



מצגת לשוק ההון

**להב אל. אר.**  
**רילאסטייט בע"מ**

ינואר 2023

- מצגת זו הוכנה על ידי להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה" או "להב") 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 ואינו כולל מידע חדש מהותי, 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. בכלל זה, יובהר כי נתונים כספיים המתייחסים לשנת 2022 במלואה ו/או לשנת 2023 או לכל תקופה לאחר מכן, מהווים גם הם מידע צופה פני עתיד המבוססים על הערכות ותחזיות החברה והמידע המצוי בידיה במועד זה, והם עשויים להיות שונים באופן מהותי מאלה אשר מוצגים במצגת זו.
- התממשות 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.





דירוג החברה:  
**A3.il** באופק חיובי



סך מאזן המאוחד מורחב Q3 2022 \*\* כ-  
**1.7 מיליארד ₪**



הון עצמי Q3 2022  
**876 מ' ₪**  
גידול של 18.4% ב-12 חודשים



נסחרת בשווי של כ-  
**802 מ' ₪**  
(31 לדצמבר 2022)



יחס LTV המאוחד מורחב \*\*: **40%**



יחס הון עצמי למאזן המאוחד מורחב \*\*: **52%**



רווח נקי 9 חודשים 2022  
**105 מ' ש"ח**



תשואה על ההון\* של  
**20.7%**

\* סך הרווח הנקי Q4 2021 עד Q3 2022 חלקי הון עצמי ממוצע לתקופה זו.

\*\* נתוני "מאוחד מורחב" הינם איחוד יחסי של חלק להב בחברות הכלולות למעט דלק ישראל, דלק נכסים ומפעל הנלקחות לפי ההשקעות והלוואות לחברות הנ"ל.





## תחומי פעילות

12% מהמאזן

**דלק נכסים**  
(בעלת שליטה מהותית, 40%)  
נדל"ן מניב בישראל



17% מהמאזן

**דלק ישראל**  
(בעלת שליטה מהותית, 40%)  
מתחמי תדלוק וחנויות הנוחות



14% מהמאזן



**להב אנרגיה ירוקה** (100%)  
אנרגיה מתחדשת וניהול



**מפעת** (65%)

הפועלת בתחום איסוף וטיפול בפסולת



57% מהמאזן

**פעילות נדל"ן מניב בגרמניה\***



\*אחזקות להב בחברות בנות זרות המחזיקות בנכסים בשיעורים משתנים ולא פחות מ-50% בשרשור מלא.  
\*\* שיעור חלק הפעילות מהמאזן (המאוחד מורחב) - מחושב בקירוב.



## הצוות הניהולי



**שלמה פדידה**

סמנכ"ל הכספים



**איליק רוז'נסקי**

סגן יו"ר פעיל ואחראי על  
הפיתוח העסקי בחברה



**חווה זמיר טואף**

מנכ"לית החברה



**אבי לוי**

יו"ר החברה ובעל השליטה  
מחזיק כ- 44% מהון המניות



**אלי אליהו**

מנכ"ל מפעל



**פליקס שופמן**

מנכ"ל דלק נכסים



**יורם אייל**

מנכ"ל דלק ישראל



**אמיר גרא**

מנכ"ל להב אנרגיה ירוקה





# מרכזים מסחריים

---

## גרמניה



## מרכזים מסחריים בגרמניה – כרטיס ביקור



### פורטפוליו הכולל כ-80 נכסים

שעיקרם מרכזים מסחריים ברחבי גרמניה המשרתים את צרכי האוכלוסייה המקומית שסביבם



שווי פורטפוליו (בחלק החברה) \*

**כ-880 מיליון ₪**

שווי פורטפוליו (100%)

**כ-1.2 מיליארד ₪**



NOI שנתי מייצג (חלק החברה)

**כ-47 מיליון ₪ \*\***

שכר דירה מייצג (חלק החברה)

**כ-54 מיליון ₪ \*\***



### תשואת הכנסות ממוצעת

**ברכישה 8.1%**

תשואה מייצגת לרכישות

בשנים האחרונות



יחס LTV

**כ-44%**



תפוסה ממוצעת

**97%**



ריבית ממוצעת משוקללת:

**1.9% קבועה באירו**

**ללא** קובננט על שווי הנכס (LTV)



### ניהול הנכסים באופן פעיל:

מימוש זכויות, הגדלת שטח המושכר, החלפת שוכרים, מימון מחדש הארכת שכירויות ומימוש נכסים בעת מימוש פוטנציאל או הזדמנות עסקית

