



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 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 לשוכר יחיד (דוגמת איקאה).

הקמה ותפעול של Data Centers

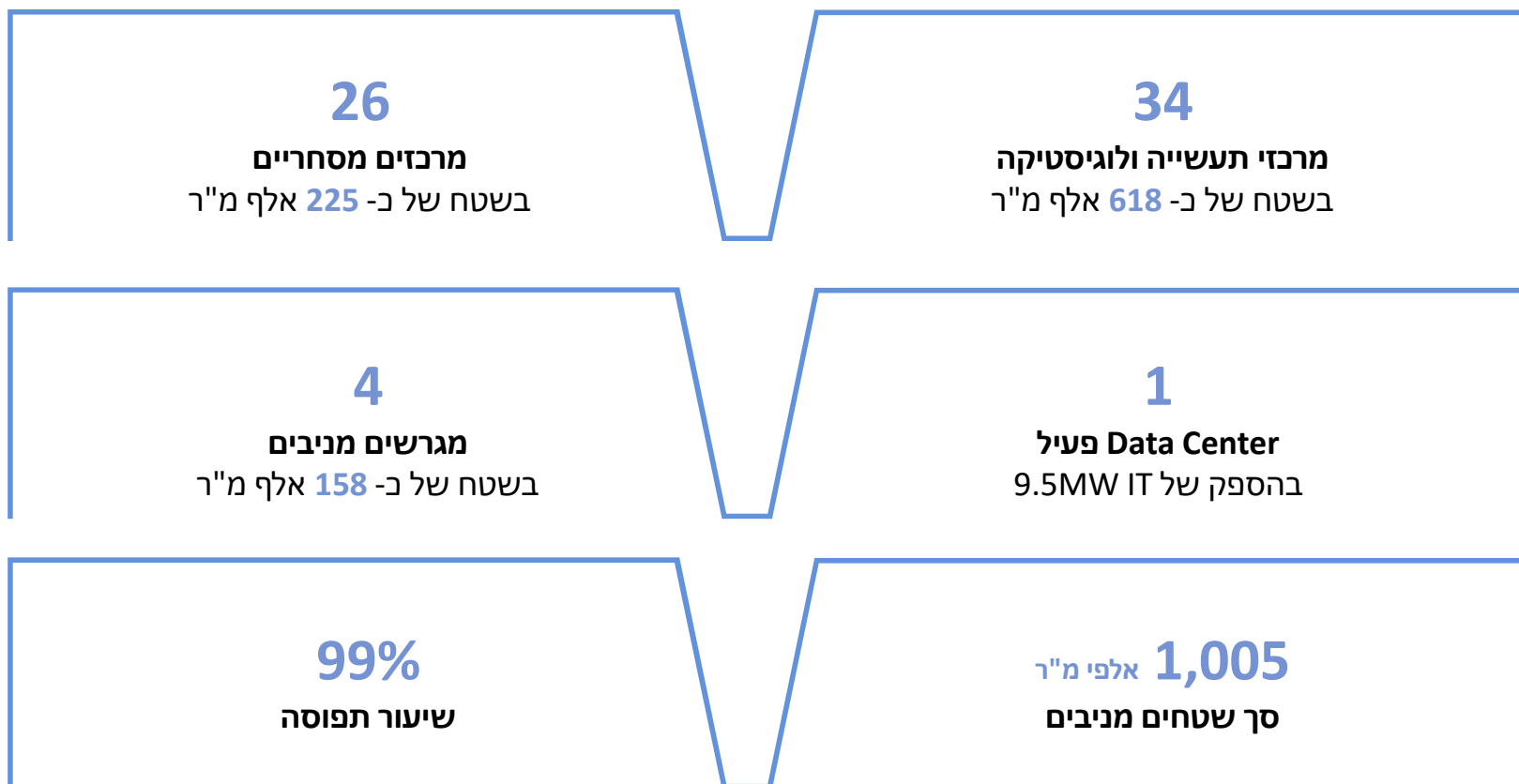
ייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של Data Centers, באמצעות חברת הבת מגה די.סי בע"מ, בבעלותה המלאה של החברה.

