



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

מצגת לשוק ההון

לקראת הנפקת אג"ח מגובות בביטחונות

ינואר 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 המגן "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-47%, והילל רוז'נסקי (סגן יו"ר פעיל) יחד עם חוה זמיר-טואף (מנכ"ל) - המחזיקים יחדיו כ-21%. שלמה פדידה משמש כסמנכ"ל כספים.



תחומי הפעילות של החברה

נדל"ן מניב

- « לחברה זכויות ב-30 מרכזי קניות בגרמניה המשרתים צרכי אוכלוסייה וכן זכויות בנכס מניב בסיטי טאוור ברמת גן.
- « שווי נדלן להשקעה בגרמניה כ-313 מיליון ₪, חלק החברה 227 מיליון ₪* **NOI** לשנה- כ-22.2 מיליון ₪, חלק החברה כ-15.9 מיליון ₪.
- « שווי נכס נדל"ן בישראל כ-39 מיליון ₪, חלק החברה כ-19.5 מיליון ₪* **NOI** לשנה- כ-2.8 מיליון ₪, חלק החברה כ-1.4 מיליון ₪.

אנרגיה ירוקה

- « לחברה מוחזקת (50%) 234 מתקנים קטנים לייצור חשמל מאנרגיה סולרית בהיקף מצטבר מותקן של כ-12 מגה וואט.
- « חברת בת (100%) עוסקת ביזמות של מתקנים בינוניים בהיקף של כ-10 מגה נכון למועד מצגת זו.
- « מתקנים קטנים - לא שוערכו (למעט 38 מתקנים) והם מוצגים לפי עלות מופחתת **NOI** - כ-17 מיליון ₪, חלק החברה כ-8.5 מיליון ₪.
- « מתקנים בינוניים - שווי בספרים כ-4 מיליון ₪ (חלקה של החברה).

הון עצמי



כ-83 מיליון ₪. בהתאם לדוחות לספטמבר 2017 ההון העצמי היה כ-73 מיליון ₪, ואולם לאחר מועד זה מומשו אופציות אשר מכוחם גדל הון החברה בכ-10 מיליון ₪ נוספים.

