



**LAHAV LR**

Real Estate Ltd.

# מצגת משקיעים

מאי 2021



# 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.



## אודות



להב אל.אר היא חברה ציבורית מובילה הפועלת בתחום הנדל"ן המניב, האנרגיה המתחדשת ודלק ישראל.

## תחומי פעילות



בתחום הנדל"ן המניב, עיקר הפורטפוליו כולל כ-70 מרכזים מסחריים המשרתים צרכי אוכלוסייה ברחבי גרמניה.



צוות ניהולי מנוסה: אבי לוי - יו"ר החברה ובעל השליטה, חוה זמיר טואף - מנכ"לית החברה, איליק רוז'נסקי – סגן יו"ר פעיל ואחראי על הפיתוח העסקי בחברה, שלמה פדידה - סמנכ"ל הכספים, אמיר גרא- מנכ"ל להב אנרגיה ירוקה



בשנת 2012 החברה החלה את פעילותה בתחום האנרגיה הירוקה והתמחתה בייזום, הקמה, רכישה ואחזקה של מערכות לייצור חשמל פוטו וולטאי בישראל. פעילות זו מוזגה בהמשך לחברה הציבורית סולגרין ואחזקות להב נמכרו ב-2019. במאי 2020 חזרה החברה לתחום ורכשה פורטפוליו מתקנים תמורת כ-54 מיליון שקל. נכון ל- 31/03/21 החברה מחזיקה ב-89 מתקנים סולריים על גגות בהיקף של כ-4.8 מגה וואט, ופועלת נמרצות להקמת מתקנים נוספים, בהיקף נרחב.



מבנה הון חזק: נכון ליום 31/3/21 ההון העצמי מהווה כ-66% מסך המאזן. סדרת אג"ח של החברה דורגה לראשונה, בדירוג A3, באופק יציב



דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל") - החברה, יחד עם ב.ג.מ (חברה בבעלותו המלאה של אורי מנצור), רכשה את גרעין השליטה (75%) בדלק – חברת הדלק הישראלית, חלקה של החברה 40%. במהלך הרבעון הראשון 2021 פוצלה דלק ישראל לשתי חברות (דלק נכסים ודלק ישראל)



## דירוג החברה

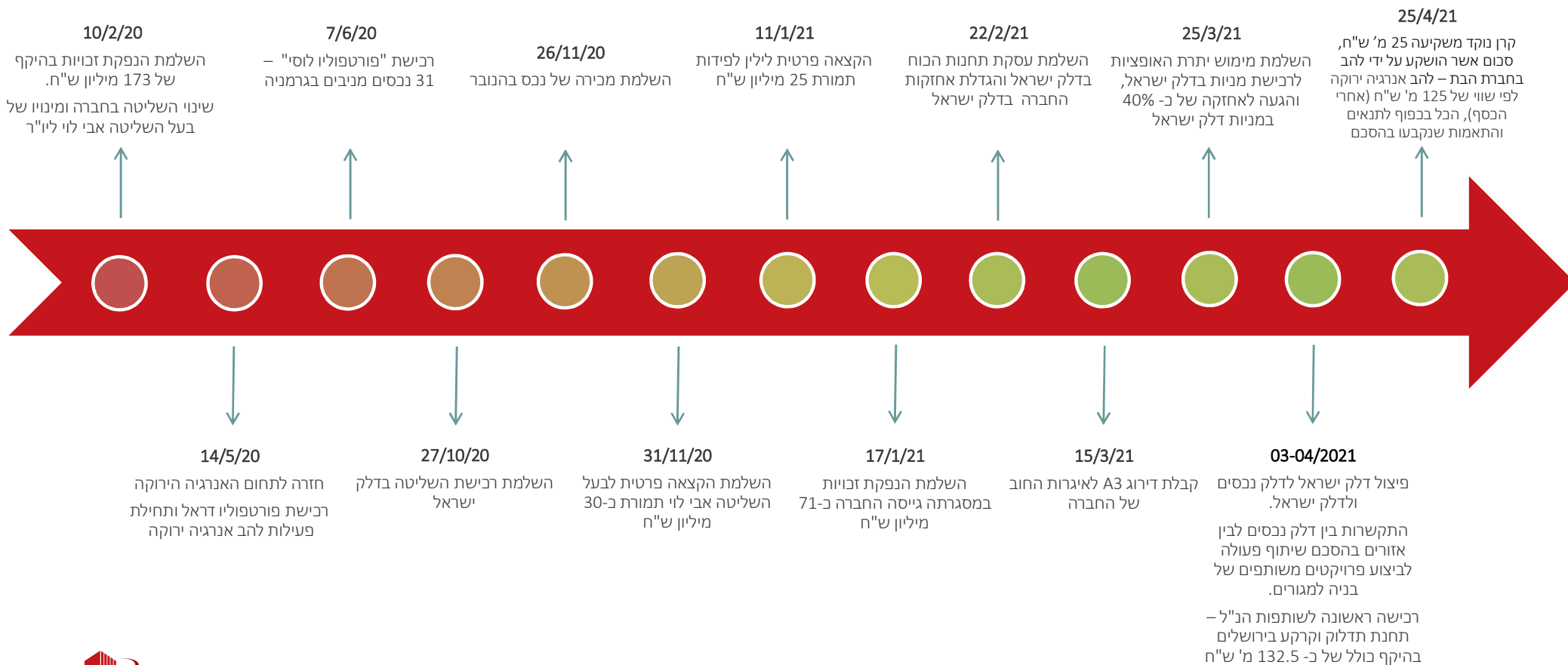
- בחודש מרץ 2021 להב אל.אר קיבלה בפעם הראשונה דירוג של A3.il מחברת מדרוג עם אופק יציב, הדירוג הינו לסדרה הקיימת סדרה ב' ולסדרת איגרות חוב חדשה שאותה עשויה החברה להנפיק בהיקף של עד 180 מיליון שקל ע.ב.
- אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג כי החברה תשמור על יציבות תזרימית מנכסיה ורמת המינוף וכן, על יתרות נזילות מספקות ביחס לשירות אגרות החוב.

