



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

מצגת לשוק ההון

דצמבר 2018

הערות כלליות למצגת

- « מצגת זו הוכנה על ידי להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") ואינה מהווה באופן כלשהו הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד.
- « האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה הינו תמצית בלבד ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה השוטפים, בדוחות הדירקטוריון ובדוחותיה הכספיים המדווחים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("המידע הפומבי"). המידע הנכלל במצגת זו הינו מידע דומה למידע הפומבי אינו מידע חדש, אולם ישנם נתונים הנכללים במצגת, המוצגים באופן ו/או בעריכה שונה. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הפומבי.
- « תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והחברות המוחזקות שלה, תחזית הכנסות, חישוב NOI, ייזומם והקמתם של פרויקטים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א' בחוק ניירות ערך, ומידע כמתואר מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר ו/או הידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.
- « התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית, ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו.

ניהול ושליטה



חברת להב אל אר נשלטת על ידי אליעזר להב (יו"ר הדירקטוריון) המחזיק כ-44%, והילל רוז'נסקי (סגן יו"ר פעיל) יחד עם חוה זמיר-טואף (מנכ"ל) - המחזיקים יחדיו כ-20%. שלמה פדידה משמש כסמנכ"ל כספים.

תחומי הפעילות של החברה*



נדל"ן מניב

- « לחברה זכויות ב-32 מרכזי קניות בגרמניה המשרתים צרכי אוכלוסייה + מלון בגרמניה וכן זכויות בנכס מניב בסיטי טאוור ברמת גן.
- « שווי נדלן להשקעה בגרמניה כ-450 מיליון ₪, חלק החברה 307 מיליון ₪.*. NOI לשנה- כ-31.5 מיליון ₪, חלק החברה כ-20.8 מיליון ₪.
- « שווי נכס נדל"ן בישראל כ-39 מיליון ₪, חלק החברה כ-13 מיליון ₪.*. NOI לשנה- כ-2.8 מיליון ₪, חלק החברה כ-0.9 מיליון ₪.