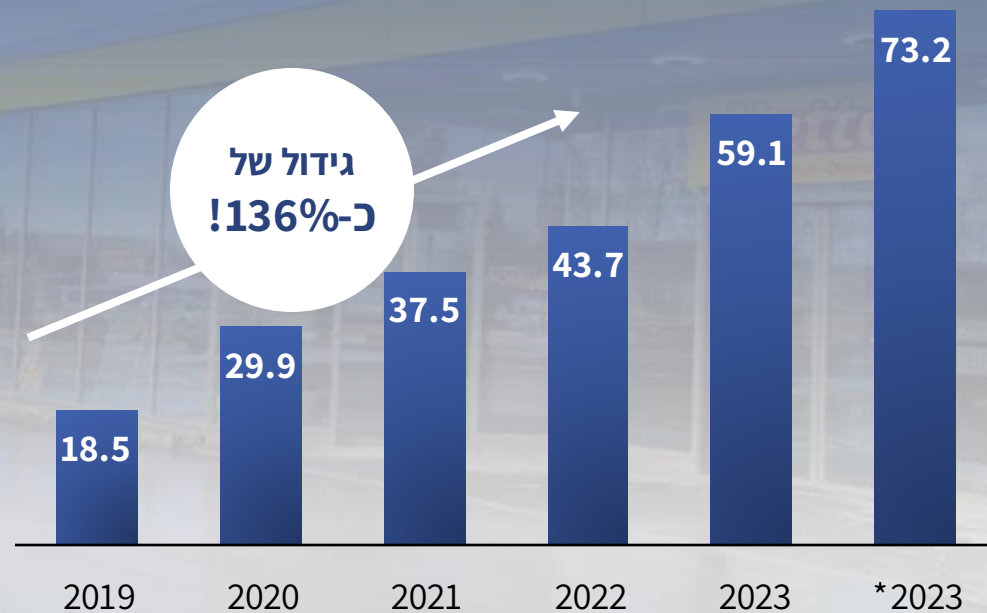
\* נתוני דוחות 09/2022. \*\* לפי שער 3.7 אירו-ש"ח, מייצג – נכסים קיימים בחישוב שנתי מלא



## שטחי נכסים ו-NOI

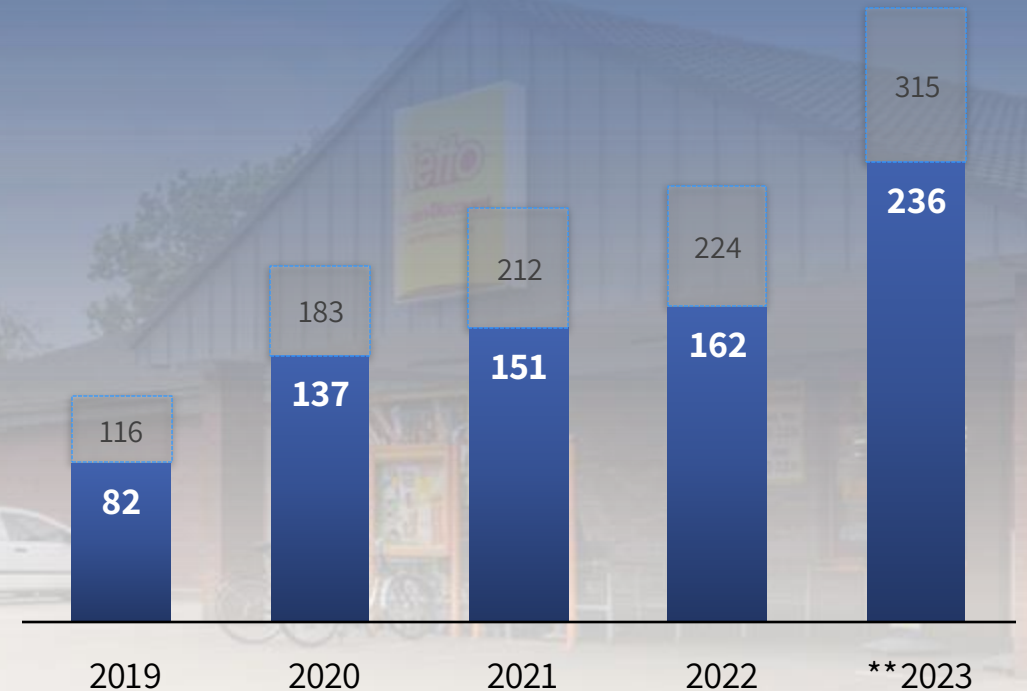
### גידול מתמשך ב-NOI מנכסי הנדל"ן בגרמניה

