



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

מצגת לשוק ההון

על בסיס הדוחות הכספיים לרבעון הראשון 2019

יוני 2019

- « 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.

להב אל אר חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בת"א בשליטת (כ-44%) אליעזר להב (יו"ר הדירקטוריון, באמצעות חגית ואלי השקעות בע"מ) והלל רוז'נסקי (סגן יו"ר פעיל באמצעות שותפות מוגבלת א.ח. אוברסיז).

« תחומי פעילות

תחום הנדל"ן המניב

- הנהלת החברה מתמחה ברכישת מרכזי קניות בגרמניה (מרביתם שכונתיים) המשרתים צרכי אוכלוסיה וכוללים שוכרים חזקים מקרב רשתות סופר מרקט מובילות, פארם, כלי בית, עשה זאת בעצמך ועוד'.
- אחזקות החברה כוללות זכויות* ב-34 נכסים מסחריים שייצרו הכנסות בשנת 2018 של כ-23 מיליון ₪ ו-NOI של כ-18 מיליון ₪.

אנרגיה ירוקה מתחדשת בישראל

- פעילות בתחום הייזום, ההקמה והאחזקה של מתקנים פוטו וולטאים לייצור חשמל.
- ב-11 למרץ 2019 אישרה האסיפה הכללית של סולגרין עסקה לפיה תמוזג כל פעילות האנרגיה הירוקה תחת חברת הבת הציבורית סולגרין בע"מ. עם השלמת המיזוג הנ"ל תחזיק החברה כ-35% מהון מניות סולגרין (הממוזגת).
- לסולגרין הממוזגת יהיו צבר מתקנים פועלים בהיקף של כ-16 מגה וואט עם צפי הכנסות שנתיות של כ-35 מיליון שקל ותזרים תפעולי שנתי צפוי של כ-25 מיליון שקל. בנוסף חברות הבנות בשלבי הקמה של פרויקטים נוספים בהיקף של כ-6 מגה ובשלבי ייזום של מתקנים נוספים בהיקף נרחב.

« נתונים פיננסיים

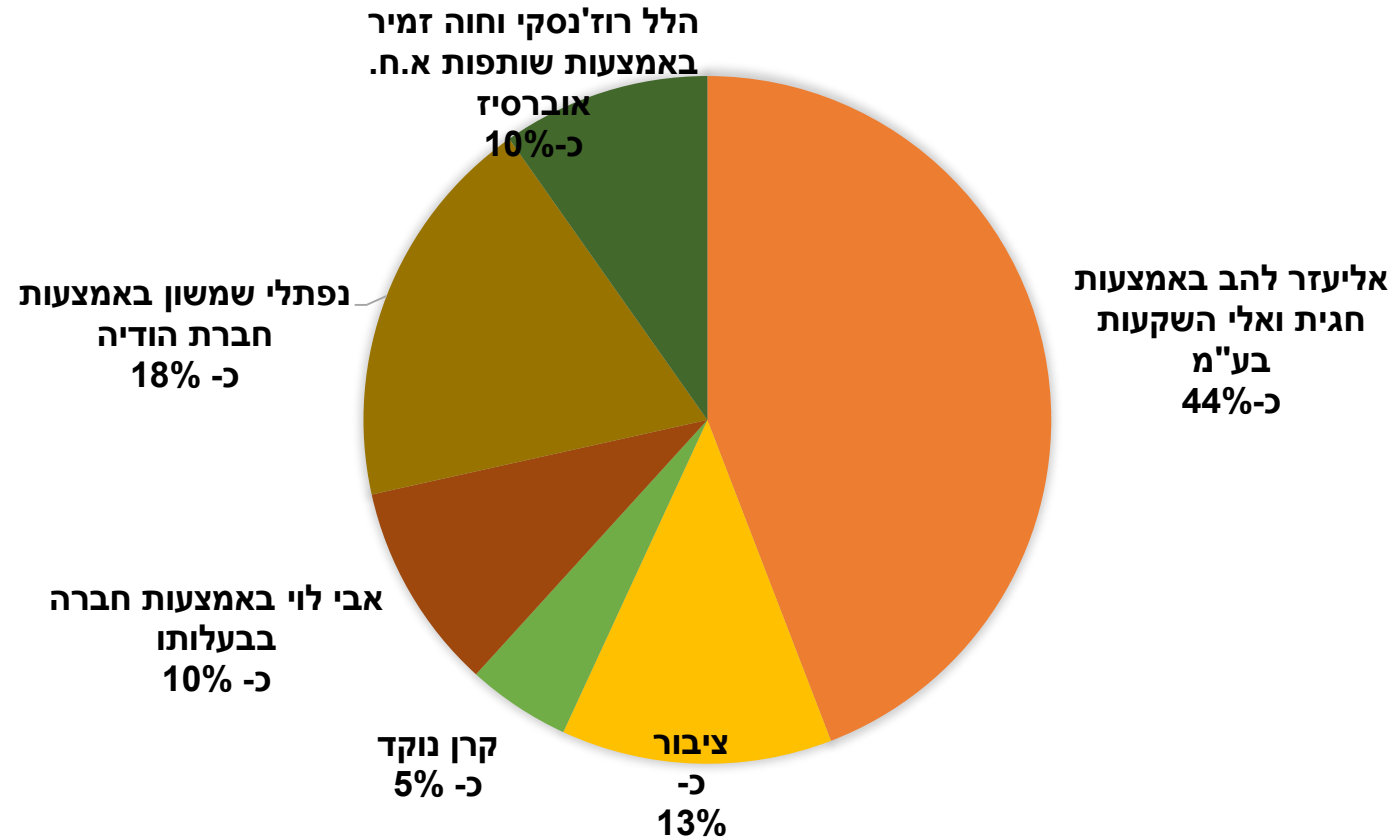
שנת 2018

- סך הכנסות החברה בשנת 2018 הסתכמו בכ-59.8 מיליון שקל, לעומת הכנסות של כ-16.5 מיליון שקל בשנת 2017.
- הרווח הנקי הסתכם בכ-35.3 מיליון שקל, לעומת הפסד של כ-3.3 מיליון שקל בשנת 2017.
- יתרת מזומנים ליום 31/12/18, בחברה ובחברות הכלולות, של כ-50 מיליון שקל עם גידול של כ-50% בהון העצמי לכ-130 מיליון שקל.

