



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

מצגת תמציתית לשוק ההון

דצמבר 2020

מצגת מורחבת כולל נתונים אודות חברת הבת "דלק ישראל"
תפורסם לאחר דוחות שנתיים 2020



הבהרות כלליות

- 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 הנכלל במצגת זו הינו מידע דומה למידע הפומבי ואינו 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.



נתונים עיקריים אודות להב אל. אר.



מבנה הון חזק: נכון ליום 30/9/20 ההון העצמי הינו 395 מ' ש' המהווה כ-67% מסך המאזן. בימים אלו משלימה החברה הליך הקצאה פרטית והנפקת זכויות בהיקף של כ- 100 מיליון ש"ח.



לאחרונה, החברה יחד עם חברת ב.ג.מ (חברה בבעלותו המלאה של אורי מנצור) רכשו (בחלקים שווים) את גרעין השליטה (70%) בדלק – חברת הדלק הישראלית, תמורת כ-525 מיליון שקל, ובחלקה של החברה כ- 262.5 מיליון ש"ח*.



עיקר הפורטפוליו כולל מעל ל-70 מרכזים מסחריים המשרתים צרכי אוכלוסיה ברחבי גרמניה



צוות ניהולי מנוסה הכולל את יו"ר החברה ובעל השליטה - אבי לוי, מנכ"ל החברה - חוה זמיר טואף, האחראי על הפיתוח העסקי בחברה ודירקטור פעיל - איליק רוז'נסקי, סמנכ"ל הכספים - שלמה פדידה, ואמיר גרא מנכ"ל פעילות האנרגיה המתחדשת.



להב אל.אר היא חברה ציבורית מובילה הפועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב והאנרגיה המתחדשת