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.





מאירים את הדרך להצלחה

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

דיבידנד מצטבר שחולק

742

מיליון ₪

סך מאזן

13.4

מיליארד ₪

הון עצמי

5.4

מיליארד ₪

רווח נקי לבעלים 1-6/26

941

מיליון ₪

FFO מייצג גישת הנהלה

340

מיליון ₪

NOI מייצג חלק החברה

483

מיליון ₪



חוזק פיננסי וניהול חוב אחראי

41%

יחס הון
עצמי למאזן

40%

חוב פיננסי
נטו למאזן

50%

יחס חוב
CAP-ל

8.4

מיליארדי ₪
שווי נכסים
לא משועבדים

919

מיליון ₪
יתרות נדילות
(מזומנים וני"ע סחירים)

iIAA

דירוג
אג"ח

iIAA-

דירוג
מנפיק

335

מיליון ₪
מסגרות אשראי
לא מנוצלות

2.68

שנים
מח"מ משוקלל
חוב פיננסי

2.27%

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

7	Data Centers בהקמה בהספק כולל של כ-311MW
7	מרכזי לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר בהקמה בהיקף של כ-218 אלף מ"ר
1	חוות רוח בהספק כולל של 102MW ברומניה
1,939 מיליוני ש"ח	עלויות הקמה שנצברו בפועל
6,640 מיליוני ש"ח	יתרת עלויות הקמה צפויות
3,081 מיליוני ש"ח	שווי בספרים
1,135 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	הספק IT MW
MDCIL-1	מודיעין – שלב ב'	100%	Q4/2026	9
MDCIL-2	מ.א יואב (מגרש 200A)	*75%	Q4/2026	42
MDCIL-3	חיפה	50%	Q2/2027	20
מבוא כרמל	יקנעם	100%	Q4/2027	64
MDCIL-4 שלב א'	בית שמש	100%	Q2/2027	58
MDCIL-4 שלב ב'	בית שמש	-	**	60
MDCIL-5 שלב א'	מ.א בני שמעון	100%	Q1/2028	58
* 25% הנוותרים משוריינים ללקוח במסגרת הסכם שנחתם				
סה"כ				311

** בהמשך להוראת שעה של רשות החשמל שהתפרסמה לאחר תקופת הדוח, ביום 20 ביולי 2026, בקשר עם התליית הליכי בחינה ומתן תשובות מנהל המערכת לבקשות חיבור של מתקני חוות שרתים בהספק של 8 מ"א ומעלה ("הוראת השעה") - נכון למועד דיווח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מידת השפעתה האפשרית של הוראת השעה, ככל שתהיה, לרבות השפעתה על לוחות הזמנים לקבלת אישורי חיבור חשמל, ביחס לפרויקטים המצויים בהקמה או בשלבי קידום ותכנון אשר טרם נחתמו בקשר אליהם הסכמי אירוח מחייבים עם משתמשי קצה (למידע נוסף בדבר הוראת השעה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 20 ביולי 2026 (אסמכתא 2026-01-068730), מידע זה נכלל על דרך ההפניה).

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.

פוטנציאל לפיתוח עתידי -Data Centers*				
שם המרכז	מיקום	הספק מוזמן	מועד סיום הקמה	הספק MW-IT
MDCIL-4 - שלב ג'	בית שמש	-	-	80
MDCIL-5 - שלב ב'	מ.א בני שמעון	-	-	120
MDCIL-6 – שלב א'	מ.א יואב (מגרש 502)	-	-	40
MDCIL-7	מ.א יואב (מגרש 201)	-	-	-
MDCIL-8	חדרה	-	-	-
סה"כ				240

* נכון למועד דיווח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מידת השפעתה האפשרית של הוראת השעה, ככל שתהיה, לרבות השפעתה על לוחות הזמנים לקבלת אישורי חיבור חשמל, ביחס לפרויקטים המצויים בהקמה או בשלבי קידום ותכנון אשר טרם נחתמו בקשר אליהם הסכמי אירוח מחייבים עם משתמשי קצה.



