



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
בשטח של כ- 225 אלף מ"ר

33

מרכזי תעשייה ולוגיסטיקה
בשטח של כ- 592 אלף מ"ר

3

מגרשים מניבים
בשטח של כ- 112 אלף מ"ר

1

חוות שרתים
בהספק של כ- 16MW

99%

שיעור
תפוסה

929

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

דיבידנד שחולק במצטבר

630

מיליון ₪

סך מאזן

10.3

מיליארד ₪

הון עצמי

3.75

מיליארד ₪

רווח נקי לבעלים 1-9/2025

686

מיליון ₪

FFO מייצג גישת הנהלה

306

מיליון ₪

NOI מייצג חלק החברה

430

מיליון ₪



חוזק פיננסי וניהול חוב אחראי

37%

יחס הון
עצמי למאזן

47%

חוב פיננסי
נטו למאזן

52%

יחס חוב
CAP-ל

4.9

מיליארדי ₪ שווי נכסים
לא משועבדים

1.3

מיליארדי ₪ יתרות נדלות
(מזומנים וני"ע סחירים)

ilAA-

דירוג אג"ח
מובטח

ilA+

דירוג
חוב

255

מיליון ₪
מסגרות אשראי
לא מנוצלות

2.84

שנים
מח"מ 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

4	חוות שרתים בהקמה בהספק כולל של כ-128MW
9	מרכזי לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר בהקמה בהיקף של כ-399 אלף מ"ר
2	חוות רוח בהספק כולל של 204MW ברומניה
1,610 מיליוני ש"ח	עלויות הקמה שנצברו בפועל
2,303 מיליוני ש"ח	יתרת עלויות הקמה צפויות
1,861 מיליוני ש"ח	שווי ספרים
368 מיליוני ש"ח	תוספת NOI צפויה

מרלו"ג ראשי 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 קונטרופ



חלק החברה: 50%
מיקום: אקו פארק דרום השרון
שטח להשכרה: 30,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q4/25
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 אקו פארק דרום השרון



חלק החברה: 50%
מיקום: אקו פארק דרום השרון (כפר סבא)
שטח להשכרה: 15,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q1/27
צפי NOI חלק החברה: 5 מיליון ש"ח

מגרש 502



חלק החברה: 100%
מיקום: פארק תעשיות יואב
שטח להשכרה: 54,900 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q2/27
צפי NOI חלק החברה: 29 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 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	הספק
MDCIL-1	מודיעין – שלב ב'	16 MW
MDCIL-2	פארק תעסוקה יואב – שלב א	32 MW
MDCIL-3	חיפה	16 MW
מבוא כרמל*	יקנעם	64MW

נכון ליום 30.9.25, סך ההשקעה שנרשמה בספרי החברה בגין חוות השרתים עומדת על סך של כ- 319 מיליון ש"ח ויתרת עלות ההשקעה הצפויה הינה כ- 1.5 מיליארד ש"ח.

* עסקת Power Shell וכן תחמ"ש בהספק של 110MW



הקמת מערכות אגירת אנרגיה

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

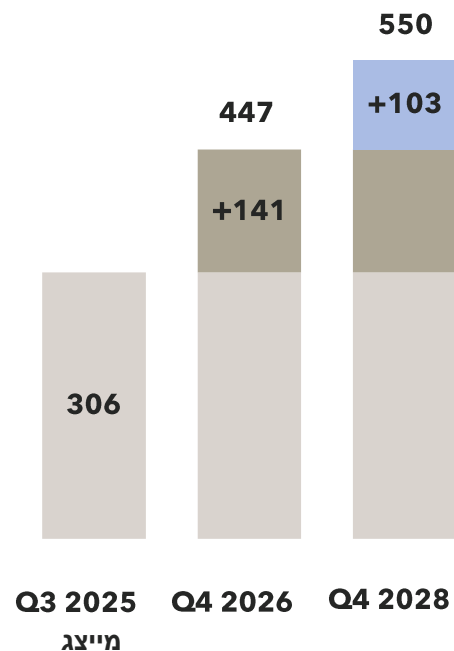
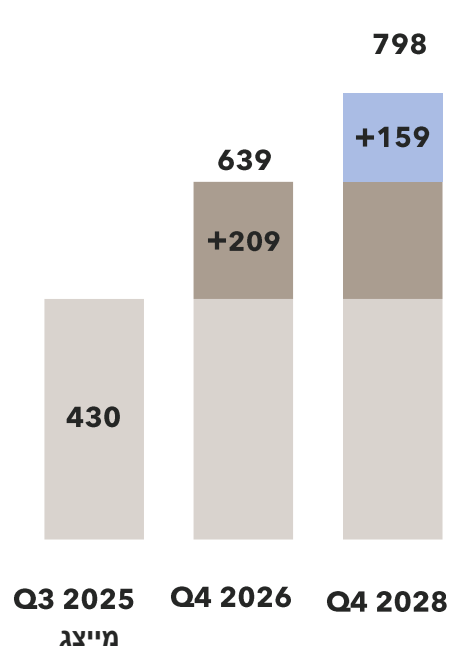