(חלק החברה, במיליוני ש"ח)



### צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה

(בשלמותם וחלק החברה, באלפי מ"ר)



2019-2021 תוצאות בפועל בנטרול CAPEX, המרה לפי ש"ח ממוצע

2022 – נתונים לא סקורים ולא מבוקרים. 2023 – הערכת החברה בהנחת השלמת עסקאות

בתהליך רכישה ועסקאות שנבחנות, לפי ש"ח 3.7 לאירו

\*2023 צפי לקצב NOI בחישוב שנתימלא בתום שנת 2023 בהנחת השלמת עסקאות

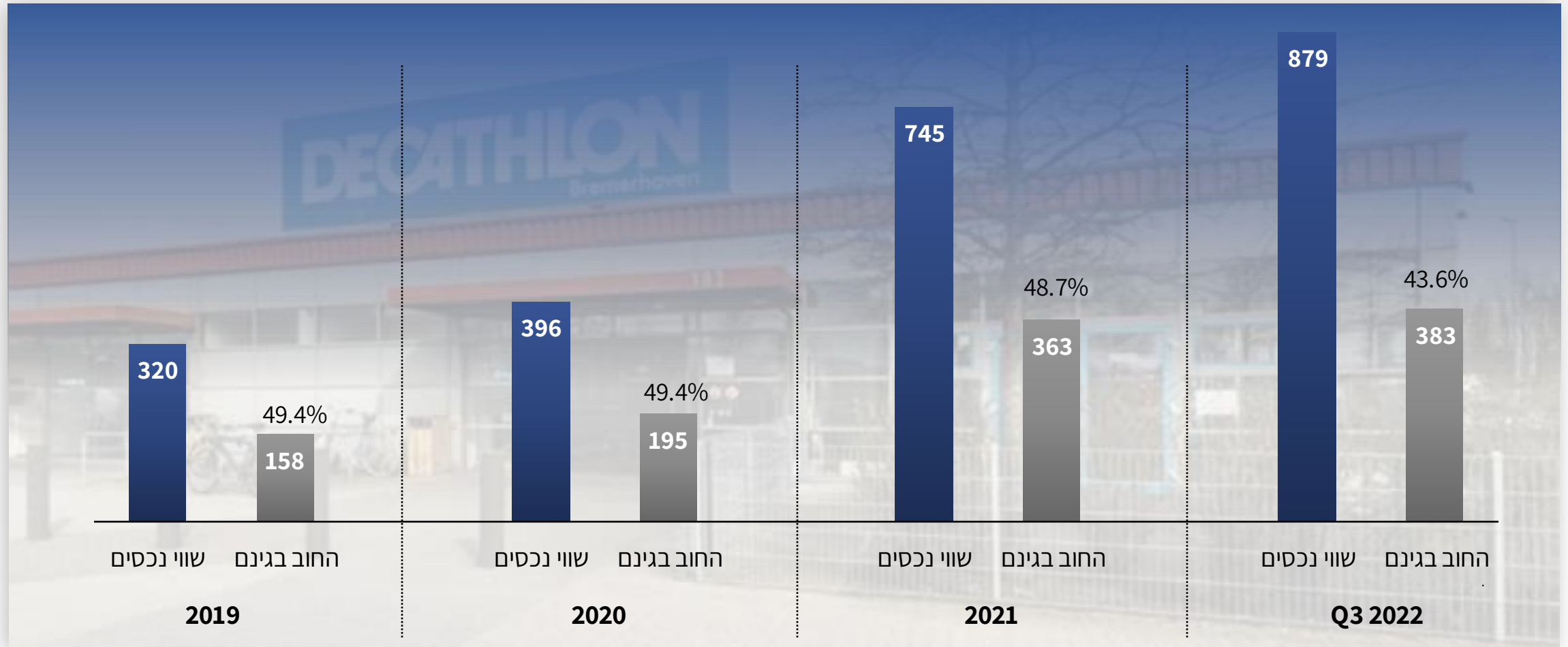
בתהליך רכישה ועסקאות שנבחנות, לפי ש"ח 3.7 לאירו

\*\* 2023 בהתאם לתחזית הרכישות מעסקאות שנבחנות



## שווי נכסי הנדל"ן בגרמניה ויתרת החוב בגינם\*

(חלק החברה, במיליוני ש"ח ויחס החוב לשווי הנכסים באחוזים)



