי Mega D.C בוחנת הקמת תחנת כוח ייעודית למתקן זה.

פוטנציאל לפיתוח עתידי – תעשיה, מסחר ולוגיסטיקה

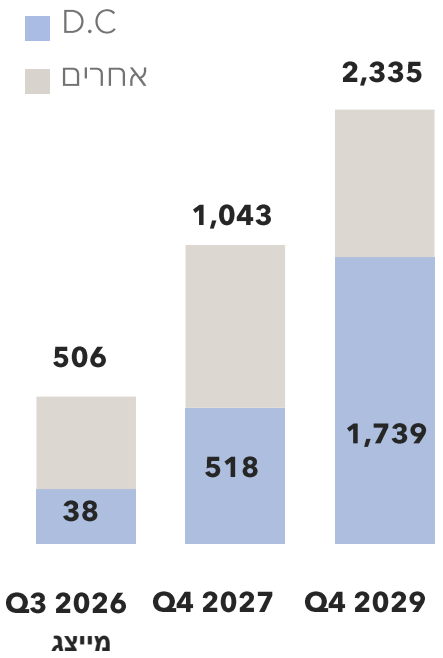
תעשיה, מסחר ולוגיסטיקה					
שם המרכז	חלק החברה	מיקום	שטח מקרקעין (דונם)	שטח בנייה משוער (מ"ר)	סטטוס
מרכזי תעסוקה, תעשייה ומשרדים	74%	אקו פארק דרום השרון	60	70,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
מרכזי תעסוקה, תעשייה ומשרדים	100%	אקו פארק דרום השרון	40	50,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – 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	קיים היתר בנייה
מרכז לוגיסטיקה חולית	74%	קיבוץ חולית	50	35,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
מרכז לוגיסטיקה מזור	100%	מושב מזור	27	18,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
מרכז מסחרי חגור	74%	מושב חגור	18	15,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
סה"כ			**354**	**323,000**	



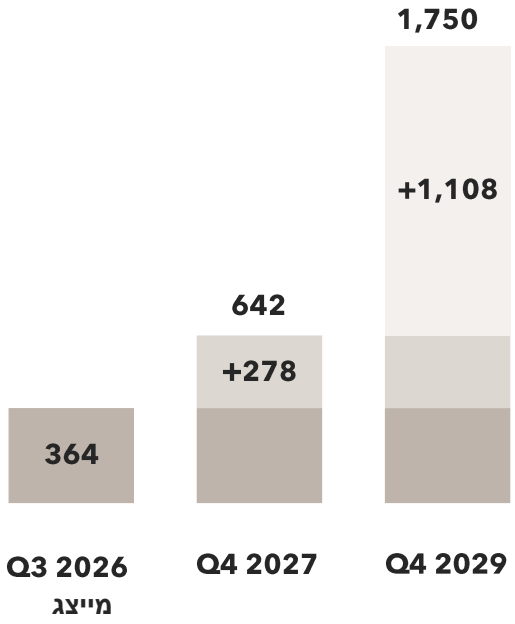
ייזום עתידי להגדלת ה- FFO/NOI

(במיליוני ש"ח)

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 מימוש נכסים.