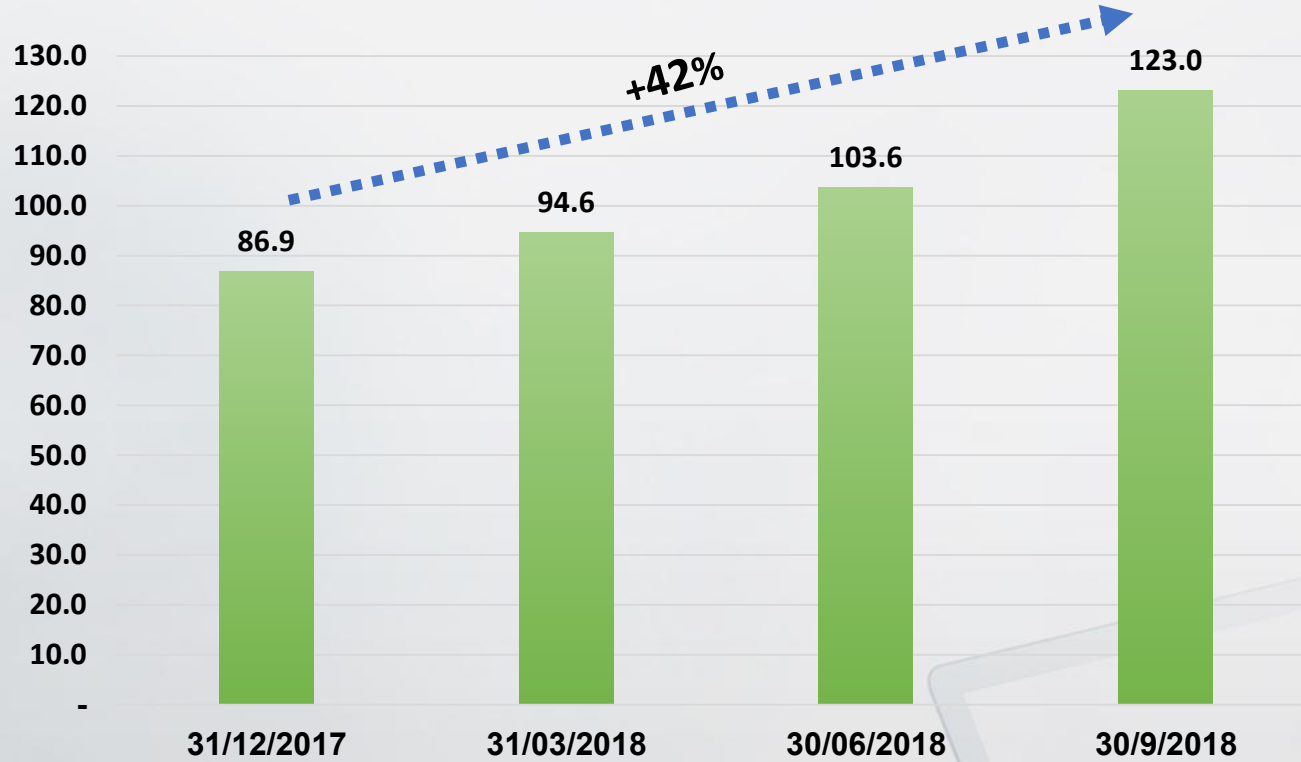
אנרגיה מתחדשת

- החברה פועלת באמצעות החברה המוחזקת 'להב הרים ירוקים' באופן הבא:
- « מחזיקה ומתפעלת 329 מתקנים קטנים לייצור חשמל מאנרגיה סולארית בהיקף מצטבר מותקן של כ-16.2 מגה וואט- מתוכם 95 מוחזקים על ידי החברה הנכדה סולגרין**.
- « יזמות של מתקנים בינוניים. נכון למועד מצגת זו הפרויקטים המצויים בהליכים מתקדמים של יזמות הינם בהיקף של כ-10 מגה***.

התפתחות ההון העצמי



נכון ל-30.9.18 הון עצמי של כ-123 מיליון ₪. בהתאם לדוחות דצמבר 2017 ההון העצמי היה כ-87 מיליון ₪



שווי שוק



כ-103 מיליון ₪ (נכון ליום 17/12/2018).

אירועים ועסקאות עיקריים מתחילת שנת 2018:

תחום הנכסים המניבים

מתחילת 2018, רכשה החברה זכויות ב - 4 נכסים מניבים בגרמניה:

- « **בית מלון בעיר Langen** בכ-17.7 מיליון אירו (חלק החברה: 50%), תשואת עסקה של כ-7.34%, תשואה להון העצמי של כ-11.13%
- « **מרכז מסחרי בסמוך לעיר Kerfeld** בכ-1 מיליון אירו (חלק החברה: 50%), תשואת עסקה של כ-10%, תשואה להון העצמי של כ-10.82%.
- « **מרכז קניות בעיר גרבסן** בכ-3.7 מיליון אירו (חלק החברה: 75%), תשואת עסקה של כ-10%, תשואה להון העצמי של כ-10%.
- « **מרכז מסחרי בעיר וורסלן** במערב גרמניה בכ-4.25 מיליון אירו (חלק החברה: 75%), תשואת עסקה (ללא שטחים ריקים) של כ-8.03%, תשואה להון העצמי של כ-11%.

גיוס הון והנפקת אג"ח:

- **כניסת "קרן נוקד" לחברה** - במהלך חודש פברואר ביצעה החברה הקצאה פרטית של מניות ואופציות ל"קרן נוקד". לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידית מיום 8/2/18.
- **הנפקת אג"ח סדרה ב' -** במהלך פברואר השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב סדרה ב' בתמורה ברוטו לסך של 64,805 אלפי שקל. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידית מיום 19/2/18.

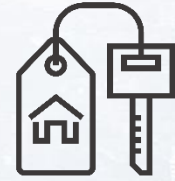
אירועים ועסקאות עיקריים מתחילת שנת 2018 (המשך):

