

29 בנובמבר, 2021

הודעה למשקיעים

להב אל.אר ממשיכה לצמוח - 9 חודשי שיא !

מציגה צמיחה בהכנסות וברווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2021

הרווח הנקי בתשעת החודשים זינק פי 4 לכ- 109.5 מיליון שקל, לעומת כ-27.5 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד ; נציין כי בתשעת החודשים הראשונים של 2021 נרשמה הוצאה בסך של כ- 9.4 מיליון שקל בגין הוצאות עסקה לרכישת נכסים חדשים

הכנסות החברה בתשעת החודשים גדלו לכ- 149 מיליון שקל, לעומת כ- 57 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד

בימים אלה, בוחנת החברה 4 עסקאות לרכישת מרכזים מסחריים בגרמניה, בתמורה כוללת של כ- 72 מיליון אירו, עם הכנסה שנתית של כ- 6.0 מיליון אירו (כ- 8.4% תשואת (CAP

זרוע האנרגיה הירוקה המתחדשת צוברת תאוצה מזכר הבנות עם תאגיד מילואות וכניסתה כשותפה בחברה ; קבלת בלעדיות ופוטנציאל להקמת פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי, על גבי מאגרי מים, שטחים פתוחים, גגות וסככות, אגרו ודו-שימוש, בהיקף כולל של כ- 200 מגה-וואט הקמת פרויקט קרקעי של כ- 33 מגה וואט בתחום הפוטו-וולטאי עם מושב בדרום הארץ, על קרקע שנמצאת בהליכי רישוי מתקדמים

ברבעון השלישי הושלמה עסקת רכישת 6 נכסים מ- Decathlon בתמורה לכ- 26 מיליון אירו, אל מול שכ"ד של כ- 2 מיליון אירו לשנה

יתרות המזומנים והפיקדונות בארץ ובחו"ל, ליום פרסום הדוח מסתכמת לכ- 90 מיליון שקל

החברה הכריזה על דיבידנד בהיקף כולל של כ- 20 מיליון שקל

דלק ישראל שבשליטת להב אל.אר עברה לרווח נקי של כ- 76 מיליון שקל בתשעת החודשים לעומת הפסד של כ- 322 מיליון שקל בתקופה המקבילה ; הכנסות דלק ישראל בתשעת החודשים גדלו בכ- 27% לכ- 2.7 מיליארד שקל, לעומת כ- 2.1 מיליארד שקל בתקופה המקבילה אשתקד (הרווח בדלק ישראל בגין תשעת החודשים לשנת 2021 הינו לאחר תשלום שכ"ד לדלק נכסים בגין התחנות שהועברו אליה)

**אבי לוי, יו"ר דירקטוריון להב אל.אר:** "שמח לציין כי להב אל.אר ממשיכה לצמוח. בהמשך לתוצאות השיא בשנת 2020, אנו מסכמים תשעה חודשים של תוצאות עסקיות טובות בדלק ישראל, בדלק נכסים בפעילות הנדל"ן המניב בגרמניה ובהאצת זרוע האנרגיה הירוקה, וממשיכים לפעול במלוא המרץ בהתאם לתוכניות ולאסטרטגיה שלנו, התוצאות העסקיות מבטאות את ההשקעות שביצענו, היצירתיות, הניהול והליכי ההשקעה. העשייה בפנינו רבה בכל התחומים, מבחינת מטרות, יעדים ואסטרטגיה, ואנו נמשיך לעמול לטובת החברה, המשקיעים ובעלי המניות".

חברת להב אל.אר. שבשליטת אבי לוי ובניהולה של חוה זמיר-טואף פרסמה את תוצאותיה הכספיות לתשעת החודשים הראשונים ולרבעון השלישי לשנת 2021.

הרווח הנקי בתשעת החודשים של 2021 זינק פי 4 לכ- 109.5 מיליון שקל, לעומת כ-27.5 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. נציין כי בתשעת החודשים הראשונים של 2021 נרשמה הוצאה בסך של כ-9.4 מיליון שקל בגין הוצאות עסקה לרכישת נכסים חדשים.

הכנסות החברה בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2021 גדלו לכ-149 מיליון שקל, לעומת כ-57 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע חלק הקבוצה ברווחי פעילות של חברות דלק ישראל ודלק נכסים והפעילות בגרמניה.

ההון העצמי מסך המאזן המורחב של הקבוצה מהווה כ-70.1%.

נכון ליום הדו"ח, החברה מנהלת נכסים בשווי של כמיליארד שקל.

ליום 30/09/2021 ה-LTV (עפ"י הדו"ח הכספי המאוחד) עומד על כ-41%.

לאחר מועד הדוח, הכריזה החברה על דיבידנד בהיקף כולל של כ-20 מיליון שקל אשר ישולם ב-6 בדצמבר 2021.

בימים אלה, בוחנת החברה 4 עסקאות לרכישת מרכזים מסחריים בגרמניה, בתמורה כוללת של כ-72 מיליון אירו, עם הכנסה שנתית של כ-6.0 מיליון אירו (כ-8.4% תשואת CAP).

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 השלימה החברה את מימוש יתרת האופציות לרכישת מניות בדלק ישראל, והגיעה לאחזקה של 40% במניות דלק ישראל. ביום 31 במרץ השלימה החברה ויתר בעלי המניות בדלק ישראל פיצול הפעילות של דלק לשתי חברות. **דלק ישראל** פוצלה באמצעות העברת אחזקותיה בנכסי נדל"ן (בעיקר תחנות דלק) שבבעלותה לחברה האחות – **דלק נכסים בע"מ**, כאשר דלק ישראל שוכרת מדלק נכסים את תחנות הדלק לטווח ארוך.