רבעון ראשון 2019

- החברה סיימה את הרבעון הראשון של 2019 עם סך הכנסות של כ-17.2 מיליון ₪ לעומת הכנסות של 3.7 מיליון של ברבעון המקביל אשתקד.
- הרווח הנקי הסתכם בכ-11.4 מיליון ₪ לעומת הפסד של כ-1.3 במיליון המקביל אשתקד.
- יתרת מזומנים ליום 31/3/19, בחברה ובחברות הכלולות, של כ-50 מיליון שקל עם גידול בהון העצמי לכ-134 מיליון שקל.

* לחלקה של החברה בכל אחד מפרויקטים אלו - ראה שקף 10 להלן. הנכסים כוללים 32 מרכזים מסחריים בגרמניה המשרתים צרכי אוכלוסייה, זכויות במלון בקרבת שדה התעופה של פרנקפורט בגרמניה וכן זכויות בנכס מניב בסיטי טאוור ברמת גן. ביום 13.2.19. חתמה חברת בת זרה על הסכם לרכישת זכויות בנכס מסחרי נוסף בגרמניה. לפרטים נוספים ראה דו"ח

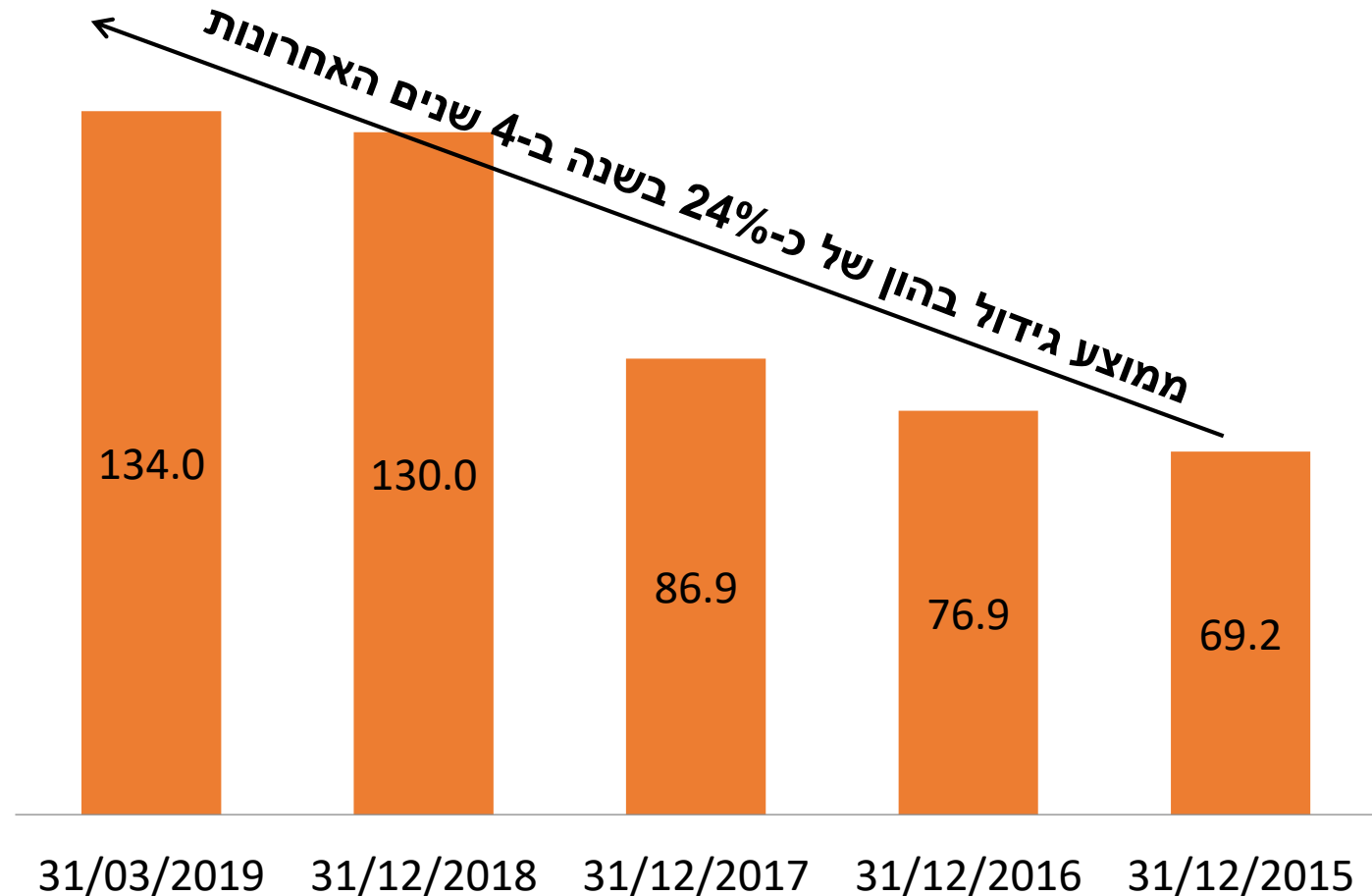


« ב-30.4.19, אבי לוי, מנכל מליסרון, רכש מחוץ לבורסה (באמצעות חברה בשליטתו המלאה) מניות המהוות כ-9.84% מהון מניות החברה במחיר של 1.91 שקל למניה, כ-5% מעל מחיר השוק ובתמורה כוללת של כ-11 מיליון שקל. לפרטים נוספים אודות הרכישה ראה דו"ח מיידי מיום 30/4/19.