שם המרכז	חלק החברה	מיקום	שטח מקרקעין (דונם)	שטח בנייה משוער (מ"ר)	סטטוס
מרכזי תעסוקה נווה ימין	74%	אקו פארק דרום השרון	60	70,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
מרכזי תעסוקה נווה ימין	100%	אקו פארק דרום השרון	40	50,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
מרכז לוגיסטיקה ואחסנה	74%	קיבוץ בית ניר	43	21,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
MDCIL-2 שלב ב' (32MW)	100%	מ.א יואב	10	9,500	בתהליכי תכנון
MDCIL-3 שלב ב' (16MW)	100%	חיפה	7	7,000	בתהליכי תכנון
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
סה"כ			611	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.

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.

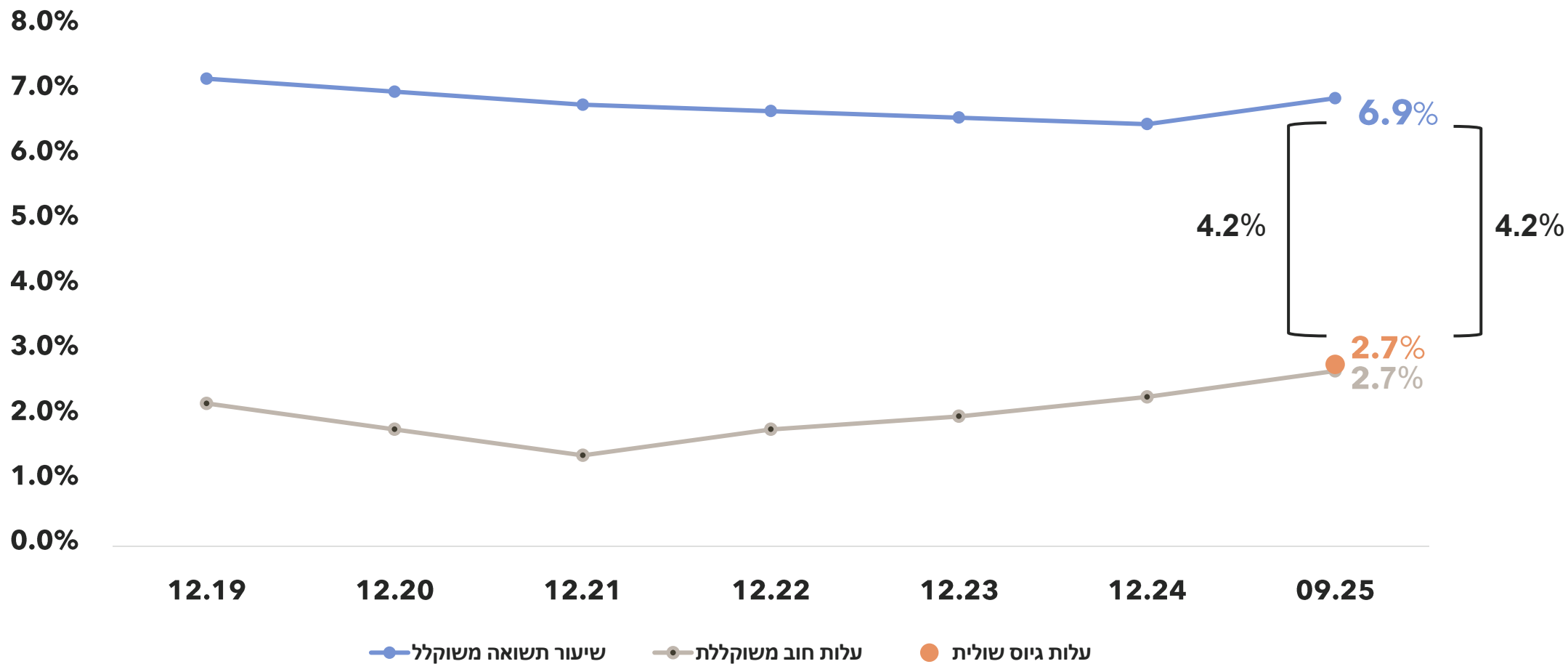


לא רק לראות את הפוטנציאל, לדעת איך לממש אותו

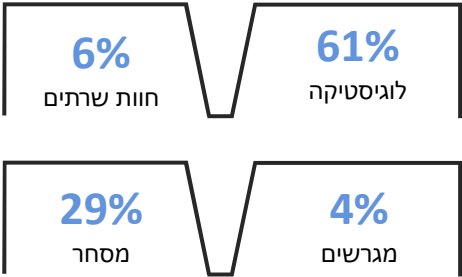
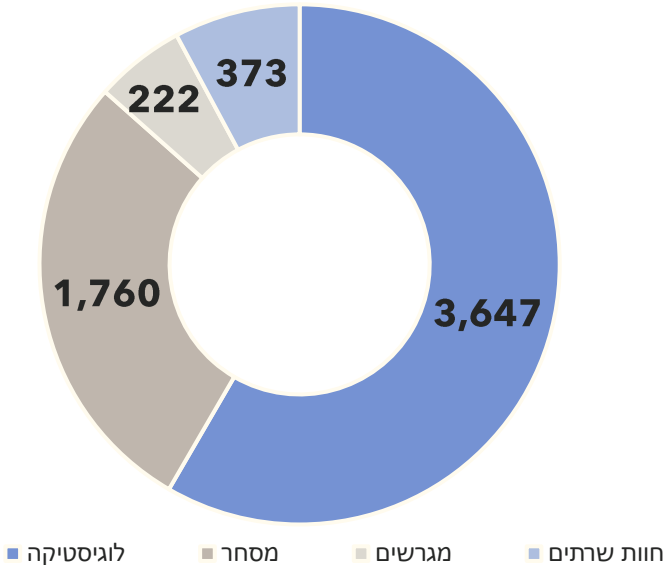
מגה אור ממשיכה לזהות, להאיר ולממש
פוטנציאל באחריות, יציבות ותעוזה



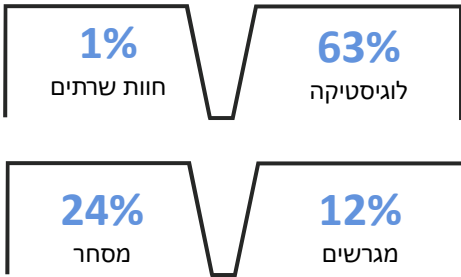
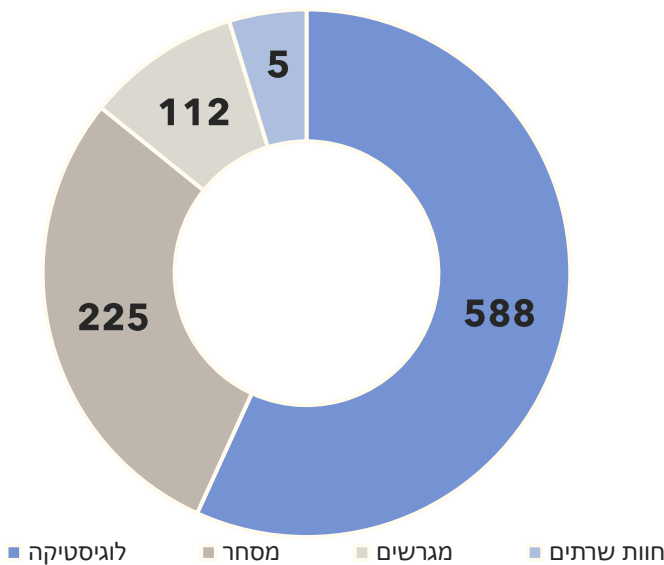
המרווח בין שיעור תשואה משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת



