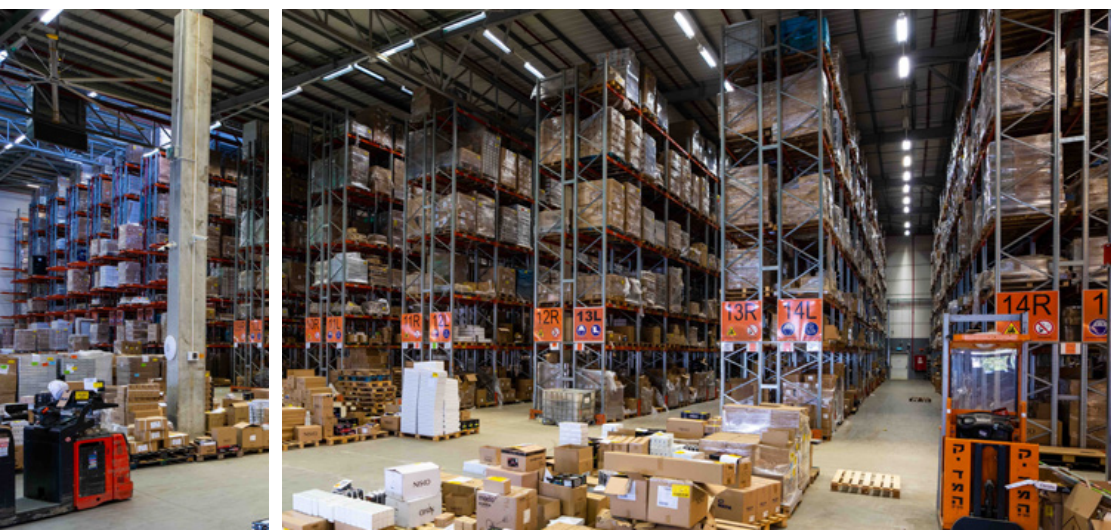


# מצגת לשוק ההון

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 מכון אך ורק לתאריך שאליו הוא מתייחס. למעט התחייבות לגלות מידע נדרש 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.





מרכז ניהול VGP, מודיעין

שטח המרכז 13,700 מ"ר  
חלק מגה אור: 100%



מגה אור איקאה, אשדוד

שטח המרכז 25,500 מ"ר  
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-560 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-345 אלף מ"ר (מתוכם 74 אלף מ"ר באחסנה פתוחה).

13 מרכזים בפיתוח בהיקף של כ-202 אלף מ"ר אשר צפויים להיפתח עד לתום 2022.

לחברה עתודות קרקע לפיתוח עתידי בשטח של כ-430 דונם (חלק החברה כ-294 דונם). שווי הקרקעות כפי שנכלל בדוחות הינו כ-238 מליון ש"ח, יתרה לתשלום בגין הקרקעות כ-167 מליון ש"ח.

נכון למועד פרסום המצגת, החברה מחזיקה ב-22.18% ממניות אפי נכסים בע"מ בעלות כוללת של כ-726 מליון ש"ח. שווי שוק מניות אפי נכסים בע"מ המוחזקות למועד פרסום המצגת הינו כ-841 מליון ש"ח.

NOI שנתי צפוי Q4/2020 כ-196 מיליון ש"ח (לא כולל מרכז מגה אור לעסקים שנמכר).

שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate) הינו 7%.

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

FFO ראלי צפוי Q4/2020 כ-167 מיליון ש"ח.

הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה בסך 1.915 מיליארד ש"ח.

במהלך תקופת הדו"ח חולק לבעלי המניות דיבידנד בסך של 55 מיליון ש"ח.

החברה ואגרות החוב שלה מדורגות "ilA POSITIVE" ואג"ח סדרה ח' המדורגת ilAA.

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

שווי הנכסים הלא משועבדים הינו בסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח.

### מרכזים עתידיים וקרקות לייזום\*

#### מרכזים עתידיים בצפון:

BIG מגה אור כפר החרש  
מרכז לוגיסטיקה **ORIAN** קריית אתא  
\*מרכז תעשייה מגה אור זכרון יעקב

#### מרכזים עתידיים במרכז:

מגה אור אשתאול, תחנת דלק ומסחר  
מסחר מיוחד שוהם  
מרכזי תעשייה ומשרדים א.ת. שילת:  
מגרשים 17, 34  
\*מגרשים 15, 21, 36+35  
אזור התעסוקה מודיעין:



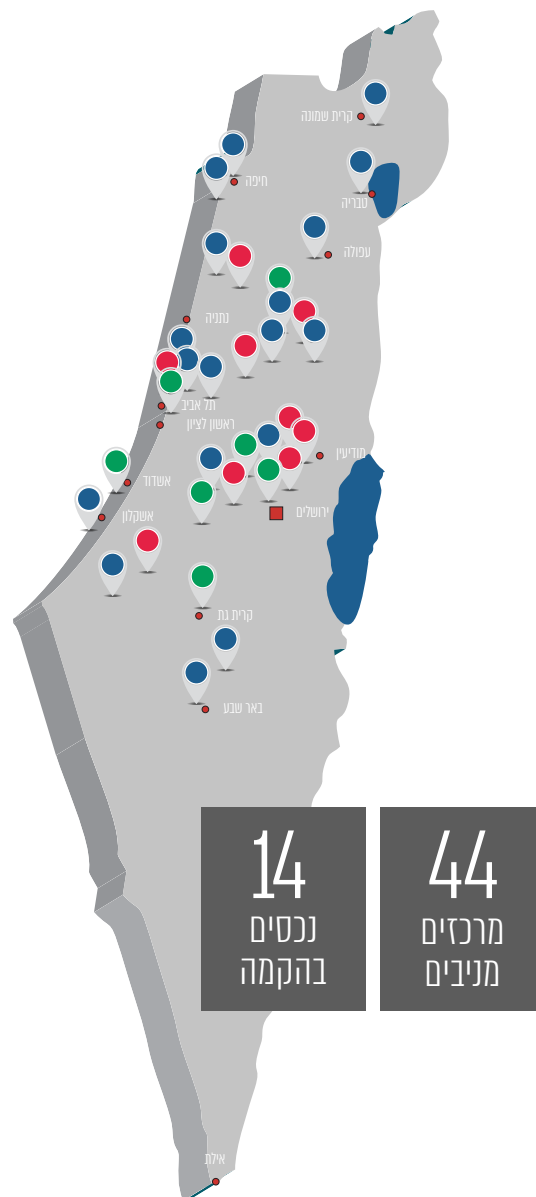
מרכז ניהול רשתות תאורה  
מרכז ניהול מגרש 62  
מרכז ניהול מגרשי 70 (א'+ב')  
מרכז ניהול מגרש 69

קריית **ORIAN** מודיעין

\*מרכז לוגיסטיקה ותעשייה, בית שמש  
\*אזור תעשייה בנימין - שלושה מגרשים

#### מרכזים עתידיים בדרום:

\*תחנת דלק, משגב דב  
\*כפר הריף לוגיסטיקה  
\*מרכז לוגיסטיקה, מושב ישעי  
מרכז תעשייה ואחסנה, מושב יסודות  
\*אזור תעשייה יואב - מגרש אחד  
\*מרכז לוגיסטיקה ותעשייה, פקר קריית מלאכי



### מרכזים מסחריים מניבים:

#### מרכזים בשיתוף עם BIG :

BIG מגה אור עפולה  
BIG מגה אור מודיעין 2  
BIG מגה אור קריית 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 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 סבס סוכנויות  
מרכז ניהול הנמל