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
צפי NOI חלק החברה: 16 מיליון ש"ח

תעסוקה ומשרדים: אירונאוטיקס



חלק החברה: 50%
מיקום: פארק טכנולוגי מודיעין
שטח להשכרה: 40,600 מ"ר
מועד אכלוס צפוי: Q3/26
צפי NOI חלק החברה: 16 מיליון ש"ח

Vacareni



הספק: 102MW

נחתם הסכם מימון עם שני בנקים בינלאומיים, החברה

פועלת להחלפת המימון באשראי מתאגיד בנקאי ישראלי

PPA חתום ל-10 שנים

סטטוס: בשלבי הקמה ראשוניים

מועד הפעלה צפוי: Q3/2027

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.

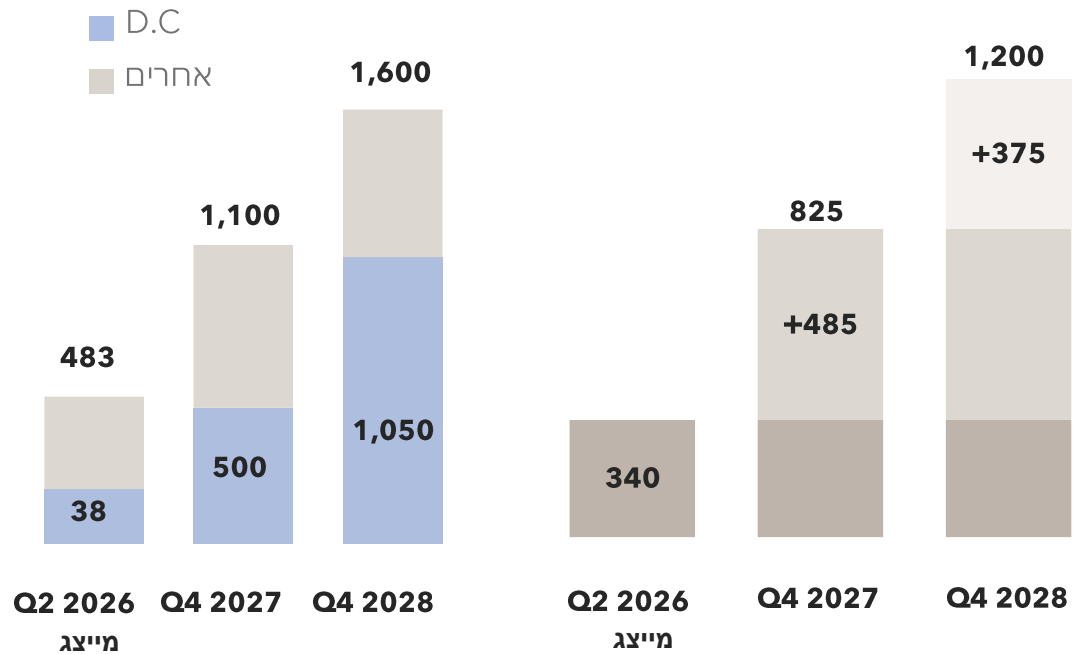


תעשייה, מסחר ולוגיסטיקה					
שם המרכז	חלק החברה	מיקום	שטח מקרקעין (דונם)	שטח בנייה משוער (מ"ר)	סטטוס
מרכזי תעסוקה, תעשייה ומשרדים	74%	אקו פארק דרום השרון	60	70,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי ישראל – תב"ע בתוקף
מרכזי תעסוקה, תעשייה ומשרדים	100%	אקו פארק דרום השרון	40	50,000	בתהליכי הקצאה מרשות מקרקעי 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)

חזוי NOI

חזוי FFO



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.