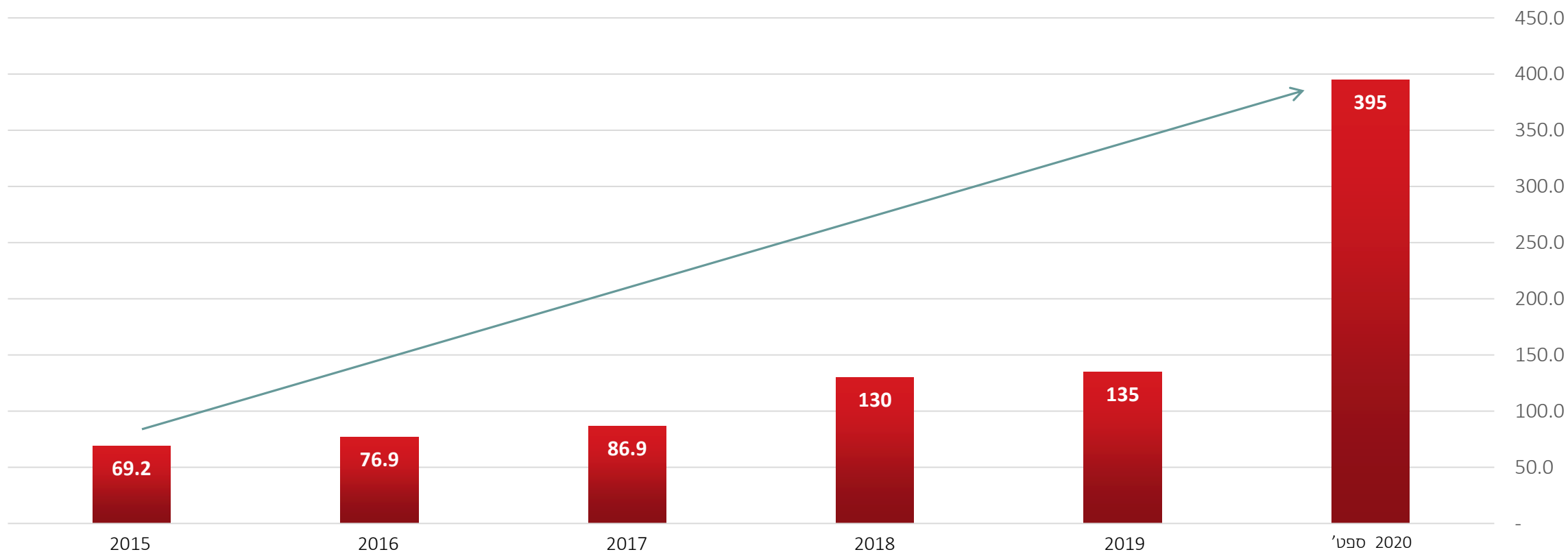


החברה החלה את פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת בשנת 2012. נכון ל-30/9/20 החברה מחזיקה ב-89 מתקנים סולריים על גגות בהיקף של כ-4.8 מגה וואט, והיא מצויה בהליכי מו"מ בשלבים שונים לצורך הקמתם של מתקנים נוספים, בהיקף נרחב



התפתחות ההון העצמי של החברה

צמיחה מתמשכת בהון העצמי וחיזוקו על ידי הנפקות הון, המרות אג"ח ורווח מפעילות



מרכזים מסחריים

גרמניה



מרכזים מסחריים בגרמניה – כללי

החברה מנהלת את המרכזים באופן פעיל לצורך השבחתם תוך מימוש פוטנציאל ההרחבה של הנכס, ביצוע עבודות שיפוץ, השכרות חדשות והארכת שכירויות הקיימות.

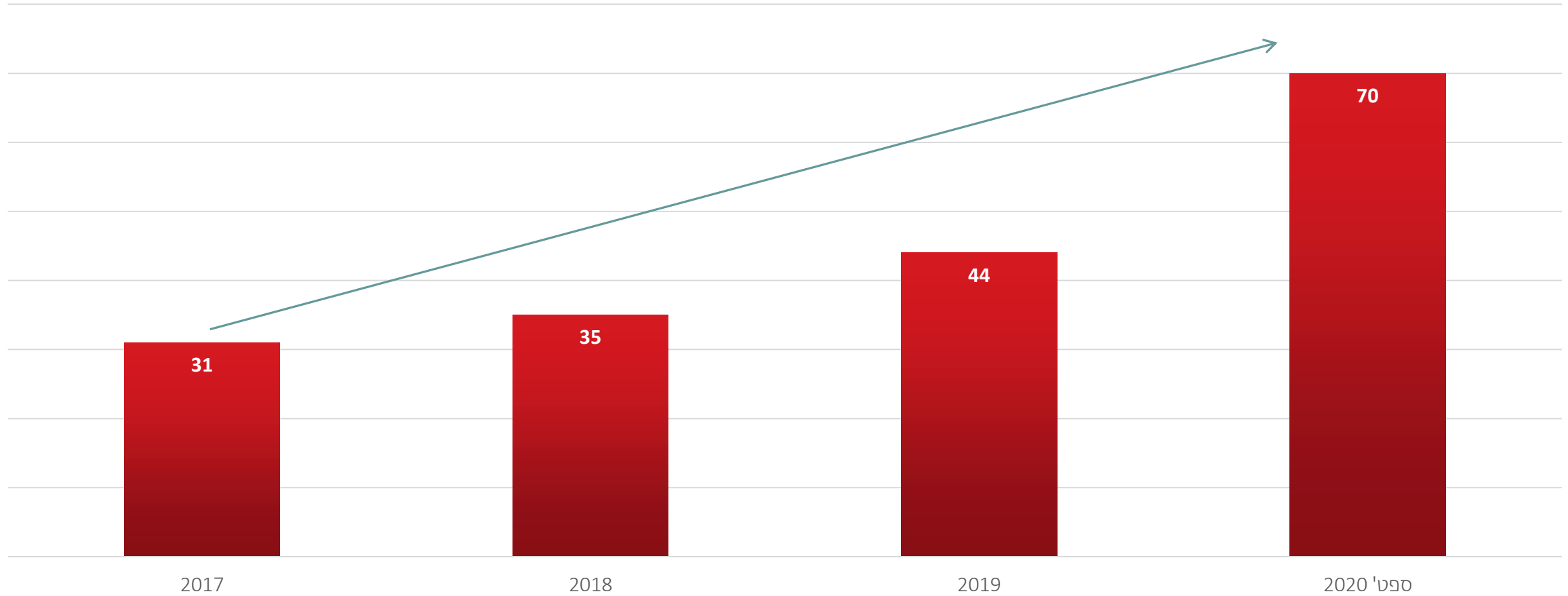
גרמניה היא המדינה הגדולה באירופה מבחינה דמוגרפית והכלכלה הגדולה והמשפיעה ביותר בגוש היורו. שיעור האבטלה במדינה הוא נמוך מסורתית, והצריכה לאורך השנים האחרונות היא במגמת צמיחה.