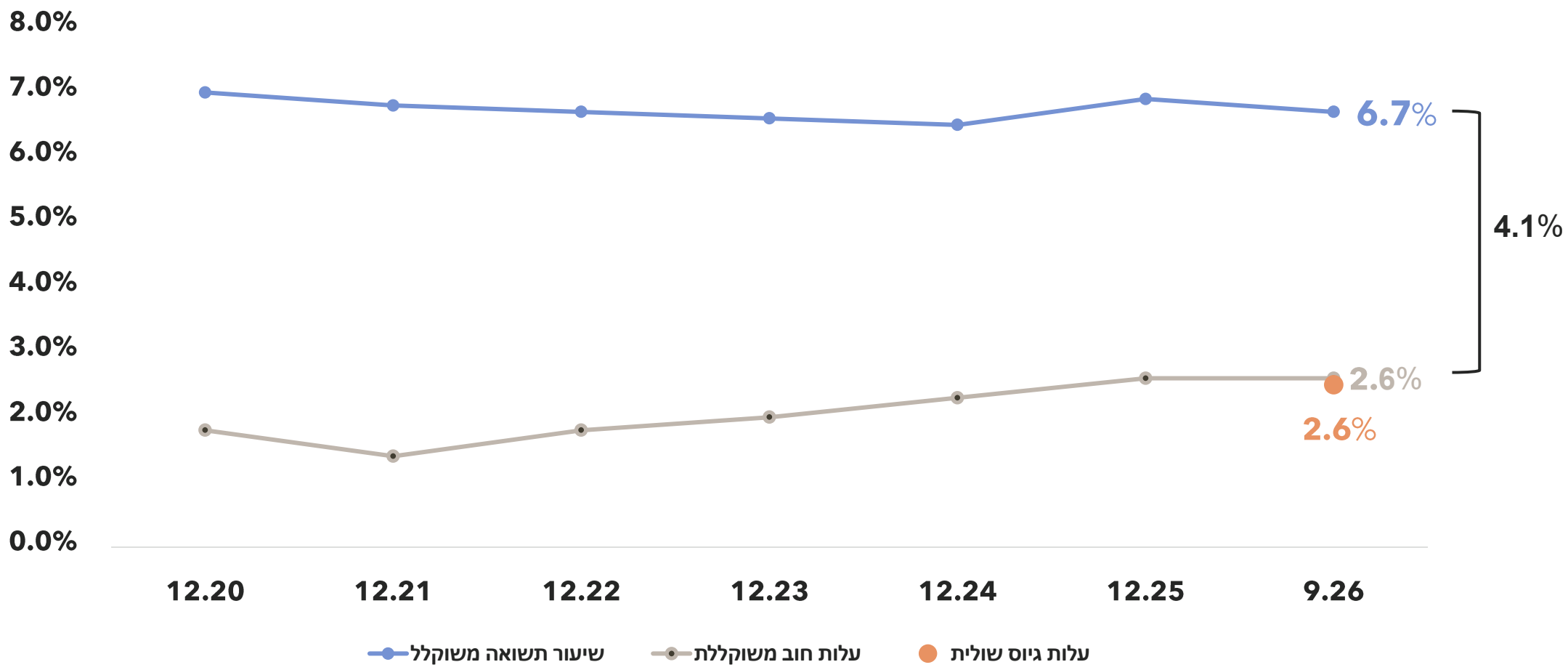
המידע הכלול בסעיף זה בדבר ה-NOI/FFO החזויים הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על נתונים קיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכות החברה נכון למועד דיווח זה. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי, לרבות בשל גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2025 וכן בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין כל וודאות בקשר אליהם.



לא רק לראות את הפוטנציאל, לדעת איך **לממש אותו**

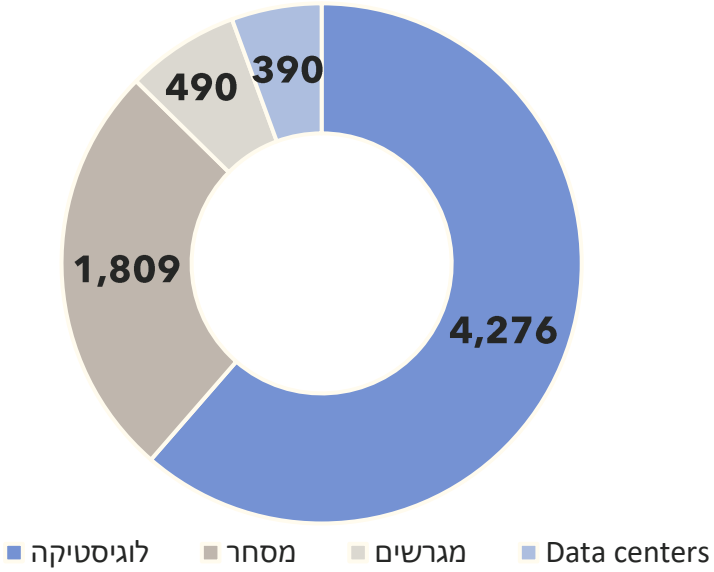
מגה אור ממשיכה לזהות, להאיר ולממש
פוטנציאל באחריות, יציבות ותעוזה

