



Bringing
Potential
To Light

M E G A 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 מבניי תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה לטווח ארוך.

ייזום נדל"ן מניב מסחרי

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

הקמה ותפעול של חוות שרתים (Data Centers)

ייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של חוות שרתים, 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 הקמה של חוות רוח בחו"ל (באמצעות חברה המוחזקת על ידה במחצית). כמו כן, החברה החלה לפעול לפיתוח פעילות של אגירת אנרגיה בנכסיה.

החזקה ב-29.9% ממניות דסק"ש בע"מ

דסק"ש מחזיקה, בין היתר, בחברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, לרבות חברת גב ים לקרקעות.



26

מרכזים מסחריים
בהיקף של כ- 225 אלף מ"ר

33

מרכזי תעשייה ולוגיסטיקה
בהיקף של כ- 593 אלף מ"ר

3

מגרשים מניבים
בהיקף של כ- 112 אלף מ"ר

930 אלפי מ"ר
סך שטחים מניבים

99%

שיעור
תפוסה

5.9

שווי נדל"ן מניב
(במיליארדי ש"ח)



מאירים את הדרך להצלחה

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

דיבידנד שחולק במצטבר

570

מיליון ₪

סך מאזן

10.3

מיליארד ₪

הון עצמי

3.6

מיליארד ₪

רווח נקי לבעלים H1

505

מיליון ₪

FFO גישת הנהלה

274

מיליון ₪

NOI מייצג חלק החברה

388

מיליון ₪



חוזק פיננסי וניהול חוב אחראי

38%

יחס הון
עצמי למאזן

46%

חוב פיננסי
נטו למאזן

51%

יחס חוב
CAP-ל

4.5

מיליארדי ₪ שווי נכסים
לא משועבדים

1.8

מיליארדי ₪ יתרות נדילות
(מזומנים וני"ע סחירים)

ilAA-

דירוג אג"ח
מובטח

ilA+

דירוג
חוב

155

מיליון ₪
מסגרות אשראי
לא מנוצלות

2.72

שנים
מח"מ חוב פיננסי

1.92%

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

2	חוות שרתים בהקמה בהספק כולל של כ-48MW
10	מרכזי לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר בהקמה בהיקף של כ-392 אלף מ"ר
2	חוות רוח בהספק כולל של 204MW ברומניה
1,323 מיליוני ש"ח	עלויות הקמה שנצברו בפועל
2,177 מיליוני ש"ח	יתרת עלויות הקמה צפויות
1,630 מיליוני ש"ח	שווי ספרים
326 מיליוני ש"ח	תוספת NOI צפויה

מרכז לוגיסטיקה והפצה: קבוצת פוקס



חלק החברה: 33.3%
מיקום: פארק טכנולוגי בית שמש
שטח להשכרה: 74,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q4/26
צפי NOI חלק החברה: 16 מיליון ש"ח

מרכז ניהול ומשרדים: קונטרופ



חלק החברה: 50%
מיקום: אקו פארק דרום השרון
שטח להשכרה: 30,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q3/25
צפי NOI חלק החברה: 11 מיליון ש"ח

תעסוקה ומשרדים: אירונאוטיקס



חלק החברה: 50%
מיקום: פארק טכנולוגי מודיעין
שטח להשכרה: 40,600 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q1/26
צפי NOI חלק החברה: 16 מיליון ש"ח

ג'מבו כפר סבא



חלק החברה: 50%
מיקום: אקו פארק דרום השרון (כפר סבא)
שטח להשכרה: 15,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q2/26
צפי NOI חלק החברה: 5 מיליון ש"ח

לוגיסטיקה מגרש 502



חלק החברה: 100%
מיקום: פארק תעשיות יואב
שטח להשכרה: 54,900 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q2/27
צפי NOI חלק החברה: 28 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: Q2/27
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: בהקמה
מועד הפעלה צפוי: Q2/2027

Urleasca



הספק: 102MW
נחתם הסכם מימון עם EBRD ו-OTP Bank
PPA חתום ל-10 שנים
סטטוס: בהקמה
מועד הפעלה צפוי: Q1/2026

להאיר עולמות חדשים

הרחבת מנועי צמיחה באמצעות כניסה יזומה לעולמות האנרגיה וה-Data Centers, תוך ניצול יתרונות החברה ונכסיה המשיקים לעולמות חדשים אלו

ייזום והקמה של חוות שרתים

Mega D.C - חברה ייעודית בבעלותה המלאה של החברה, מתכננת ומקימה חוות שרתים (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.