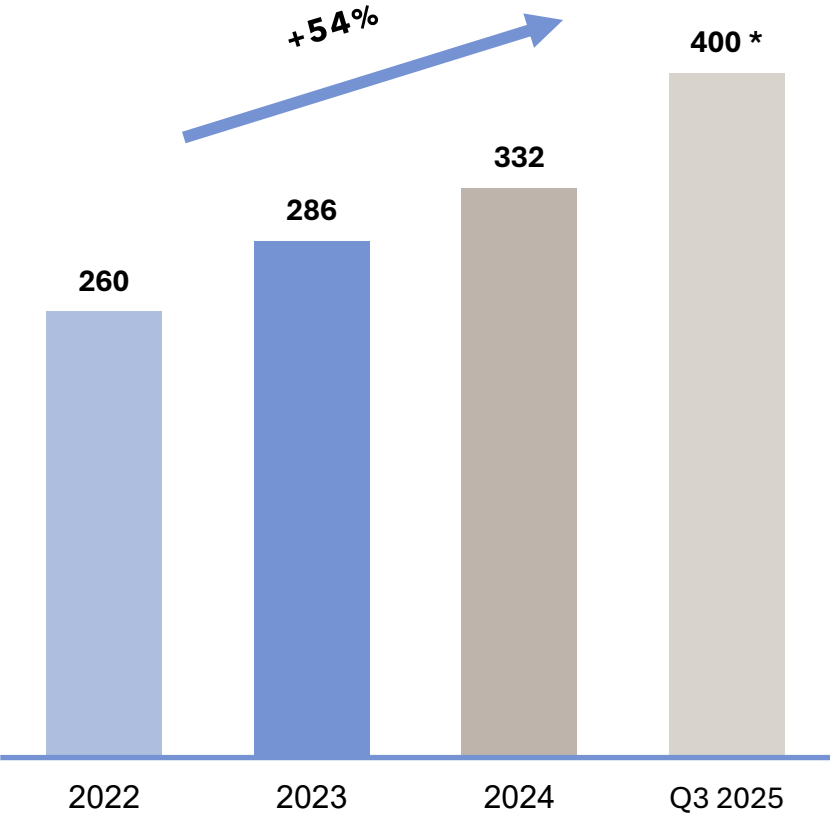
לפי שווי נכסים (במיליוני ש"ח)



לפי שטח בנוי (באלפי מ"ר)

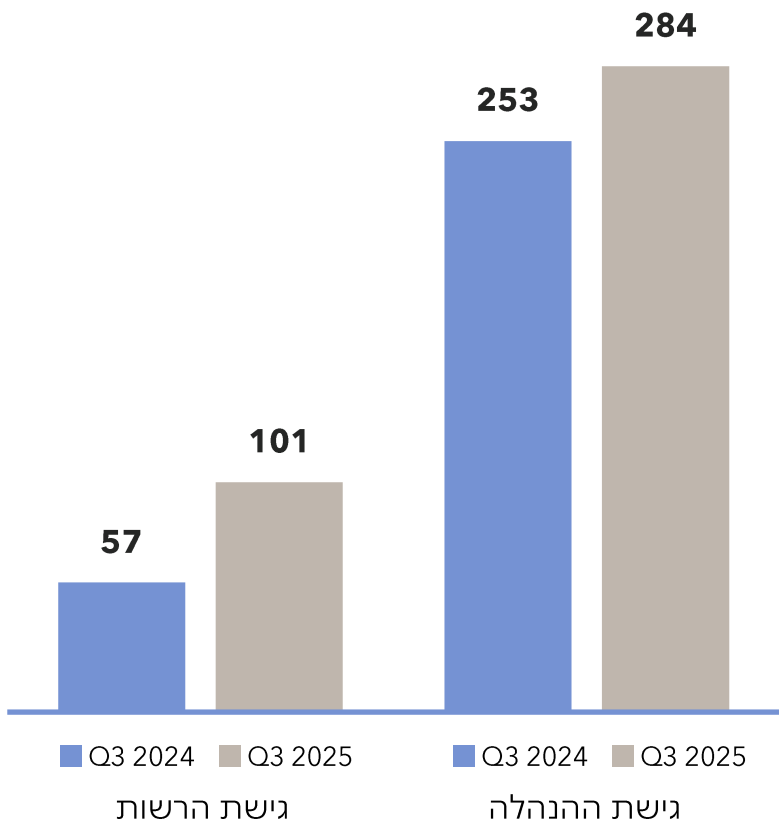


(חלק החברה)



	Q3 2024	Q3 2025
לוגיסטיקה	55	60
מסחר	25	31
מגרשים	3	3
חוות שרתים**	-	2
אחר	3	4

• הנתונים מוצגים במונחים שנתיים, במיליוני ש"ח.
** החווה פועלת החל מחודש ספטמבר 2025.



