



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

מצגת לשוק ההון

**להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ**

יוני 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 הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות 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 אג"ח של החברה:
A3.il באופק חיובי



סך מאזן המאוחד מורחב Q1 2023 ** כ-
2.43 מיליארד ₪



הון עצמי Q1 2023
963 מ' ₪
גידול של 26% ב-12 חודשים
לאחר תשלום דיבידנד של 40
מיליון שקל



נסחרת בשווי של כ-
748 מ' ₪
(31 במאי 2023)



יחס LTV המאוחד
מורחב:**
46%



יחס הון עצמי למאזן
המאוחד מורחב:**
40%



רווח נקי לשנת 2022
163.7 מ' ש"ח
הפסד נקי ל-Q1 2023
5.0 מ' ₪

לאחר הורדת הוצאות עסקה של
כ-9.3 מיליון ₪ בגין רכישת נכסים
חדשים ברבעון



רווח כולל לשנת 2022
163.7 מ' ש"ח
רווח כולל ל-Q1 2023
29.5 מ' ₪



תשואה על ההון* של
21%

* סך הרווח הנקי לשנת 2022 חלקי הון עצמי ממוצע לתקופה זו.

** נתוני "מאוחד מורחב" הינם איחוד יחסי של חלק להב בחברות הכלולות למעט דלק ישראל, דלק נכסים נלקחות לפי ההשקעות.



- פברואר 2023 סיימה החברה בהצלחה הנפקת אג"ח חדשה, סדרה ג' בהיקף של כ- 235 מיליון שקל בריבית של 3.73%, במח"מ 4.3 שנים.
- החברה במו"מ למכירת 8 נכסים בגרמניה בתשואת CAP ממוצעת של כ- 5.2%, ובמקביל לרכישת 20 נכסים המשרתים את צורכי האוכלוסייה בגרמניה בתשואת ממוצעת CAP של מעל לכ- 8%.
- הושלמו עסקאות הזדמנותיות ויצירתיות, לרכישת נכסים מסחריים המשרת את צורכי אוכלוסייה בגרמניה:
 - מרכז מסחרי - וורסלן, בתמורה של כ- 2.6 מיליון אירו, בתשואת CAP של כ- 11.79%, והלוואה בריבית קבועה של 3.75% (חלק החברה 75%)
 - מרכז מסחרי - Aschaffenburg - מרכז חברת "Adler" בתמורה של כ- 10.3 מיליון אירו, בתשואת CAP של כ- 10.24%, והלוואה בריבית קבועה של 3.85% (חלק החברה 90%)
 - מרכז המסחרי - BERNBURG, בתמורה של כ- 26.5 מיליון אירו, בתשואת CAP של כ- 8.23%, והלוואה בריבית קבועה של 2.83% (חלק החברה 75%).
- אבי לוי, בעל השליטה ויו"ר להב אל. אר., ממשיך להביע אמון בחברה: רכש מניות בהיקף של כ-3 מיליון שקל (במחיר 3.02 שקל למניה).
- חלוקת דיבידנד של 40 מיליון שקל

חברת הבת - דלק נכסים

- במאי 2023, סיימה בהצלחה הנפקת אג"ח ראשונה, סדרה א', בהיקף של כ- 418 מיליון שקל בריבית צמודה של 4.4% במח"מ של כ- 5.4 שנים.
- קרן רגנאר בבעלות שותפי קרנות הגידור אלפא השקיעה 25 מיליון שקל בדלק נכסים לפי שווי חברה של כ-763 מיליון שקל (אחרי הכסף).