להב אל.אר התחילה את פעילותה בתחום המרכזים המסחריים בגרמניה בשנת 2012 ומחזיקה כיום כ-70 מרכזים.

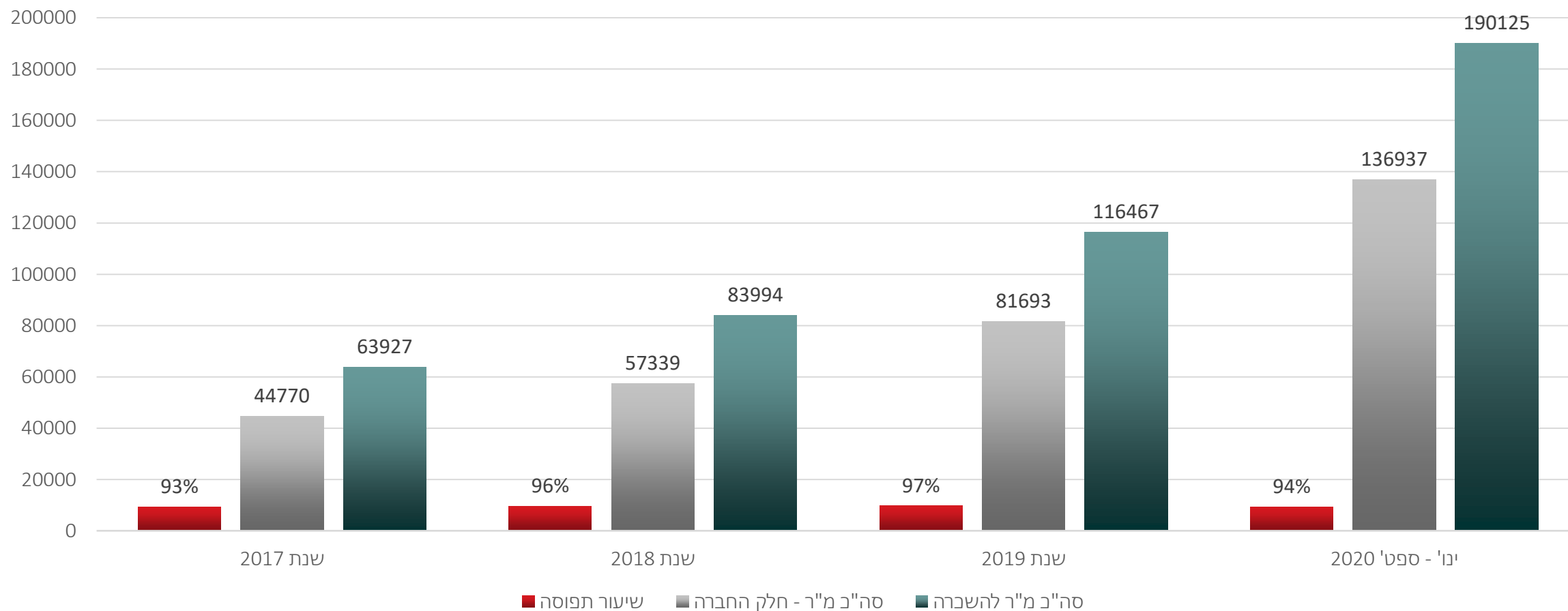
האסטרטגיה של החברה כוללת רכישת מרכזים מסחריים במיקומים אסטרטגיים, אחזקתם, ניהולם והשבחתם. המרכזים ברובם הינם מרכזים שכונתיים המשרתים את צרכי האוכלוסיה המקומית שסביבם, וכוללים על פי רוב רשתות מובילות מתחומי הסופרמרקט ו-"עשה זאת בעצמך". בשל טיבם של הנכסים כאמור כמעט ולא נפגעה פעילותם בתקופת הקורונה.