שווי שוק

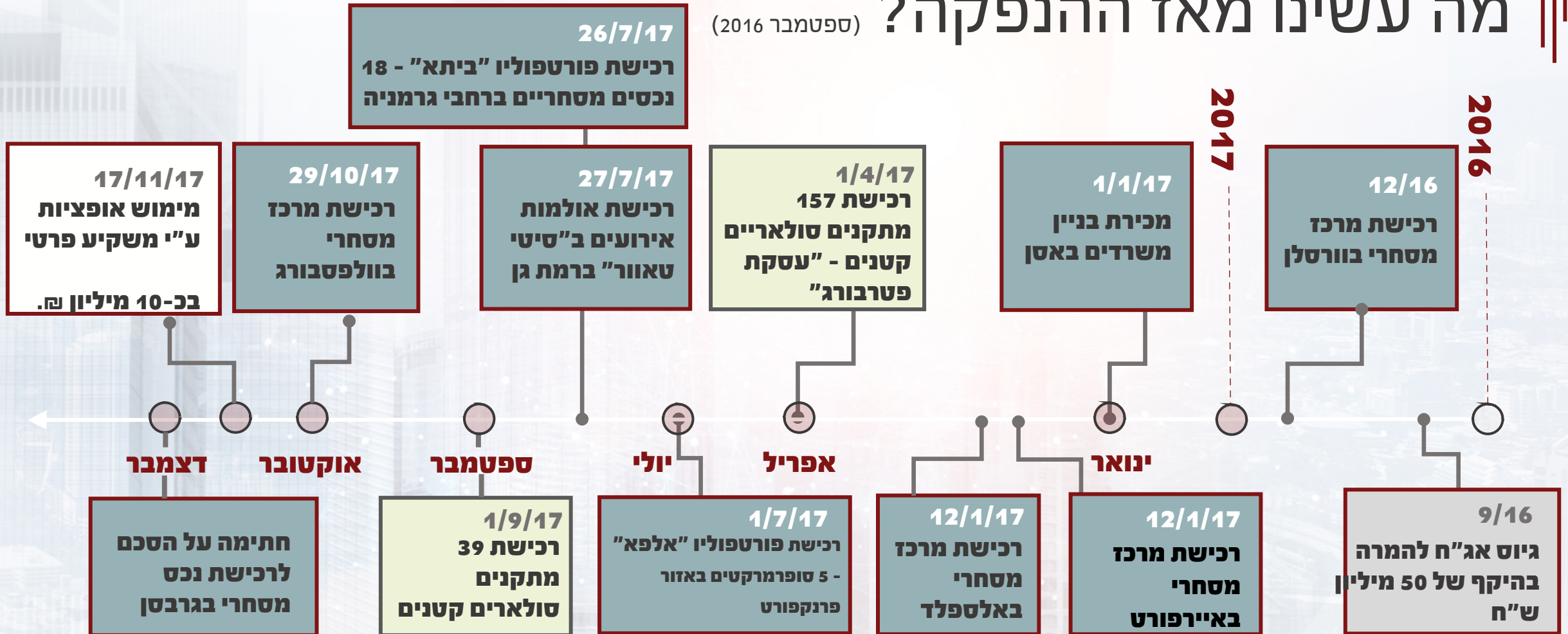


כ-84 מיליון ₪ (נכון ליום 23/1/18). אג"ח סדרה ז' נסחר בתשואה שנתית של 1.58% (נכון ליום 23/1/18).

* שווי נדל"ן להשקעה מבוסס על דוחות 9/17, מתוך 31 נכסי הנדל"ן שווים של 6 נכסים בלבד נקבע על בסיס שמאות שווים של יתרת הנכסים מבוסס על העלות (לא כולל הוצאות), לגבי נכסים שנרכשו לאחר מכן על בסיס עלות לפי שער של 4.15 ₪ ליורו.

מה עשינו מאז ההנפקה?

(ספטמבר 2016)



סה"כ ביצעה החברה החל מספט' 2016 **7 עסקאות** לרכישת נדל"ן מניב בגרמניה (28 נכסים) בהשקעה של כ- 17.3 מיליון אירו בהון עצמי (חלק החברה) - תשואות העסקאות בממוצע עומדות על מעל ל- 8% ותשואה שנתית ממוצעת צפויה להון עצמי ממוצעת של כ- 11%. בנוסף ביצעה החברה **2 עסקאות** משמעותיות בתחום האנרגיה הסולארית בתשואת עסקאות ממוצעת העומדת על כ- 12% ותשואה שנתית צפויה ממוצעת להון העצמי של כ- 38%.

tedox

תחום הנדל"ן המניב:



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



	Babenhäusen (חלק) מפורטפוליו ("אלפא")	Emmerich	Erfurt	Alsfeld
מ"ר שטחי מסחר	2,065 בונס הספציפי ו- 9,716 בכלל הפורטפוליו	8,036	12,073	6,413
שוכרים עיקריים	Rewe בונס הספציפי	OBI	Tedox Multipolister Fressnapf Marondes	Hercules
NOI שנתי (באלפי אירו)	250 בונס הספציפי ו- 967 בכלל הפורטפוליו	673	887	390
תפוסה (ליום 31/12/17)	%100	%100	%100	100%
שווי בספרים ליום 30/9/17 (באלפי אירו)	- 13,300 מתייחס לכלל הפורטפוליו	11,000	12,500	5,600
Cap ליום הרכישה	%8.04 בכלל הפורטפוליו	%7.34	%8.43	%9.09
חלק החברה	%75	%100	%50	%50



מרכזים מסחריים משרתי צרכי אוכלוסייה

המשך דוגמאות לנכסים שלנו



	Mittwieda (חלק מפורטפוליו "ביתא")	Wurselen	Wolfsburg	Remscheid
מ"ר שטחי מסחר	842 בונס הספציפי וכ- 17,317 בכלל הפורטפוליו	3,572	2,130	3,059
שוכרים עיקריים	K+K Takko בונס הספציפי	Medimax	Aldi Hol Ab!	Penny Rossmann Takko
NOI שנתי (באלפי אירו)	76 בונס הספציפי ו- 1229 בכלל הפורטפוליו	226	202	331
תפוסה (ליום 31/12/17)	%100	%78	%100	92%
שווי בספרים ליום 30/9/17 (באלפי אירו)	14,977 - כלל הפורטפוליו	2,850	2,800	6,525
Cap ליום הרכישה	8.56% - כלל הפורטפוליו	%13.18	%8.49	%7.21
חלק החברה	%75	%50	%75	%94



