

מצגת לשוק ההון

מגה אור
החזקות בע"מ





מצגת זו, לרבות הסברים בעל פה המלווים אותה, 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 לפגוע באופן מהותי בתוצאות פעילות החברה ולגרום לכך שהתוצאות בפועל תהיינה שונות באופן מהותי מהמידע צופה פני עתיד.

כל מידע צופה פני עתיד מכוון אך ורק לתאריך שאליו הוא מתייחס. למעט התחייבות 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. למעט סימני מסחר שבבעלות החברה, 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. מצגת זו אינה מהווה או מגלמת חלק בהצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך של החברה ואינה מהווה או מגלמת חלק בהזמנה לקבלת הצעות כאמור.



לוגיסטיקה, משגב דב*

שטח המרכז 34,000 מ"ר
 מועד אכלוס Q2/20
 חלק מגה אור: 70%

הדמיה



מגה אור איקאה, אשתאול*

שטח המרכז 25,500 מ"ר
 מועד אכלוס Q2/20
 חלק מגה אור: 34%

קבוצת מגה אור החזקות עוסקת בייזום וניהול של נדל"ן מניב, בתחום המרכזים המסחריים והמרכזים הלוגיסטיים בישראל. לקבוצה 44 נכסים מניבים בהיקף של כ-582 אלף מ"ר.

לחברה 25 מרכזים מסחריים קיימים מניבים, בהיקף של כ-215 אלף מ"ר. לחברה 19 מרכזי ניהול, תעשייה ולוגיסטיקה מניבים בהיקף של כ-366 אלף מ"ר (מתוכם 74 אלף מ"ר באחסנה פתוחה).

13 מרכזים בפיתוח בהיקף של כ-185 אלף מ"ר אשר צפויים להיפתח במהלך 2020 ועד לתום Q4/2021.

נכון למועד פרסום המצגת, החברה מחזיקה ב-19.08% ממניות אפי נכסים בע"מ בעלות כוללת של כ-597 מליון ש"ח. שווי שוק מניות אפי נכסים בע"מ למועד פרסום המצגת הינו כ-611 מליון ש"ח.

NOI שנתי צפוי Q2/2020 כ-207 מיליון ש"ח (כולל לוגיסטיקה משגב דב ואיקאה אשתאול, שנפתחו לאחר 31.03.2020).

שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate) הינו 7.2%.

תפוסה של 99% במרכזים המסחריים ובמרכזים הלוגיסטיים, שמירה על עומס שכ"ד נמוך, ביחס למחזור מכירות.

FFO ראלי צפוי Q2/2020 כ-158 מיליון ש"ח (כולל לוגיסטיקה משגב דב ואיקאה אשתאול, שנפתחו לאחר 31.03.2020).

הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה בסך 1.639 מיליארד ש"ח.

במהלך תקופת הדו"ח חולק לבעלי המניות דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח.

החברה ואגרות החוב שלה מדורגות "iA POSITIVE" ואג"ח סדרה ח' המדורגת iAA.

מדיניות ניהול יציבה, פיזור גיאוגרפי רחב, ריבוי שוכרים שונים.

שווי הנכסים הלא משועבדים הינו בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח (כולל שווי מניות של אפי נכסים בסך של כ-570 מליון ש"ח).

* למועד פרסום המצגת התקבלו אישורי אכלוס למרכז לוגיסטי משגב דב למרכז מסחרי מגה אור איקאה אשתאול בשטח של כ-60 אלף מ"ר אשר צפויים להיב שכ"ד שנתי בסך של כ-23 מליון ש"ח.

מרכזים עתידיים:

מרכזים עתידיים בצפון:
BIG מגה אור כפר החורש
מרכז לוגיסטיקה **ORIAN** קריית אתא

מרכזים עתידיים במרכז:

מגה אור אשתאול, תחנת דלק ומסחר
בניין משטרת ישראל מחוז ש"י - אריאל
מסחר מיוחד שוהם
מרכזי תעשייה ומשרדים א.ת. שילת:
מגרשים 15, 17, 21, 34, 38
אזור התעסוקה מודיעין:
מרכז ניהול מגרש 22
מרכז ניהול מגרש 62
מרכז ניהול **VPG** מגרש 63
מרכז ניהול מגרש 70
מרכז ניהול מגרש 69
מרכז ניהול **ORIAN** מגרש 64