שווי כולל   ■   חלק החוב



# מרכזים מסחריים בגרמניה – שוברים חזקים ויציבים

DECATHLON

רשת חנויות ספורט



רשת סופרמרקטים



רשת סופרמרקטים



רשת סופרמרקטים



רשת סופרמרקטים



רשת סופרמרקטים

REWE

רשת סופרמרקטים



רשת מוזלים



רשת בגדים מוזלים



רשת פארם



רשת "עשה זאת בעצמך"



רשת "עשה זאת בעצמך"



רשת "עשה זאת בעצמך"



רשת "עשה זאת בעצמך"



# ריכוז נכסי נדל"ן בגרמניה

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל-30.09.2022 (3.70 ש לאירו)

| תאריך הרכישה  | שם הנכס                               | חלקה של החברה | שטח במ"ר להשכרה | שכ"ד לשנה     | שיעור תפוסה | שווי בספרים      | יתרת הלוואה    | LTV        | תום תקופת הלוואה | הכנסות שכ"ד לשווי הנכס | הכנסות שכ"ד במועד הרכישה אל מול עלות הרכישה | שיעור ריבית שנתית נומינלית |
|---------------|---------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-------------|------------------|----------------|------------|------------------|------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
| ינו-11        | Emmerich                              | 100%          | 8,036           | 2,875         | 100%        | 48,988           | 17,397         | 35%        | פבר-25           | 5.8%                   | 8.1%                                        | 2.46%                      |
| ינו-17        | Erfurt                                | 50%           | 12,073          | 3,744         | 100%        | 69,253           | 25,278         | 36%        | דצמ-23           | 5.4%                   | 8.4%                                        | 1.64%                      |
| יול-17        | פורטפוליו "אלפא" – 5 סופרמרקטים       | 75%           | 8,666           | 3,567         | 100%        | 64,998           | 24,316         | 37%        | יונ-25           | 5.5%                   | 8%                                          | 2.89%                      |
| יול-17        | פורטפוליו "ביתא" – 12 מרכזים מסחריים  | 75%           | 13,258          | 4,403         | 100%        | 72,009           | 25,338         | 35%        | אוק-24           | 6.1%                   | 8.6%                                        | 1.64%                      |
| מאי-18        | מלון ב-Langen                         | 50%           | 9,098           | 4,810         | 100%        | 98,472           | 52,629         | 53%        | יונ-25           | 4.9%                   | 8.9%                                        | 2.85%                      |
| נוב-19        | פורטפוליו "נמו" – 5 מרכזי קניות       | 75%           | 13,367          | 4,081         | 100%        | 72,553           | 30,418         | 42%        | יול-28           | 5.6%                   | 8%                                          | 1.65%                      |
| יונ-20        | פורטפוליו "לוסי" – 29 נכסי נדל"ן מניב | 75%           | 66,183          | 21,382        | 89%         | 378,399          | 166,367        | 44%        | יונ-27           | 5.6%                   | 8.4%                                        | 1.73%                      |
| ספט-21        | פורטפוליו נכסי דקטלון                 | 75%           | 20,460          | 7,319         | 100%        | 129,467          | 67,717         | 39%        | אפר-31           | 5.6%                   | 7.6%                                        | 1.56%                      |
| -             | יתר הנכסים 16 נכסים                   | -50%<br>100%  | 56,306          | 22,263        | 100%        | 363,788          | 157,616        | 43%        | -                | 6.1%                   | 8.6%                                        | -                          |
| <b>סך הכל</b> | <b>-</b>                              |               | <b>223,688</b>  | <b>74,444</b> | <b>97%</b>  | <b>1,297,927</b> | <b>567,077</b> | <b>44%</b> |                  | <b>5.7%</b>            |                                             | <b>1.9%</b>                |





## רכישות אחרונות

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (3.70,100% ש לאירו)