תחום האנרגיה המתחדשת

- « **זכייה במכרז של רשות החשמל -** נובה סולאר, חברת בת (100%), זכתה במכרז השני שפרסמה רשות החשמל להקמת מתקני ייצור פוטו-וולטאים המחוברים לרשת החלוקה בהספק מצטבר של כ-4 מגה-וואט (שדה נחום ושדה יואב). לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 26/12/2017.
- « **כניסה לשותפות המקימה מתקן פוטו וולטאי על מאגר מים-בחדש ספטמבר** החברה הנכדה -נובה סולאר נכנסה כשותפה (50%) בפרויקט יחודי להקמת מתקן סולארי על מאגר מים בקיבוץ הסוללים. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 15/7/18.
- « **הכנסת שותפה בלהב הרים ירוקים -** במהלך חודש ספטמבר השלימה החברה מכירת 50% מאחזקות החברה בחברת הבת 'להב הרים ירוקים' המרכזת את פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה המתחדשת לקרן התשתיות והאנרגיה ג'נריישן קפיטל תמורת הזרמה של 34 מיליון ש"ח לחברה הנרכשת. בגין המכירה רשמה החברה רווח בסך של כ-20 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 17/9/18.
- « **רכישת השליטה בחברה הציבורית סולגרין -** בתחילת אוקטובר החברה המוחזקת 'להב הרים ירוקים רכשה את השליטה (65% פלוס אופציות סחירות לרכישת 4% נוספים) בחברה הציבורית סולגרין אשר הינה בעלים ומפעיל של 95 מתקנים סולאריים לייצור חשמל בהספק כולל של 4.3 מגה, בתמורה לסך של כ-39 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 2/10/18.
- « **מהלכים לביצוע מיזוג פעילות להב הרים ירוקים וסולגרין -** במהלך חודש נובמבר הודיעה להב הרים ירוקים לחברת סולגרין (החברה הציבורית שבשליטתה) על רצונה למכור לסולגרין את כל פעילותה של להב הרים ירוקים כנגד הקצאת מניות של סולגרין ללהב הרים ירוקים. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 5/11/18.
- « **להב הרים ירוקים חתמה על מסמך עקרונות לרכישת החזקותיה של חברת KMP באמצעות סולגרין ב-7 חב המחזיקות במתקנים פוטו וולטאים בכ-28 מיליון שקל** לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 22/10/2018.

tedox

תחום הנדל"ן המניב



בגרמניה :



אסטרטגיית החברה ברכישת נדל"ן מניב:



« רכישת נכסים מניבים משרתי צרכי אוכלוסייה, תוך בחינה מעמיקה של ההיבט הנדל"ני של העסקה. נכון להיום נכסיה של החברה נמצאים בגרמניה למעט נכס יחיד בישראל.

« עמידה על טיב השוכרים, תנאי השכירות ופוטנציאל השבחה.

« מימון חלקי של הרכישה על ידי מימון בנקאי תוך שימת דגש על תנאי המימון והתאמתו לנכס הספציפי.

« התאמת תזרים מזומנים מהנכס לחובות והתחייבויות החברה.

« ניהול פעיל של נכסים קיימים והגדלת ה- NOI באמצעות השבחה על ידי מימוש פוטנציאל הרחבה של הנכס, עבודות שיפוץ, השכרות חדשות והארכת תקופות שכירות קיימות.

דוגמאות לנכסים שלנו - מרכזים מסחריים משרתי צרכי אוכלוסייה



טבלת ריכוז נכסי נדלן בגרמניה



נתוני הטבלה הינם באלפי אירו, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%)