המרווח בין שיעור תשואה משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת



פילוח נתונים לפי שימושים

לפי שווי נכסים (במיליוני ש"ח)



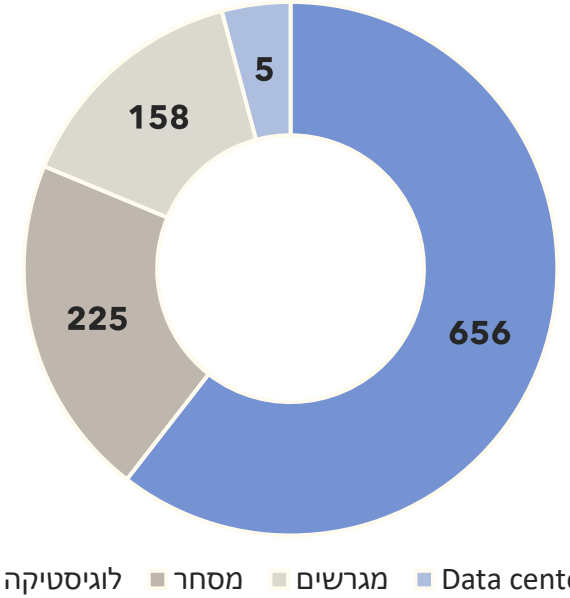
6% Data Center

61% לוגיסטיקה

26% מסחר

7% מגרשים

לפי שטח בנוי (באלפי מ"ר)



1% Data Center

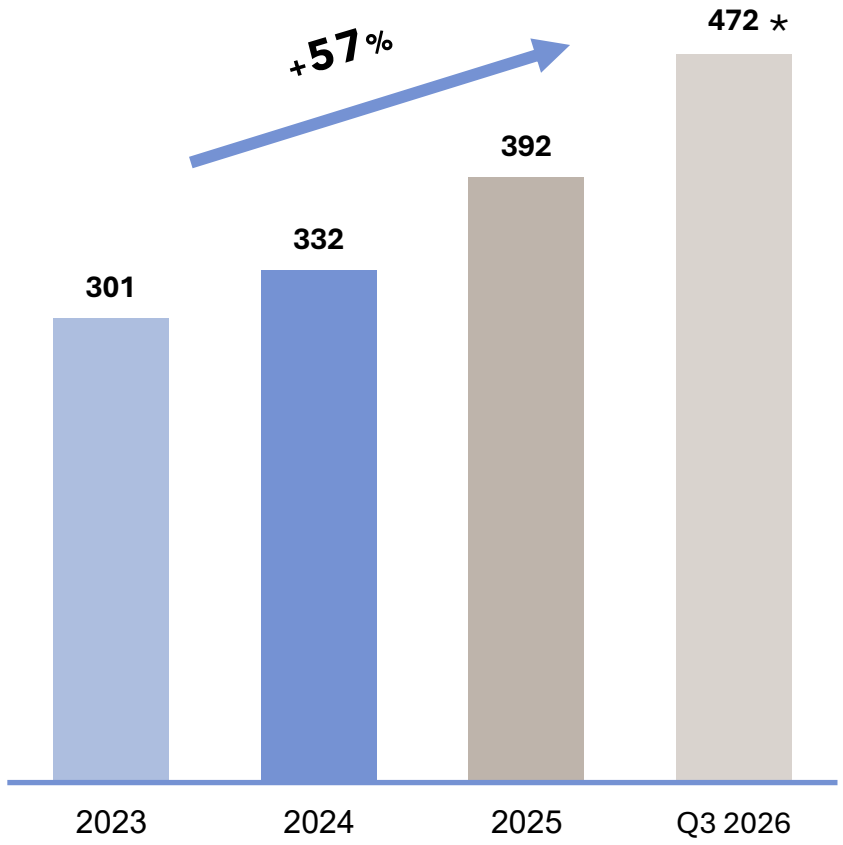
63% לוגיסטיקה

21% מסחר

15% מגרשים

פילוח NOI מנכסים קיימים לפי שימושים

(חלק החברה)