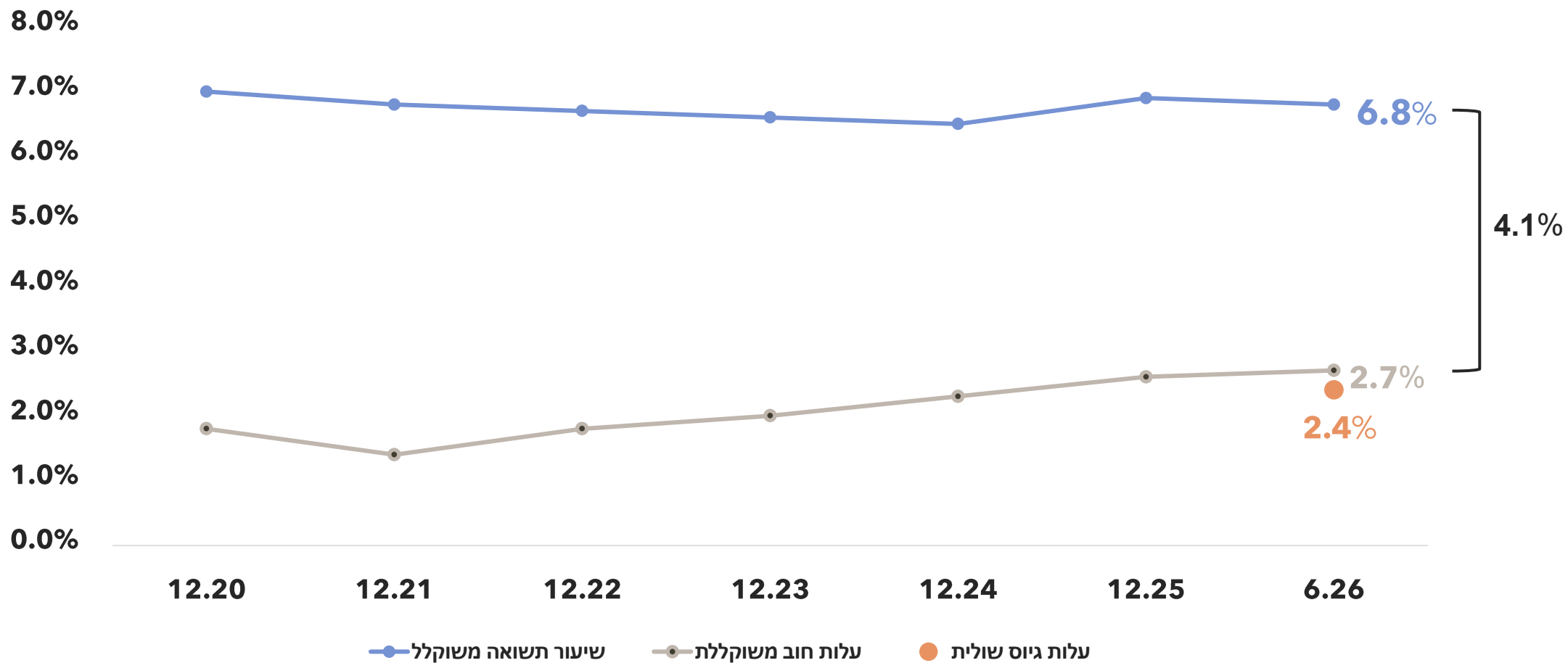


לא רק לראות את הפוטנציאל, לדעת איך לממש אותו

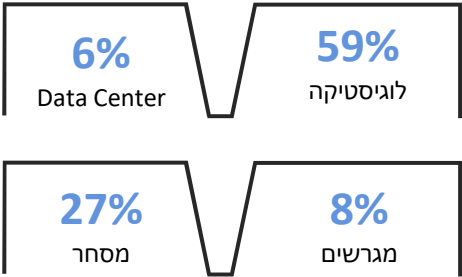
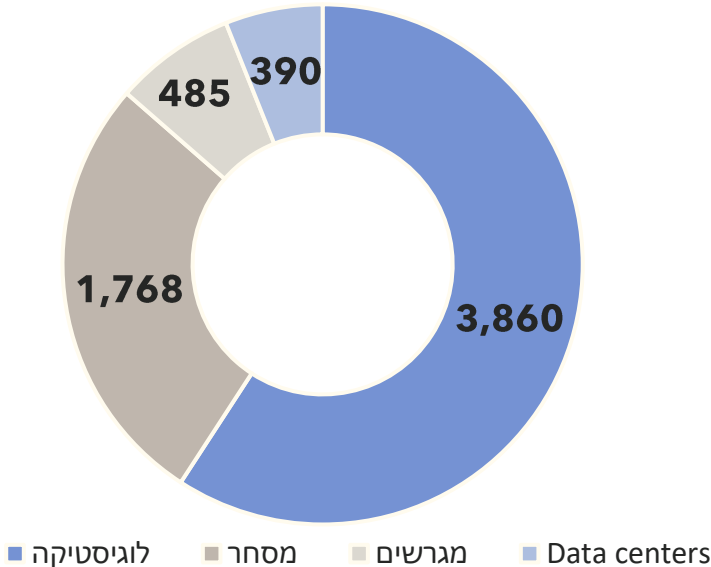
מגה אור ממשיכה לזהות, להאיר ולממש
פוטנציאל באחריות, יציבות ותעוזה