תום תקופת שכירות	שוכרי עוגן	שיעור ריבית שנתית נומינלית	שיעור החזר קרן שנתי	תום תקופת הלוואה	LTV	יתרת הלוואה ליום 30/9/2018	שוי בספרים ליום 30/9/2018	שיעור תפוסה ליום 30/9/2018	הון עצמי במועד הרכישה	שטח במ"ר להשכרה	חלקה של החברה	שם הנכס	תאריך הרכישה	
מרץ-25	OBI	3.9%	3.0%	Feb-2025	52%	5,797	11,100	100%	2,354	8,036	100%	Emmerich	Jan-2011	1
Jan-28 Jan-22 Feb-24	Penny Rossmann Takko	3.8%	2.5%	Mar-2020	46%	3,076	6,629	92%	1,786	3,059	94%	Remschied	Feb-2012	1
ינו-21	Netto	2.5%	3.0%	Jul-2024	18%	370	2,089	100%	630	1,025	50%	Zuelpich	Aug-2016	1
נוב-26	Medimax	1.7%	3.0%	Dec-2023	46%	1,588	3,435	78%	1,098	3,572	50%	Wurselen	Dec-2016	1
Mar-25 Apr-25 June-25 Feb-25	Tedox Multipolister Fressnapf Marondes	1.6%	3.5%	Dec-2023	58%	8,141	14,018	100%	3,748	12,053	50%	Erfurt	Jan-2017	1
אוק-24	Hercules	1.7%	3.5%	Dec-2023	59%	3,565	6,041	100%	1,721	6,413	50%	Alsfeld	Jan-2017	1
Mar-24 Dec-22 Oct-19 Oct-24 Sep-25	Rewe Rewe Lidi Aldi Netto	1.6%	2.5%	Jun-2022	56%	8,518	15,299	100%	5,707	9,716	75%	פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים	Jul-2017	5
Dec-26 Dec-22 Jan-22 Apr-21 Sep-20 Feb-20 Apr-21	Edeka-Erfurt Edeka-Baden Weiller Edeka-Karlsruhe Penny-Wolfen Netto-Lieptzig Neto-Dahlen Netto-Naumburg	0.0%	0.0%	Jun-2022	32%	5,860	18,539	87%	9,117	17,923	75%	פורטפוליו "ביטא" - 17 מרכזים מסחריים	Jul-2017	17
June-23 Apr-23	Aldi Hol-Ab	1.5%	0.0%	Oct-2020	45%	1,250	2,800	100%	1,786	2,130	75%	Wolfsburg	Oct-2017	1
דצמ-23	Jawel	1.7%	3.5%	Dec-2023	48%	1,807	3,734	100%	2,019	7,676	75%	Garbsen	Jan-2018	1
מרץ-20	Netto	1.9%	3.0%	Mar-2023	56%	555	1,000	100%	556	827	50%	Karfeld	Jun-2018	1
נוב-28	Brownhouse	2.5%	3.0%	April-2020	73%	13,000	17,700	100%	6,550	9,098	50%	Langen	May-2018	1
Dec-22 Jan-2028	Robert Ley Swiss Sense	1.3%	3.0%	Dec-2035	59%	2,500	4,250	81%	1,890	3,072	75%	Werselen *	Sep-2018	1
					53%	56,027	106,634		38,962	84,600				33

טבלת ריכוז נכסי נדלן בגרמניה (המשך)



נתוני הטבלה הינם באלפי אירו, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%)

תשואת FFO להון עצמי	הכנסות שכ"ד לשווי הנכס ליום 30/9/2018	הכנסות שכ"ד לעלות הנכס במועד הרכישה	FFO לשנה	NOI לשנה	הכנסות שכ"ד לשנה	הון עצמי במועד הרכישה	שם הנכס
18.9%	6.5%	7.90%	444	673	723	2,354	Emmerich
12.0%	6.2%	8.10%	214	331	414	1,786	Remschied
20.5%	7.6%	15.50%	129	138	159	630	Zuelpich
16.8%	7.3%	10.44%	185	212	250	1,098	Wurselen
19.4%	6.9%	8.43%	727	887	969	3,748	Erfurt
19.1%	7.6%	9.19%	329	390	460	1,721	Alsfeld
14.2%	7.0%	8.04%	809	962	1,065	5,707	פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים
12.0%	6.9%	8.56%	1,095	1,095	1,282	9,117	פורטפוליו "ביטא" - 17 מרכזים מסחריים
10.2%	8.5%	8.49%	183	202	238	1,786	Wolfsburg
13.1%	10.0%	10.0%	265	296	372	2,019	Garbsen
13.1%	10.0%	10.00%	73	83	100	556	Karfeld
21.7%	10.7%	7.34%	1,424	1,820	1,900	6,550	Langen
15.0%	8.0%	8.00%	283	316	341	1,890	Werselen
15.8%	7.8%		6,160	7,405	8,273	38,962	סה"כ נכסים

נדל"ן מניב בישראל



ביולי 2017 השלימה חברה מוחזקת (33%) עסקה ראשונה בתחום הנדל"ן המניב בישראל

רכישת 3 קומות במגדל סיטי-טאוור בר"ג המשמשות כאולמות אירועים בכ-39 מיליון שקל

- « חברת הדר פודים שוכרת את אולמות האירועים בשכר דירה חודשי של כ-230 אלף ₪ (שכ"ד צפוי לעלות בהתאם לתקופות האופציה), שכ"ד משקף כ-7% תשואה שנתית על ההשקעה ותשואה גבוהה יותר על ההון העצמי.
- « הנהלת החברה פועלת במקביל ליצירת שימושים נוספים בקומות דבר שצפוי להעלות את ערך הנכס והתשואה (נרכש בכ-8.5 אלף ₪ למ"ר).
- « בחודש פברואר 2018 מימשה השוכרת הדר הפודים אופציה לרכישת שליש מהזכויות בנכס.