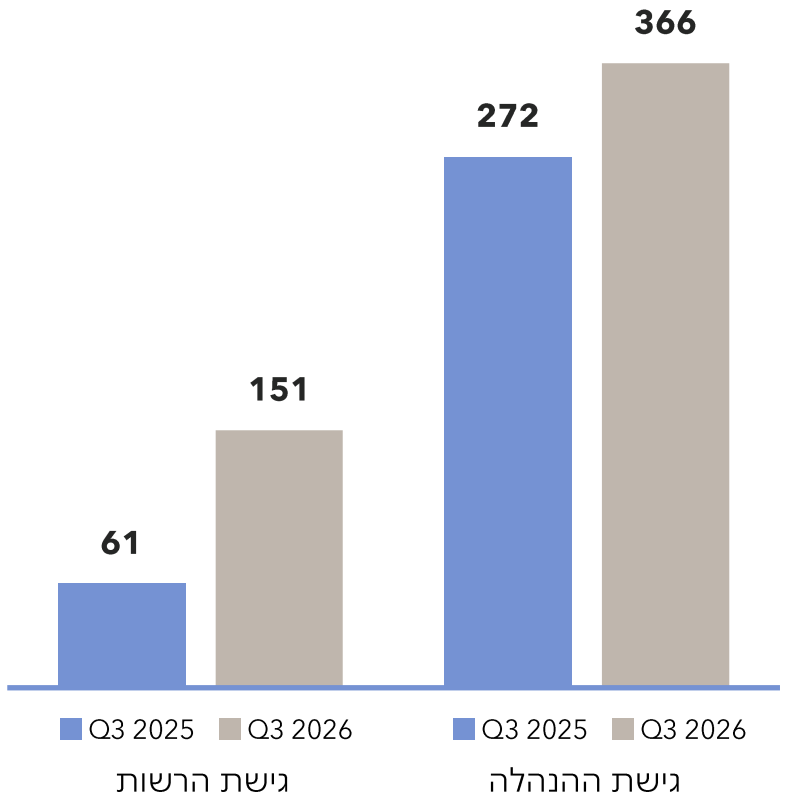


	Q3 2026	Q3 2025
לוגיסטיקה	67	61
מסחר	30	32
מגרשים	5	3
Data Center**	10	1
אחר	6	3

* הנתונים מוצגים במונחים שנתיים, במיליוני ש"ח.
** המתקן מניב החל מחודש ספטמבר 2025.

התפתחות FFO (Fund From Operation)

(במיליוני ש"ח)