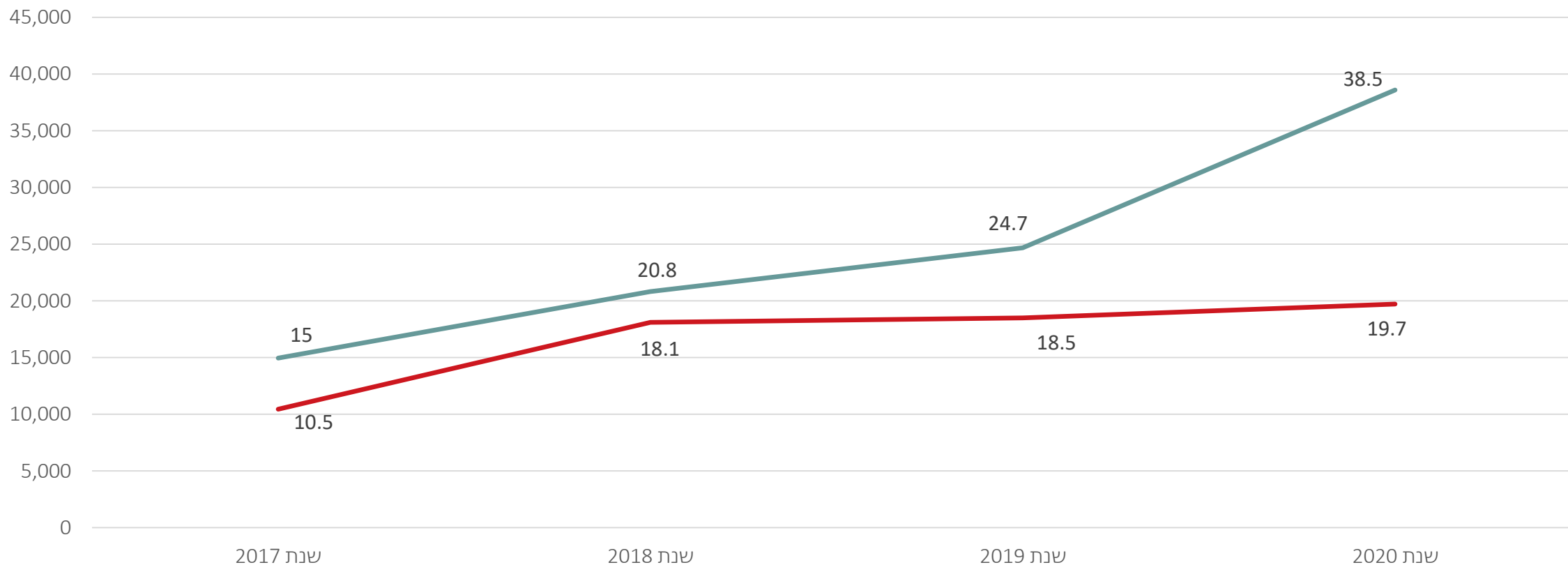
עלייה מתמשכת במספר הנכסים של החברה בגרמניה



צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים



גידול מתמשך ב-NOI* מנכסי הנדל"ן בגרמניה (מיליוני שקלים)**



— חלק החברה ב-NOI בפועל ליום 30-9-20 — NOI שנתי מתואם לשנת 2020 – ללא השפעות הוצאות והכנסות חד פעמיות ובשקלול הנתונים לשנה ככל שנכסים נרכשו במהלך השנה



* ה-NOI המוצג הינו לאחר הפחתת הוצאות ה-CAPEX, תחזוקה שוטפת וההוצאות החד פעמיות בנכסים.
** לא כולל נכס נדל"ן בישראל ונכסי חברת האנרגיה.