מרכזים מסחריים משרתי צרכי אוכלוסייה



טבלת ריכוז נכסי נדלן בגרמניה

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

שם / מיקום הנכס	תאריך רכישה	שטח במ"ר להשכרה	שיעור תפוסה ליום 31/12/17	חלקה של החברה	שווי בספרים ליום 30/9/17	יתרת הלואאה ליום 31/12/17	LTV	תום תקופת ההלוואה	שיעור החזרי קרן בשנה	שיעור ריבית בשנה	NOI	הון עצמי במועד הרכישה	שיעור תשואה שנתי להון עצמי (1)	עוגנים ותום תקופת שכירות (לא כולל תקופות אופציה)
Zuelpich	08/16	1,025	%100	%50	2,055	414	%20	07/24	3%	2.49%	140	630	11.27%	Netto
Wurselen	12/16	3,572	%78	%50	2,850	1,634	%57	12/23	%3	%1.7	226	1,098	%12.6	Medimax
Alsfeld	01/17	6,413	%100	%50	5,600	3,668	%66	12/23	%3.5	%1.69	390	1,721	%11.03	Hercules
Erfurt	01/17	12,073	%100	%50	12,500	8,375	%67	12/23	%3.5	%1.64	887	3,748	%10.94	Tedox
														Multipolister
														Fressnapf
														Marondes
פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים	07/17	9,716	%100	%75	13,300	8,684	%65	06/22	%2.5	%1.56	967	5,707	%10.78	Rewe
														Rewe
														Lidl
														Aldi
														Netto
פורטפוליו "ביתא" - 17 מרכזים מסחריים (2)	07/17	17,317	%84	%75	14,977	5,860	%39	06/22	-	שנתיים ראשונות- %0 ולאחר מכן %5. ניתן לבצע פירעון מוקדם ללא קנס	1,229	9,117	%13.48 בשנתיים הראשונות.	Edeka-Erfurt
														Edeka-Baden Weiller
														Edeka - Karlsruhe
														Penny - Wolfen
														Netto - Lieptzig
														Netto - Dahlen
(3)Wolfsburg	11/17	2,130	%100	%75	2,800	1,250	%45	10/20	-	%1.52	202	1,786	%10.25	Aldi
														Hol - Ab
(3)Garbsen	1/18	7,676	%100	%75	3,734	1,850	%49	12/23	%3.47	%1.69	296	2,024	%9.91	Jawel
Emmerich	10/11	8,036	%100	%100	11,000	5,989	%54	09/21	%3	%3.89	673	2,354	%10.16	OBI
Remscheid	02/12	3,059	%92	%94	6,525	3,161	%48	01/19	%2.5	%3.77	331	1,786	%5.72	Penny
														Rossmann
														Takko
סה"כ		71,017	%95		75,340	40,885	%54				5,341	29,971	%11.27	



[3] מבוסס על עלות הרכישה הואיל ונרכש לאחר דוחות 9/17

[1] מבוסס על ההון העצמי כפי שהיה במועד הרכישה ועל ה-NOI הנוכחי
[2] במועד הרכישה הפורטפוליו כלל 18 נכסים. לאחר הרכישה אחד מהנכסים שהיה ריק נמכר תמורת סך של 300 אלפי אירו.
8 שווי הפורטפוליו, יתרת ההלוואה וגובה ההון העצמי המופיעים בטבלה הינם מבלי להתחשב במכירה.



דוגמאות לניהול פעיל בתחום הנדל"ן המניב

מכירת מרכז מסחרי בדורטמונד ובניין משרדים באסן (במיליוני יורו) מתייחס ל-100%

אסן	דורטמונד	
01/12	12/11	מועד רכישה
01/17	08/16	מועד מכירה
47%	100%	חלקה של החברה בנכס
30.554*	7.496	עלות רכישה כולל הוצאות
21.500	5.696	הלוואות ביום הרכישה
9.000	1.800	הלוואות בעלים/הון עצמי ביום הרכישה
35.500	8.300	מחיר מכירה
35.400	7.918	תמורת המכירה (בניכוי הוצאות ושונויות, לרבות קנס שבירה בהתאם להערכה
20.500	5.373	יתרת ההלוואה ביום המכירה
14.900	2.545	יתרת התמורה (לפני מס) לאחר החזר ההלוואה הבנקאית
2.700	0.550	משיכות שבוצעו מיום הרכישה ועד ל-30.6.16
17.600	3.095	סה"כ יתרת תמורה + משיכות עד ליום המכירה
1.720	0.370	רווח לשנה לפני מס (3.5 שנים מרכישה ועד מכירה בדורטמונד ו-5 שנים באסן)
19.11%	20.55%	תשואה שנתית על ההון העצמי (לפני מס)