נקודות מתוך דוח הדירוג:

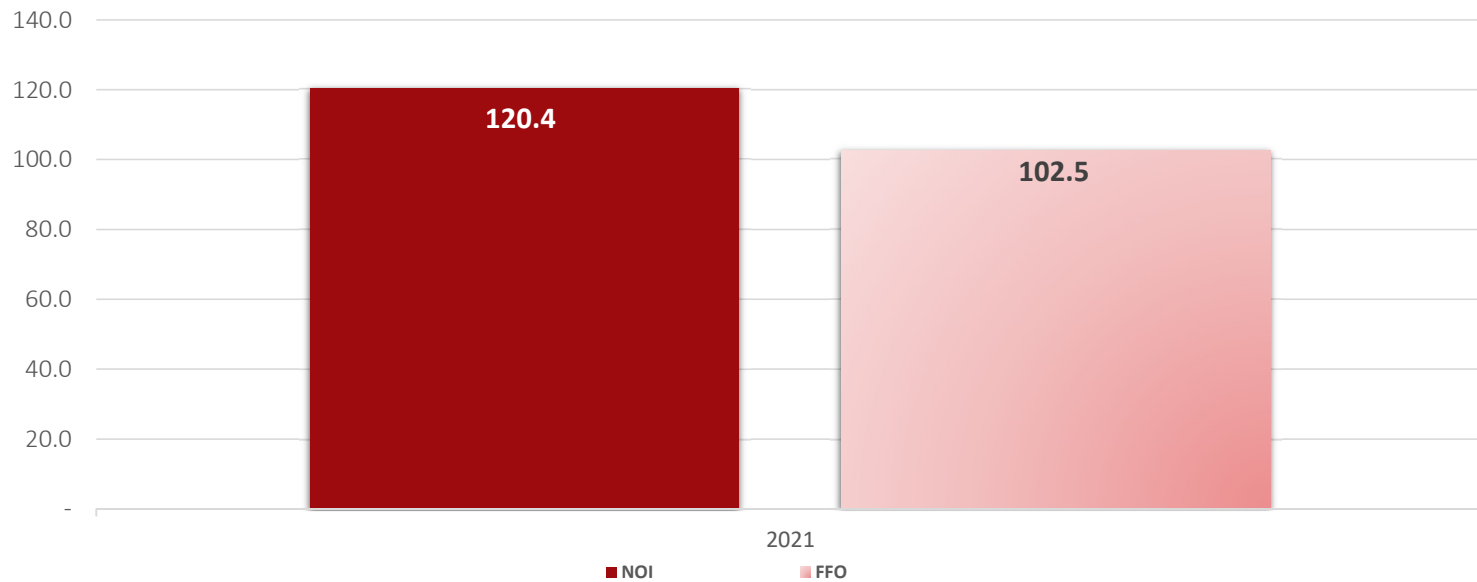
- היקף מאזן החברה הולם את רמת הדירוג.
- פיזור הפעילות טוב לאור גיוון תחומי הפעילות הכולל נכסי נדל"ן מניב למסחר בגרמניה, אנרגיה מתחדשת וכן, מכירת דלקים והפעלת חנויות נוחות לצד החזקות נדל"ן בתחנות הניתנות לפיתוח והשבחה באמצעות החזקה בחברת דלק ישראל.
- שיעור המינוף של החברה, חוב נטו ל-CAP נטו, בולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג.