| תאריך הרכישה \ סטטוס | שם הנכס               | חלקה של החברה | שטח במ"ר להשכרה | הכנסות שכ"ד לשנה | שיעור תפוסה | שווי רכישה | יתרת הלוואה | LTV | תום תקופת הלוואה | הכנסות שכ"ד במועד הרכישה אל מול עלות הרכישה | שיעור ריבית שנתית נומינלית |
|----------------------|-----------------------|---------------|-----------------|------------------|-------------|------------|-------------|-----|------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
| יולי-2022            | Bernburg - DIY        | 75%           | 7,611           | 914              | 100%        | 11,100     | 6,031       | 54% | 2034             | 8.2%                                        | 1.65%                      |
| יולי-2022            | Glauchau-Alsdorf      | 100%          | 2,276           | 610              | 100%        | 8,421      | 5,920       | 70% | 2047             | 8.25%                                       | 2.9%                       |
| אוק-2022             | Bad Honnef            | 75%           | 7,286           | 4,163            | 100%        | 45,510     | 33,300      | 73% | 2029             | 9.15%                                       | 1.85%                      |
| ינו-2023             | Bernburg Power Center | 75%           | 33,838          | 8,695            | 100%        | 98,050     | 70,300      | 71% | 2032             | 8.3%                                        | 2.8%                       |
| הסכם מחייב           | Haibach - Adler       | 90%           | 16,838          | 3,903            | 100%        | 38,110     | 24,050      | 63% | 2050             | 10.2%                                       | 3.85%                      |
| הסכם מחייב           | Wurselen 3            | 75%           | 3,380           | 1,140            | 100%        | 9,675      | 7,400       | 76% | 2038             | 11.8%                                       | 3.0%                       |



## עסקאות בתהליך בדיקות

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (3.70,100% ש לאירו)

| סטטוס        | שם הנכס         | חלקה של החברה | שטח במ"ר להשכרה | הכנסות שכ"ד לשנה | שיעור תפוסה | שווי רכישה     | גובה הלוואה   | LTV | תום תקופת הלוואה | הכנסות שכ"ד במועד הרכישה אל מול עלות הרכישה | הערכת שיעור ריבית שנתית נומינלית |
|--------------|-----------------|---------------|-----------------|------------------|-------------|----------------|---------------|-----|------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|
| בדיקת נאותות | פורטפוליו מסחרי | 75%           | 13,968-17,876   | 5,916-8,258      | 100%        | 82,510-133,200 | 59,600-96,200 | 72% | 2033             | 6.4%-7.5%                                   | 2.5%                             |
| בדיקת נאותות | מסחרי           | 90%           | 14,500          | 6,941            | 100%        | 90,095         | 63,067        | 70% | 2038             | 7.7%                                        | 2.5%                             |
| בדיקת נאותות | מסחרי           | 75%           | 3,802           | 633              | 100%        | 7,474          | 4,440         | 60% | 2035             | 8.5%                                        | 3.0%                             |

העסקאות המפורטות בשקף זה הינן עסקאות שנבחנו על-ידי להב ואין וודאות כי אכן תושלמנה ושתנאיהן יהיו כמפורט לעיל. לעניין זה ראו הבהרות כלליות בשקף 2 לעיל.





## להב אנרגיה ירוקה







**אנרגיה ירוקה מתחדשת משנת 2012**  
ריכזה את הפעילות תחת חברת "להב אנרגיה ירוקה" בשנת 2020



**תחום האשפה משנת 2022**  
רכישת חברת "מפעל"



**חברת בת בבעלות מלאה**  
(80% בדילול מלא)



**בעלת מערך ניהולי נפרד**  
עם צוות מקצועי ומנוסה





# פרוייקטים סולאריים - מניבים ובפיתוח

## לתום שנת 2023



| NOI מ' ₪  | השקעה מ' ₪ | MW         |                                          |                                                                                                     |
|-----------|------------|------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.3       | 66         | 6.7        | מניבים                                   | <br><b>ישראל</b> |
| 1.6       | 12         | 4.0        | בשלבי חיבור                              |                                                                                                     |
| 10.6      | 92         | 33.0       | בהקמה                                    |                                                                                                     |
| 12.0      | 42         | 15.0       | בפיתוח                                   |                                                                                                     |
| 13.2      | 96.9       | 19.0       | מניבים - פורטוגל                         | <br><b>חו"ל</b>  |
| 7.0       | 64.0       | 15.8       | בשלבי סגירה - הונגריה                    |                                                                                                     |
| 15.3      | 148        | 57.0       | בפיתוח - גרמניה<br>(גגות בנכסי חברת האם) |                                                                                                     |
| 11        | 36         | 13.0       | בפיתוח                                   |                                                                                                     |
| <b>80</b> | <b>557</b> | <b>164</b> | <b>סה"כ</b>                              |                                                                                                     |
| <b>70</b> | <b>486</b> | <b>143</b> | <b>חלק להב</b>                           |                                                                                                     |
|           | <b>250</b> |            | <b>יתרת השקעה חלק להב</b>                |                                                                                                     |