תחום האנרגיה הירוקה:



תחום האנרגיה הירוקה



אבני דרך בהקמתם ותפעולם של מתקנים לייצור החשמל הפוטו וולטאי:

קבלת רישיון מרשות החשמל להקמת מתקן לייצור חשמל פוטו וולטאי לתקופה של בין 20 ל-23 שנה לפיו חברת החשמל מחויבת לרכוש את החשמל שייצור במתקן בתעריף קבוע לכל קו"ט.



התקשרות בהסכם שכירות לתקופה של בין 20-24 שנה, עם בעלים של שטחי מקרקעין ו/או גגות עליהם ניתן להקים מתקנים לייצור חשמל סולארי בדמי שכירות קבועים מראש.



הקמת המתקן על ידי קבלן מוסמך והתקשרות עם מוסד פיננסי לקבלת מימון לזמן ארוך לצורך מימון הקמת המתקנים.



מעקב ופיקוח על פעילות הייצור של החשמל במתקנים, אשר מבוצעת על ידי חברות המתמחות בנושא

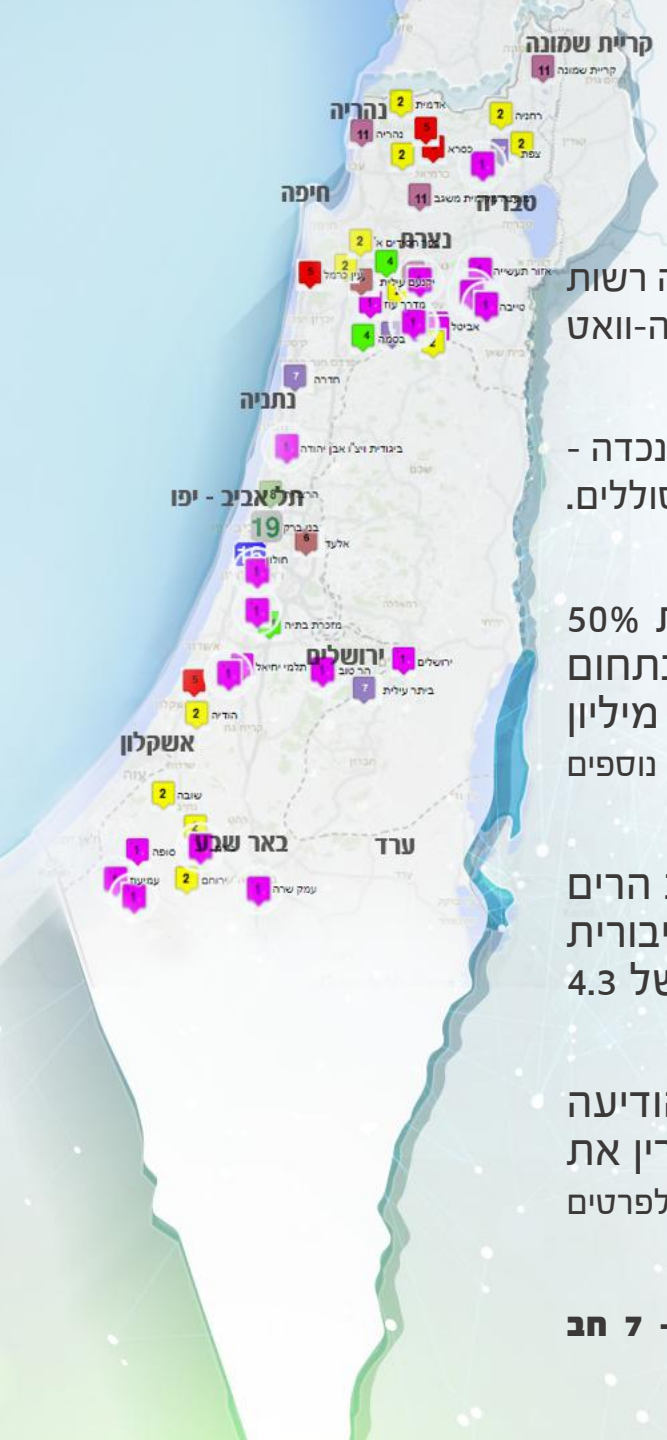


בבעלות חברות הבנות (50%) 329 מתקנים "קטנים" לייצור חשמל באנרגיה סולארית בהיקף מצטבר של כ-16.2 מגה וואט*, כמו בן חברת הבת עוסקת בייזום והקמה של מתקנים "בינוניים" לייצור חשמל מאנרגיה סולארית, לפרטים אודות ייזום פרויקטים הנמצאים בשלבים מתקדמים ראו שקף 14 למצגת זו





תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת - התפתחויות במהלך 2018



« **זכייה במכרז של רשות החשמל -** נובה סולאר, חברת בת (100%), זכתה במכרז השני שפרסמה רשות החשמל להקמת מתקני ייצור פוטו-וולטאים המחוברים לרשת החלוקה בהספק מצטבר של כ-4 מגה-וואט (שדה נחום ושדה יואב). לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 26/12/2017.

« **כניסה לשותפות המקימה מתקן פוטו וולטאי על מאגר מים -** בחודש ספטמבר החברה הנכדה - נובה סולאר נכנסה כשותפה (50%) בפרויקט יחודי להקמת מתקן סולארי על מאגר מים בקיבוץ הסוללים. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 15/7/18.