מרכז ניהול **רמי לוי**

מרכז ניהול **flex**

מרכז ניהול **solar edge**

מרכז ניהול **VPG**

לוגיסטיקה קיבוץ גת

אחסנה פתוחה קיבוץ גת **קבוצת כלמוביל**

מגה אור לוגיסטיקה אשדוד

גני טל לוגיסטיקה **adidas**

מרכז תעשייה קרגל להבים **קרגל**

מרכז לוגיסטיקה, משגב דב



NOI  
שנתי צפוי

60,000

שווי בספרים

374,531

יתרת עלויות  
הקמה צפויות

326,000

עלויות הקמה  
שנצברו בפועל

360,867



מגרש 62, מודיעין

שטח המרכז 16,000 מ"ר  
מועד אכלוס צפוי Q2/21  
חלק מגה אור: 100%

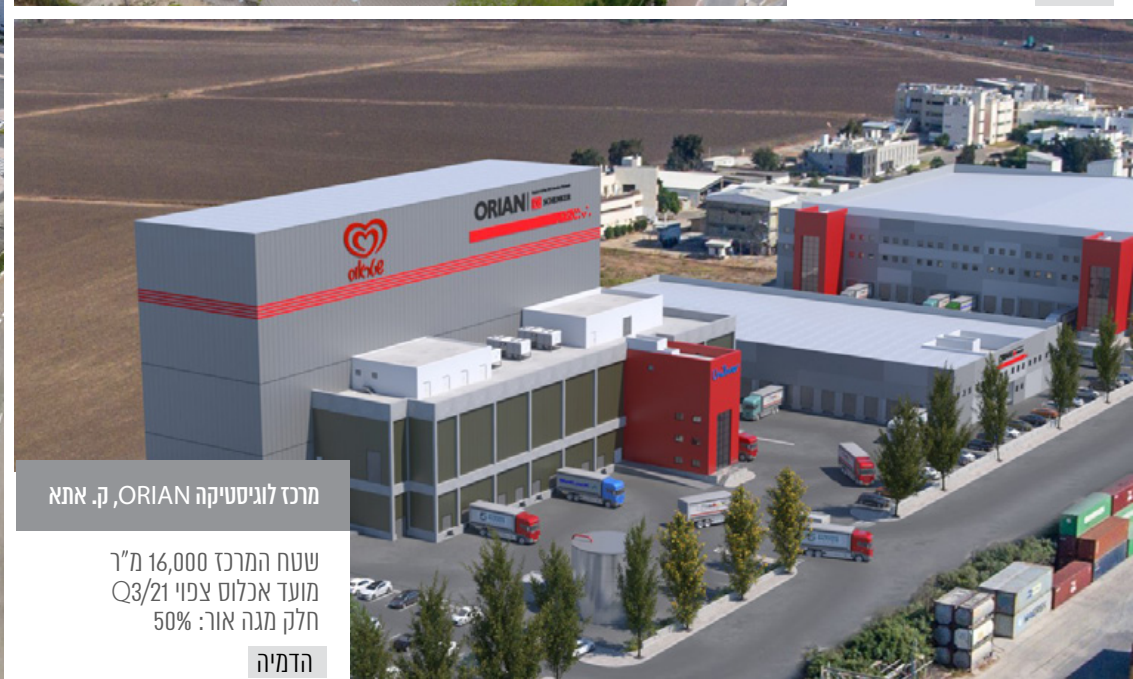
הדמיה



מרכז תעשייה ואחסנה, מושב יסודות

שטח המרכז 26,000 מ"ר  
מועד אכלוס צפוי Q1/22  
חלק מגה אור: 74%

הדמיה



מרכז לוגיסטיקה ORIAN, ק. אתא

שטח המרכז 16,000 מ"ר  
מועד אכלוס צפוי Q3/21  
חלק מגה אור: 50%

הדמיה





מרכז ניהול רשות תאורה, מודיעין

שטח המרכז 21,300 מ"ר  
מועד אכלוס צפוי Q1/21  
חלק מגה אור: 50%

הדמיה



קרית אורין, מודיעין

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

הדמיה



BIG מגה אור כפר החורש

שטח המרכז 10,000 מ"ר  
מועד אכלוס צפוי Q1/22  
חלק מגה אור: 37.5%

הדמיה





### תמצית מאזן מורחב, באלפי ש"ח

| נכסים פיננסיים     | התחייבויות והון |                      | נכסים     |                           |
|--------------------|-----------------|----------------------|-----------|---------------------------|
|                    | 428,128         | התחייבויות שוטפות    | 868,612   | רכוש שוטף                 |
| הון עצמי למאזן 36% | 3,028,067       | התחייבויות לזמן ארוך | 1,141,815 | חובות ויתרות לזמן ארוך    |
|                    | 1,956,645       | הון עצמי כולל מיעוט  | 2,775,729 | נדל"ן להשקעה              |
|                    |                 |                      | 544,813   | נדל"ן להשקעה בפיתוח       |
|                    |                 |                      | 13,345    | רכוש קבוע נטו             |
|                    |                 |                      | 56,000    | מקדמות בגין רכישת מקרקעין |
|                    |                 |                      | 12,526    | מוניטין                   |
|                    | 5,412,840       | סה"כ                 | 5,412,840 | סה"כ                      |

### דוח רווח והפסד מורחב, באלפי ש"ח

| 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | 2019     | Q3-2020  |                           |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------------|
| 77,090   | 96,503   | 124,938  | 150,444  | 172,927  | 147,900  | הכנסה מהשכרה וניהול נכסים |
| 68,904   | 88,269   | 115,270  | 139,497  | 160,710  | 137,045  | רווח גולמי                |
| 58,238 * | 60,887   | 121,274  | 123,093  | 194,316  | 166,697  | עליית ערך נדל"ן להשקעה    |
| 126,592  | 138,494  | 220,531  | 244,943  | 471,568  | 407,071  | רווח תפעולי               |
| (19,940) | (20,978) | (35,760) | (55,624) | (51,607) | (32,090) | הוצאות מימון נטו          |
| 106,652  | 117,516  | 185,425  | 194,108  | 419,961  | 374,981  | רווח לפני מיסים על הכנסה  |
| (35,092) | (13,841) | (42,936) | (43,275) | (64,879) | (80,236) | מיסים על הכנסה            |
| 71,560   | 103,675  | 142,489  | 150,833  | 355,082  | 294,745  | רווח נקי                  |