2022	2023	2024	2025 *	
191	210	253	284	AFFO לפי גישת ההנהלה**
-2	71	80	101	FFO לפי הוראות רשות ני"ע
5.3%	3.3%	3.5%	3.0%	שינוי בשיעור המדד בתקופה

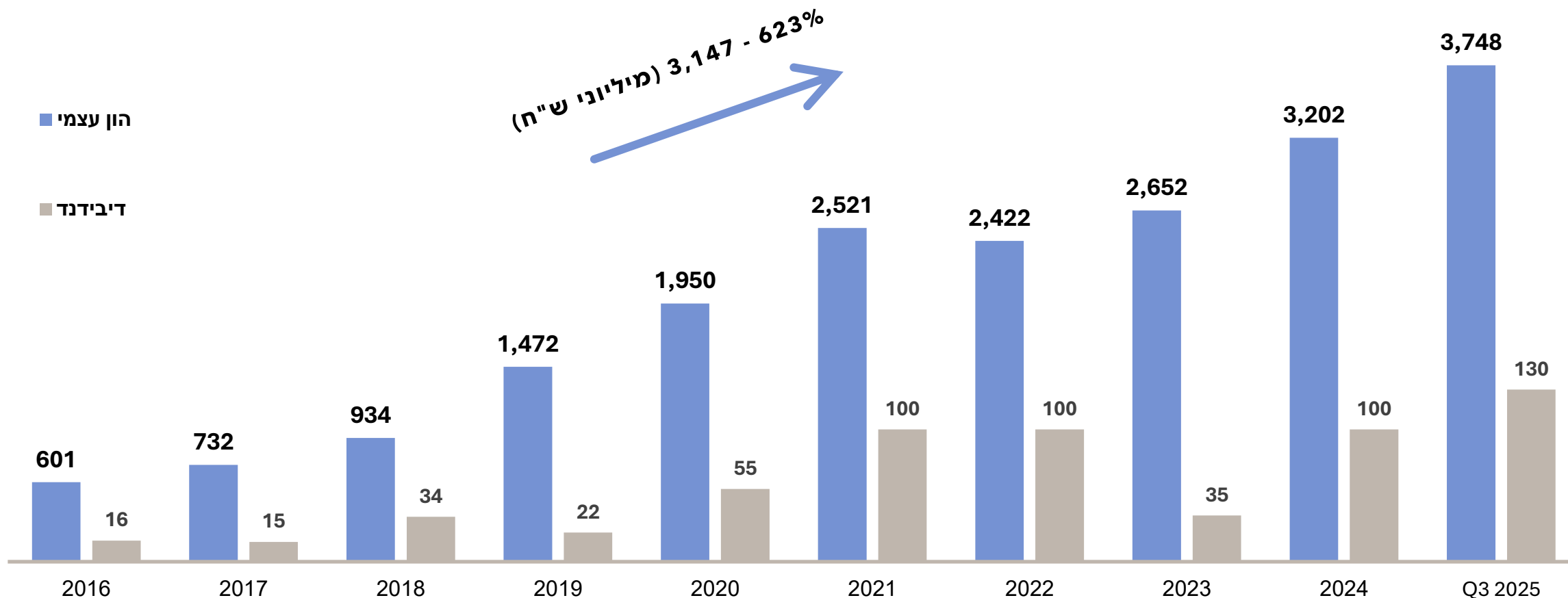
* ע"פ נתוני רבעון שלישי מנורמל למונחים שנתיים

** FFO שנתי מתוקנן לפי גישת ההנהלה בהנחת מימוש מלא של מניות ביג לפי שווי בורסה ליום 30.06.2025 וקבלת ריבית אלטרנטיבית בשיעור של כ- 4.5% על יתרת המזומן המתקבל הינו בסך של כ- 303 מיליון ש"ח.