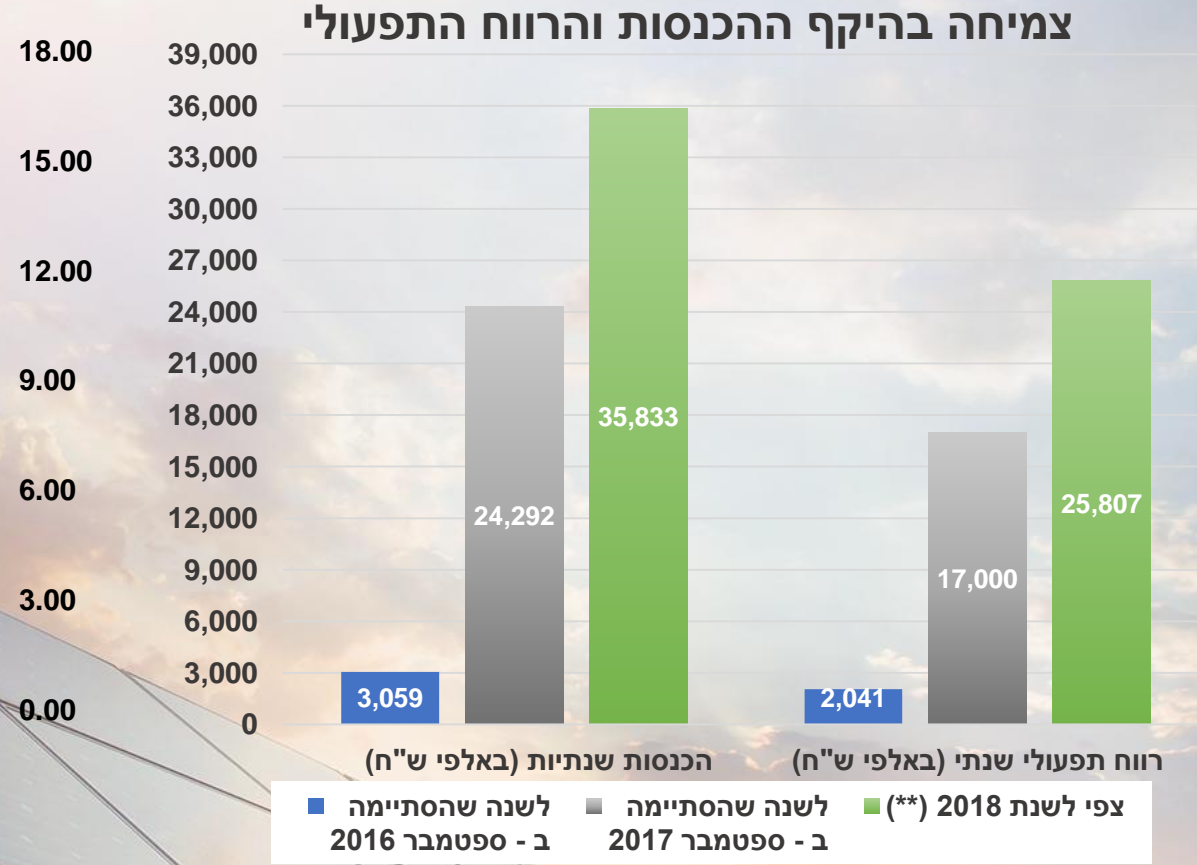
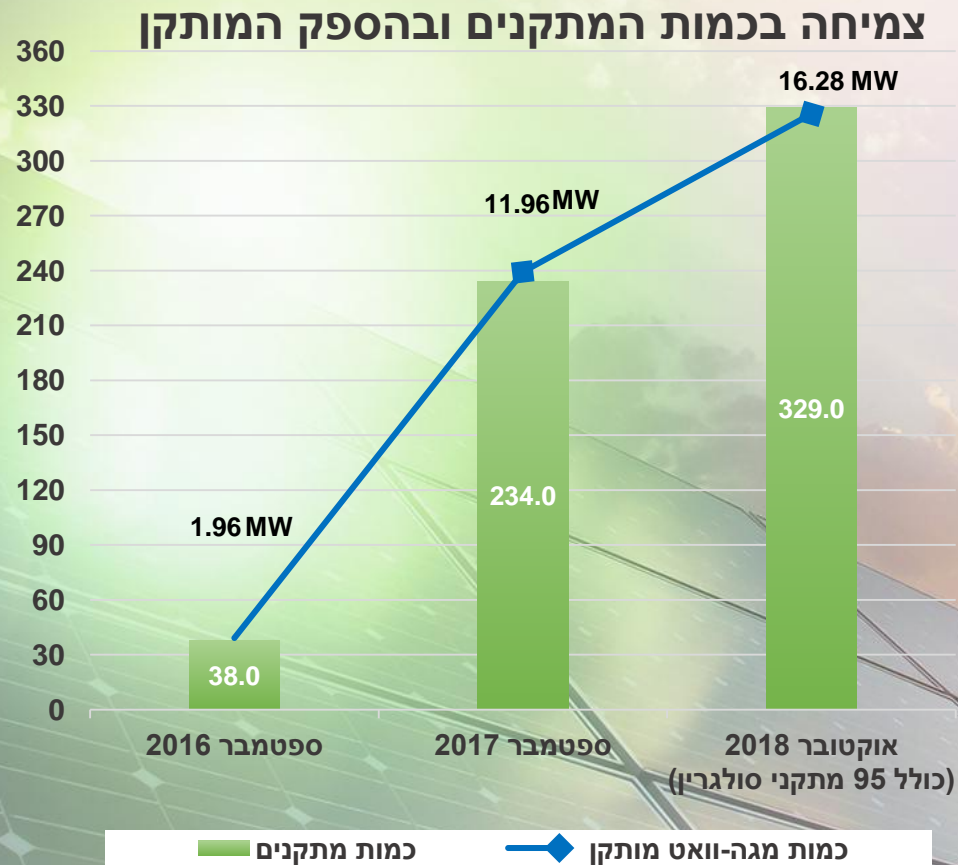
« **הכנסת שותפה בלהב הרים ירוקים -** במהלך חודש ספטמבר השלימה החברה מכירת 50% מאחזקות החברה בחברת הבת 'להב הרים ירוקים' המרכזת את פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה המתחדשת לקרן התשתיות והאנרגיה ג'נריישן קפיטל תמורת הזרמה של 34 מיליון ש"ח לחברה הנרכשת. בגין המכירה רשמה החברה רווח בסך של כ-20 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 17/9/18.

« **רכישת השליטה בחברה הציבורית סולגרין -** בתחילת אוקטובר החברה המוחזקת 'להב הרים ירוקים' רכשה את השליטה (65% פלוס אופציות סחירות לרכישת 4% נוספים) בחברה הציבורית סולגרין אשר הינה בעלים ומפעיל של 95 מתקנים סולאריים לייצור חשמל בהספק כולל של 4.3 מגה, בתמורה לסך של כ-39 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 2/10/18.