# התפתחויות אחרונות



## תחזית נתוני NOI ו- FFO לשנת 2021\* (חלק החברה במיליוני ש"ח)



### \* הערות:

1. התחזית לשנת 2021 הינה הערכה בלבד המבוססת על התוצאות בפועל של רבעון ראשון של שנת 2021, כשאלו מוכפלים בארבע על מנת לייצג שנה שלמה. התחזית אינה כוללת גידול אפשרי בשל עסקאות עתידיות. לגבי פעילות תחום האנרגיה נעשתה התאמה בשל עונתיות, ולגבי תחום הדלק תרומת דלק ישראל הן לגבי ה- NOI והן לגבי ה- FFO נלקח סכום של 75 מיליון ₪ המבוסס על הערכה של ה- EBITDA לשנת 2021, לפי שיעור החזקה של 40%.

2. ה- NOI מחריג הוצאות הקשורות בתחזוקה הנוגעת לנכסים הן באופן ישיר והן בכוח האדם בסך של כ- 7.2 מיליון ₪ וה- FFO החריג 4.7 מיליון נוספים.

3. הנתונים הינם לפי ש"ח אירו ממוצע לשנת 2020 (3.9233 ש"ח / אירו).

האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968. מובהר כי נכון למועד זה, אין כל וודאות בדבר נכונותם או שלמותם של הנתונים לעיל, אשר מתבססים, בין היתר, על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, ונכונותם ושלמותם תלויים, בין היתר, בגורמים שאינם תלויים בחברה.



# מרכזים מסחריים

גרמניה





# מרכזים מסחריים בגרמניה – כללי



החברה באמצעות חברה מקומית מנהלת את המרכזים באופן פעיל לצורך השבתם תוך מימוש פוטנציאל ההרחבה של הנכס, ביצוע עבודות שיפוץ, השכרות חדשות והארכת שכירויות הקיימות

גרמניה היא המדינה בעלת הכלכלה הגדולה והמשפיעה ביותר בגוש היורו. שיעור האבטלה במדינה הוא נמוך מסורתית, והצריכה לאורך השנים האחרונות היא במגמת צמיחה

להב אל.אר החלה את פעילותה בתחום המרכזים המסחריים בגרמניה בשנת 2012 ומחזיקה כיום זכויות בכ-70 מרכזים.