הנכסים בישראל ובחו"ל מצויינים ב-100%.  
חלקה של להב מצויין בסיכום





מפעל

איסוף ופינוי פסולת ותחנת מעבר



## מפעת – כרטיס ביקור



תחזית EBITDA שנתי ל-2023  
כ-27 מ' ש"ח חלק להב  
כ-41 מ' ש"ח (100%)



מחזור שנתי צפוי 2022  
320 מ' ₪



65%  
בבעלות להב אנרגיה ירוקה



אוגוסט 2022  
מועד הרכישה



600 עובדים  
עובדים ישירים ברובם  
והיתר דרך קבלנים



ניצולת נוכחית  
כ-1,400 טון אשפה ליום



קיבולת תחנת המעבר לאחר שדרוג  
כ-3,000 טון אשפה ליום



צירכים  
כ-200 משאיות ורכבים  
הנדסיים





## אסטרטגיה

- רכישת מטמנות ותחנות מעבר נוספות.
- בוחנת פתרונות בתחום המיזן והטיפול בפסולת ובמציאת פתרונות קצה.
- צמצום כמויות ההטמנה בישראל באמצעות הקמת מתקני מיזן.
- השבת אנרגיה מפסולת וטיפול בחומר פריק ביולוגית.
- הקמת מתקן לייצור RDF לטיפול בפסולת היבשה.



## נכסי מפעל

- **תחנת מעבר השרון** - לקליטה וטיפול בפסולת גושית, אשפה בייתית, פסולת בניין ופסולת תעשייתית. התחנה עברה שיפוץ ושדרוג שיותר מהכפיל את כושר הקיבולת ל-3,000 טון ליום. הקרקע המוחזקת ע"י החברה 49% והיתר מושכר לפעילותה.
- **תחנת מעבר ירחיב** - לקליטה וטיפול בפסולת בניין, בסמוך לכפר - סבא.
- **אתר הטמנה קדומים** - לקליטה, טיפול והטמנה של פסולת יבשה ובניין בגודל של כ-70 דונם בסמוך ליישוב קדומים.
- **צירכב** המונה כ-200 כלים.



## תחומי פעילות

- בעלת מוניטין רב וניסיון של כ-50 שנים בתחומי איסוף, פינוי והטמנת פסולת.
- מפעל מתמחה במתן פתרונות כוללים לטיפול בפסולת ברמת העיר ואיגודי ערים.
- פעילות החברה הינה בפריסה ארצית תוך התמקדות באזור השרון הקרוב לתחנת המעבר.



# "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

---





**A3**

דירוג אשראי "מידרוג"



**כ - 2,250**

עובדים



**554 מ' ש**

הון עצמי\*



**40%**

בבעלות להב  
(נרכשה באוקטובר 2020)



**1951**

שנת הקמה



**19%**

נתח שוק  
(מסך התחנות בישראל)



**207** חנויות נוחות "ג'ו"

ומתחמים קמעונאיים



**242**

תחנות "דלק"



**Q3 2022** 12 ח'

**423 מ' ש** EBITDA

**186 מ' ש** EBITDA כלכלית,

מנוטרל IFRS16)\*\*



**כ - 6 מיליארד ש**

מכירות דלק  
(12 ח' אחרונים, ללא בלו ומע"מ)

\* Q3 2022 - לאחר חלוקה של 200 ש"ח דיבידנד בשנה האחרונה וטרם חלוקת דיבידנד בסך 50 מ' ש"ח שהוכרז לאחר מועד המאזן

\*\* בנטרל IFRS16, רווחי הפסדי מלאי, עסקאות קונטנגו ואחרים



# דלק ישראל – מגזרי פעילות

## מגזר הסיטונאות

## מגזר הקמעונאות



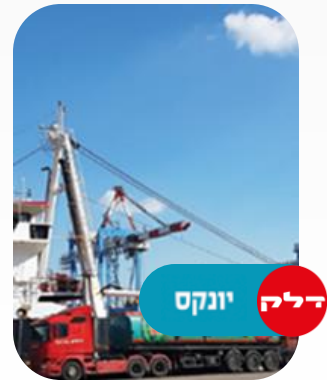
**דלק גז**  
(גפ"מ ביתי ועסקי)