שם פרויקט	מיקום	גודל	הספק	עלות הקמה משוערת	תאריך הפעלה משוער
MDCIL-1	מודיעין - שלב א'	כ- 5,000 מ"ר	16 MW	כ- 140 מ"ש"ח*	Q3/2025
	מודיעין – שלב ב'	כ- 7,000 מ"ר	16 MW	כ- 150 מ"ש"ח*	Q2/2026
MDCIL-2	פארק תעסוקה יואב	כ- 20,000 מ"ר	16-64 MW	כ- 350 מ"ש"ח**	Q3/2026

Mega D.C התקשרה בהסכמים למתן שירותי אירוח ביחס להספק של IT 9 MW שיסופקו במתקן MDCIL-1 (שלב א'). ההכנסות השנתיות הצפויות בגין מתן השירותים בניכוי כלל עלויות התפעול עומדות על סך של כ-35 מיליון ש"ח. למידע בגין הקמת חוות שרתים נוספות ראה עמוד 13.

* עלות ההקמה המשוערת שלעיל כוללת עלויות הסבת מבנה קיים וכן עלויות רכישת ציוד להפעלת המתקן בהספק של 16MW.
** עלות ההקמה המשוערת מתייחסת לשלב ראשון של הפרויקט במסגרתו הוזמן ציוד אלקטרו מכני עבור 16MW בלבד. הפרויקט מתוכנן להספק של 64MW.



הקמת מערכות אגירת אנרגיה

בכוונת החברה לפתח פעילות משמעותית בתחום אגירת האנרגיה הכוללת יזום והקמת מערכות אגירה בהיקף של כ- 1 ג'יגה וואט שעה (GWH) עד לשנת 2030.

החברה הגישה בקשה לחברת החשמל לשילוב מערכות אגירה ומערכות פוטו וולטאיות ב-15 מנכסיה.

במהלך תקופת הדוח, קיבלה החברה תשובות מחלק חיוביות (חלקן חיוביות מוגבלות) ביחס למרבית הבקשות אשר הגישה החברה.

עלות ההשקעה הצפויה הינה כ- 430 מיליון ש"ח.

