

ניתוח חברה | מגה אור

צחי נחמיאס כבר לא נדל"ניסט. האם זו בשורה טובה למשקיעים של מגה אור?

חברת הנדל"ן המניב המסורתי שייסד ומוכיל נחמיאס, מושבניק משילת, נכנסה לפעילות בתחום הדאטה סנטרים, שבו היא מבססת מובילות מקומית ושותפויות אסטרטגיות עם ענקיות הטכנולוגיה העולמיות • האם הימרה על התחום הנכון, שיתגבר גם על המינוף הגבוה והסיכון הגיאופוליטי?

עיניהם, השתכנעו שלמרות המחיר שאינו זול (תוכניות עתידיות של 5.5 מיליארד שקל), הפוטנציאל להצפת ערך נוספת עדיין קיים.

בנוסף, הוינוק המטאורי של המניה, כ-370% בשנה האחרונה ומעל 600% מהשפל של תחילת המלחמה, הביא את מגה אור לשווי שוק שמעל 21 מיליארד שקל. המשמעות היא שהחברה הביטחה את מקומה במדד ת"א 35 היוקרתי בעדכון הקרוב, כניסה שמשמעותה זרימת כספים מצד תעודות הסל והקרנות המחקות, והמציבה את החברה בשורה אחת עם עזריאלי ומליסרון.

הרוחות ל-2025 שפורסמו לאחרונה סיפקו רוח גבית משמעותית למניית מגה אור, כשהחברה רשמה רווח נקי של כ-844 מיליון שקל, עלייה של כ-28% לעומת 2024. מעבר לשיעור הכי החיוביים בנדל"ן להשקעה, החברה הראתה צמיחה עקבית בפעילותה המסורתית עם שיעור תפוסה של 99% ב-60 המרכזים הלוגיסטיים והמסחריים שלה, כך שהיא לא מזניחה את הבסיס המקורי שמייצר לה FFO (תזריים מוזמנים מפעילות הליבה) יציב.

לצד ההודמנויות, הסיכונים בפני מגה אור אינם מבוטלים. המינוף של החברה צפוי לעלות עם התקרבות ההשקעות הכבדות, והתלות בלקוחות ענק בורדים גבוהה. בנוסף, תחום הטכנולוגיה מתאפיין בהתיישנות מהירה; מה שנחשב היום לחוות שרתים מתקדמת, עשוי לדרוש שדרוגים יקרים תוך שנים ספורות. גם הוירה הגיאופוליטית בישראל עלולה להתרע לקוחות בינלאומיים בטווח הארוך, למרות שבינתיים נדמה שהצורך בכוח מחשוב גובר על החשש הביטחוני.

השורה התחתונה

מגה אור של 2026 היא כבר הרכה מעבר לחברת נדל"ן מניב. צחי נחמיאס הוכיח פעם נוספת כי החזון שלו והאינסטינקט הנדרי לזיהוי מגמות מקדימים את השוק כולו. רכישת אליאנס והגיוס המוצלח סיפקו לחברה גב פיננסי אדיר, בדרך להפיכתה לספקית התשתיות הדומיננטית במזה"ת. למרות שהשוק מתמחר צמיחה חריגה, נדמה שהמשקיעים נותנים בצדק קרדיט מלא למושבניק משילת, שיודע להוביל את הקבוצה בבטחה גם כשהמסלול הופך לדיגיטלי מתמיד. •

3

דברים שכדאי לדעת על מגה אור

370%

תשואת המניה בשנה האחרונה

1.05 מיליארד שקל

ה-NOI השנתי הצפוי מדאטה סנטרים בשנת 2028

6 מיליארד שקל

תוספת לשווי האישי על הנייר של צחי נחמיאס ב-7 החודשים האחרונים

של אביו לעיבוד שבבים, ומשם הודות לזיהוי מוקדם של פוטנציאל הקרקעות כמודיעין המתפתחת, בנה אימפריה. בזירה העסקית הוא נחשב לאיש של "תכלס", שיוזר לרמת הבורג ומתעב פגישות ארוכות בת"א. ועם העסקים החדשים, נחמיאס כבר אינו רק יום נדל"ן מקומי, אלא שותף אסטרטגי של ענקיות הטכנולוגיה העולמיות. הנסיקה המטאורית הזו תורגמה להגדלת שווי דמיונית, כשבתוך 7 חודשים גדל שווי החזקותיו בחברה על הנייר בכ-6 מיליארד שקל (לכ"8 מיליארד בסך הכול).