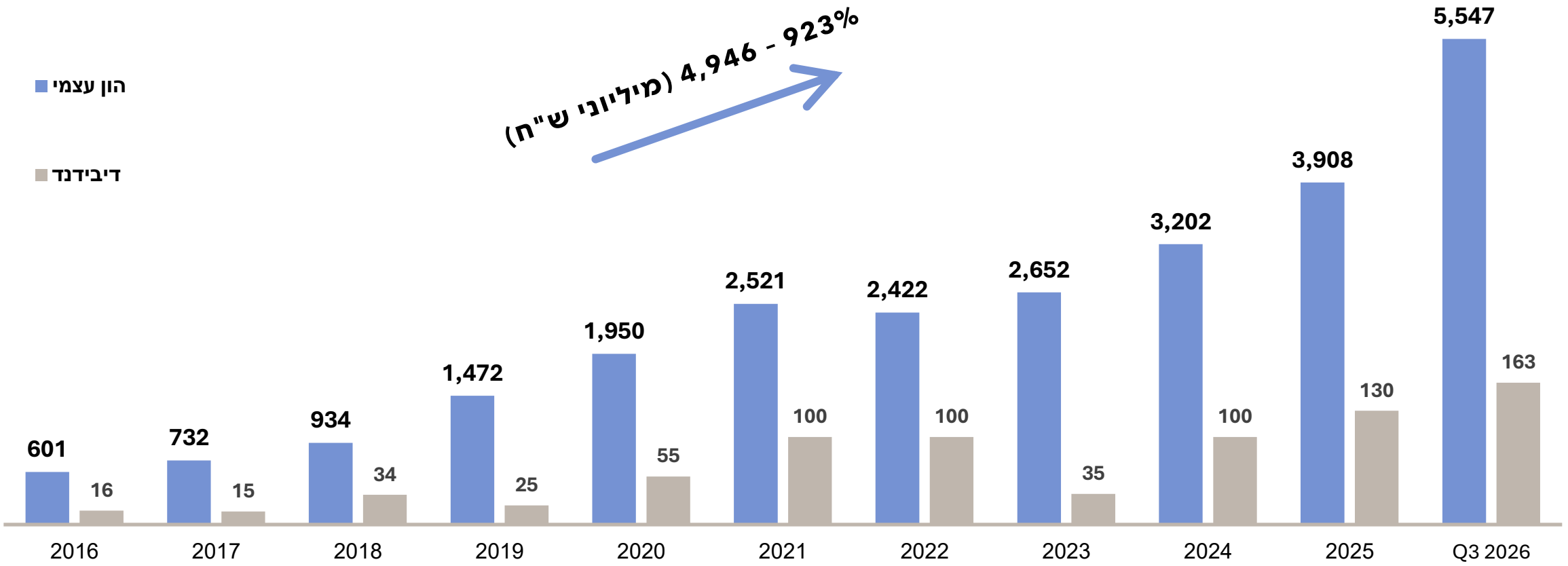


2023	2024	2025	2026*	
210	253	292	366	FFO לפי גישת ההנהלה
71	107	177	151	FFO לפי גישת רשות ני"ע
3.3%	3.5%	2.4%	2.1%	שינוי בשיעור המדד בתקופה