« **הארכת הסכמי שכירות** – הארכת הסכם עם Medimax בחמש שנים בנכס ב - Wurselen, הארכת הסכמים עם שוכרים ב- Remschied בכחמש שנים. בימים אלו מצויה חברת הבת אשר רכשה את פורטפוליו " ביתא " בשלבים שונים של מו"מ להארכת תקופות השכירות בנכסים.

« **השכרת שטחים ריקים** - השכרת 600 מ"ר בנכס שנרכש כריק בפורטפוליו ביתא לתקופה של 5 שנים, השכרת שתי קומות בבניין המשרדים באסן לאחר השלמת הבניה שלהם.

« **מכירת נכסים** – בניין משרדים באסן, מרכז מסחרי בדורטמונד, מכירת נכס ריק מתוך פורטפוליו ביתא.

« **ניהול וביצוע עבודות שיפוץ לצורך השבת נכסים** – הפיכת שתי קומות ממצב מעטפת למשרדים מושלמים בבניין באסן לקראת מכירתו, שיפוץ שתי חנויות במרכז מסחרי ברמשייד במטרה לקדם את הארכת הסכמי השכירות, טיפול בהוצאת היתרי בניה לצורך הגדלת שטחי מסחר בזולפיך, רמשייד ובוולפסברג ושינוי מבני בנכס בוורסלן.

* בשנת 2016 הושקעו 1.4 מיליון אירו בשיפוץ 2 קומות.

נדל"ן מניב בישראל



ביולי 2018 השלימה חברה מוחזקת (50% 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).
- « לאחרונה הודיעה הדר הפודים על כוונה לממש אופציה לרכישת שליש מהזכויות בנכס.

עסקאות במו"מ מתקדם בתחום הנדל"ן המניב:

שכ"ד שנתי משוער	הון עצמי משוער בחלקה של החברה ברכישה כולל הוצאות	חלקה של החברה	מחיר רכישה משוער (לא כולל הוצאות רכישה) - ב100%	מועדי סיום שכירות	שוכרים עיקרים	שימוש	אזור	
שכ"ד קבוע 1,300 אלפי אירו + עלייה מאחוזים בהכנסות עד לתקרה של 1700 אלפי אירו לשנה	כ- 3,028 אלפי אירו כ- 12.657 מיליוני ₪ (לפי שער 4.18 ₪ לאירו)	50%	17,236 אלפי אירו	2018 בנוסף קיימת אופציה להשכרת המלון לתקופה של בין 10 ל-15 שנים נוספות לחברת בת של איש העסקים ראובן אלה השותף בפרויקט (לפרטים ראה דוח מידי מיום 23/1/18)	רשת המלונות – Steigenberger	מלון	ליד שדה התעופה של פרנקפורט	1
-	12.5-16.5 מיליוני ₪	22.5%	כ-185 מיליוני ₪	פרויקט בייזום אין עדיין השכרות (לפרטים ראה דוח מידי מיום 23/1/18)	רשתות אופנה	Fashion Outlet	אזור אילת	2
101 אלפי אירו	224 אלפי אירו כ-0.936 מיליון ₪ (לפי שער של 4.18 ₪ לאירו)	50%	980 אלפי אירו	2025 (לפרטים ראה דוח מידי מיום 23/1/18)	Netto	סופרמרקט	Kerfeld גרמניה	3
	26-30 מיליוני ₪						סה"כ	

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 שיווצר 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





תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת

להב הרים ירוקים (100%) הינה זרוע האנרגיה של להב אל אר ומהווה מנוע צמיחה עתידי בפיתוח החברה. מתמחה ביזום, הקמה, רכישה אחזקה וניהול של מערכות לייצור חשמל פוטו וולטאי בישראל.

פעילותה נחלקת ל:

« **הקמתם ותפעולם של מתקנים קטנים** - עד 50 קו"ט הספק מותקן, באמצעות חברות המשותפות לה ולחברת ק.וו.פ. חלקה של החברה 50%.