« במהלך חודש פברואר 2018 ביצעה החברה הקצאה פרטית של מניות ואופציות ל"קרן נוקד". לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי מיום 18/2/8.



נכון ל-31.12.18 הון עצמי של כ- 130 מיליון ₪ ונכון ליום 31.3.19 הון עצמי של כ- 134 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות דצמבר 2017 ההון העצמי היה כ-87 מיליון ₪

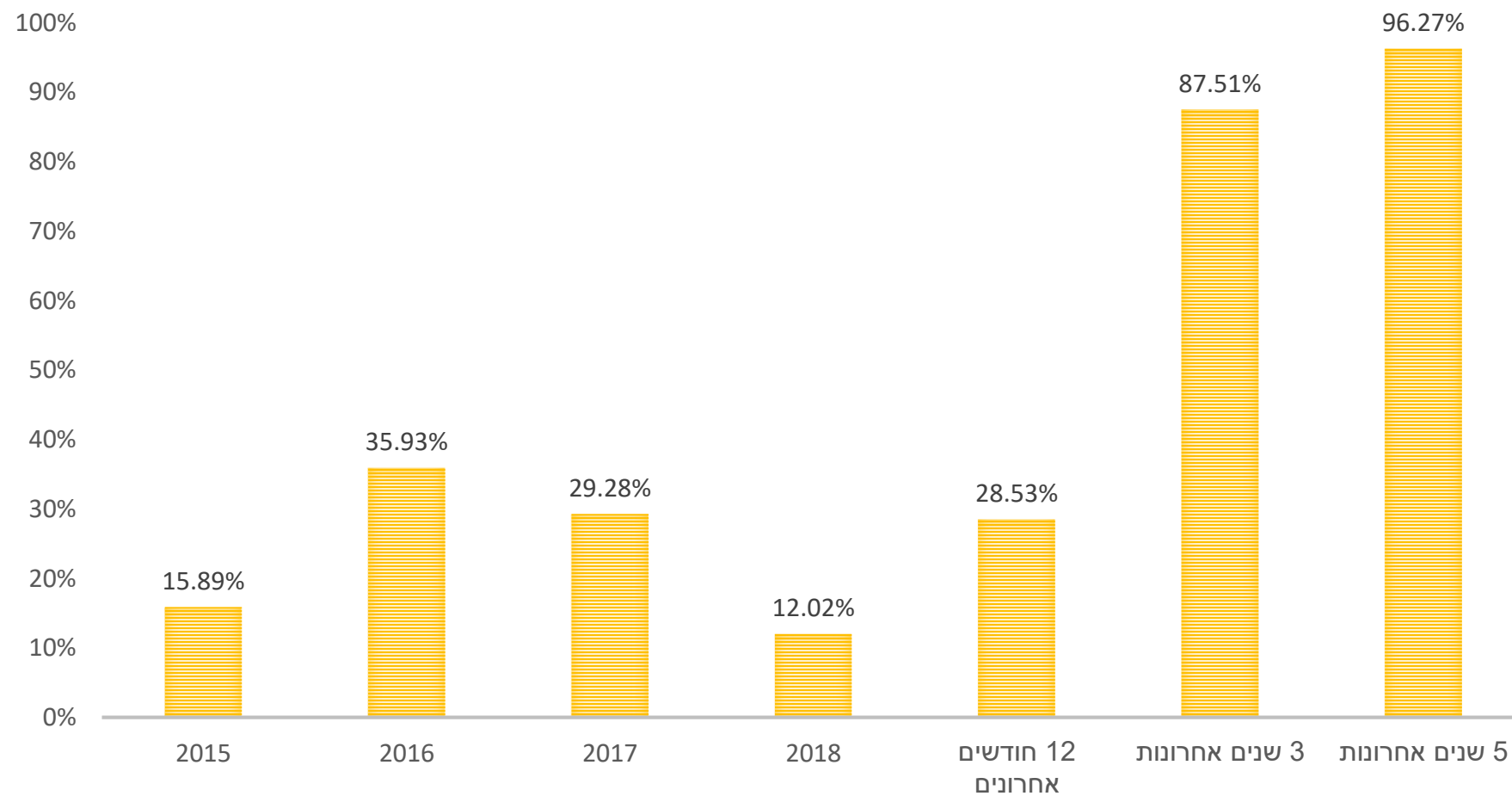


אג"ח להמרה - סדרה ז'



נכון ליום 29/5/19 לחברה אג"ח להמרה בסכום של 46,798 אלפי ₪. מחיר ההמרה למניה אחת הינו 1.71 ₪. בנוסף קבלת קרן "נוקד" אופציות לרכישת מניות במחיר המרה זהה.