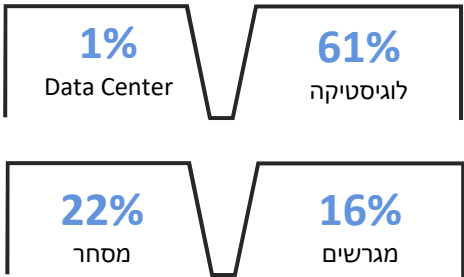
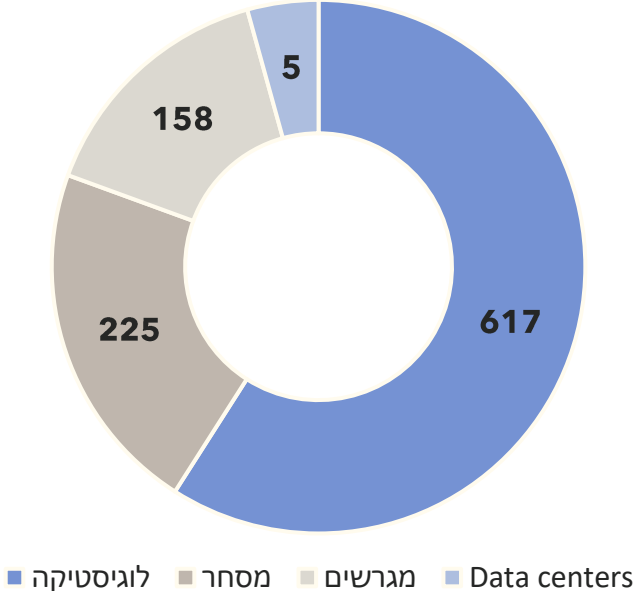
המרווח בין שיעור תשואה משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת



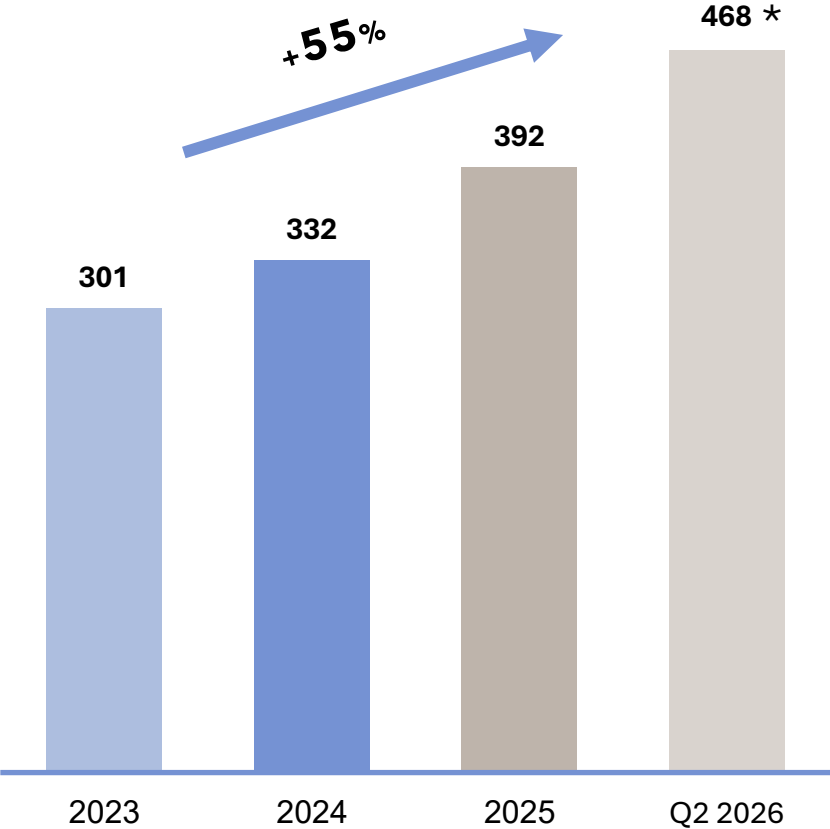
לפי שווי נכסים (במיליוני ש"ח)