מרכזים עתידיים בדרום:

תחנת דלק, משגב דב
כפר הריף לוגיסטיקה
מרכז לוגיסטיקה, מושב ישעי
מרכז לוגיסטיקה, מושב יסודות

מרכזים מסחריים מניבים:

מרכזים בשיתוף עם **BIG**:

BIG מגה אור עפולה
BIG מגה אור מודיעין 2
BIG מגה אור קרית גת
BIG מגה אור גליל עליון
BIG מגה אור טבריה
BIG מגה אור צ'ק פוסט
BIG מגה אור פרדס חנה
שרונה מרקט

מרכזים בשיתוף עם **רמי לוי**:

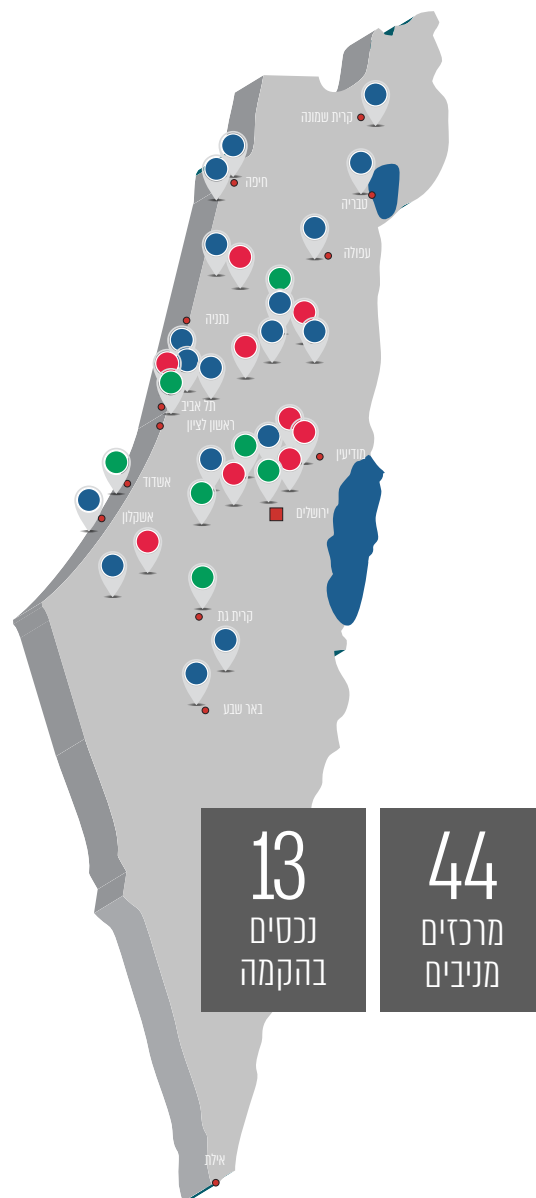
קניון מגה אור רמי לוי אריאל
מגה אור רמי לוי עפולה
מגה אור רמי לוי כפר סבא
מגה אור רמי לוי נתיבות

מרכזים מסחריים נוספים:

מגה אור **IKEA** באר שבע
מגה אור איקאה באר שבע, מסחר
מגה אור **IKEA** אשתאול
מגה אור מוצקין
מגה אור אשקלון
מגה אור **REIT1** מודיעין 1
קניון מגה אור וולפסון חולון
מגה אור ויקטורי לוד
מרכז כנסים מגה אור שוהם
מגה אור מסחר חבל מודיעין
מרכזים מסחריים א.ת. שילת:
בית מגה אור
בית ירדן
בית גלי

מרכזים לוגיסטיים מניבים:

מוסך מזדה פורד
מרכז מגה לתעשייה ולרכב
מגרש 41 שילת
מרכז מגה לתעשייה קדימה **ROLADIN**
מרכז ניהול ניסקו
מרכז ניהול נובלוג
מרכז ניהול מנטין
מרכז ניהול סבב סוכנויות
מרכז ניהול הנמל
מרכז מגה לעסקים
מרכז ניהול **רמי לוי**
מרכז ניהול **flex**
מרכז ניהול מגרש 61
לוגיסטיקה קיבוץ גת
אחסנה פתוחה קיבוץ גת
מגה אור איקאה אשדוד
גני טל לוגיסטיקה **adidas**
מרכז תעשייה קרגל להבים
לוגיסטיקה, משגב דב