« **מהלכים לביצוע מיזוג פעילות להב הרים ירוקים וסולגרין -** במהלך חודש נובמבר הודיעה להב הרים ירוקים לחברת סולגרין (החברה הציבורית שבשליטתה) על רצונה למכור לסולגרין את כל פעילותה של להב הרים ירוקים כנגד הקצאת מניות של סולגרין ללהב הרים ירוקים. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 5/11/18.

« **להב הרים ירוקים חתמה על מסמך עקרונות לרכישת החזקותיה של חברת KWP באמצעות סולגרין ב- 7 חב המחזיקות במתקנים פוטו וולטאים בכ-28 מיליון שקל** לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 22/10/2018.

התפתחות הפעילות - מתקנים הקטנים (*)



(*) השקף מתייחס ל-100%, חלק החברה (בעקיפין) 25% בגין 234 מתקנים (כמפורט לעיל חברת סולגרין התקשרה בהסכם לרכישת 50% נוספים ב- 234 המתקנים הנ"ל) וחלק החברה 33% (בעקיפין) בגין 95 המתקנים של סולגרין
 (**) הנתונים לאוקטובר 2018 כוללים את 95 המתקנים המוחזקים תחת סולגרין וכמפורט מבוססים על אומדני החברה



הפרוייקטים הבינוניים שבייזום

« חברת הבת נובה סולאר בע"מ שבבעלותה המלאה של החברה עוסקת בייזום להקמתם של פרויקטים בינוניים (בין 50 קו"ט ל-10 מגה וואט מותקן) .

« לשם כך התקשר החברה עד כה במספר הסכמים להשכרת שטחי קרקע וגגות כלהלן:

« **זכייה במכרז של רשות החשמל -** נובה סולאר, חברת בת (100%), זכתה במכרז השני שפרסמה רשות החשמל להקמת מתקני ייצור פוטו-וולטאים המחוברים לרשת החלוקה בהספק מצטבר של כ-4 מגה-וואט (שדה נחום ושדה יואב). לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידיו מיום 26/12/2017.

תשואה שנתית צפויה על ההון העצמי (נתונים ל-100%)		NOI שנתי צפוי בהנחה שתעריך רכישת כל קו"ט חשמל יעמוד על 19.78 אג' (נתונים ל-100%), באלפי ש"ח	גובה ההון העצמי הצפוי להיות מושקע על ידי החברה (נתונים ל-100%), באלפי ש"ח	חלקה של נובה סולאר בפרוייקט לכשיוקם	גודל המתקן הצפוי להבנות	שם הישוב
ממוצעת לאחר החזר ההון	ממוצעת ללא החזר ההון					
כ-26%	כ-31%	1,068	1,922	74%	3.30 מגה	שדה נחום
כ-22%	כ-26%	166	328	60%	0.63 מגה	שדה יואב
כ-30%	כ-34%	2,032	3,456	77.5%	6.00 מגה	סופה

« נובה סולאר נמצאת בשלבים שונים של מו"מ לצורך התקשרות בהסכמים נוספים כדוגמת ההסכמים הנ"ל.

נתונים כספיים עיקריים של החברה (נכון ל-30.9.18)

« סך התחייבויות פיננסיות, נטו: כ- 146 מיליון ₪ .

« שווי התחייבויות בגין נכסי נדל"ן: כ- 166 מיליון ₪

לפי איחוד יחסי בהתאם לחלקי החברה בנכסים.

« שווי נכסי נדל"ן: כ- 320 מיליון ₪ לפי איחוד יחסי בהתאם לחלקי החברה בנכסים.

« יחס מינוף בגין נכסי נדל"ן: כ- 52%.

« הון עצמי: כ- 123 מיליון ₪.

« יחס הון עצמי למאזן של כ- 44%

« הכנסות שנתיות מנדל"ן מניב (חלק החברה):*

כ- 17.6 מיליון ₪ ; NOI של כ- 13.5 מיליון ₪ .

« הכנסות מתחום האנרגיה הסולארית (חלק החברה):**

כ- 9.1 מיליון ₪ ; NOI של כ- 6.2 מיליון ₪ .

« מזומנים בקופה נכון ל-30.9.18 – כ- 42 מיליון ₪

₪

* חלק מהנכסים נרכשו במהלך שנת 2018.

** לא כולל את פעילות סולגרין שרכישה הושלמה באוקטובר 2018.



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

תודה!