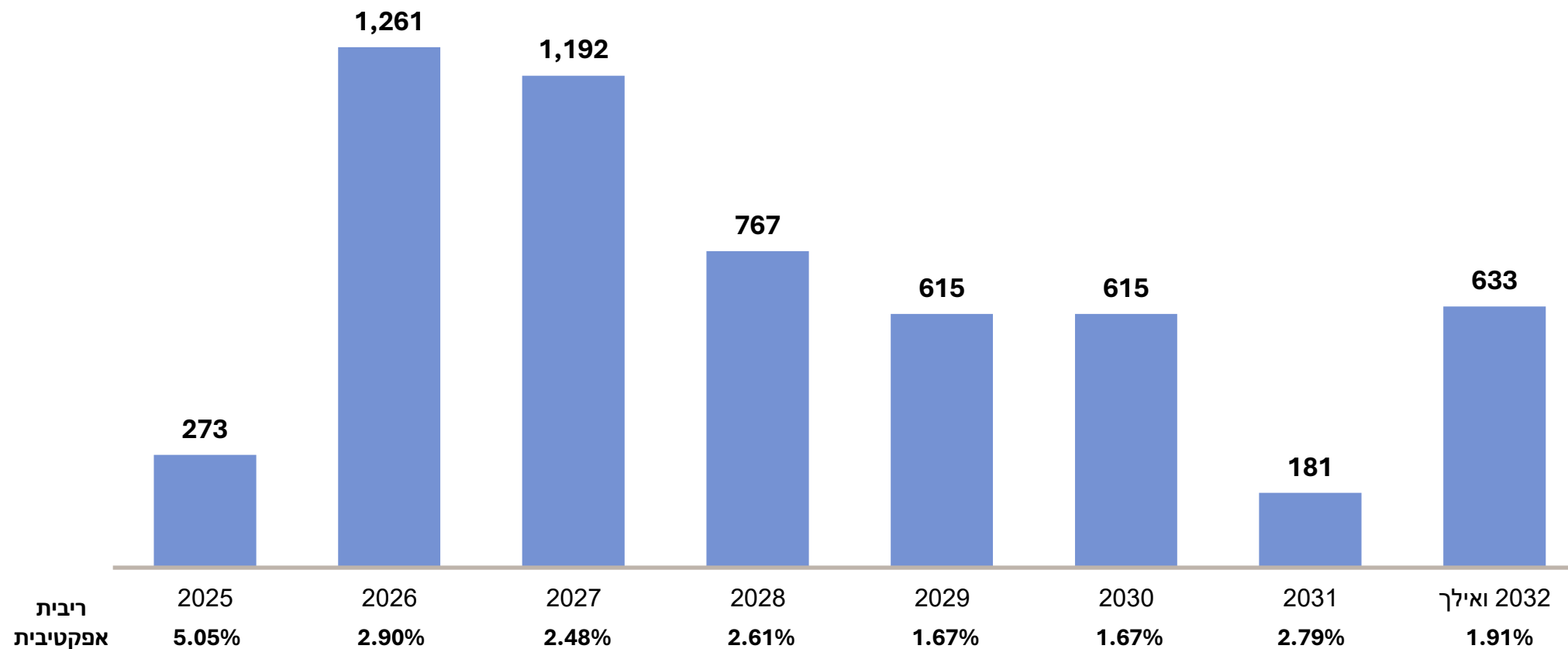
הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות

(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 iIA+

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 30.09.2025, באלפי ש"ח

נכסים	התחייבויות והון	נכסים פיננסיים
רכוש שוטף	1,384,780	התחייבויות שוטפות 1,618,769
יתרות חובה לז"א	936,464	התחייבויות לזמן ארוך 4,856,499
נדל"ן להשקעה	6,380,949	הון עצמי כולל מיעוט 3,869,670
נדל"ן להשקעה בפיתוח	1,631,570	
רכוש קבוע נטו	6,269	
מוניטין	4,906	
סה"כ	10,344,938	סה"כ 10,344,938



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

2020	2021	2022	2023	2024	1-9/2025	
189,897	223,484	280,558	299,492	345,805	300,686	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
182,833	213,408	269,930	304,545	337,383	288,936	רווח גולמי
190,295	304,833	367,782	445,310	342,375	419,178	עליית ערך נדל"ן להשקעה
475,026	619,511	502,777	619,694	649,323	747,647	רווח תפעולי
(24,897)	157,084	(731,217)	(237,592)	140,389	97,318	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
450,129	776,595	(228,440)	382,102	789,712	844,965	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(116,184)	(134,482)	(22,463)	(104,808)	(122,780)	(148,789)	מיסים על הכנסה
19,937	100,045	102,213	-	-	-	רווח מפעילויות שהופסקו, נטו
353,882	742,158	(148,690)	277,294	666,932	696,176	רווח (הפסד) נקי