לפי שטח בנוי (באלפי מ"ר)



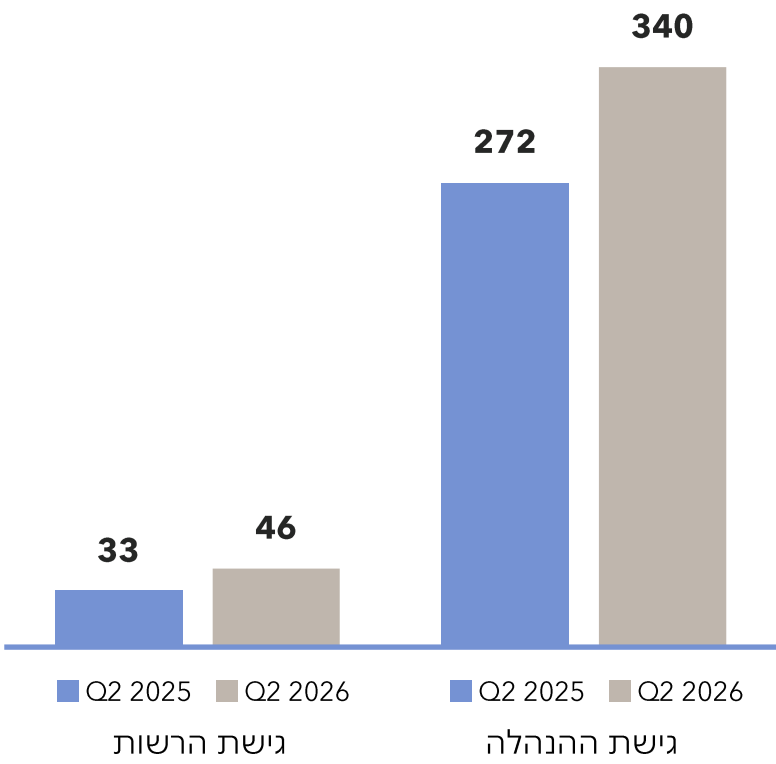
(חלק החברה)



	Q2 2025	Q2 2026
לוגיסטיקה	59	64
מסחר	29	30
מגרשים	3	5
**Data Center	-	10
אחר	3	8

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

(במיליוני ש"ח)