« **הקמתם ותפעולם של מתקנים בינוניים** - בין 50 קו"ט ל-10 מגה הספק מותקן, באמצעות חברת נובה סולאר בע"מ חברת בת בבעלותה המלאה של החברה.

✓ **מתקנים קטנים** - לא שוערכו (למעט 38 מתקנים) והם מוצגים לפי עלות מופחתת, נכון למועד מצגת זו ההון עצמי המושקע על ידי החברה בחלקה כ- 8 מיליון ₪ **NOI** - כ-17 מיליון ₪, חלק החברה כ-8.5 מיליון ₪.

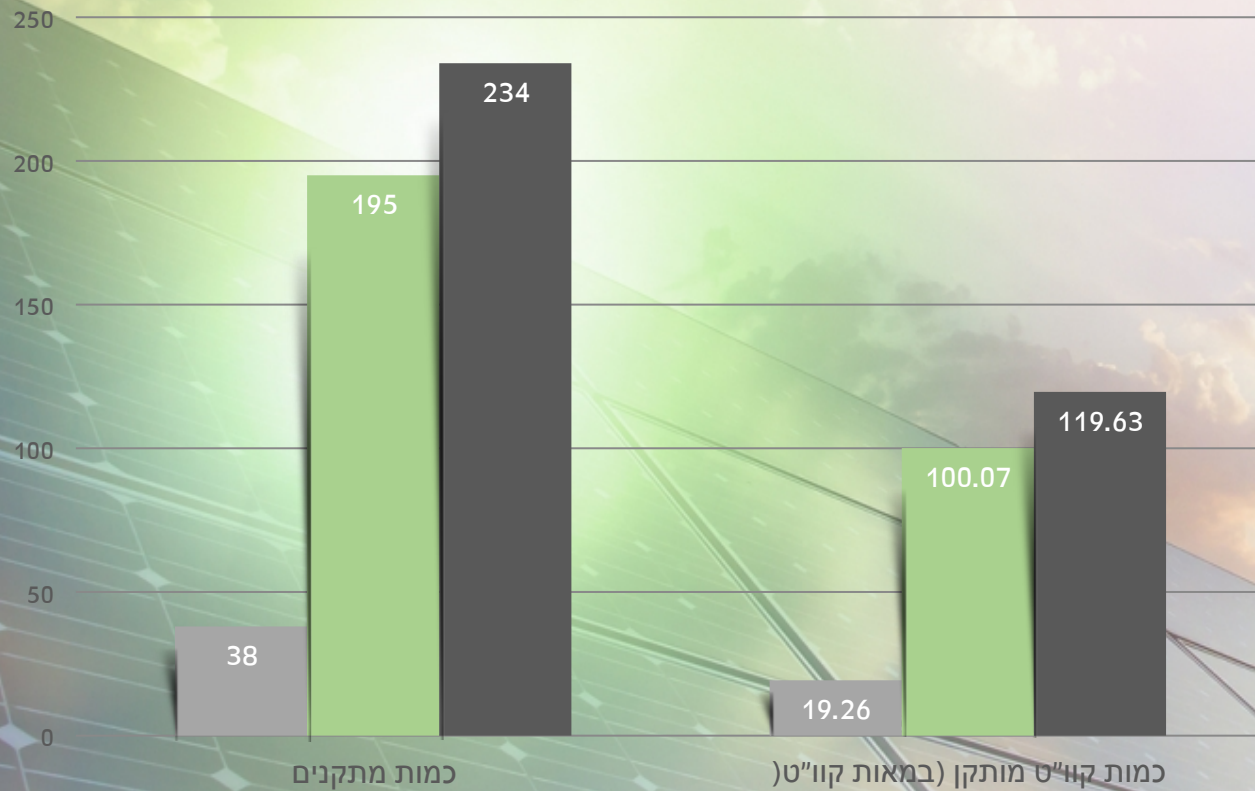
✓ **מתקנים בינוניים** - שווי בספרים של כ-4 מיליון ₪ (חלקה של החברה).