"הנדל"ן של הענן"

הסיפור הגדול של מגה אור בשנה האחרונה הוא ללא ספק החברה הבת, מגה DC. נחמיאס זיהה כבר בסוף שנת 2022, עם פריצת ChatGPT, שהעולם הולך להזדקק לכמות דמיונית של כוח מחשוב. הוא הבין שחוות שרתים (דאטה סנטרס) הן למעשה "הנדל"ן של הענן" - מבנים שדורשים תשתיות חשמל אדירות, מערכות קירור מורכבות ואבטחה ברמה הגבוהה ביותר.

ההימור השתלם, ובתוך זמן קצר מגה אור הצליחה לתפור עסקאות עם השמות הנוצצים בעולם: גוגל, נביוס (חברת תשתיות הענן ההולנדית) ואנביריה. העסקה עם אנביריה, במסגרתה תקים מגה DC חוות שרתים ענקית בצפון בהשקעה משותפת של מעל מיליארד דולר, היא גושפנקא למעמד החברה כספקית תשתיות קריטיות. החוזים הללו, משנים לחלוטין את מודל ה-NOI (הכנסה תפעולית נטו) של מגה אור. אם בשנת 2025 תחום הדאטה סנטרים תרם כ-38 מיליון שקל בלבד ל-NOI, תחזיות החברה מדברות על קפיצה ל-500 מיליון שקל ב-2027, ועד ל-1.05 מיליארד שקל ב-2028 (שיהוו כ-65% מההכנסות).

הכניסה למדד היוקרתי

ההוכחה הטובה ביותר לעוצמה הפיננסית ולמהירות התגובה של מגה אור הגיעה בשבוע שעבר, עם רכישת הקרקע של מפעל אליאנס בחדרה - שטח של כ-180 דונם תמורת מיליארד



ליאור וידר

בין דיווחי בורסה תדירים, דוחות כספיים מורכבים, ותנודות חדות במניות, לעתים קשה למשקיע הפרטי להתמצא בשוק ההון. גלובס מציג מדור חדש שינתח אחת לשבועיים מניה ישראלית, בעיקר מהשורה השנייה בבורסה, בשווי של 500 מיליון שקל ומעלה. נסביר את תחומי הפעילות של החברות, נתונים הפיננסיים שמאחוריהן, ומה כל משקיע צריך לדעת.

כותב הטורים הוא ליאור וידר, מנהל השקעות ואנליסט ותיק, מייסד ומנהל שירות המידע "מכפיל רווח". Lior@vidarfinance.co.il

מגה אור

תחום פעילות: נדל"ן מניב, דאטה סנטרים והחזקה בדיסק"ש **מיקום מטה החברה:** מושב שילת **מייסד:** צחי נחמיאס **יו"ר:** עמית ברגר **מנכ"לים:** צחי ואפרת דרורי נחמיאס

בין שלל הדיווחים השוטפים, דוחות כספיים מורכבים ותנודות חדות במניות, לעיתים קשה למשקיע הפרטי לזהות את הרגע שבו חברה משנה את פניה והופכת מישות עסקית אחת לאחרת לגמרי. במקרה של חברת מגה אור, נדמה שהשינוי הזה התרחש והואץ במהירות של סיב אופטי. מי שהחלה את דרכה כחברה לנדל"ן מניב מסורתי, הפכה בתוך פחות משנתיים לשחקנית התשתית המדוברת ביותר בשוק ההון. בדרך, המניה זינקה בכ-600% מהשפל והיא על סף כניסה למדד הרגל ת"א 35. כדי להבין את סיפורה של מגה אור, צריך להתחיל ברמות המפתח מאחוריה - צחי נחמיאס. ה"מושבניק" משילת הוא מסוג אנשי העסקים שצמחו מהשטח: את דרכו החל בבית המלאכה