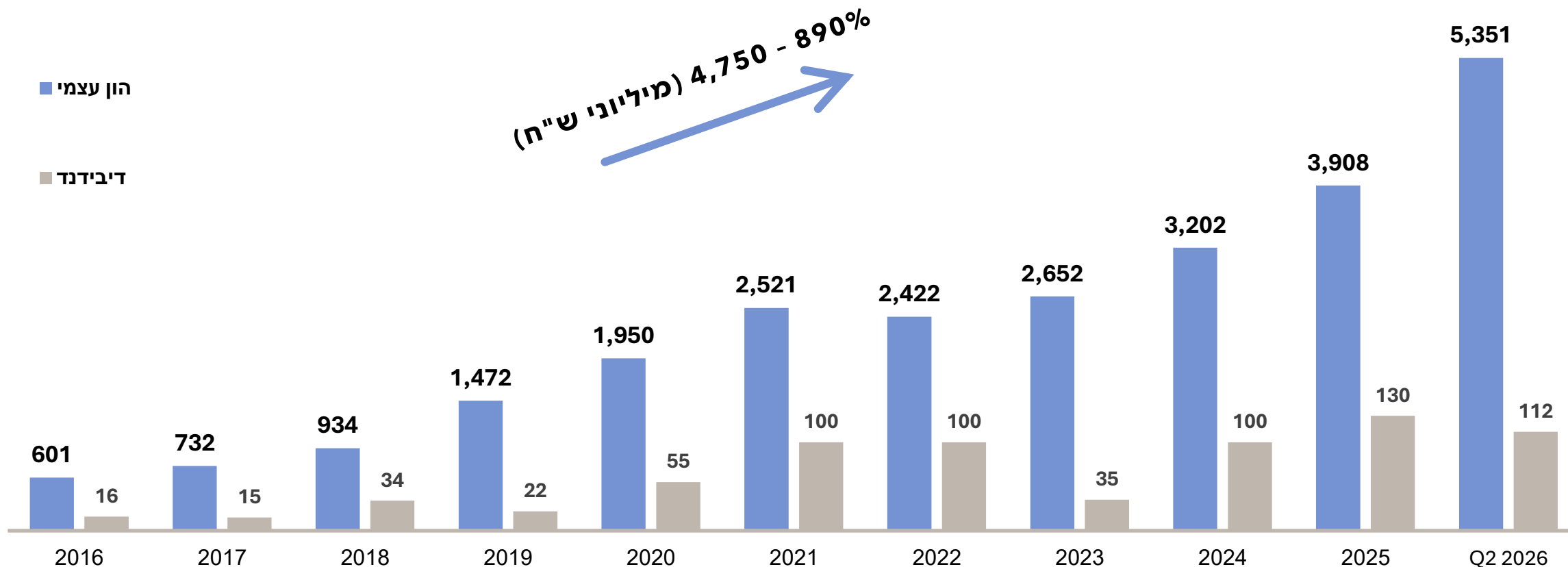
2023	2024	2025	2026*	
210	253	292	340	FFO לפי גישת ההנהלה
71	107	177	46	FFO לפי גישת רשות ני"ע
3.3%	3.5%	2.4%	1.2%	שינוי בשיעור המדד בתקופה