תשואת המניה*



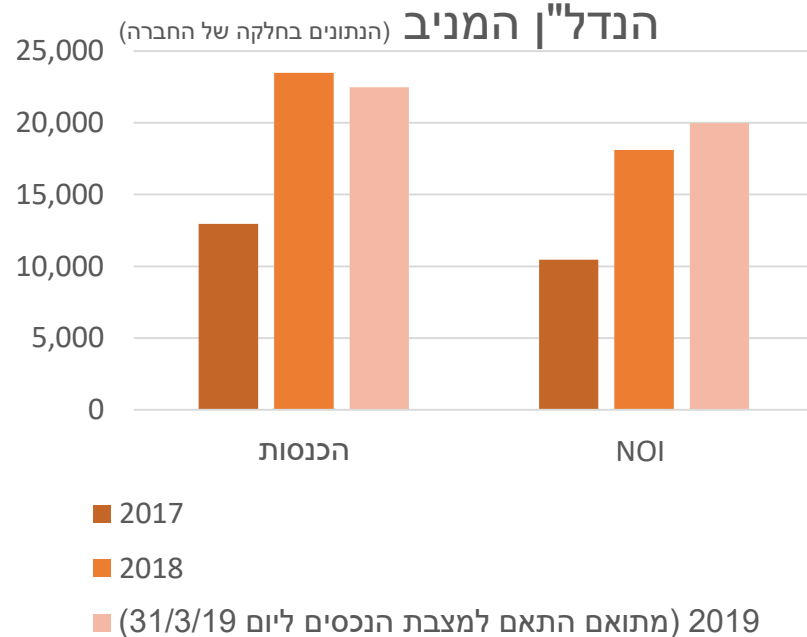
*נכון לתאריך 30.5.2019

tedox

תחום הנדל"ן המניב:



גידול בהכנסות וב- NOI מנכסי



הירידה בהכנסות לשנת 2019 נובעת מכך שבמלון LANGEN הוכנס שוכר חדש לזמן ארוך שהחל לשלם דמי שכירות מ-1.3.2019. בשל שיפוץ המלון.

□ **נכסי הנדל"ן המניב** - בבעלות החברה אחזקות הכוללות זכויות ב-32 נכסים מסחריים בגרמניה המשרתים צרכי אוכלוסייה (מרביתם שכונתיים) וכוללים שוכרים חזקים מקרב רשתות סופר מרקט מובילות, פארם, כלי בית, עשה זאת בעצמך ועוד כגון: Penny, Netto, Aldi, Rewe, OBI ועוד

□ בנוסף לחברה זכויות במלון בקרבת שדה התעופה של פרנקפורט בגרמניה וזכויות בנכס מניב בסיטי טאוור ברמת גן. בתחילת שנת 2019 רכשה חברת בת זרה את הנכס המסחרי ה-33 בעיר Bochum בגרמניה.

□ **נהול אקטיבי** - במהלך שנת 2018 חברות הבת **רכשו** זכויות ב-4 נכסים מניבים משרתי אוכלוסייה בגרמניה בכ-26 מיליון אירו*, **השביחו** את הנכסים הקיימים באמצעות הארכת הסכמי שכירות, השכרת שטחים ריקים, ביצוע עבודות שיפוץ והרחבה.

מרכזים מסחריים בגרמניה - פריסה ארצית ושוכרים עיקריים



Einfach gut beraten.



תמונות של נכסים נבחרים:



שם הנכס: Alsfeld
חלקנו: 50%
שוכר עיקרי: Hercules
תום תקופת השכירות: 12/23
הכנסות שנתיות: 460 אלף אירו
Noi שנתי: 390 אלף אירו
שווי בספרים (31.12.18): 6,399 אלף אירו



שם הנכס: בית מלון ב- Langen
מיקום: ליד שדה התעופה של פרנקפורט
חלקנו: 50%
שוכר: Brownhouse
תום תקופת השכירות: 11.2026
הכנסות שנתיות: כ- 1.9 מיליון אירו
Noi שנתי: כ- 1.82 מיליון אירו
שווי בספרים (31.12.18): 17.7 מיליון אירו



שם הנכס: Wurselen
חלקנו: 50%
שוכר עיקרי: Medimax
תום תקופת השכירות: 11/26
הכנסות שנתיות: 250 אלף אירו
Noi שנתי: 212 אלף אירו
שווי בספרים (31.12.18): 3,511 אלף אירו



שם הנכס: Remschied
חלקנו: 94%
שוכר עיקרי: Penny, Takko, Rossmann
תום תקופת השכירות: 02/24-01/28
הכנסות שנתיות: 414 אלף אירו
Noi שנתי: 331 אלף אירו
שווי בספרים (31.12.18): 6,767 אלף אירו



שם הנכס: Emmerich
חלקנו: 100%
שוכר עיקרי: OBI
תום תקופת השכירות: 03/25
הכנסות שנתיות: 721 אלף אירו
Noi שנתי: 673 אלף אירו
שווי בספרים (31.12.18): 11,175 אלף אירו