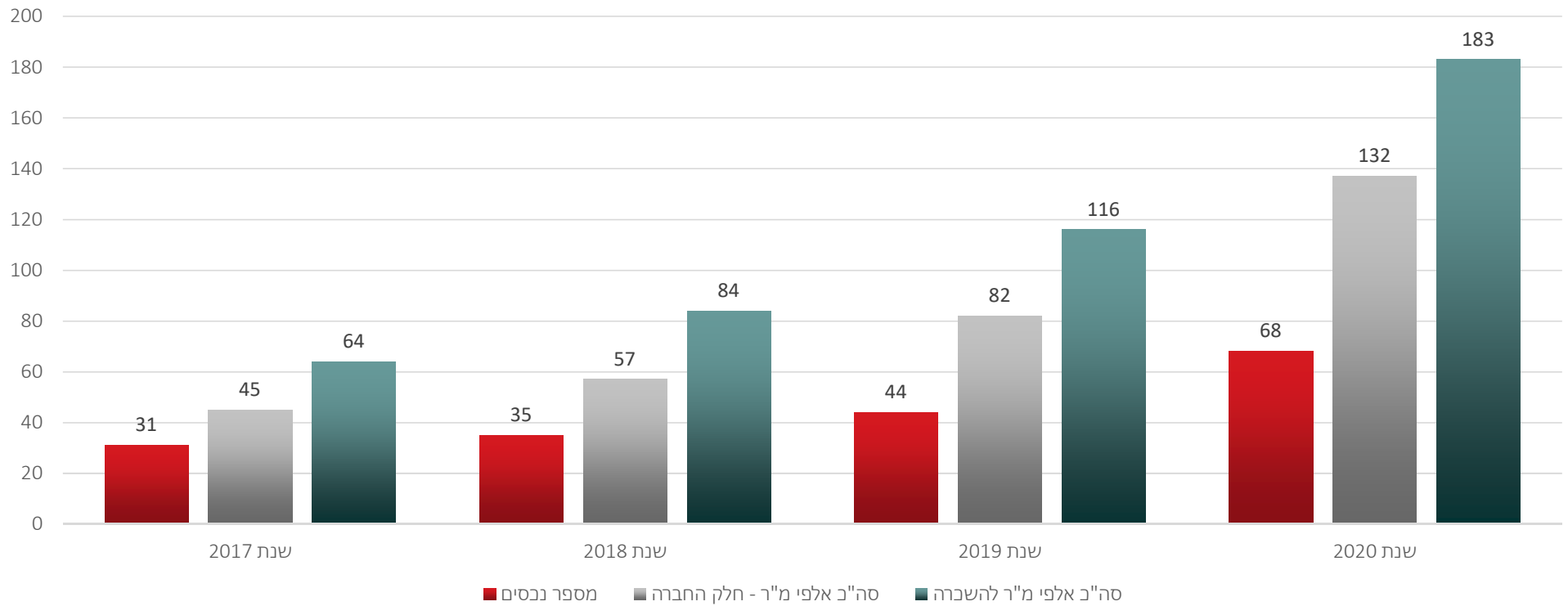
האסטרטגיה של החברה כוללת רכישת מרכזים מסחריים במיקומים אסטרטגיים, אחזקתם, ניהולם והשבחתם. המרכזים ברובם הינם מרכזים שכונתיים המשרתים את צרכי האוכלוסיה המקומית שסביבם, וכוללים על פי רוב רשתות מובילות מתחומי הסופרמרקט ו-"עשה זאת בעצמך". בשל טיבם של הנכסים כמעט ולא נפגעה פעילותם בתקופת הקורונה