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

| שם המרכז                             | זכויות בפרוייקט | חלק מגה אור NOI-1    | שיעור ריוון ממוצע | שווי הנכס חלק מגה אור | ייתר הלואה ד"א חלק מגה אור | LTV | תשלום קרן וריבית הלואות (3) | הצדדים פנימי לפני מס והנהלה וכלליות (3) |
|--------------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|-----|-----------------------------|---|
| 1 BIG מגה אור טבריה כולל סולארי      | 50%             | 6,200 <sup>(4)</sup> | 6.85%             | 85,469 <sup>(2)</sup> | 48,411 <sup>(1)</sup>      | 57% | 678                         | 5,522                                   |
| 2 BIG מגה אור קרית גת כולל סולארי    | 50%             | 6,700 <sup>(4)</sup> | 6.71%             | 90,922 <sup>(2)</sup> | 51,882 <sup>(1)</sup>      | 57% | 726                         | 5,974                                   |
| 3 BIG מגה אור גליל עליון כולל סולארי | 50%             | 5,900 <sup>(4)</sup> | 7.01%             | 86,514 <sup>(2)</sup> | 49,683 <sup>(1)</sup>      | 57% | 696                         | 5,204                                   |
| 4 BIG מגה אור פרדס חנה               | 50%             | 3,800                | 6.72%             | 54,966                | 25,417 <sup>(1)</sup>      | 46% | 356                         | 3,444                                   |
| 5 BIG מגה אור צ'ק פוסט               | 50%             | 5,400                | 6.87%             | 53,900                | -                          | 0%  | -                           | 5,400                                   |
| 6 שרונה מרקט                         | 50%             | 3,500                | 8.49%             | 78,500                | -                          | 0%  | -                           | 3,500                                   |
| 7 BIG מגה אור עפולה כולל סולארי      | 50%             | 2,700 <sup>(4)</sup> | 6.91%             | 38,299 <sup>(2)</sup> | 22,030 <sup>(1)</sup>      | 58% | 308                         | 2,392                                   |
| 8 BIG מגה אור מודיעין 2              | 50%             | 2,000 <sup>(4)</sup> | 6.82%             | 32,345 <sup>(2)</sup> | 18,533 <sup>(1)</sup>      | 57% | 259                         | 1,741                                   |
| 9 מגה אור REIT1 מודיעין 1            | 50%             | 5,100                | 6.74%             | 72,400                | 42,194 <sup>(1)</sup>      | 58% | 591                         | 4,509                                   |
| 10 מגה אור רמי לוי עפולה             | 50%             | 1,900                | 6.78%             | 30,350                | 20,453                     | 67% | 1,511                       | 389                                     |
| 11 מגה אור רמי לוי כפר סבא           | 50%             | 3,000                | 6.68%             | 47,650                | -                          | 0%  | -                           | 3,000                                   |
| 12 מגה אור רמי לוי נתיבות            | 50%             | 1,100                | 6.85%             | 17,100                | -                          | 0%  | -                           | 1,100                                   |
| 13 קניון מגה אור רמי לוי אריאל       | 50%             | 5,600                | 7.39%             | 76,050                | -                          | 0%  | -                           | 5,600                                   |
| 14 מגה אור אשקלון                    | 100%            | 2,700                | 6.75%             | 40,100                | 23,370 <sup>(1)</sup>      | 58% | 327                         | 2,373                                   |
| 15 מגה אור מוצקין כולל סולארי        | 50%             | 1,900 <sup>(4)</sup> | 6.85%             | 26,609 <sup>(2)</sup> | 8,934                      | 34% | 9,145                       | -7,245                                  |
| 16 קניון מגה אור וולפסון חולון       | 100%            | 3,000                | 8.11%             | 20,100                | 1,632                      | 8%  | 856                         | 2,142                                   |
| 17-19 גלי, ירדן, בית מגה אור         | 50%-100%        | 5,200                | 8%-8.5%           | 43,200                | 4,003                      | 9%  | 509                         | 4,691                                   |
| 20 מגה אור ויקטורי לוד               | 100%            | 2,300                | 8.50%             | 44,540                | -                          | 0%  | -                           | 2,300                                   |
| 21 מרכז כנסים מגה אור שוהם           | 100%            | 2,600                | 6.44%             | 41,700                | -                          | 0%  | -                           | 2,600                                   |
| 22 מגה אור מסחר חבל מודיעין          | 100%            | 3,700                | 7.84%             | 62,100                | -                          | 0%  | -                           | 3,700                                   |
| 23 מגה אור איקאה באר שבע             | 33%             | 4,900                | 5.25%             | 92,600                | 66,272                     | 72% | 5,067                       | -167                                    |
| 24 מגה אור באר שבע דבאח              | 50%             | 2,600                | 6.75%             | 31,800                | 22,759                     | 72% | 1,740                       | 860                                     |
| 25 איקאה אשתאול                      | 46%             | 8,900                | 6.00%             | 153,980               | 36,800                     | 24% | 865                         | 8,035                                   |
| סה"כ                                 |                 | 90,700               |                   | 1,321,194             | 442,373                    | 33% | 23,636                      | 67,064                                  |