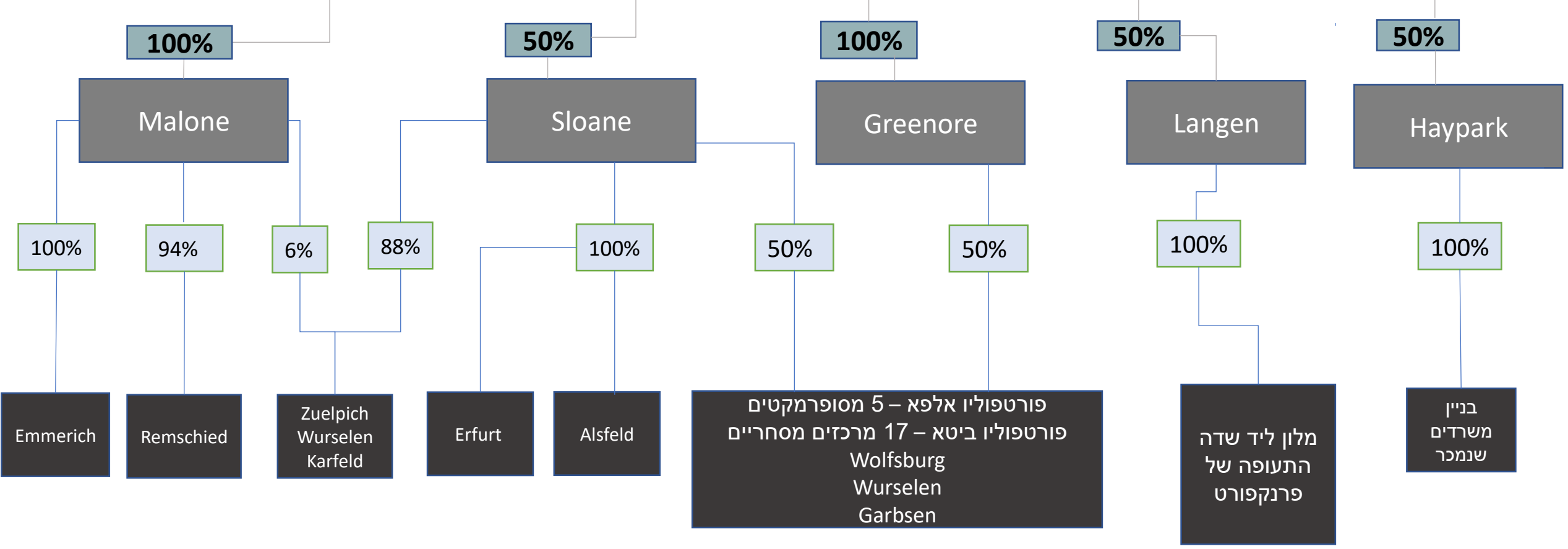


שם הנכס: Erfurt
חלקנו: 50%
שוכר עיקרי: tedox, fressnapf
תום תקופת השכירות: 2-6/25
הכנסות שנתיות: 975 אלף אירו
Noi שנתי: 893 אלף אירו
שווי בספרים (31.12.18): 14,192 אלף אירו

מבנה אחזקות נכסי נדל"ן בגרמניה



להב אל.אר



טבלת ריכוז נכסי נדלן בגרמניה



שכ"ד לשווי במועד הרכישה (CAP)	תשואת FFO להון עצמי 31.3.2019	שכ"ד לשווי הנכס ליום 31/12/2018	תום תקופת שכירות	שוכרי עוגן	שיעור ריבית שנתית נומינלית	שיעור החזר קרן שנתי	תום תקופת הלוואה	LTV	יתרת הלוואה ליום 31/12/2018	שווי בספרים ליום 31/12/2018	שיעור תפוסה ליום 31/12/2018	FFO לשנה	NOI לשנה באלפי אירו	הכנסות שכ"ד לשנה באלפי אירו	הון עצמי במועד הרכישה	שטח במ"ר להשכרה	חלקה של החברה	שם הנכס	תאריך הרכישה	סדר	
8.0%	19.2%	6.5%	3/25	OBI	3.9%	3.0%	2/25	51%	5,731	11,175	100%	452	673	721	2,354	8,036	100%	Emmerich	1/11	1	
8.0%	13.1%	6.1%	1/28 1/22 2/24	Penny Rossman Takko	3.8%	2.5%	3/20	45%	3,046	6,767	92%	234	331	414	1,786	3,059	94%	Remschied	2/12	2	
15.51%	20.3%	7.6%	1/21	Netto	2.5%	3.0%	7/24	17%	354	2,089	100%	128	138	159	630	1,025	50%	Zuelpich	8/16	3	
10.44%	16.9%	7.1%	11/26	Medimax	1.7%	3.0%	12/23	45%	1,572	3,511	78%	186	212	250	1,098	3,572	50%	Wurselen	12/16	4	
8.43%	20.3%	6.9%	3/25 4/25 6/25 2/25	Tedox Multipolister Fressnapf Marondes	1.6%	3.5%	12/23	57%	8,060	14,192	100%	761	893	975	3,748	12,053	50%	Erfurt	1/17	5	
9.19%	19.2%	7.2%	10/24	Hercules	1.7%	3.5%	12/23	55%	3,530	6,399	100%	330	390	460	1,721	6,413	50%	Alsfeld	1/17	6	
10.88%	14.2%	7.0%	3/24 12/22 10/19 10/24 9/25	Rewe Rewe Lidi Aldi Netto	1.6%	2.5%	6/22	55%	8,462	15,301	100%	812	962	1,065	5,707	9,716	75%	פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים	7/17	7	
8.56%	10.4%	6.9%	12/26 12/22 1/22 4/21 9/20 2/20 4/21	Edeka-Erfurt Edeka-Baden Weiller Edeka-Karlsruhe Penny-Wolfen Netto-Lieptzig Neto-Dahlen Netto-Naumburg	0.0%	0.0%	6/22	31%	5,820	18,539	90%	948	1,095	1,282	9,117	17,923	75%	פורטפוליו "ביטא" - 17 מרכזים מסחריים	7/17	8	
8.49%	10.2%	7.0%	6/23 4/23	Aldi Hol-Ab	1.5%	0.0%	10/20	37%	1,250	3,422	100%	183	202	238	1,786	2,130	75%	Wolfsburg	10/17	9	
10%	13.2%	8.0%	12/23	Jawel	1.7%	3.5%	12/23	38%	1,791	4,666	100%	266	296	372	2,019	7,676	75%	Garbsen	1/18	10	
10.08%	13.1%	10.0%	3/20	Netto	1.9%	3.0%	3/23	56%	555	1,000	100%	73	83	100	556	827	50%	Karfeld	6/18	11	
7.34%	21.0%	7.34%	11/28	Brownhouse	2.5%	3.0%	4/20	73%	13,000	17,700	100%	1,374	1,820	1,300 דמי שכירות לפי הסכם חדש	6,550	9,098	50%	Langen	5/18	12	
8.0%	15.0%	8.0%	12/22 1/28	Robert Ley Swiss Sense	1.3%	3.0%	12/35	58%	2,481	4,250	81%	283	316	341	1,890	3,072	75%	Werselen *	9/18	13	
								51%	55,656	109,011		6,030	7,411	7,677	38,962	84,600			סה"כ		