* ע"פ נתוני רבעון שלישי מנורמל למונחים שנתיים

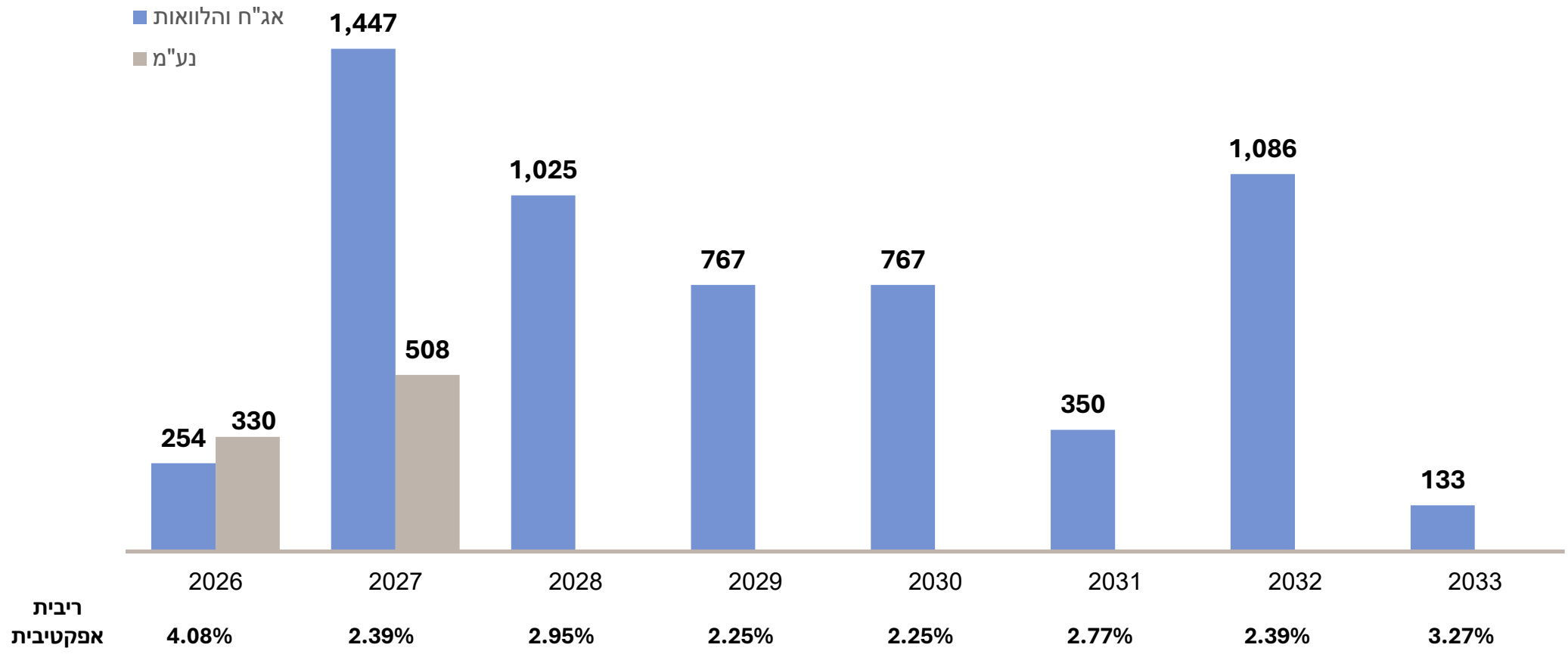
הון עצמי ודיבידנד **לבעלי המניות**

(במיליוני ש"ח)

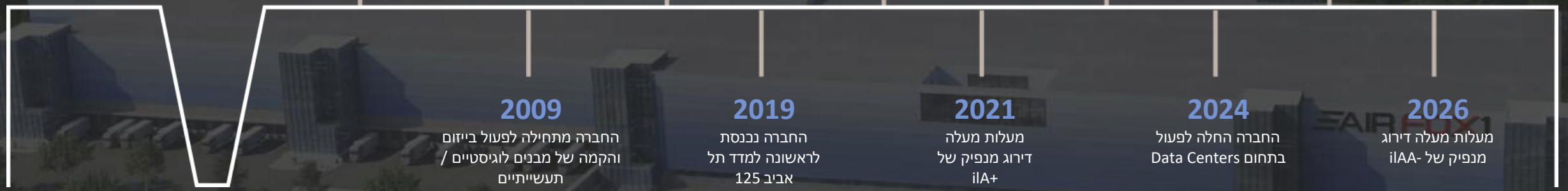


פירעונות קרן צפויים

(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

2009
החברה מתחילה לפעול בייזום והקמה של מבנים לוגיסטיים / תעשייתיים

2013
החברה מדורגת לראשונה דירוג A- על ידי חברת מעלות

2019
החברה נכנסת לראשונה למדד תל אביב 125

2020
החברה רוכשת 29.9% ממניות דסק"ש

2021
מעלות מעלה דירוג מנפיק של ilA+

2022
החברה החלה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה

2024
החברה החלה לפעול בתחום Data Centers

2026
החברה נכנסה לראשונה למדד ת"א 35

2026
מעלות מעלה דירוג מנפיק של ilAA-



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 המוצג במצגת זו.

כל מידע צופה פני עתיד מבוון 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 באמור.

MEGA OR

תודה רבה

מגה אור החזקות בע"מ

בית מגה אור, א.ת שילת 08-9744880 |

נספח - תמצית מאזן מורחב ליום 30.09.2026, באלפי ש"ח

נכסים		התחייבויות והון		נכסים פיננסיים
רכוש שוטף	695,976	התחייבויות שוטפות	2,526,326	
יתרות חובה לז"א	1,048,496	התחייבויות לזמן ארוך	5,670,495	הון עצמי למאזן 41%
נדל"ן להשקעה	6,964,194	הון עצמי כולל מיעוט	5,639,129	
נדל"ן להשקעה בפיתוח	5,114,549			
רכוש קבוע נטו	7,829			
מוניטין	4,906			
סה"כ	**13,835,950**	**סה"כ**	**13,835,950**	

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

2021	2022	2023	2024	2025	1-9/2026	
223,484	280,558	299,492	345,805	417,300	362,131	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
213,408	269,930	304,545	337,383	399,416	344,452	רווח גולמי
304,833	367,782	445,310	342,375	430,376	1,456,429	עליית ערך נדל"ן להשקעה
619,511	502,777	619,694	649,323	832,100	1,748,383	רווח תפעולי
157,084	(731,217)	(237,592)	140,389	222,775	(237,067)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
776,595	(228,440)	382,102	789,712	1,054,874	1,511,316	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(134,482)	(22,463)	(104,808)	(122,780)	(205,874)	(321,676)	מיסים על הכנסה
100,045	102,213	-	-	-	-	רווח מפעילויות שהופסקו, נטו
742,158	**(148,690)**	**277,294**	**666,932**	**849,001**	**1,189,640**	**רווח (הפסד) נקי**