NOI
שנתי צפוי

60,000

שווי בספרים

426,720

יתרת עלויות
הקמה צפויות

*270,000

עלויות הקמה
שנצברו בפועל

387,389

* לא כולל יתרת עלויות הקמה בסך כ-33 מיליון ש"ח, בגין לוגיסטיקה משגב דב ומגה אור איקאה אשתאול



מגרש 62, מודיעין

שטח המרכז 16,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי Q1/21
חלק מגה אור: 100%

הדמיה



מרכז מגה לעסקים, מודיעין

שטח מרכז בהקמה 18,000 מ"ר
שטח מאוכלס 34,700 מ"ר
מועד אכלוס מבנים נוספים קומה עליונה Q2/20
חלק מגה אור: 100%
מוצג במסגרת נכסים המוחזקים למכירה

AlphaBio



מגרש 63 ב', מודיעין

שטח המרכז 13,700 מ"ר
מועד אכלוס צפוי Q3/20
חלק מגה אור: 100%

הדמיה



מרכז ניהול מגרש מ,
מודיעין

שטח המרכז 15,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי Q3/21
חלק מגה אור: 100%

הדמיה



קרית אורין
מגרש 64, מודיעין

שטח המרכז 40,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי Q1/21
חלק מגה אור: 50%

הדמיה



מסחר מיוחד, שהם

שטח המרכז 6,500 מ"ר
מועד אכלוס צפוי Q3/21
חלק מגה אור: 100%

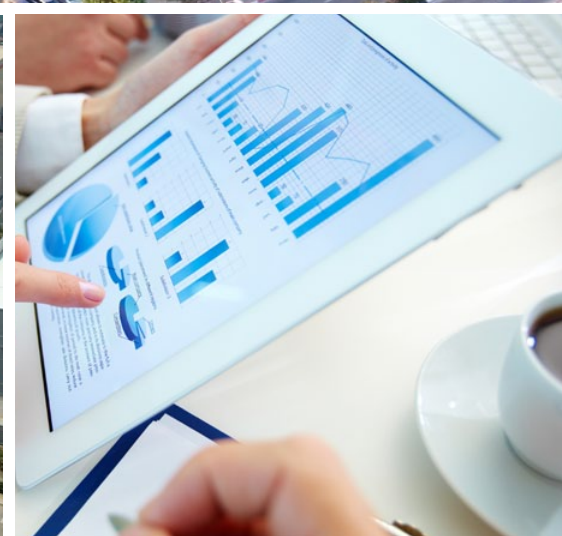
הדמיה



מרכז ניהול מגרש 22, מודיעין

שטח המרכז 20,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי Q1/21
חלק מגה אור: 50%

הדמיה



תמצית מאזן מורחב, באלפי ש"ח

נכסים	התחייבויות והון		נכסים פיננסיים
רכוש שוטף	1,133,348	התחייבויות שוטפות	378,434
חובות ויתרות לזמן ארוך	816,964	התחייבויות לזמן ארוך	2,884,413
נדל"ן להשקעה	2,273,657	הון עצמי כולל מיעוט	1,658,683
נדל"ן להשקעה בפיתוח	672,003		
רכוש קבוע נטו	13,032		
מוניטין	12,526		
סה"כ	4,921,530	סה"כ	4,921,530

דוח רווח והפסד מורחב, באלפי ש"ח

2015	2016	2017	2018	2019	Q1-2020	
77,090	96,503	124,938	150,444	172,927	48,496	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
68,904	88,269	115,270	139,497	160,710	44,892	רווח גולמי
58,238 *	60,887	121,274	123,093	194,316	7,923	עליית ערך נדל"ן להשקעה
126,592	138,494	220,531	244,943	335,004	47,615	רווח תפעולי
(19,940)	(20,978)	(35,760)	(55,624)	(51,607)	(12,123)	הוצאות מימון נטו
106,652	117,516	185,425	194,108	419,961	10,865	רווח לפני מיסים על הכנסה
(35,092)	(13,841)	(42,936)	(43,275)	(64,879)	(9,688)	מיסים על הכנסה
71,560	103,675	142,489	150,833	355,082	1,177	רווח נקי