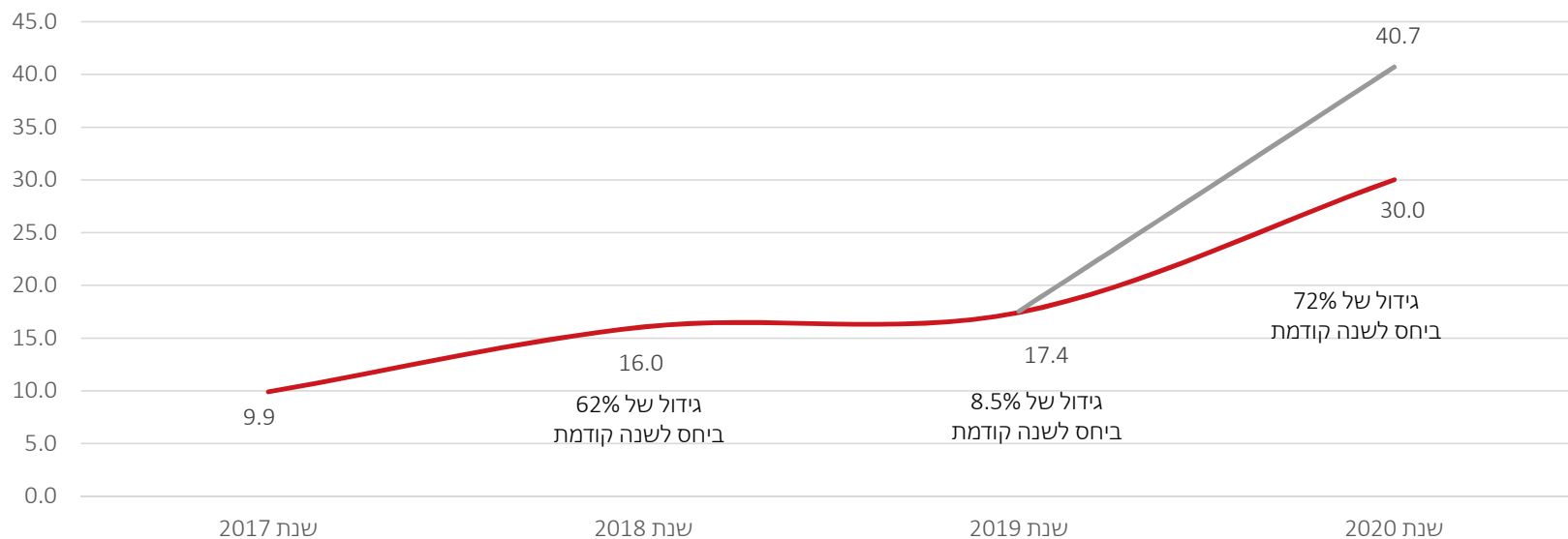


# צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה (אלפי מ"ר)

לאורך השנים שיעורי התפוסה בנכסי הנדל"ן מעל ל- 90%



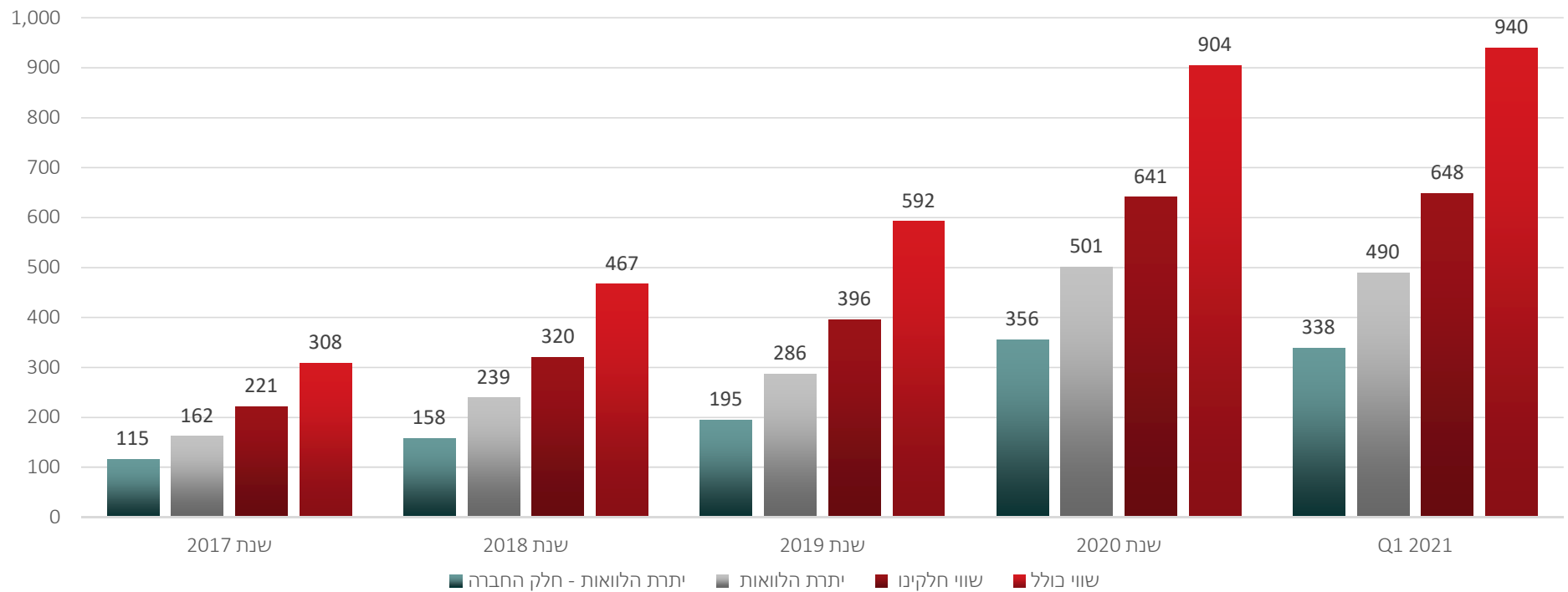
# גידול מתמשך ב-NOI מנכסי הנדל"ן בגרמניה (במיליוני ₪ לפי שע"ח של 3.95 ₪ לאירו)



חלק החברה ב-NOI בפועל, לא כולל הנכס בסיסי טאור. NOI שנתי מתואם לשנת 2020 – ללא השפעות הוצאות והכנסות חד פעמיות ובשקלול הנתונים לשנה ככל שנכסים נרכשו במהלך השנה, וכן תוך החרגת הוצאות הקשורות בתחזוקת הנכסים הן באופן ישיר (CAPEX) והן בכוח האדם בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח.