* ע"פ נתוני רבעון שני מנורמל למונחים שנתיים



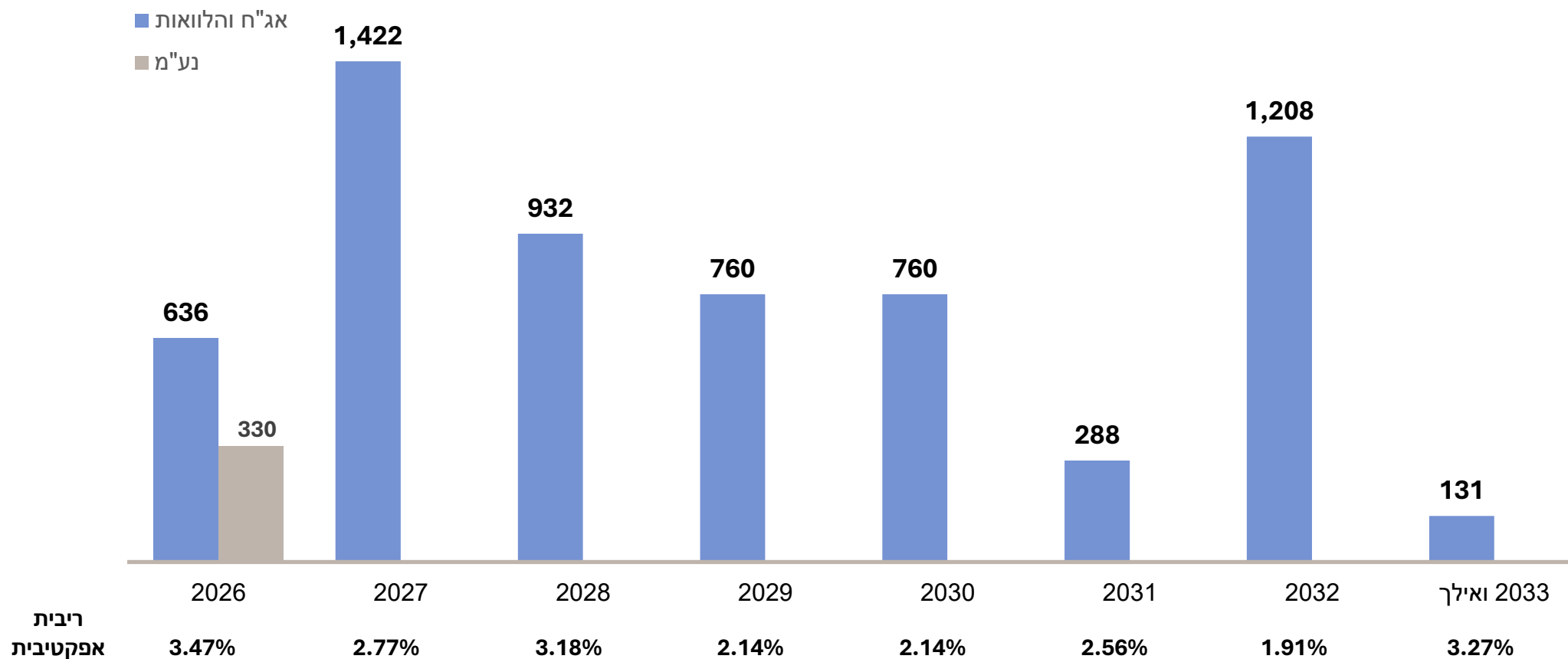
הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות

(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

2020

החברה רוכשת 29.9% ממניות דסק"ש

2022

החברה החלה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה

2026

החברה נכנסה לראשונה למדד ת"א 35

2009

החברה מתחילה לפעול בייזום והקמה של מבנים לוגיסטיים / תעשייתיים

2019

החברה נכנסת לראשונה למדד תל אביב 125

2021

מעלות מעלה דירוג מנפיק של iIA+

2024

החברה החלה לפעול בתחום Data Centers

2026

מעלות מעלה דירוג מנפיק של iIAA-



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 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 30.06.2026, באלפי ש"ח

נכסים	התחייבויות והון	נכסים פיננסיים
רכוש שוטף	1,078,717	התחייבויות שוטפות 1,781,380
יתרות חובה לז"א	984,773	התחייבויות לזמן ארוך 6,129,113
נדל"ן להשקעה	6,625,085	הון עצמי כולל מיעוט 5,441,254
נדל"ן להשקעה בפיתוח	4,650,755	
רכוש קבוע נטו	7,511	
מוניטין	4,906	
סה"כ	13,351,747	סה"כ 13,351,747



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

2021	2022	2023	2024	2025	1-6/2026	
223,484	280,558	299,492	345,805	417,300	238,285	הכנסה מהשכרה וניהול נכסים
213,408	269,930	304,545	337,383	399,416	226,434	רווח גולמי
304,833	367,782	445,310	342,375	430,376	1,176,085	עליית ערך נדל"ן להשקעה
619,511	502,777	619,694	649,323	832,100	1,351,385	רווח תפעולי
157,084	(731,217)	(237,592)	140,389	222,775	(139,030)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
776,595	(228,440)	382,102	789,712	1,054,874	1,212,355	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(134,482)	(22,463)	(104,808)	(122,780)	(205,874)	(267,738)	מיסים על הכנסה
100,045	102,213	-	-	-	-	רווח מפעילויות שהופסקו, נטו
742,158	(148,690)	277,294	666,932	849,001	944,617	רווח (הפסד) נקי