* כולל הפרשה לירידת ערך השקעה במניות מגה אור לוגיסטיקה מודיעין בע"מ 17,678 אלפי ש"ח

שם המרכז	זכויות בפרייקט	חלק מגה אור NOI-1	שיעור הירון ממוצע	שווי הנכס חלק מגה אור	יתרת הלוואה ז"א חלק מגה אור	LTV	תשלום קרן וריבית הלוואות (3)	תזרים פנוי לפני מס והנהלה וכלליות (3)
1	BIG מגה אור טבריה כולל סולארי	5,900 (4)	6.85%	85,793 (2)	49,350 (1)	58%	691	5,209
2	BIG מגה אור קרית גת כולל סולארי	6,000 (4)	6.71%	90,026 (2)	52,178 (1)	58%	730	5,270
3	BIG מגה אור גליל עליון כולל סולארי	5,800 (4)	7.01%	85,651 (2)	49,974 (1)	58%	700	5,100
4	BIG מגה אור פרדס חנה	3,700	6.72%	55,690	26,166 (1)	47%	366	3,334
5	BIG מגה אור צ'ק פוסט	5,500	6.87%	58,650	-	0%	-	5,500
6	שרונה מרקט	5,500	8.49%	78,500	-	0%	-	5,500
7	BIG מגה אור עפולה כולל סולארי	3,100 (4)	6.91%	37,963 (2)	22,190 (1)	58%	311	2,789
8	BIG מגה אור מודיעין 2	2,500 (4)	6.82%	31,650 (2)	18,754 (1)	59%	263	2,237
9	מגה אור REIT מודיעין 1	4,700	6.74%	70,800	41,951 (1)	59%	587	4,113
10	מגה אור רמי לוי עפולה	2,000	6.78%	29,360	20,984	71%	1,555	445
11	מגה אור רמי לוי כפר סבא	2,900	6.68%	45,400	-	0%	-	2,900
12	מגה אור רמי לוי נתניה	1,000	6.85%	15,300	-	0%	-	1,000
13	קניון מגה אור רמי לוי אריאל	5,100	7.39%	75,450	-	0%	-	5,100
14	מגה אור אשקלון	2,500	6.75%	38,200	22,635	59%	317	2,183
15	מגה אור מוצקין כולל סולארי	1,700 (4)	6.85%	26,904 (2)	9,383	35%	1,206	494
16	קניון מגה אור וולפסון חולון	2,900	8.11%	20,900	2,020	10%	857	2,043
17-19	גלי, ירדן, בית מגה אור	5,400	8%-8.5%	43,200	4,186	10%	521	4,879
20	מגה אור ויקטורי לוד	2,300	8.50%	44,530	-	0%	-	2,300
21	מרכז נכסים מגה אור שוהם	2,700	6.44%	41,700	-	0%	-	2,700
22	מגה אור מסחר חבל מודיעין	3,300	7.84%	61,000	-	0%	-	3,300
23	מגה אור איקאה באר שבע	4,900	5.25%	91,900	66,255	72%	4,444	456
24	מגה אור באר שבע דבאח	2,400	6.75%	34,800	24,771	71%	1,683	717
סה"כ		81,800		1,163,367	410,797	35%	14,231	67,569

(1) מיוחס לאג"ח סדרה ח' (2) כולל עלות מיוחסת למערכות סולאריות (3) בשנה הקרובה (4) כולל הכנסות ממערכות סולאריות