# שווי נכסי הנדל"ן בגרמניה ויתרת החוב בגינם\* (במיליוני ₪)



# מרכזים מסחריים בגרמניה – שוכרים חזקים ויציבים

**REWE**

**MEDIMAX**

Einfach gut beraten.

**Netto**  
Marken-Discount

**PENNY.**

**OBI**



## ריכוז נכסי נדל"ן עיקריים בגרמניה באלפי ש"ח, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ובכונים ל-31.12.2020

שיעור ריבית שנתית נומינלית	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%	6.4%	Feb-25	45%	20,338	44,879	100%	2,872	8,036	100%	Emmerich	Jan-11
1.60%	8.4%	6.6%	Dec-23	47%	29,087	61,549	100%	4,088	12,053	50%	Erfurt	Jan-17
1.56%	8.0%	6.6%	Jun-22	47%	31,426	66,676	100%	4,367	9,716	75%	פורטפוליו "אלפא" – 5 סופרמרקטים	Jul-17
1.64%	8.6%	7.6%	Oct-24	39%	27,141	68,944	100%	5,273	13,258	75%	פורטפוליו "ביתא" – 12 מרכזים מסחריים	Jul-17
2.85%	8.9%	5.0%	Jun-23	56%	57,629	102,826	100%	5,183	9,098	50%	מלון ב- Langen	May-18
***2.00% *	8.0%	*12%	Oct - 22	86%	** 24,863	61,722	87%	*7,509	13,367	75%	פורטפוליו "נמו" – 5 מרכזי קניות	Nov-19
1.73%	8.4%	***5.3%	Jun-27	68%	198,311	292,223	91%	15,411	73,658	75%	פורטפוליו "לוסי" – 31 נכסי נדל"ן מניב	Jun-20
-	~9.0%	8.1%	-	41%	78,184	192,763	-	15,681	42,544	-	יתר הנכסים	-
		<b>6.8%</b>		<b>55%</b>	<b>467,010</b>	<b>902,669</b>	<b>94%</b>	<b>61,211</b>	<b>183,327</b>		-	<b>סך הכל</b>

\* חושב על בסיס מלוא ההכנסות, על אף שהנכס בהאנובר נמכר  
 \*\* בפברואר 2021 לאחר מכירת הנכס בהאנובר ההלוואה קטנה ל- 6,345 אלפי אירו  
 \*\*\* כולל הכנסות רק מיוני שאז נרכש הנכס  
 \*\*\*\* ריבית שנתית ממוצעת לאורך תקופת הלוואה  
 הנתונים הינם לפי ש"ח אירו ממוצע לשנת 2020 (3.9233 / אירו)



# עסקאות אחרונות – הוכחת יכולת רכישת נכסים והשבחה מהירה

## מכירת נכס – מגדנבורג

- נרכש ביוני 2020 במחיר של 12 מיליון ש"ח ללא הוצאות עסקה וכ-13 מיליון ש"ח כולל הוצאות עסקה – תשואה של 8.31% (CAP)
- מושכר לסופרמרקט REWE בשכר דירה שנתי של כ-1 מיליון ש"ח
- הון עצמי שהושקע בעסקה – כ-4 מיליון ש"ח
- בתקופת הבעלות משכה החברה כחצי מיליון ש"ח
- נמכר תמורת כ-20 מיליון ש"ח. תשואת עסקה של כ-5% (CAP)
- חלקה של החברה – 75%

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

## מכירת נכס – הנובר

- נרכש לפני כשנה בתמורה לכ-31 מיליון ש"ח, תשואה של 8% (CAP)
- מושכר לשוכרים חזקים כגון ALDI ו-REWE בשכר דירה שנתי של כ-2.4 מיליון ש"ח
- הון עצמי שהושקע בעסקה – 9.2 מיליון ש"ח
- בתקופת הבעלות ועד להשלמת עסקת המכירה משכה החברה כ-2 מיליון ש"ח
- נמכר תמורת כ-43 מיליון ש"ח. תשואת עסקה של כ-5.2% (CAP)
- חלקה של החברה – 75%

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

מטעמי נוחות התמורות / הסכומים מוצגים בשקלים לפי שע"ח של 3.95 ₪ לאירו



רכישת השליטה בדלק  
חברת הדלק הישראלית בע"מ  
("דלק ישראל")





# דלק ישראל – כרטיס ביקור

## דלק ישראל – כרטיס ביקור



- החברה נוסדה בשנת 1951

- כ- 238 תחנות "דלק" בישראל בהפעלה ו/או באספקה של דלקים. בתחנות מופעלות כ- 159 חנויות "מנטה", ומתוך התחנות המקרקעין של 53 תחנות מצויים בבעלות החברה האחות - דלק נכסים (אשר נוצרה כתוצאה מהליך פיצול של דלק ישראל, כמפורט בשקף 3 לעיל ושקף 17 להלן).