(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

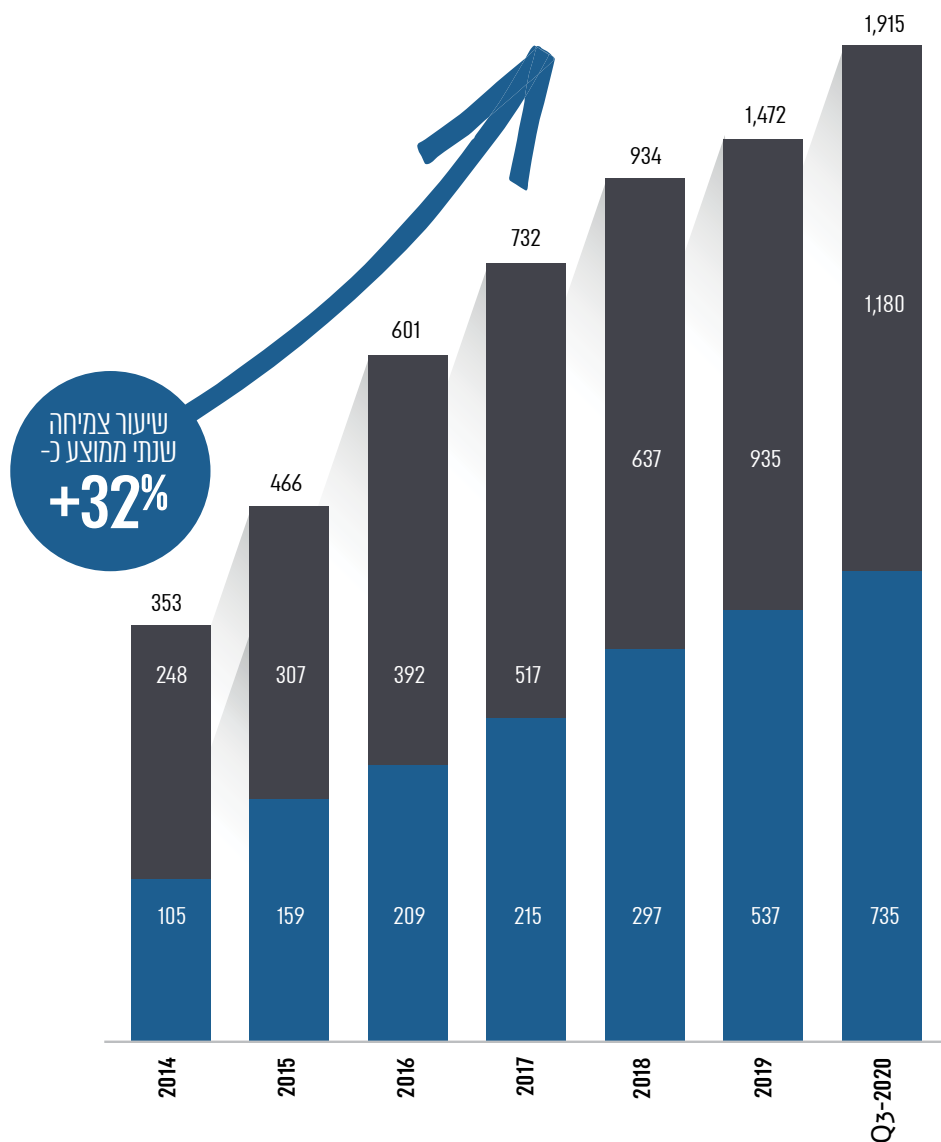
| שם המרכז                        | זכויות בפרוייקט | חלק מגה אור ב-NOI    | שיעור היתרון ממוצע | שווי הנכס<br>חלק מגה אור | יתרת הלוואה ז"א<br>חלק מגה אור | LTV | תשלום קרן<br>ורביית הלוואות (3) | תזרים פני לפני מס<br>והנהלה וכלליות (3) |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|-----|---------------------------------|---|
| 1 מרכז ניהול ניסקו כולל סולארי  | 100%            | 7,300 <sup>(4)</sup> | 6.50%              | 107,677 <sup>(2)</sup>   | 61,776 <sup>(1)</sup>          | 57% | 865                             | 6,435                                   |
| 2 מרכז ניהול נובולוג            | 100%            | 6,800                | 6.58%              | 98,100                   | 57,172 <sup>(1)</sup>          | 58% | 800                             | 6,000                                   |
| 3 מגה אור איקאה לוגיסטיקה אשדוד | 100%            | 8,500                | 5.50%              | 90,900                   | 52,976 <sup>(1)</sup>          | 58% | 742                             | 7,758                                   |
| 4-6 מרכזי ניהול מגרש 12א'       | 100%            | 9,000                | 6.52%              | 128,200                  | -                              | 0%  | -                               | 9,000                                   |
| 7 מרכז מגה לתעשייה ולרכב        | 75%             | 2,400                | 7.15%              | 33,225                   | -                              | 0%  | -                               | 2,400                                   |
| 8-9 לוגיסטיקה ואחסנה פתוחה גת   | 50%             | 5,800                | 7.35%              | 58,750                   | 6,372                          | 11% | 795                             | 5,005                                   |
| 10 מוסך מזדה פורד               | 100%            | 600                  | 8.23%              | 6,100                    | -                              | 0%  | -                               | 600                                     |
| 11 גני טל לוגיסטיקה             | 100%            | 2,900                | 6.99%              | 40,700 <sup>(5)</sup>    | 13,896                         | 34% | 1,728                           | 1,172                                   |
| 12 מרכז מגה לתעשייה קדימה       | 37%             | 1,100                | 6.25%              | 16,748                   | 4,102                          | 24% | 1,679                           | -579                                    |