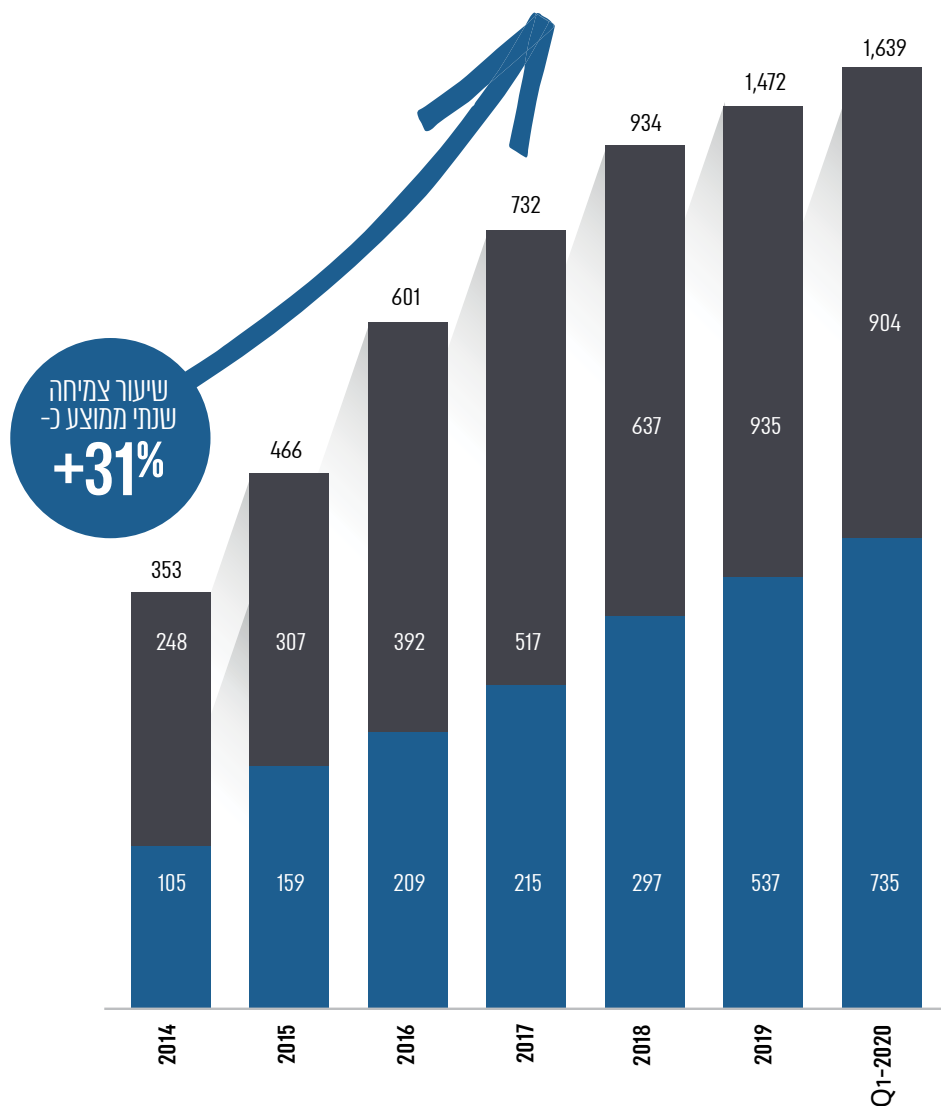
פירוע נכסים והתחייבויות - לוגיסטיקה ותעשייה

	שם המרכז	זכויות בפרויקט	חלק מגה אור ב-NOI	שיעור היוון ממוצע	שווי הנכס חלק מגה אור	יתרת הלואה ז"א חלק מגה אור	LTV	תשלום קרן ורבית הלואות ⁽³⁾	תזרים פנוי לפני מס והנהלה וכלליות ⁽⁴⁾
1	מרכז ניהול ניסקו כולל סולארי	100%	7,300 ⁽⁴⁾	6.50%	107,744 ⁽²⁾	62,749 ⁽¹⁾	58%	878	6,422
2	מרכז ניהול נובולוג	100%	7,100	6.58%	98,200	58,187 ⁽¹⁾	59%	815	6,285
3	מגה אור איקאה לוגיסטיקה אשדוד	100%	8,500	5.50%	92,500	54,809 ⁽¹⁾	59%	767	7,733
4-6	מרכזי ניהול מגרש זוא'	100%	9,000	6.52%	128,700	-	0%	-	9,000
7	מרכז מגה לתעשייה ולרכב	75%	2,300	7.15%	33,225	-	0%	-	2,300
8-9	לוגיסטיקה ואחסנה פתוחה גת	50%	5,700	7.35%	59,900	6,688	11%	808	4,892
10	מוסך מזדה פורד	100%	600	8.23%	6,300	-	0%	-	600
11	מרכז מגה לעסקים	100%	17,600	6.00%	276,520 ⁽⁵⁾	-	0%	-	17,600
12	גני טל לוגיסטיקה	37%	2,700	6.99%	40,750	14,521	36%	1,772	928
13	מרכז מגה לתעשייה קדימה	50%	1,100	6.25%	16,748	4,900	29%	1,702	-602
14	מרכז ניהול רמי לוי	50%	5,800	6.50%	89,400	62,953	70%	4,664	1,136
15	מגרש 41 - שילת	25%	400	7.25%	5,200	2,829	54%	247	153
16	מרכז ניהול FLEX	100%	11,900	7.00%	176,350	-	0%	-	11,900
17	מרכז ניהול מגרש 61	100%	8,800	7.00%	122,900	72,822 ⁽¹⁾	59%	1,020	7,780
18	קרגל להבים	50%	6,100	6.75%	90,000	26,786	30%	3,697	2,403
סה"כ			94,900		1,344,437	367,244	27%	16,370	78,530
ריבית הלואות והשכרת מגרש			7,100		192,618	-	-	-	7,100
סה"כ			7,100		192,618	-	-	-	7,100