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

## דלק ישראל – עיקרי העסקה



- להב אל.אר.וב.ג.מ (חברה בבעלותו המלאה של אורי מנצור) רכשו באוקטובר 2020 כ-70% מדלק ישראל בתמורה לכ- 525 מיליון ש"ח

- הגדלת אחזקות - במהלך הרבעון הראשון 2021 להב אל. אר הגדילה אחזקות בדלק ישראל והיא מחזיקה כיום 40% מהון המניות

- בעקבות רכישת האחזקות בדלק ישראל, ביצעה החברה עבודת הקצאה ארעית של עלות צירוף עסקים ("PPA"). כתוצאה מעבודת ה- PPA, רשמה החברה בדוחותיה רווח הזדמנותי של כ- 106 מיליון ש"ח (לאחר הפרשת מיסים נדחים).

- במהלך חודש מאי 2021 הושלמה עבודת ה- PPA הסופית.



# דלק ישראל – עיקרי הפעולות מאז הרכישה ב-10/20

- ב- 31/03/2021 פוצלה הפעילות של דלק לשתי חברות באמצעות העברת אחזקותיה בנכסי נדל"ן (בעיקר תחנות דלק) שבבעלותה לחברה האחות – דלק נכסים (ד.פ.). בע"מ, כאשר דלק ישראל שוכרת מדלק נכסים את תחנות הדלק לטווח ארוך.

2

## דלק ישראל

- אחת מארבע חברות הדלק הגדולות בישראל. תחת המותג דלק פועלות כ- 238 תחנות דלק. כאשר בכ-159 תחנות חנויות נוחות "מנטה" ומתחמים קמעוניים.

1

## נדל"ן - דלק נכסים

- חברה אליה הועברו כל עתודות המקרקעין של דלק ישראל (שטחים של 53 תחנות), החברה תעסוק בתחום הנדל"ן המניב באמצעות השכרות תחנות הנ"ל לדלק ישראל ואחרים, תוך ביצוע השבחה נדל"נית באמצעות ניצול זכויות הבנייה לבניית שטחי מסחר נוספים סביבן. בנוסף, בכוונת החברה לפעול לרכישת שטחים ו/או זכויות נוספות לבניה בתחנות דלק ומחוצה להן לצורך בניה רחבת היקף.

האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מובהר כי נכון למועד זה, אין כל וודאות בדבר התממשות תחזיות החברה כאמור לעיל, בחלקן או במלואן, ואלה תלויים, בין היתר, בגורמים שאינם תלויים בחברה.