באפריל, נחתם הסכם שיתוף פעולה בין דלק נכסים לבין אזורים לביצוע פרויקטים משותפים של בניה למגורים, ובוצעה רכישה ראשונה לשותפות הני"ל - תחנת תדלוק וקרקע בירושלים בהיקף כולל של כ-132.5 מ' ש, לצורך בניית בנייני מגורים הכוללים בין 220-250 יח"ד, לרבות שטחי מסחר.

**בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה**, בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2021 החברה המשיכה להאריך חווי שכירות לרבות הגדלת שטחי מסחר להשכרה וזאת במקביל לביצוע מימונים חדשים, ודיווחים על מו"מ מתקדם לרכישת נכסים חדשים. כמו כן במהלך תקופת הקורונה כ-90% מנכסי החברה היו פתוחים ושכ"ד התקבל במלואו. ברבעון השלישי, השלימה החברה רכישה פורטפוליו של 6 נכסים מ-Decathlon בתמורה לכ-26 מיליון אירו. הנכסים יושכרו מחדש לרשת Decathlon לתקופות ארוכות, וברבעון השני רכשה החברה שני מרכזי קניות בערים BOTTROP ו-OSNABRUK בתמורה כוללת של כ-10.23 מיליון אירו ונכס נדל"ן מניב בעיר Halberstadt בתמורה כוללת של כ-2.1 מיליון אירו.

במהלך הרבעון השלישי השכירה החברה כ- 4,000 מ"ר משרדים במתחם הסיטי טאוור לחברת סוויצי אפ מרשת פתאל. רשת פתאל התחייבה להשקיע בנכס כ- 20 מיליון שקל ושכרה אותו ל- 10 שנים ועוד 2 תקופות אופציה של 5 שנים. שכ"ד ממוצע של כ- 3 מיליון שקל לשנה צמודים למדד.

**בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת**, נבנה פורטפוליו חזק של נכסים מניבים, נכסים בהקמה ונכסים בשלבי תכנון שונים, תוך ביצוע פעולות השבחה וקידום פרויקטים, לרבות מימון מחדש של כל האשראי שניתן לה על פי הסכמי המימון בעת הרכישה.

לאחרונה החלה החברה לרשת את הגנות של תחנות התדלוק שברשות דלק, בה להב אל.אר הינה חלק מגרעין השליטה (40%). לתחנות אלה התקבלו מכסות והעבודה בהן החלה. בנוסף, החברה ממשיכה לבחון פרויקטים בהיקפים גדולים בארץ ובחו"ל.

באפריל, החברה קיבלה רוח גבית והבעת אמון מקרן נוקד אשר השקיעה כ- 25 מ' שקל בחברת הבת – להב אנרגיה ירוקה. ההשקעה בוצע לפי שווי חברה של כ-125 מ' שקל (אחרי הכסף), כאשר קרן נוקד תחזיק כ- 20% ממניות להב אנרגיה ירוקה ערב ההנפקה לציבור.

באוקטובר, להב אנרגיה ירוקה, חתמה על הסכם מחייב להקמה של מתקן פוטו וולטאי קרקעי, על קרקע בשטח של כ- 200 דונם הנמצאים בהליכי רישוי מתקדמים, עליו יוקם פרויקט בהספק של כ- 33 מגה-וואט (D.C.), בהשקעה מוערכת של כ- 100 מיליון שקל, אשר תמומן בהלוואות בנקאיות לזמן ארוך ומהון עצמי. הקמת הפרויקט, תעשה על ידי שותפות אשר 74% מהזכויות בה יוחזקו על ידי להב אנרגיה ירוקה והשותפים (בחלקים שווים) ו- 26% מהזכויות יוחזקו על ידי המושב. ההכנסה השנתית הצפויה מהפרויקט לאחר ההקמה, על בסיס תחזיות החברה הקיימות כיום, הינה כ- 12 מיליון שקל, ו- NOI צפוי של כ- 10 מיליון שקל לשנה.

בנובמבר, להב אנרגיה ירוקה חתמה הסכם עקרונות לא מחייב עם מילואות, אשר מטרתו לקבוע את תנאי כניסתה של מילואות כשותפה בלהב אנרגיה ירוקה, בו יוקצה לתאגיד מילואות 20% ממניות להב אנרגיה ירוקה, כנגד השקעת סכום של 25 מיליון שקל במזומן לפי שווי של כ- 100 מיליון שקל, לפני הכסף. וכן מתן זכויות שימוש בלעדיות ללהב אנרגיה ירוקה לצורך הקמת פרויקטים בתחום האנרגיה הירוקה וזאת במקרקעין הכוללים את כל פוטנציאל הפרויקטים של אנרגיה ירוקה של תשלובת מילואות. בנוסף, תפעל התשלובת לשיתוף להב אנרגיה בייזום ובקידום פרויקטים מתחום האנרגיה הירוקה, בקיבוצים שבתחומה ולמול קיבוצים ומושבים נוספים ברחבי הארץ.

ביום 31 למרץ 2021 דיווחה החברה על קבלת דירוג לראשונה מחברת מדרוג. החברה קיבלה דירוג של A3.il עם אופק יציב. הדירוג הינו גם לסדרת אג"ח חדשה שתנפיק החברה (סדרה ב') בהיקף של עד 180 מיליון שקל ע.ג.