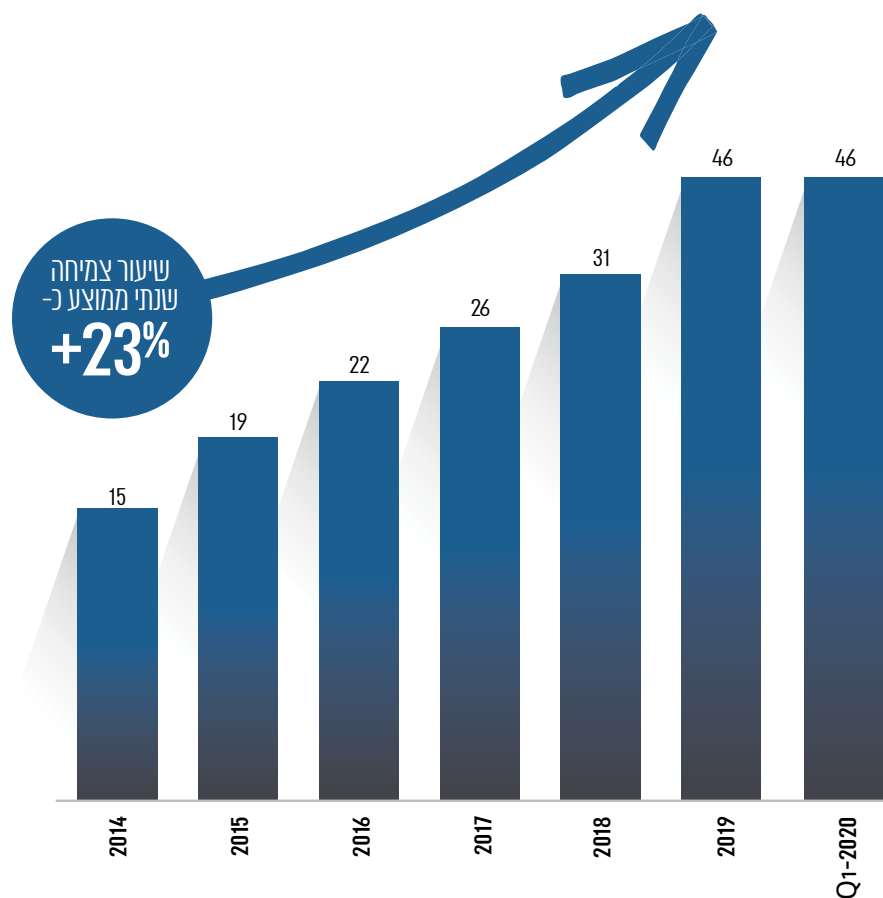
פירוע נכסים והתחייבויות - נכסים מניבים

	סוג המרכז	שטח כולל במ"ר	חלק מגה אור ב-NOI	שיעור תשואה	שווי הנכס חלק מגה אור	יתרת הלואה ז"א חלק מגה אור	LTV	תשלום קרן ורבית הלואות ⁽⁴⁾	תזרים פנוי לפני מס והנהלה וכלליות ⁽⁴⁾
	מסחר	189,750	81,800	7.03%	1,163,366	410,798	35%	14,230	67,570
	לוגיסטיקה ותעשייה	331,770	94,900	7.06%	1,344,437	367,244	27%	16,370	78,530
	הכנסות ממתן הלואות למימון נדל"ן והשכרת מגרש		7,100	-	192,618	-	-	-	7,100