| 13 מרכז ניהול רמי לוי           | 50%             | 5,800                | 6.50%              | 89,300                   | 61,359                         | 69% | 4,532                           | 1,268                                   |
| 14 מגרש 41 - שילת               | 50%             | 300                  | 7.25%              | 5,150                    | 2,742                          | 53% | 246                             | 54                                      |
| 15 מרכז ניהול FLEX              | 25%             | 11,900               | 7.00%              | 176,260                  | -                              | 0%  | -                               | 11,900                                  |
| 16 מרכז ניהול מגרש 61           | 100%            | 9,000                | 7.00%              | 129,670                  | 75,571                         | 58% | 1,058                           | 7,942                                   |
| 17 קרגל להבים                   | 100%            | 6,100                | 6.75%              | 90,000                   | 25,448 <sup>(1)</sup>          | 28% | 3,686                           | 2,414                                   |
| 18 משגב דב                      | 50%             | 15,000               | 6.50%              | 179,270                  | -                              | 0%  | -                               | 15,000                                  |
| 19 מרכז ניהול מגרש 163ב'        | 100%            | 5,000                | 6.00%              | 85,715                   | -                              | 0%  | -                               | 5,000                                   |
| סה"כ                            |                 | 97,500               |                    | 1,335,765                | 361,414                        | 27% | 16,131                          | 81,369                                  |
| ריבית הלוואות והשכרת מגרש       |                 | 7,300                |                    | 178,346                  |                                | -   |                                 | 7,300                                   |
| סה"כ                            |                 | 7,300                |                    | 178,346                  | -                              | -   |                                 | 7,300                                   |