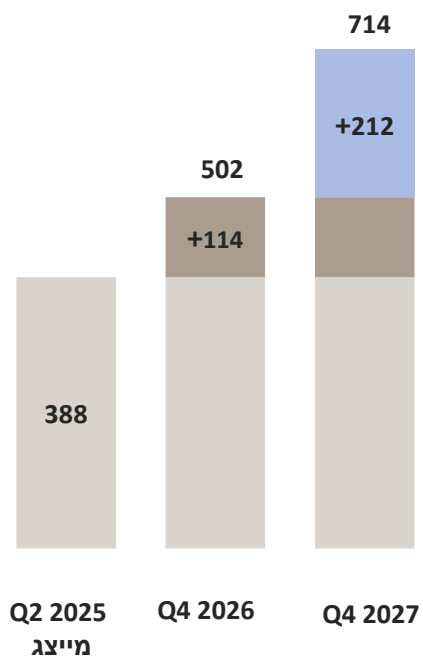


פוטנציאל לפיתוח עתידי

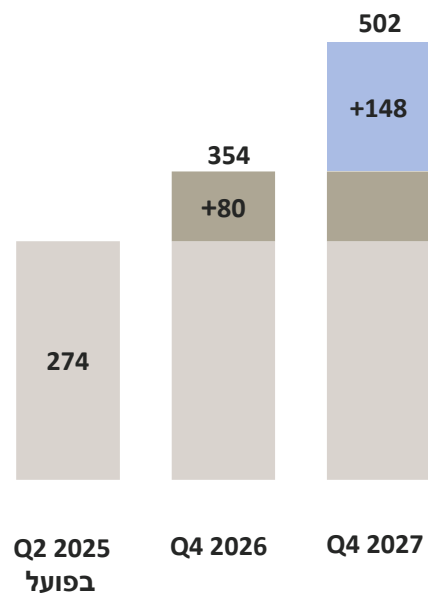
שם המרכז	חלק החברה	מיקום	שטח מקרקעין (דונם)	שטח בנייה משוער (מ"ר)	סטטוס
מרכזי תעסוקה, תעשייה ומשרדים	74%	אקו פארק דרום השרון	60	70,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
מרכזי תעסוקה, תעשייה ומשרדים	100%	אקו פארק דרום השרון	40	50,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
מרכז לוגיסטיקה ואחסנה	74%	קיבוץ בית ניר	43	21,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
MDCIL-3 (חוות שרתים 32MW)	100%	פארק מת"ם (חיפה)	5	14,000	בתהליכי תכנון להוצאת היתר בנייה
MDCIL-4 (חוות שרתים 220MW)*	50%	בית שמש	113	54,000	בתהליכי תכנון להוצאת היתר בנייה
מרכז לוגיסטי פארק תעשייה גת	50%	קיבוץ גת	80	60,000	תב"ע בתוקף – בתהליכי תכנון
מבנה משרדים, מסחר ותעסוקה	75%	אזור תעשייה יהוד מונסון	4	16,500	בתהליכי הגשת תכנית לתוספת זכויות בנייה
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
תחמ"ש מבוא כרמל	100%	מבוא כרמל	7	2,500	בתהליכי תכנון להוצאת היתר בנייה
סה"כ			606	491,000	
* חלק החברה בפיתוח חוות השרתים: 100%					

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

NOI חזוי
(מנורמל שנתי)



FFO חזוי
(מנורמל שנתי)



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.

ה-NOI/FFO החזויים לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי.

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. המידע עלול להשתנות 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.