* נחתם הסכם להשכרת יתרת השטחים אך טרם אוכלס

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

תחום האנרגיה הירוקה:



תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת בישראל :

מהלכים מבניים מהותיים -

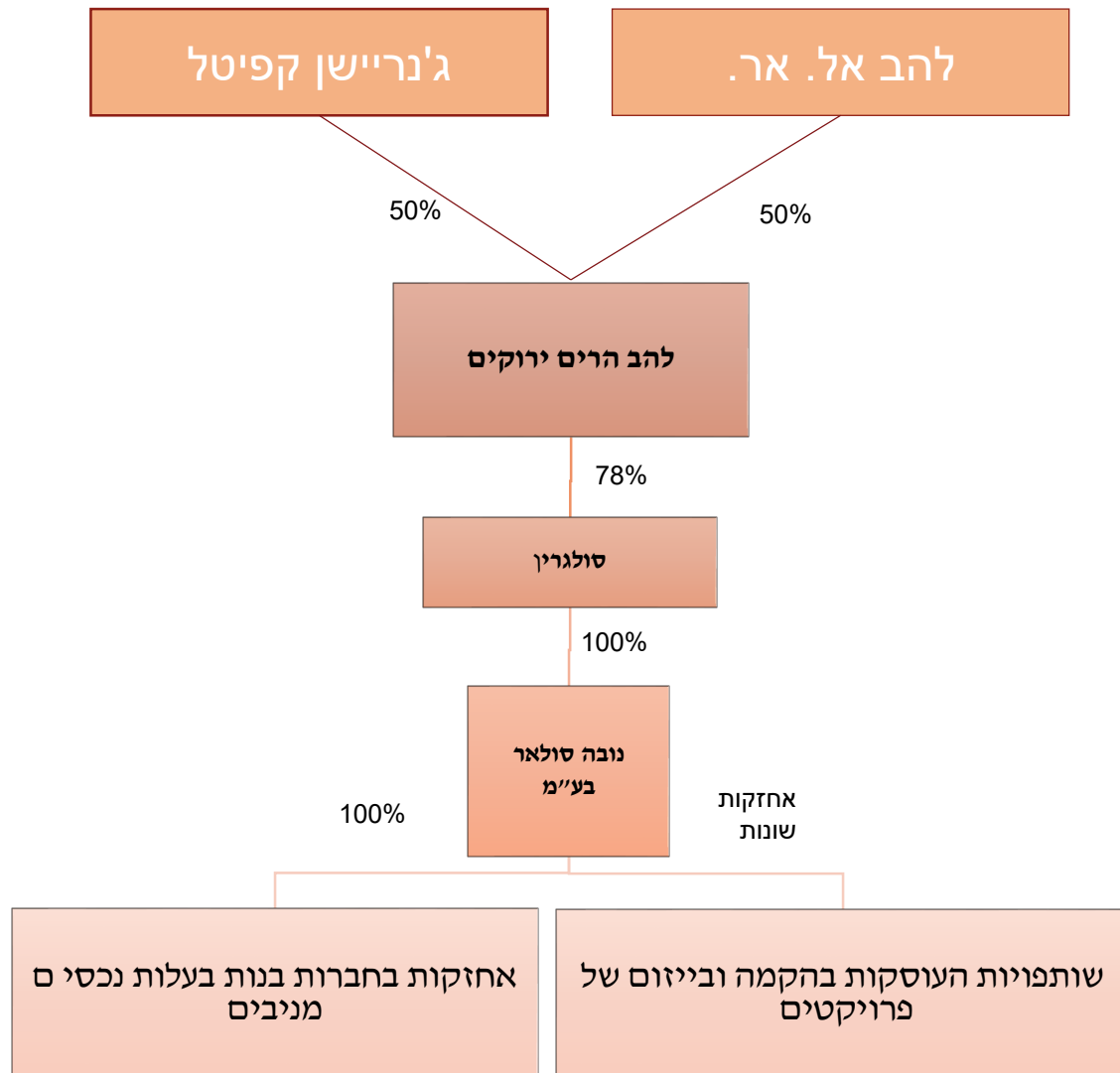
« **עסקת ג'נריישן** - במהלך 9/19 קרן התשתיות והאנרגיה ג'נריישן קפיטל (Generation Capital) רכשה 50% מחברת הבת 'להב הרים ירוקים' (חברת בת שהייתה אז בבעלות מלאה של להב אל.אר). תמורת הזרמה של כ- 34 מיליון שקל לתוכה.

« **רכישת סולגרין** - במקביל, רכשה 'להב הרים ירוקים' (Back to Back) את השליטה (65% + אופציות סחירות לכ-4% נוספים) בחברת סולגרין הציבורית בתמורה לכ- 39 מיליון שקל. כתוצאה ממהלך זה רשמה להב אל.אר רווח הון של כ-20 מיליון שקל.