**דלק גז**  
(גפ"מ אוטומטיבי)



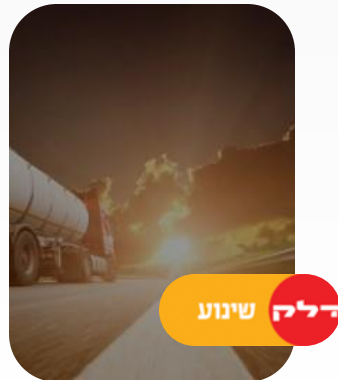
**תדלוק**  
**חוץ תחנה**



**יונקס**  
(תדלוק ימי)



**דלק**  
**קליאוט**



**דלק שינוע**  
(הפצת דלקים)



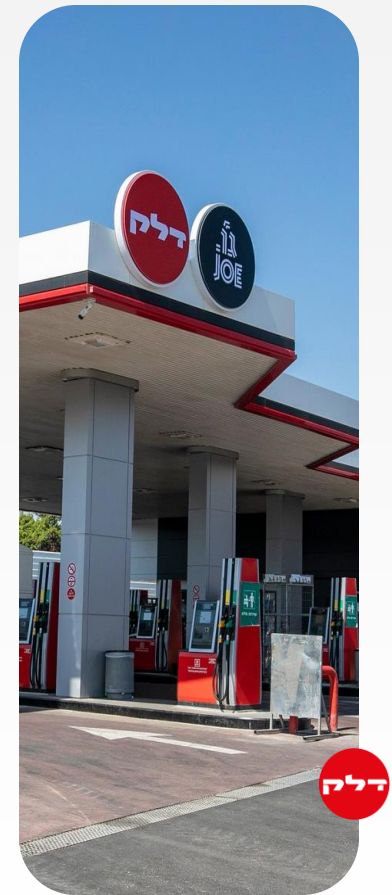
**ג'ו – חנות הנוחות של**  
**דלק ומפעל הקפה**



**ברגר קינג**



**ג'ו**  
**חנויות נוחות וקפה**



**דלק**  
**קמעונאות דרכים**



## מעבר מכלכלת חומרי גלם בלבד לכלכלת שירות חווייה בתחנה – קפה, מזון מהיר וחנויות נוחות

ב-2022 נוספו לכבישי ישראל כ-280 אלף כלי רכב חדשים, מתוכם כ-10% חשמליים מלאים. המשך צמיחת מכירת הדלקים.



כיום שיעור החדירה הכולל של כלי הרכב החשמליים מלאים עומד על כ-1.3% מכלל הרכבים עד 3.5 טון בישראל.



נוסחת מרווח שיווק כוללת מנגנון הגנה אינהרנטי כנגד שינויים משקיים בהיקף צריכת הדלקים.



פריסת עמדות טעינה – שת"פ עם חברת Zen Energy להקמה של 40 עמדות טעינה אולטרה מהירות בתחנות דלק ישראל.



הרחבת הצעת הערך הניתנת בחנויות הנוחות והקפה במתחמי התדלוק.



דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ

**דלק** נכסים



# דלק נכסים - כרטיס ביקור

Maalot  
S&P Global Ratings

**דירוג החברה:**  
ilA- Perlim ("מעלות")



**61 נכסים, 95% תפוסה**  
בפיזור גיאוגרפי נרחב



**40%**  
בבעלות להב



**אפריל 2021**  
מועד פיצול החברה



**כ-65 מ'₪**  
NOI שנתי מייצג\*\*



**45%**  
הון עצמי למאזן\*



**כ-21 מ'₪**  
רווח נקי 9 ח'\*



**1.35 מיליארד ₪**  
שווי נכסים חלק החברה\*



**כ-618 מ'₪**  
הון עצמי\*

\* נתונים מדוחות Q3 2022  
\*\* מייצג - בחישוב שנתי מלא על הנכסים הקיימים



# דלק נכסים – אבני דרך

12/21

05/21

04/21

04/21

04/21

## 390 מ' ש

רכישת קרקע ומבנה  
ברחוב המסגר

- סך העסקה 390 מ' ש (195 מ' ש חלק החברה, בשת"פ עם אזורים 50%)
- המיועד להריסה והקמת מגדל בין 40 קומות למשרדים, מסחר ומגורים

## חתימה על הסכם מסגרת עם להב אנרגיה ירוקה

להקמת מתקנים סולאריים  
על גגות נכסי החברה



## 140 מ' ש

רכישת צומת פת, ירושלים

- סך העסקה 140 מ' ש (70 מ' ש חלק החברה, בשת"פ עם אזורים 50%)
- רכישת תחנת דלק בצומת פת בירושלים לטובת הקמת פרויקט למגורים, תעסוקה ומסחר



## הסכם שיתוף פעולה עם אזורים

שיתוף פעולה עם חברת אזורים  
במתחמי תדלוק דלק ומקרקעין  
אחרים עם פוטנציאל לשינוי ייעוד  
למטרות מגורים או מגורים בשילוב  
מסחר ו/או משרדים