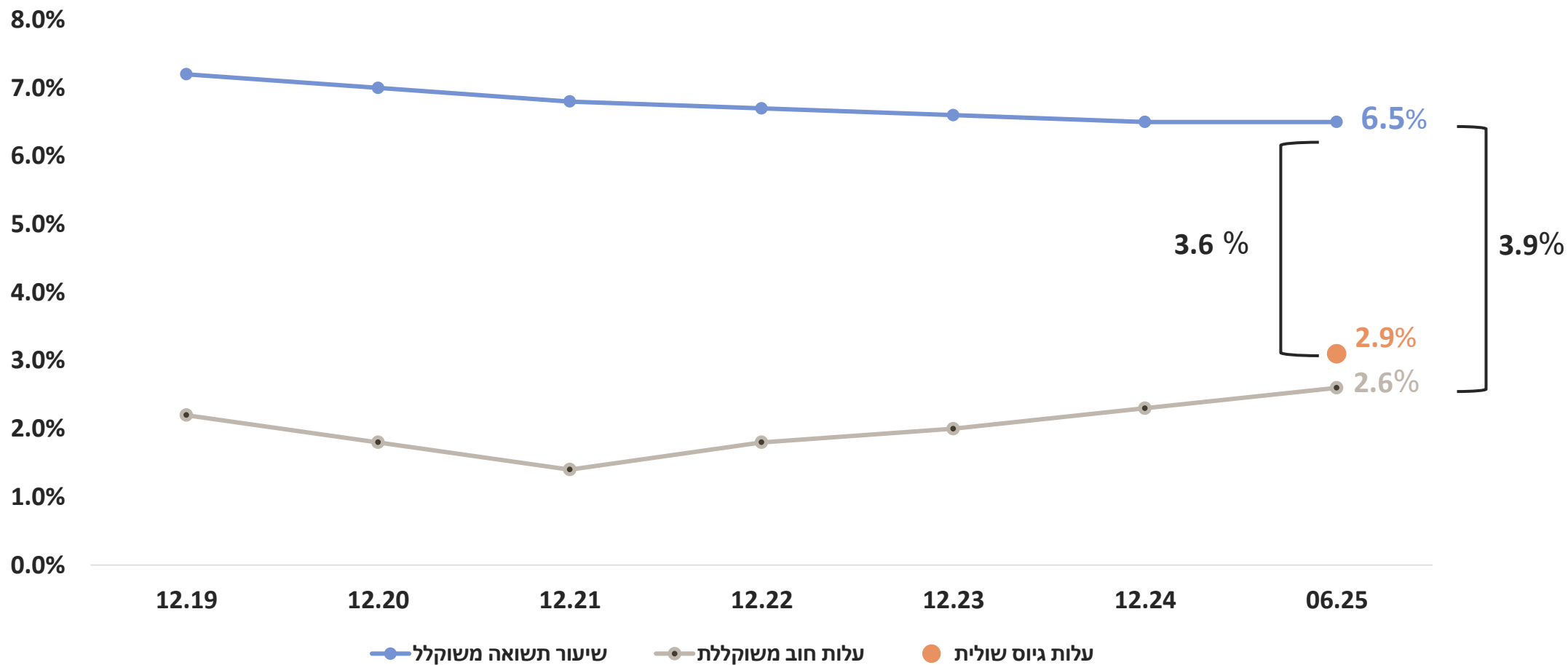


לא רק לראות את הפוטנציאל, לדעת איך לממש אותו

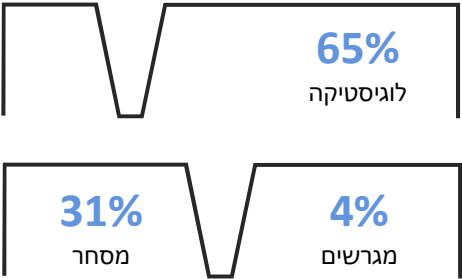
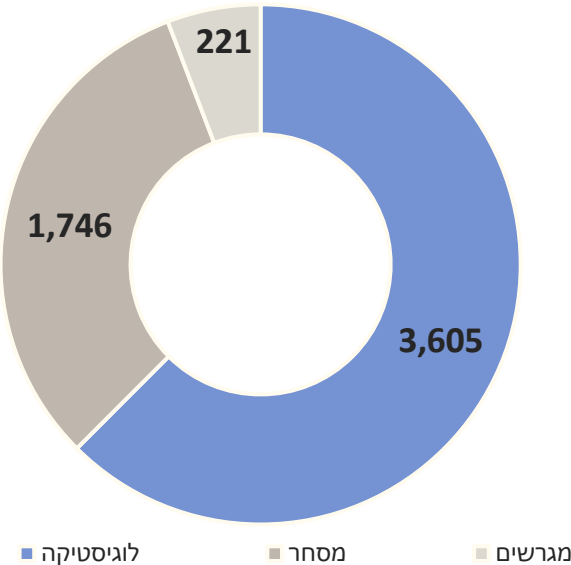
מגה אור ממשיכה לזהות, להאיר ולממש
פוטנציאל באחריות, יציבות ותעוזה



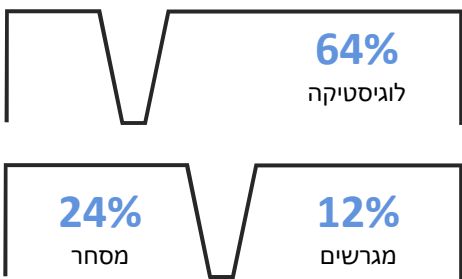
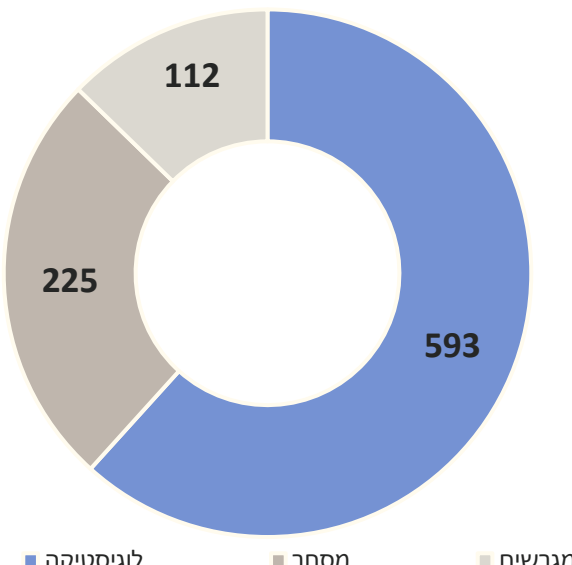
המרווח בין שיעור תשואה משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת