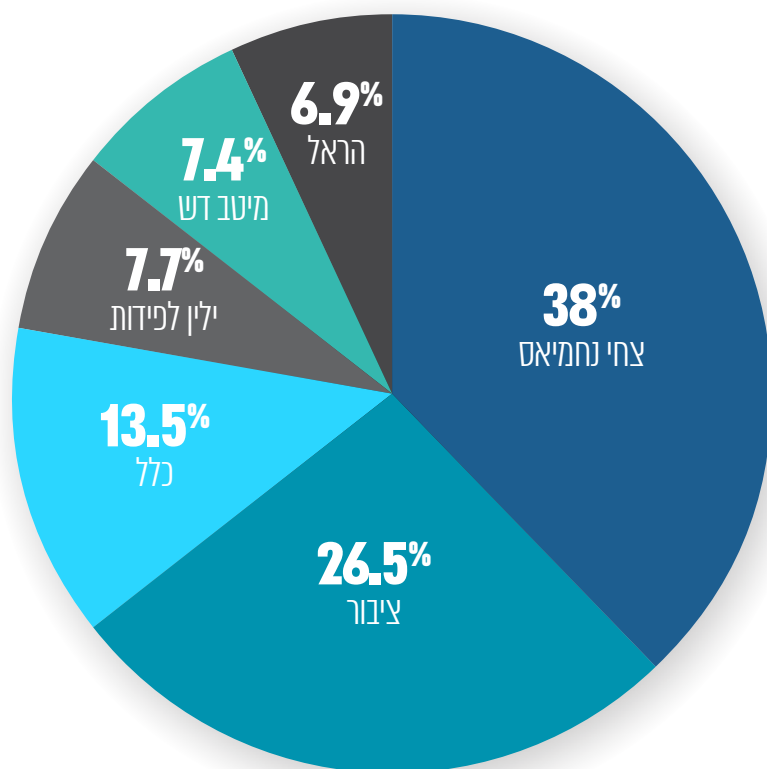
⁽¹⁾ מיוחס לאג"ח סדרה ח' ⁽²⁾ כולל עלות מיוחסת למערכות סולאריות ⁽³⁾ בשנה הקרובה ⁽⁴⁾ כולל הכנסות ממערכות סולאריות ⁽⁵⁾ מוצג במסגרת נכסים המוחזקים למכירה



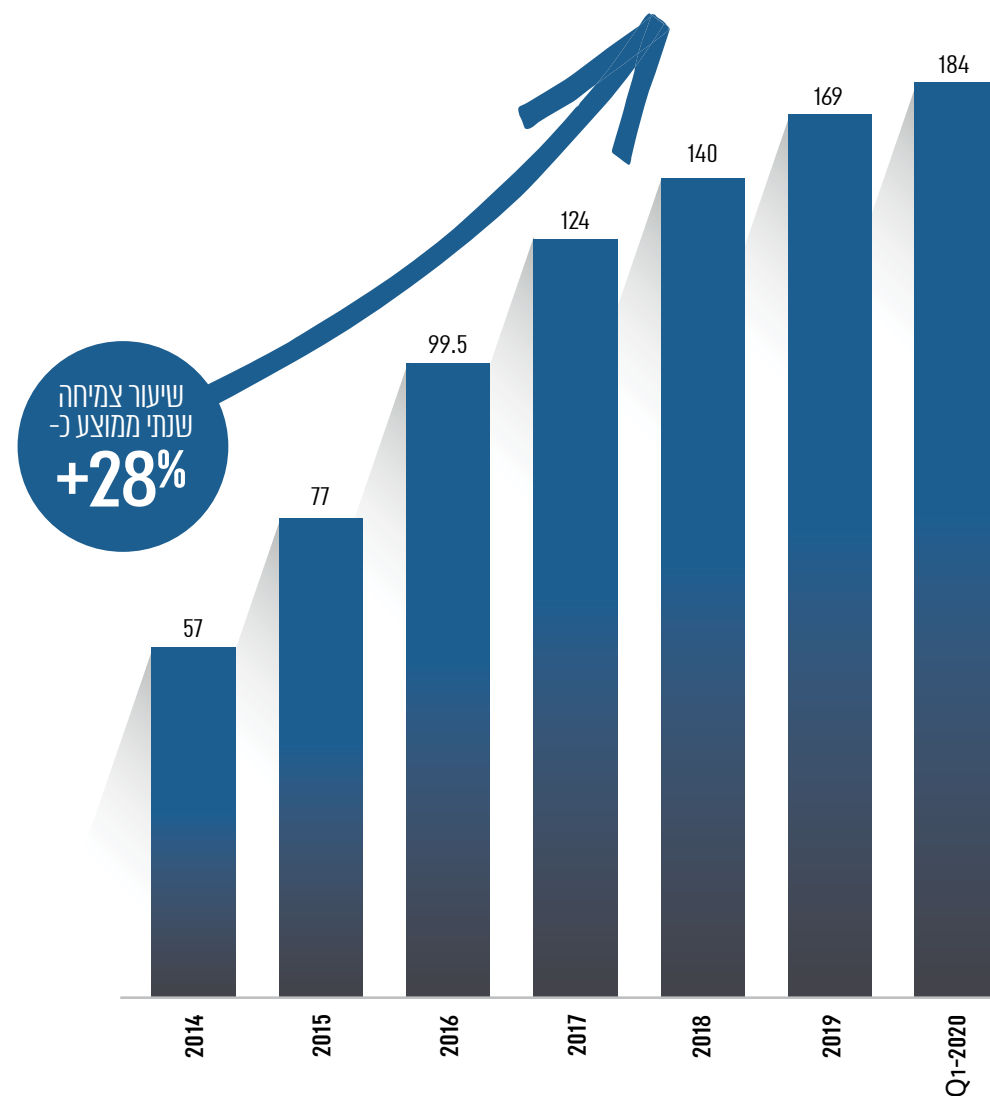
הון עצמי (במיליוני ש"ח)