## פירוע נכסים והתחייבויות - נכסים מניבים

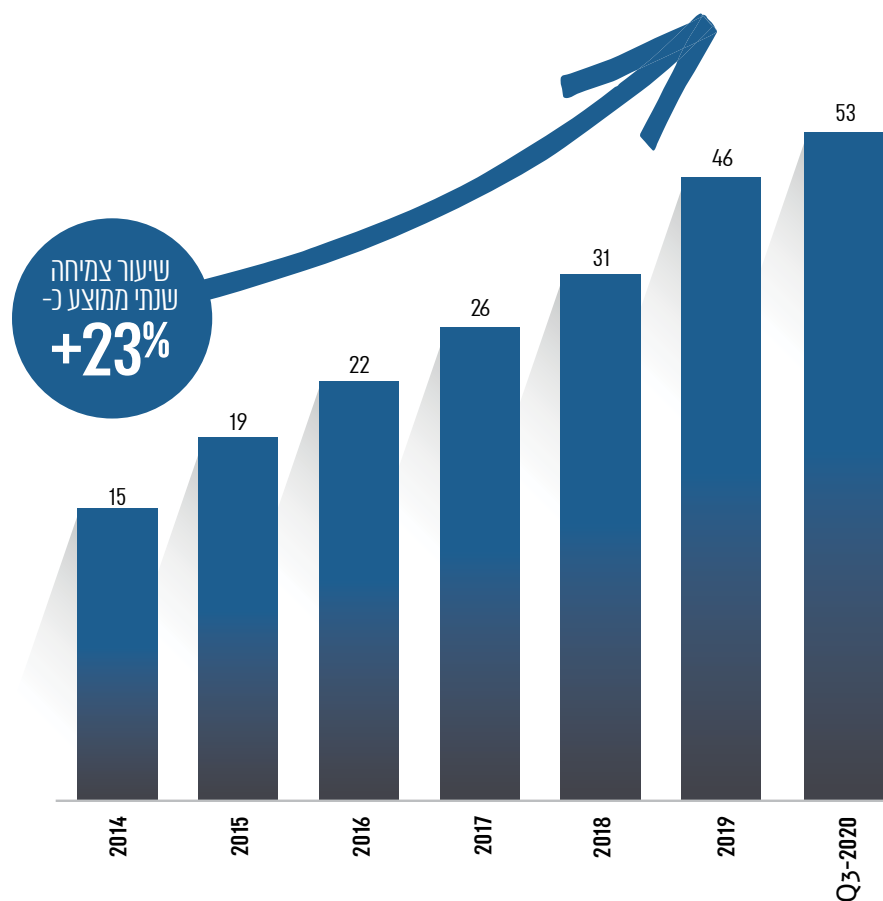
| סוג המרכז                                    | שטח כולל במ"ר | חלק מגה אור ב-NOI | שיעור תשואה | שווי הנכס<br>חלק מגה אור | יתרת הלוואה ז"א<br>חלק מגה אור | LTV | תשלום קרן<br>ורביית הלוואות (4) | תזרים פני לפני מס<br>והנהלה וכלליות (4) |
|--|---------------|-------------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|-----|---------------------------------|---|
| מסחר   | 215,250       | 90,700            | 7.03%       | 1,321,194                | 442,373                        | 33% | 23,636                          | 67,064                                  |
| לוגיסטיקה ותעשייה                            | 344,770       | 97,500            | 7.06%       | 1,335,765                | 361,414                        | 27% | 16,131                          | 81,369                                  |
| הכנסות ממתן הלוואות למימון נדל"ן והשכרת מגרש |               | 7,300             | -           | 178,346                  | -                              | -   | -                               | 7,300                                   |

(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



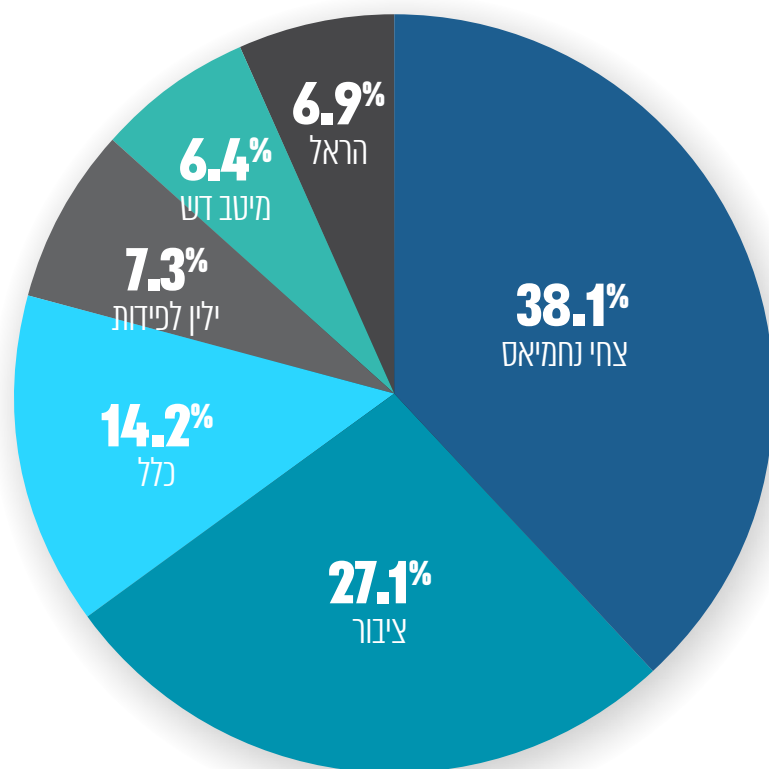


הון עצמי (במיליוני ש"ח)