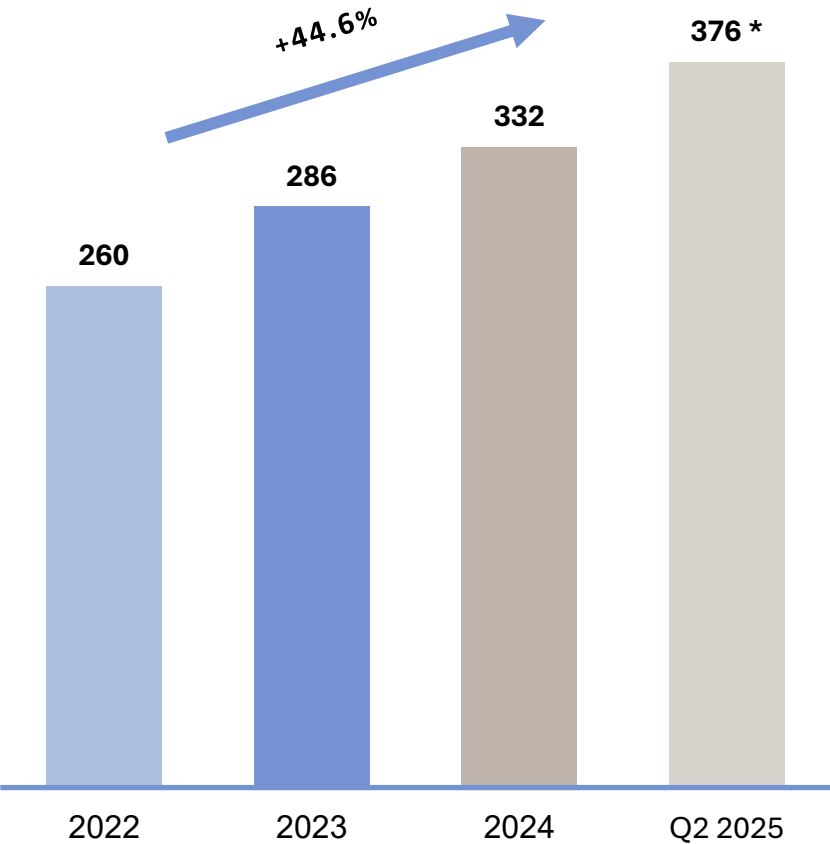
לפי שווי נכסים (במיליוני ש"ח)



לפי שטח בנוי (באלפי מ"ר)

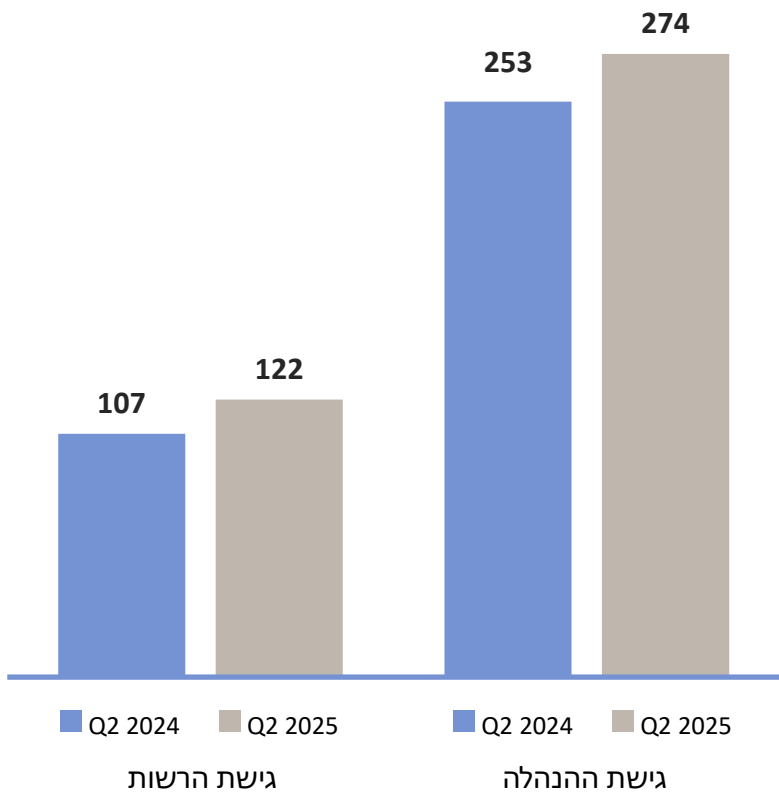


(חלק החברה)



Q2 2024	Q2 2025	
48	59	לוגיסטיקה
25	29	מסחר
3	3	מגרשים
3	3	אחר

* הנתונים מוצגים במונחים שנתיים, במיליוני ש"ח.