הון עצמי למניה (בש"ח)



מצבת החזקות בעלי עניין (ליום 31.03.2020)



התפתחות NOI (במיליוני ש"ח קצב שנתי)



יזמות

יזום וניהול נדל"ן מניב בתחום המרכזים
המסחריים והלוגיסטיים

שמרנות

עמידה בהתחייבויות בד בבד עם הרחבת מצבת
נכסים מניבים

ניהול פיננסי

שמירה על תזרים שקול, איתנות וזהירות
בקבלת החלטות

ניהול מקצועי

מטה מצומצם בעל ניסיון מוכח בייזום מהיר,
בניית פרויקטים וניהול נכסים מניבים

תגובות שוק מהירות

לשינויים וביקושים של שוכרים ודיירים פוטנציאלים

פיזור גיאוגרפי

פריסת נכסים מניבים בכל רחבי הארץ

עומס שכ"ד ודמ"נ

עומס שכר דירה ודמי ניהול נמוכים ביחס למחזור

שותפים אסטרטגיים בנכסים

ביג מרכזי קניות, איקאה, ריט 1, אורין ורמי לוי



מרכז ניהול נבולוג, מודיעין

שטח המרכז 13,250 מ"ר
חלק מגה אור: 100%

המרכזים ממוקמים על צירי תנועה מרכזיים (כביש 6)

מיקום

המרכזים כוללים שטחי תפעול,
שטחי אחסנה, לוגיסטיקה ושטחי משרד

תכנון פונקציונלי

כל אחד מהמרכזים מושכר לשוכר יחיד לטווח ארוך

שוכרים

לחברה עתודות קרקע בבעלות ובשותפות עם אחרים,
להקמת מרכזי ניהול ולוגיסטיקה נוספים

עתודות קרקע



מרכז מגה לעסקים, מודיעין

שטח המרכז 48,000 מ"ר
מועד אכלוס צפוי מלא Q2/20
34,700 מ"ר מאוכלס,
בהשכרה לדואר ישראל ואלפא ביו
חלק מגה אור: 100%



מרכז ניהול ניסקו, מודיעין

הספק מערכת 662 kW (תעריף)
הכנסה שנתית נטו 360 אש"ח
חלק מגה אור: 100%



BIG מגה אור, טבריה

הספק מערכת 623 kW (תעריף)
הכנסה שנתית נטו 1,420 אש"ח
חלק מגה אור: 50%

תודה רבה!

מגה אור
החזקות בע"מ



לפרטים נוספים:
חיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים
טלפון: 08-9744880 | Haim@megaor.co.il