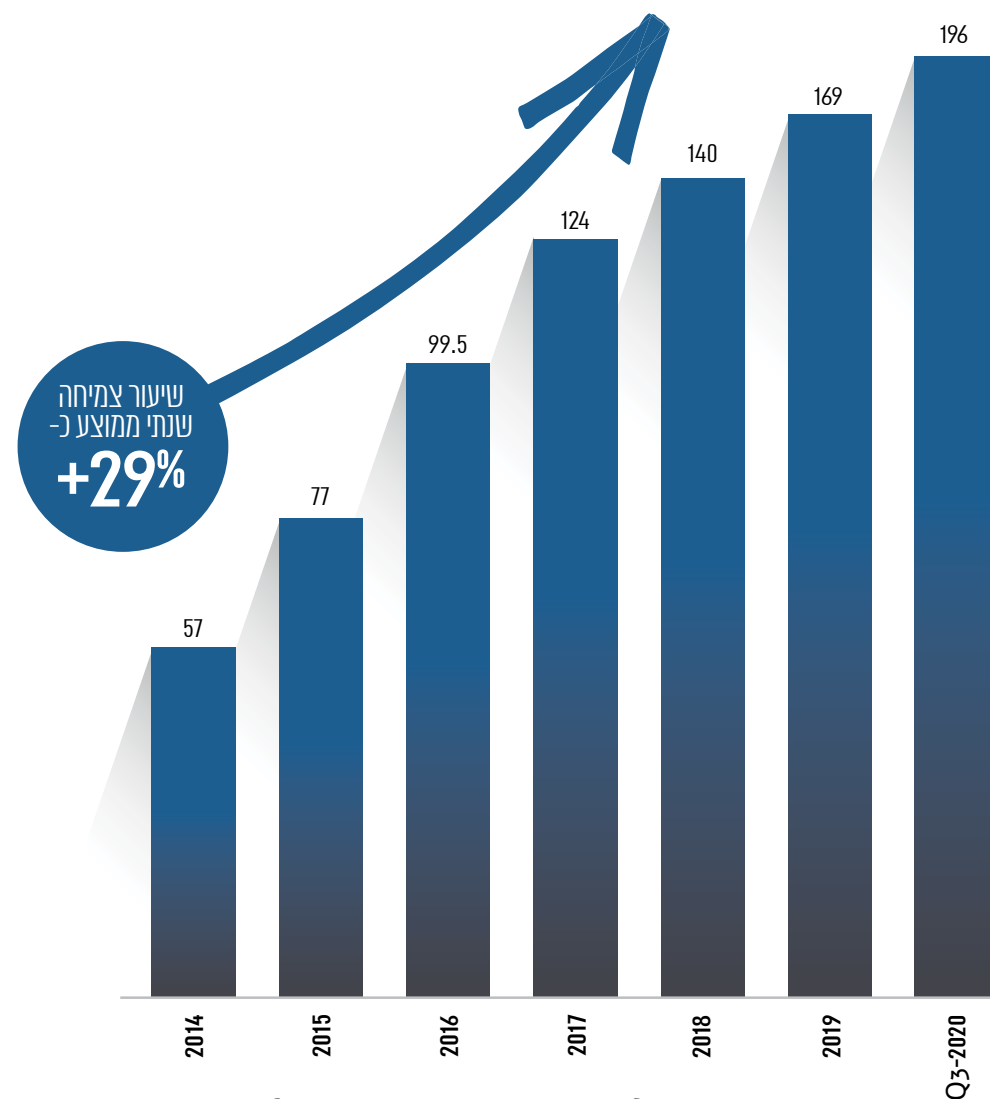


הון עצמי למניה (בש"ח)





מצבת החזקות בעלי עניין (ליום 30.09.2020)



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, ריטו, אוריון, רמי לוי





מרכז ניהול ונבולוג, 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



לוגיסטיקה, משגב דב

שטח המרכז 34,000 מ"ר  
חלק מגה אור: 70%





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](mailto:Haim@megaor.co.il)