מרכזים מסחריים בגרמניה – שוכרים חזקים ויציבים

REWE

tedox

Netto
Marken-Discount

PENNY.

OBI

BAU & GARTEN
HERKULES

E
EDEKA

LIDL

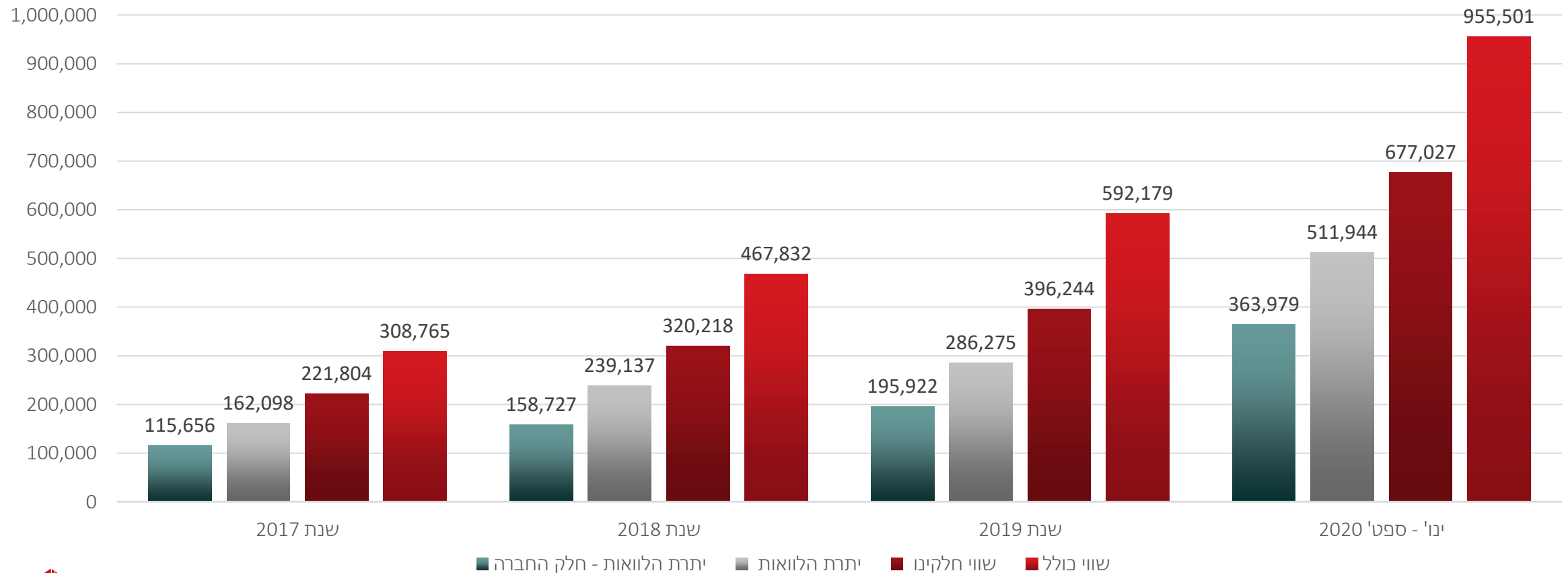
ALDI

TAKKO
FASHION



שווי נכסי הנדל"ן בגרמניה ויתרת החוב בגינם באלפי ש"ח*

יוער כי הנתונים מבוססים על "איחוד יחסי" ולא מוצגים כך במאזן



ריכוז נכסי נדל"ן עיקריים בגרמניה באלפי אירו, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל-30.9.2020