## הקמת דלק נכסים כפיצול מדלק ישראל

- הסכם הפיצול כולל העברת נכסי הנדל"ן של החברה וחוב המשוך בגינם
- דלק ישראל שוכרת מהותית בעלת מותג חזק וותיק, יציבות כלכלית ודירוג אשראי A3. חתימה על הסכמי שכירות ארוכי טווח עד שנת 2036







**LAHAV LR**  
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.  
רילאסטייט בע"מ**

**נתונים כספיים**

# תחזית מייצג לתום 2023\* לפי מגזרי פעילות

נתונים יחסיים לפי חלק להב, במיליוני ש"ח

## מפעת (65%)

| 100% | חלק להב |                |
|------|---------|----------------|
| 41   | 27      | EBITDA         |
| 88   | 57      | חוב פיננסי נטו |

## להב אנרגיה ירוקה (100%)

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| 70  | NOI                             |
| 49  | FFO                             |
| 388 | חוב פיננסי נטו<br>(אנרגיה בלבד) |

## נדל"ן מניב בגרמניה\*

|     |            |
|-----|------------|
| 59  | NOI        |
| 50  | FFO        |
| 486 | חוב פעילות |

## הוצאות וחוב לא משויך לפעילות

|     |            |
|-----|------------|
| 5.5 | הנה"כ      |
| 210 | חוב סולו   |
| 9   | הוצ' מימון |

## דלק נכסים (40%)

| 100% | חלק להב |                |
|------|---------|----------------|
| 72   | 29      | NOI            |
| 31   | 12      | FFO            |
| 460  | 184     | חוב פיננסי נטו |
| 198  | 79      | חוב בייזום     |

## דלק ישראל (40%)

| 100% | חלק להב |                |
|------|---------|----------------|
| 186  | 74      | EBITDA         |
| 450  | 180     | חוב פיננסי נטו |

האמור לעיל מהווה מידע צופה פניעתי 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.

\* חלק להב. אחזקות להב בחברות בנות זרות המחזיקות בנכסים בשיעורים משתנים ובכל מקרה לא פחות מאחזקה של 50% בשרשור מלא. NOI כולל CAPEX משויך.





## נתונים פיננסיים

### מתוך דוחות המאזן ורווח והפסד המאוחד מורחב

#### ריכוז נתונים מדו"ח רווח והפסד של החברה (באלפי ₪)

| 2021           | 1-9/2021       | 1-9/2022       |                 |
|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 259,750        | 180,048        | 173,626        | סה"כ<br>הכנסות  |
| (87,655)       | (70,602)       | (69,385)       | סה"כ<br>הוצאות  |
| <b>172,095</b> | <b>109,439</b> | <b>104,548</b> | <b>רווח נקי</b> |

#### עיקרי המאזן 30.09.2022 (באלפי ₪)

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| 114,277          | נכסים שוטפים                |
| 1,568,237        | נכסים שאינם שוטפים          |
| <b>1,682,440</b> | <b>סה"כ נכסים</b>           |
| 117,448          | התחייבויות שוטפות           |
| 688,595          | התחייבויות שאינן שוטפות     |
| <b>876,397</b>   | <b>סה"כ הון</b>             |
| <b>1,682,440</b> | <b>סה"כ הון והתחייבויות</b> |





במאי 2022, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג החברה **A3.il עם שינוי האופק מיציב לחיובי** על רקע הערכת מידרוג להמשך שיפור בפרופיל הפיננסי של החברה כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות תוך שמירה על רמת מינוף הבולטת לחיוב.

## נקודות מתוך דוח הדירוג:

- שיעור המינוף של החברה, חוב נטו ל- CAP נטו, בולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג וצפוי לנוע בטווח הקצר-בינוני בכ-52%-55%.
- לדעת הנהלת החברה, ישנה גמישות לחברה מהנכסים בגרמניה המאפשר גיוס סכומים מהותיים אל מול בטחונות קיימים.
- להנהלת החברה ניסיון וותק בתחום הנדל"ן המניב, המהווה את ליבת פעילות החברה.
- היקף מאזן החברה הולם את רמת הדירוג וצפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-1.7-1.9 מיליארד ש.
- שיעור תפוסה גבוה בנכסים יחד עם איכות שוכרים חזקה וחוזי שכירות לטווח ארוך, תומכים גם הם בפרופיל העסקי של החברה.





**LAHAV LR**  
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.  
רילאסטייט בע"מ**

**תודה רבה!**