2022	2023	2024	2025 *	
191	210	253	274**	AFFO לפי גישת ההנהלה
-2	71	107	122	FFO לפי הוראות רשות ני"ע
5.3%	3.3%	3.5%	1.5%	שינוי בשיעור המדד בתקופה

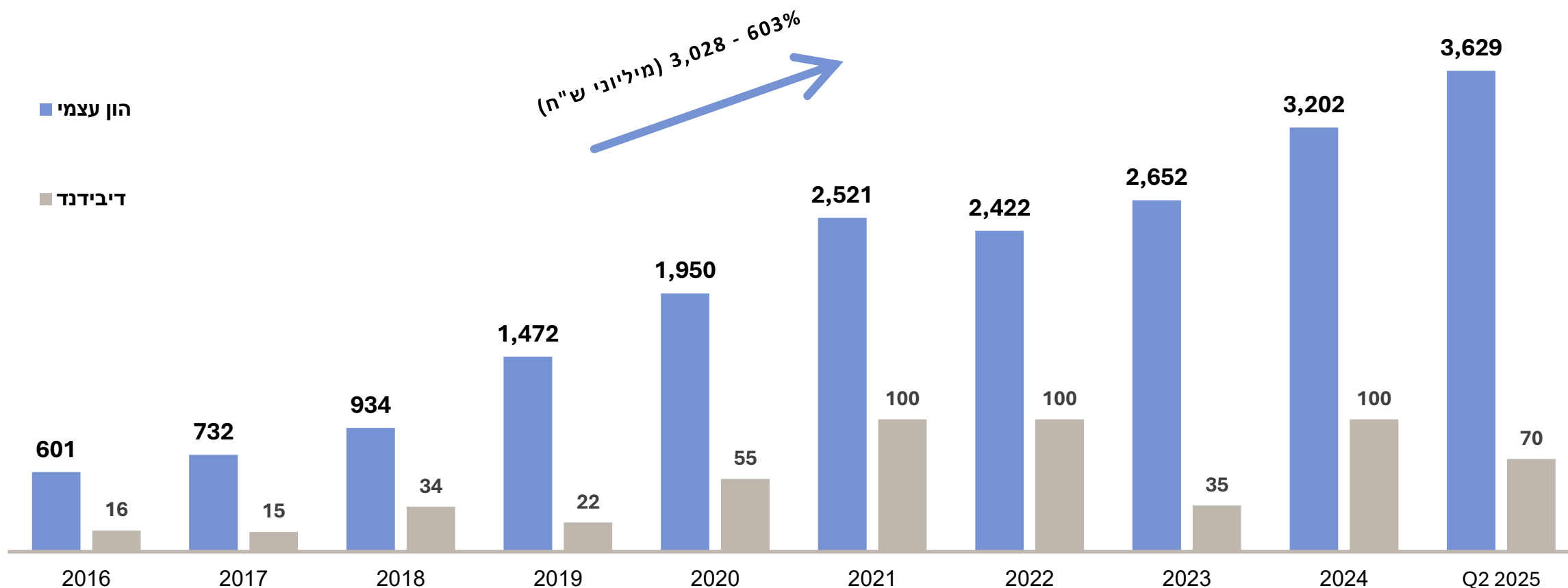
* ע"פ נתוני חציון ראשון מנורמל למונחים שנתיים

** FFO שנתי מתוקנן לפי גישת ההנהלה בהנחת מימוש מלא של מניות ביג לפי שווי בורסה ליום 31.03.2025 וקבלת ריבית אלטרנטיבית בשיעור של כ- 4.5% על יתרת המזומן המתקבל הינו בסך של כ- 296 מיליון ש"ח.