שיעור ריבית נומינלית שנתית	הכנסות שכ"ד לעלות רכישת הנכס במועד הרכישה	הכנסות שכ"ד לשווי הנכס	תום תקופת הלוואה	LTV	יתרת הלוואה	שווי בספרים	שיעור תפוסה	הכנסות שכ"ד לשנה	שטח במ"ר להשכרה	חלקה של החברה	שם הנכס	תאריך הרכישה
3.90%	8.1%	6.42%	Feb-25	47%	5,256	11,259	100%	723	8,036	100%	Emmerich	Jan-11
1.60%	8.4%	6.2%	Dec-23	48%	7,497	15,688	100%	975	12,053	50%	Erfurt	Jan-17
1.56%	8.0%	6.27%	Jun-22	47%	8,067	16,995	100%	1,065	9,716	75%	פורטפוליו "אלפא" – 5 סופרמרקטים	Jul-17
1.64%	8.6%	6.82%	Oct-24	39%	6,998	17,877	100%	1,220	14,124	75%	פורטפוליו "ביתא" – 13 מרכזים מסחריים	Jul-17
2.85%	8.9%	4.96%	Jun-23	56%	14,782	26,209	100%	1,300	9,098	50%	מלון ב-Langen	May-18
2.00%	8.0%	5.79%	Oct - 22	51%	13,545	26,732	87%	1,549	18,335	75%	פורטפוליו "נמו" – 6 מרכזי קניות	Nov-19
1.73%	8.4%	8.14%	Jun-27	68%	50,759	74,484	91%	6,066	73,658	75%	פורטפוליו "לוסי" – 31 נכסי נדל"ן מניב	Jun-20
-	~9.0%	6.79%	-	42%	20,292	48,100	-	3,266	44,142	-	יתר הנכסים	-
		6.81%		54%	127,196	237,344	94%	16,164	189,162		-	סך הכל



עסקאות אחרונות – הוכחת יכולת רכישת נכסים והשבחה מהירה*

מכירת נכס – מגדנבורג

- נרכש ביוני 2020 במחיר של 3.16 מיליון אירו ללא הוצאות עסקה ו-3.23 מיליון אירו כולל הוצאות עסקה – תשואה של 8.31% (CAP)
- מושכר לסופרמרקט REWE בשכר דירה שנתי של 263,090 אירו
- הון עצמי שהושקע בעסקה – כמיליון אירו
- בתקופת הבעלות משכה החברה כ-132 אלף אירו
- נמכר תמורת 5.3 מיליון אירו. תשואת עסקה של כ-5% (CAP)

תשואה להון עצמי - 103% בחצי שנה; תשואה להשקעה - 63.8%

מכירת נכס – הנובר

- נרכש לפני כשנה בתמורה לכ-7.8 מיליון אירו, תשואה של 8% (CAP)
- מושכר לשוכרים חזקים כגון ALDI ו-REWE בשכר דירה שנתי של כ-621 אלף אירו
- הון עצמי שהושקע בעסקה – 2.328 מיליון אירו
- בתקופת הבעלות ועד להשלמת עסקת המכירה תמשוך החברה כ-500 אלפי אירו
- נמכר תמורת כ-11 מיליון אירו. תשואת עסקה של כ-5.2% (CAP)

תשואה להון עצמי - 100%; תשואה להשקעה - 66%



רכישת השליטה בדלק ישראל



דלק ישראל – כרטיס ביקור

דלק ישראל



• החברה נוסדה בשנת 1951

• בישראל 238 תחנות "דלק" מהן 178 בהפעלת דלק, 60 תחנות באספקה של דלק ו-54 תחנות בבעלות מלאה או חלקית