« **עסקת המיזוג** - ב-11 למרץ 2019 אישרה האסיפה הכללית של סולגרין עסקה להחלפת מניות סולגרין במסגרתו תעביר להב הרים ירוקים את כלל פעילותה אל חברת הבת נובה סולאר בע"מ ("נובה סולאר") ולאחר מכן יועברו 100% מהונה המונפק והנפרע של נובה סולאר לסולגרין בתמורה ל- 2,446,347 מניות סולגרין, המהוות כ- 36.7% מהונה המונפק והנפרע של סולגרין. עם השלמת העסקה תחזיק להב הרים ירוקים בכ- 78% מהונה המונפק והנפרע של סולגרין ("עסקת המיזוג"). עם השלמת העסקה, כלל פעילות האנרגיה של החברה תרוכז בחברת סולגרין.

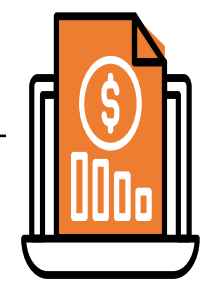
« **רכישת זכויות KWP** - במסגרת אסיפת סולגרין אישרו בעלי מניותיה את התקשרות סולגרין בעסקה לרכישת חלקה של ק.ו.פ סולאר בע"מ ("KWP") בחברות שהוחזקו עובר להשלמת העסקה בחלקים שווים על ידי KWP ולהב הרים ירוקים ("החברות המוחזקות"). עם השלמת העסקה תחזיק סולגרין ב-100% מהון החברות המוחזקות, מחציתן באמצעות החזקה ישירה ומחציתן באמצעות נובה.

מבנה אחזקות החברה בפעילות האנרגיה עם השלמת כל המהלכים המבניים



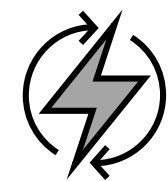


סולגרין בע"מ תעודת זהות



לאחר השלמת המיזוג, בבעלות החברה יהיו מתקנים פועלים בהיקף של 16 מגה וואט, עם צפי הכנסות שנתי של כ- **35 מיליון ₪** וצפי תזרים תפעולי שנתי של כ- **25 מיליון ₪**

הון עצמי לאחר המיזוג כ- **93 מיליון ₪**



חברה ציבורית העוסקת בבעלות, ייזום, הקמה ותפעול של מתקני חשמל על בסיס אנרגיות מתחדשות

החברה זכתה במכרז האחרון של רשות החשמל ב 18 מגה וואט בתעריף 18.18 אגורות לקילוואט שעה

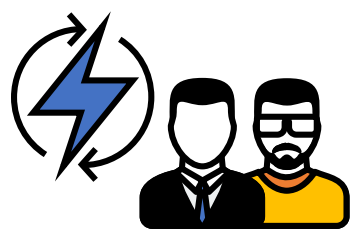
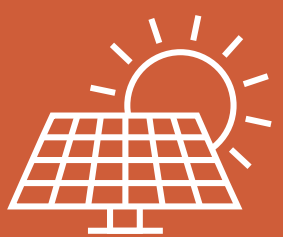


החברה פועלת להגדלת

הפורטפוליו הן על ידי רכישת נכסים מניבים והן בהקמת כ-6 מגה וואט נוספים בתעריף של 19.7 אגורות לקילוואט שעה.



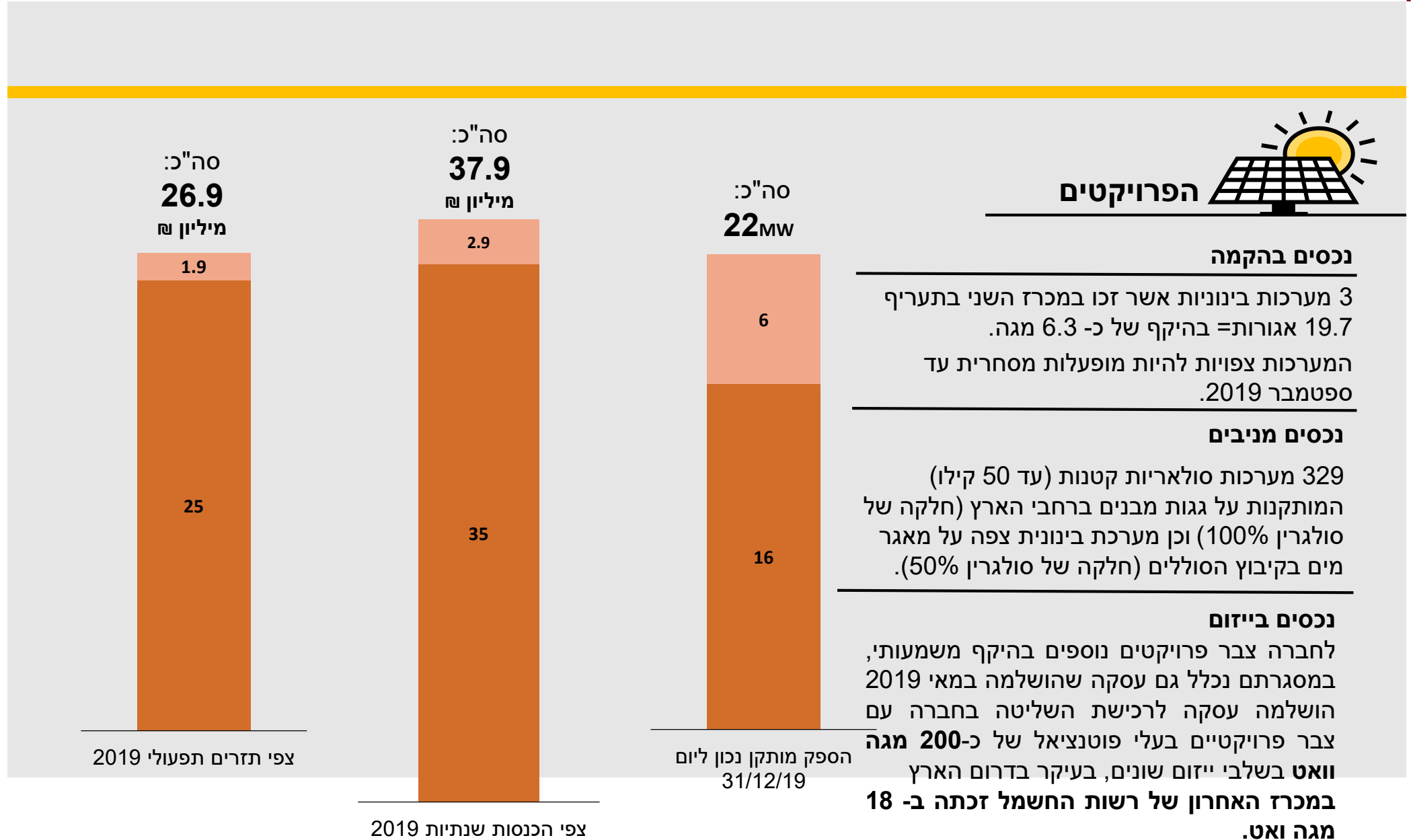
החברה מקדמת פרויקטים קרקעיים נוספים בהיקף נרחב. פרויקטים אלו מצויים בשלבי פיתוח שונים.