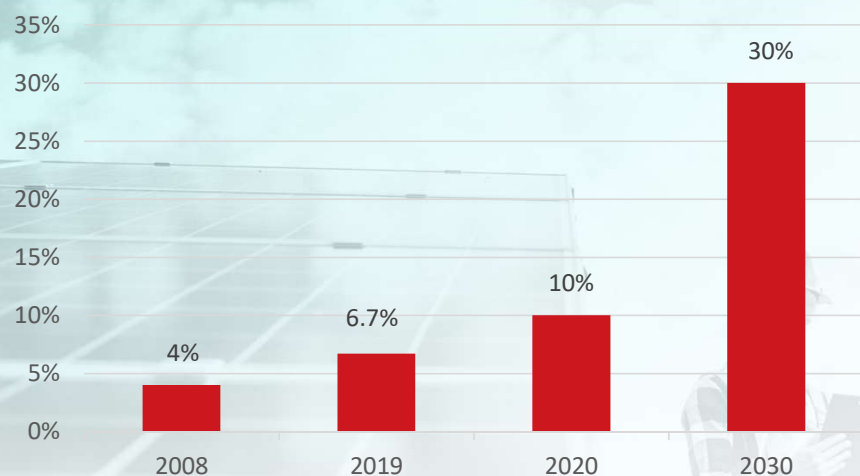
- מינוי נושאי משרה בכירים** - יורם אייל בעל ידע וניסיון בכל תחומי התפעול והקמעונאות בתחנות דלק ואשר שימש בעברו נושא משרה בכיר במשך שנים רבות בחברת פז, מונה למנכ"ל – "דלק ישראל", פליקס שופמן בעל ידע וניסיון רב שנים בתחומי הנדל"ן המסחרי ואשר שימש עד למינויו כנושא משרה בכיר בחברות מליסרון ובריטיש ישראל, מונה למנכ"ל חברת הנכסים – "דלק נכסים" (שהוקמה באפריל 2021) ודוד סבן רואה חשבון בעל ידע וניסיון בתחום הפיננסי מונה לסמנכ"ל הכספים.
- השלמת עסקת מכירת תחנות הכוח** - בפברואר 2021 הושלמה עסקת מכירת תחנות הכוח שהיו בבעלות דלק ישראל. במועד ההשלמה, הועברו לדלק ישראל כ-297 מיליון ש"ח, וכ-60 מיליון ש"ח עתידיים להתקבל תוך כ-8 חצי חודשים ממועד ההשלמה.
- במהלך חודש אפריל 2021 התקשרה דלק נכסים בהסכם שיתוף פעולה בינה לבין אזורים לביצוע פרויקטים משותפים של בניה למגורים. ב-20/04/2021 בוצעה רכישה ראשונה לשותפות הנ"ל – של תחנת תדלוק וקרקע בירושלים בהיקף כולל של כ-132.5 מ' ש"ח.



# אנרגיה מתחדשת



# אנרגיה מתחדשת



- הממשלה העלתה את יעד ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת ל-30% עד שנת 2030
- הרפורמה במשק החשמל מובילה לריכוז מאמצים בשדרוג מקטע ההולכה כדי לשחרר את צוואר הבקבוק ולאפשר פיתוח מהיר של משק החשמל
- פורסמו הליכים תחרותיים נוספים להקמת מתקנים פוטו וולטאיים בשנים 2020-2021 הכוללים אגירה
- משרד האנרגיה פרסם תוכנית התאוששות ממשבר הקורונה הכוללת מבסת ענק לפיתוח מערכות סולריות, שצפויה להוביל לשילוש הייצור מחשמל ירוק במשק



## 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
- במרץ 2020 חזרה החברה לתחום האנרגיה המתחדשת ורכשה פורטפוליו מתקנים תמורת כ-54 מיליון ש"ח
- להב מחזיקה כיום בכ-89 מתקנים פוטו-וולטאיים בישראל בהספק מצטבר של 4.8 מגה וואט המניב NOI של כ-9.2 מיליון ש"ח בשנה
- החברה פועלת לפיתוח הפעילות שנרכשה וקידום פרויקטים נוספים בתחום האנרגיה המתחדשת בהיקף נרחב, הן באמצעות רכישת פרויקטים מניבים והן באמצעות יזמות בקרקעות



## עסקת "נוקד" -

- ביום 22.4.2021 חתמו החברה, להב אנרגיה ושותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל ("נוקד") על הסכם שמטרתו הינה כי נוקד תיכנס כשותפה בלהב אנרגיה, ככל שמניותיה של להב אנרגיה תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וזאת כנגד השקעת סכום של 25 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "**סכום האופציה**"), כאשר שווי להב אנרגיה נקבע על סך של 100 מיליוני ש"ח (לפני תשלום סכום האופציה על ידי נוקד, בכפוף להתאמות שונות) תוך שבהסכם נקבעה נוסחה לקביעת גובה החזקותיה של נוקד בלהב אנרגיה במקרה של שווי הנפקה נמוך מהשווי הנ"ל, חלוקת דיבידנד וכיו"ב, הכל כמפורט בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 25.4.2021 (אסמכתא מס' 069426-01-2021)..
- סכום האופציה הועבר במלואו לחברה והחברה העמידה אותו כהלוואת בעלים ללהב אנרגיה.
- בהסכם נקבע כי במקרה בו הנפקת להב אנרגיה לא תושלם בפרקי זמן ובתנאים שנקבעו בהסכם, סכום האופציה יוחזר לנוקד או יומר למניות החברה, הכל בתנאים ובאופן המפורטים בדוח המידי. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי הנ"ל







**LAHAV LR**

Real Estate Ltd.

תודה רבה

---