התפתחות הפעילות - מתקנים הקטנים

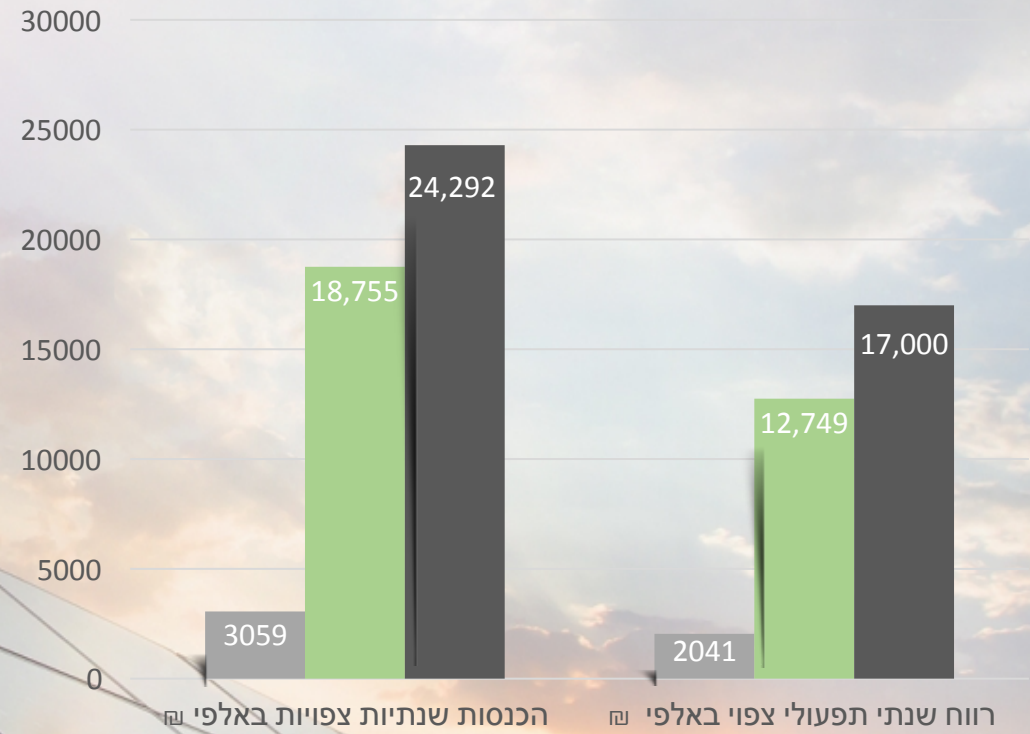
(השקף מתייחס ל-100% חלק החברה 50%)

גידול בכמות המתקנים וגודלם מאז ספטמבר 2016



ספט 16 אפר 17 ספט 17

גידול בנתונים כספיים מאז ספטמבר 2016



ספט 16 אפר 17 ספט 17



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:

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	70%	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-30.9.17)



- « **הון עצמי:** כ-73 מיליון ₪.
- « **סך התחייבויות פיננסיות:** כ-60 מיליון ₪.
- « **הון עצמי פרופורמה (לאחר מימוש אופציות):** כ-83 מיליון ₪.
- « **שווי התחייבויות בגין נכסי נדל"ן:** כ-114 מיליון ₪
- « **יחס הון עצמי למאזן** של כ-53%
- « **לפי איחוד יחסי בהתאם לחלקי החברה בנכסים.**
- « **הכנסות שנתיות מנדל"ן מניב (חלק החברה):***
- « **כ-8.4 מיליון ₪ ; NOI של כ-6.8 מיליון ₪.**
- « **שווי נכסי נדל"ן:** כ-205 מיליון ₪ לפי איחוד יחסי
- « **בהתאם לחלקי החברה בנכסים.**
- « **יחס מינוף בגין נכסי נדל"ן:** כ-56%.
- « **הכנסות מתחום האנרגיה הסולארית (חלק**
- « **החברה)**:** כ-5.8 מיליון ₪ ; NOI של כ-3.5 מיליון ₪

* חלק מהנכסים נרכשו במהלך שנת 2017 וחלקם לאחר ה-30.9.17 ועל כן נכון למועד מצגת זו ה-NOI השנתי הצפוי עומד על כ-17.3 מיליון ₪.

** חלק מהמתקנים נרכשו במהלך שנת 2017 ועל כן נכון למועד מצגת זו ה-NOI השנתי הצפוי עומד על כ-8.5 מיליון ₪.



LAHAV LR

Real Estate Ltd.

תודה!