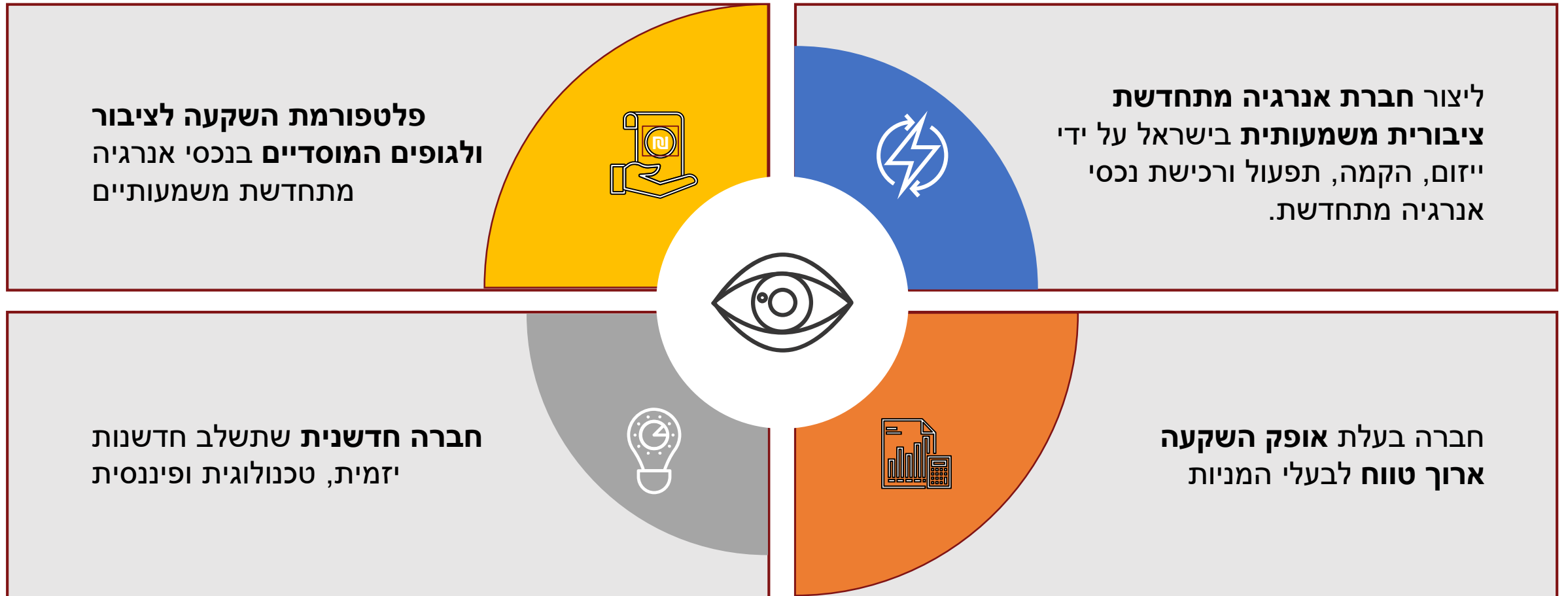


צוות ניהולי ותיק ומנוסה הן בתחום האנרגיות המתחדשות והן בהובלת חברות ציבוריות

לחברה בעלי שליטה בעלי ניסיון רב בתחום תשתיות, אנרגיות מתחדשות ושוק ההון – קבוצת להב וג'נריישן קפיטל

נכסי חברת סולגרין הממודגת





נתונים כספיים עיקריים של החברה (במיליוני ₪):



2018	Q1.2019		2018	Q1.2019	
35.36	11.41	רווח נקי	כ-50	כ-50	מזומנים בחברה ובחברות כלולות ומאוחדות
334.6	332	שווי נכסי נדלן	130.7	134.1	הון עצמי
50%	48%	LTV בנכסי נדל"ן	45.7%	46.8%	יחס הון עצמי למאזן
96%	96%	שיעור תפוסה משוקלל בנכסי הנדל"ן	23.47	5.51	סך הכנסות
			20.56	4.27	NOI



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

תודה!