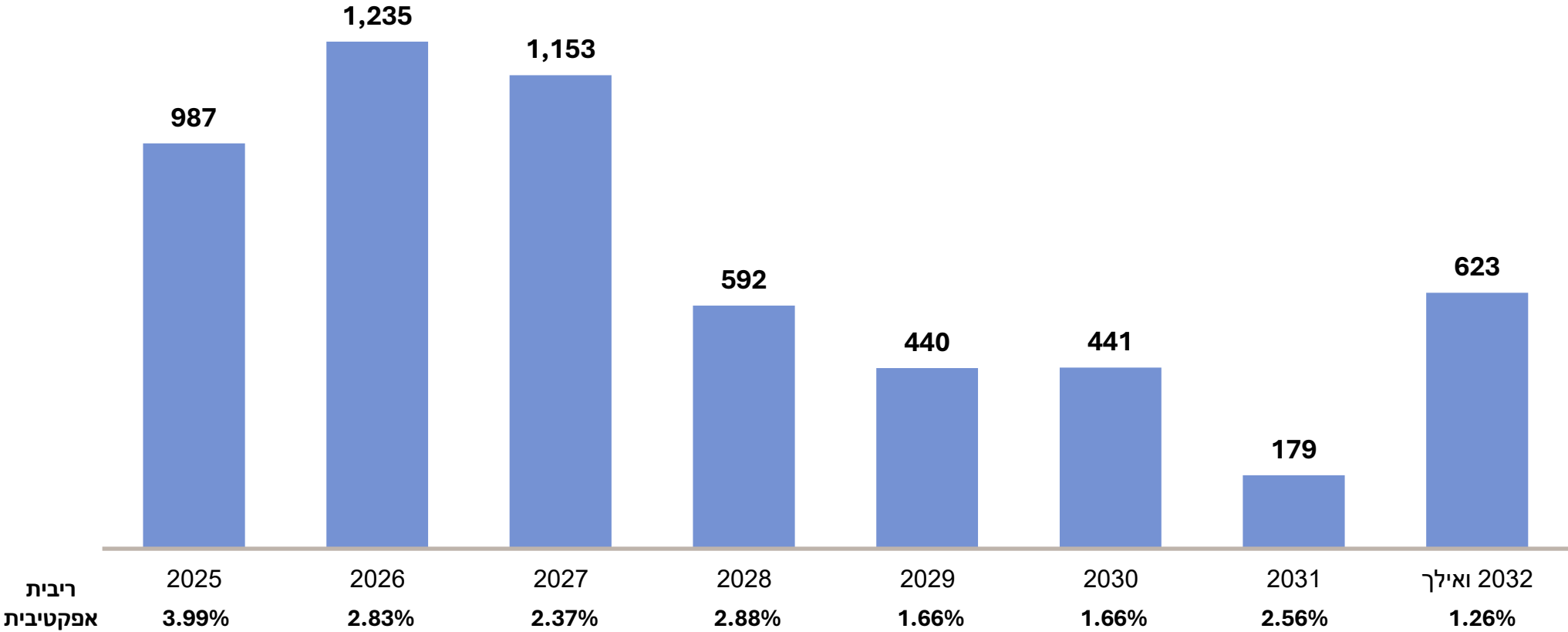


הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות

(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 iA+

2024

החברה החלה לפעול בתחום חוות שרתים



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 30.06.2025, באלפי ש"ח

נכסים	התחייבויות והון	נכסים פיננסיים
רכוש שוטף	1,844,623	התחייבויות שוטפות 1,927,314
יתרות חובה לז"א	870,426	התחייבויות לזמן ארוך 4,626,868 הון עצמי למאזן 36%
נדל"ן להשקעה	5,946,397	הון עצמי כולל מיעוט 3,746,354
נדל"ן להשקעה בפיתוח	1,628,286	
רכוש קבוע נטו	5,898	
מוניטין	4,906	
סה"כ	10,300,536	סה"כ 10,300,536



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

2020	2021	2022	2023	2024	H1 2025	
189,897	223,484	280,558	299,492	345,805	197,660	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
182,833	213,408	269,930	304,545	337,383	188,139	רווח גולמי
190,295	304,833	367,782	445,310	342,375	340,289	עליית ערך נדל"ן להשקעה
475,026	619,511	502,777	619,694	649,323	536,745	רווח תפעולי
(24,897)	157,084	(731,217)	(237,592)	140,389	94,661	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
450,129	776,595	(228,440)	382,102	789,712	631,406	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(116,184)	(134,482)	(22,463)	(104,808)	(122,780)	(120,633)	מיסים על הכנסה
19,937	100,045	102,213	-	-	-	רווח מפעילויות שהופסקו, נטו
353,882	742,158	(148,690)	277,294	666,932	510,773	רווח (הפסד) נקי