• דלק מעסיקה כ-2,000 עובדים מהם כ-1,700 במתחמי התדלוק והמסחר

• ההון העצמי של דלק ל-30.9.20 – 676 מיליון שקל

• בשנת 2019 ה-EBITDA של דלק היה 186 מיליון שקל



דלק ישראל – עיקרי העסקה

- להב אל.אר וב.ג.מ – חברה בבעלותו המלאה של אורי מנצור, רכשו כ- 70% מדלק ישראל בתמורה לכ-525 מיליון שקל
- ההשקעה בחלקה של להב אל.אר כ-262 מיליון שקל שמומנו ממקורות עצמיים, מימון בנקאי בסך של כ-60 מיליון שקל, וכן באמצעות הון שגוייס/ייגוייס באמצעות הקצאה פרטית והנפקת זכויות בהיקף כולל של כ-100 מיליון שקל
- בכוונת להב אל.אר ואורי מנצור לפעול לפיצול הפעילות של דלק לשתי חברות – חברת נדל"ן וחברה תפעולית (ראה שקף הבא).
- לחברת הנדל"ן יועברו כ-54 תחנות דלק וקרקעות הנמצאים בבעלות דלק ישראל שיושכרו מיידית לתקופה של כ-20 שנה לחברת התפעול
- לרוכשים ידע רב בתחומי הנדל"ן והתפעול אך בכוונתם לבחון שילוב שותף אסטרטגי מוביל מתחום הקמעונות



דלק – תוכנית אסטרטגית לפיצול לשתי חברות

2

חברה תפעולית



- אחראית על ההפעלה של כ-240 תחנות דלק ו-160 חנויות מנטה
- שיפור היעילות התפעולית והיכולות הקמעוניות ב-'מנטה'

1

חברת נדל"ן



- השבחה נדל"נית באמצעות ניצול זכויות הבנייה של הנכסים בקבוצת דלק לבניית מתחמים מסחר מסביב לתחנות – מהם כ-10,000 מ"ר בטווח של שנתיים שלוש
- השכרת 54 התחנות לחברה התפעולית

נקודת מוצא

EBITDA של 186 מיליון שקל לשנת 2019. הנ"ל לאחר ניכוי ה-EBITDA בגין הנכסים שנמכרו - (פי גלילות ותחנות הכוח) חוב של כ-556 מיליון שקל בהתאם לדוחות ספטמבר 2020*

שווי של כ-290 מיליון שקל לרכוש הקבוע נדל"ן בספרים בהתאם לדוחות ספטמבר 2020

כ-240 תחנות תדלוק מהן כ-54 בבעלות וזכויות נדל"ן לבנייה של אלפי מ"ר במיקומים אטרקטיביים עם פוטנציאל השבחה

כ-160 חנויות מנטה עם אפשרויות צמיחה ושיפור תפעולי

* מדובר בחוב בנקאי בלבד, ובהנחה שתושלם עסקת המכירה של תחנות הכוח, אם כי נכון למועד פרסום הדו"ח העסקה הנ"ל טרם הושלמה ואין וודאות כי אכן תושלם.



אנרגיה מתחדשת



אנרגיה מתחדשת

- להב החלה את פעילותה בתחום האנרגיה הירוקה בשנת 2012 באמצעות החברה הבת להב הרים ירוקים. החברה התמחתה בייזום, הקמה, רכישה ואחזקה וניהול של מערכות לייצור חשמל פוטו וולטאי בישראל. פעילות זו מוזגה בהמשך לחברה הציבורית סולגרין ואחזקות להב נמכרו ב-2019 תמורת 44.4 מיליון שקל
- להב מחזיקה כיום בכ-89 מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל בהספק מצטבר של 4.8 מגה וואט
- הכנסות של כ-10 מיליון שקל בשנה, NOI של כ-8 מיליון שקל בשנה
- החברה פועלת לפיתוח הפעילות שנרכשה וקידום פרויקטים נוספים בתחום האנרגיה המתחדשת בהיקף נרחב, הן באמצעות רכישת פרויקטים מניבים והן באמצעות יזמות בקרקעות.