חברת הבת - להב אנרגיה ירוקה

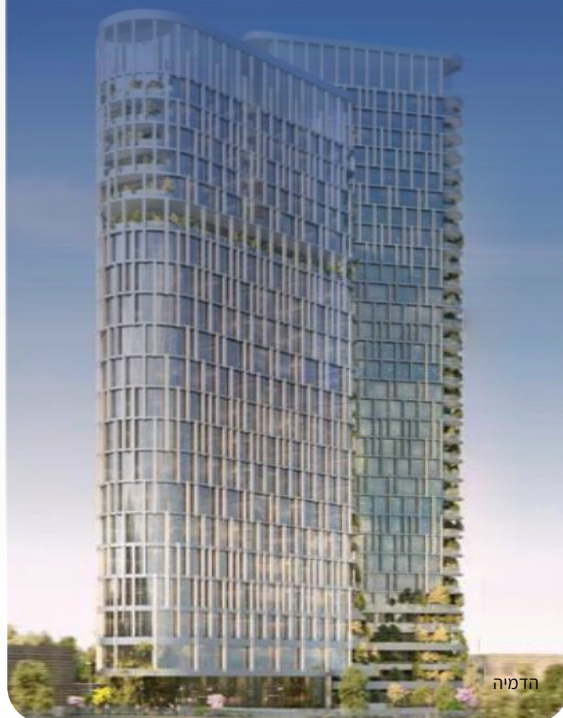
- אושרה תב"ע להקמה פריקט "תפרח", פרויקט פוטו וולטאי קרקעי בהספק של כ- 33 מגה-וואט.
- חתמה על הסכם מחייב להקמת שותפות בחלקים שווים להקמת 8 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו-שימוש בהיקף של עד 100 מגה-וואט (D.C.).
- החברה השלימה רכישת 100% מחברות שבבעלותם קרקעות עליהם ממוקם מפורטפוליו מתקנים פוטו-וולטאיים קרקעיים בהונגריה, בהספק של כ- 15.8 מגה-וואט, בתמורה של כ- 17.3 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה). בתום שנת 2022 השלימה החברה רכישת 50% של מתקן פוטו-וולטאי קרקעי, מחובר לרשת החשמל, פעיל ומניב, בהספק כולל של כ- 19 מגה-וואט, בפורטוגל, בהשקעה כוללת של כ- 13 מיליון אירו (כולל הוצאות עסקה).



תחומי פעילות

13% מהמאזן

דלק נכסים
(בעלת שליטה מהותית, 38.7%)
נדל"ן מניב בישראל



10% מהמאזן

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



20% 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 מרכיב 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





תשואת הכנסות ממוצעת
ברכישה 8.1%
 תשואה מייצגת לרכישות
 בשנים האחרונות



NOI שנתי מייצג (חלק החברה)
כ- 58 מיליון ₪**
 שכר דירה מייצג (חלק החברה)
כ- 67 מיליון ₪**



שווי פורטפוליו (בחלק החברה)*
כ- 1.1 מיליארד ₪
 שווי פורטפוליו (100%)
כ- 1.6 מיליארד ₪



פורטפוליו הכולל כ-80 נכסים
 שעיקרם מרכזים מסחריים ברחבי
 גרמניה המשרתים את צרכי האוכלוסייה
 המקומית שסביבם



ניהול הנכסים באופן פעיל:
 מימוש זכויות, הגדלת שטח המושכר, החלפת שוכרים, מימון מחדש
 הארכת שכירויות ומימוש נכסים בעת מימוש פוטנציאל או הזדמנות
 עסקית



ריבית ממוצעת משוקללת:
1.9% קבועה באירו
ללא קובנט על שווי הנכס (LTV)



תפוסה ממוצעת
96%



יחס LTV
כ- 45%



שטחי נכסים ו-NOI

גידול מתמשך ב-NOI מנכסי הנדל"ן בגרמניה

(חלק החברה, במיליוני ש"ח)



גידול של
כ-122%!

צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה

(בשלמותם וחלק החברה, באלפי מ"ר)

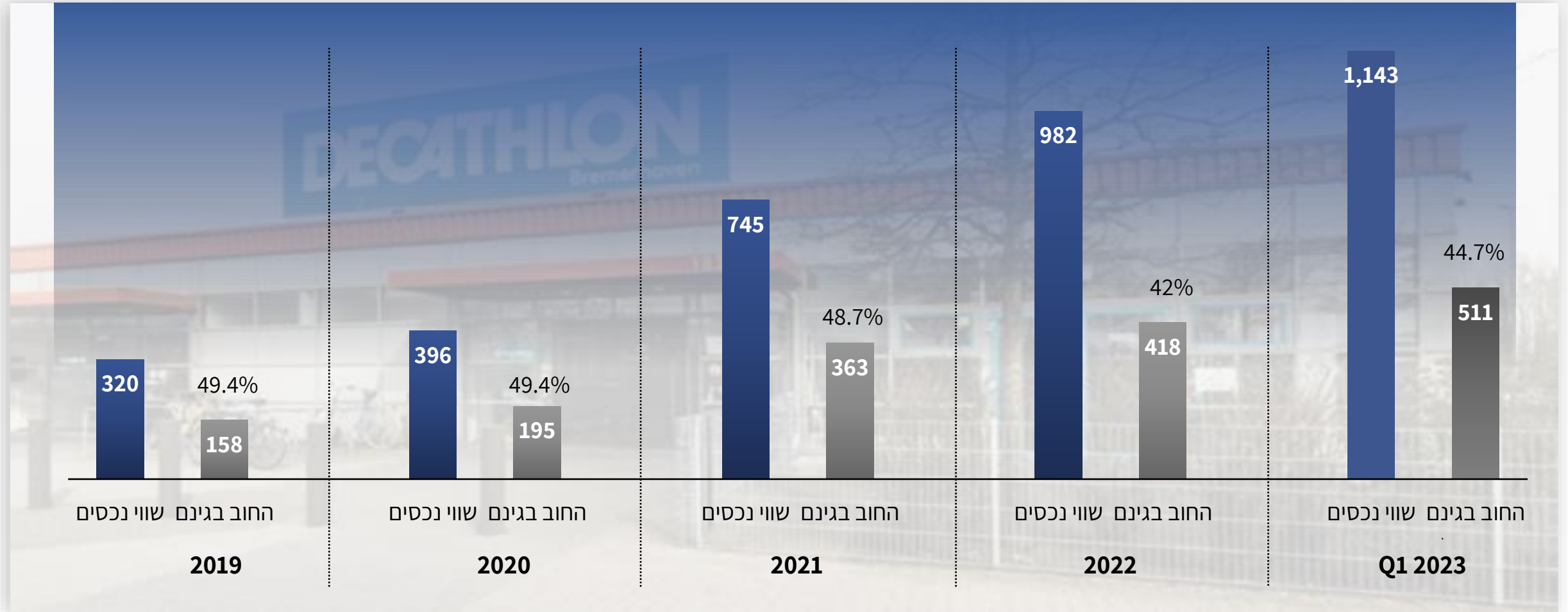


** לתום 2023 בהתאם לתחזית הרכישות מעסקאות שנבחנו

2019-2021 תוצאות בפועל בנטרול CAPEX, המרה לפי ש"ח ממוצע
 2022 – בנטרול הוצאות הנהלה. 2023 – הערכת החברה בהנחת השלמת עסקאות בתהליך
 רכישה ועסקאות שנבחנו, לפי ש"ח 3.932 ש"ח לאירו
 2023* צפי לקצב NOI בחישוב שנתי מלא בתום שנת 2023 בהנחת השלמת עסקאות
 בתהליך רכישה ועסקאות שנבחנו, לפי ש"ח 3.932 ש"ח לאירו

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



Netto
Marken-Discount

רשת סופרמרקטים



PENNY.

רשת סופרמרקטים



רשת סופרמרקטים



רשת סופרמרקטים



REWE

רשת סופרמרקטים



רשת מוזלים



רשת בגדים מוזלים



ROSSMANN
Mein Drogeriemarkt

רשת פארם



Hammer

רשת "מוצרים לבית ותחזוקה"



רשת "עשה זאת בעצמך"



toom
Respekt, wer's selber macht.

רשת "עשה זאת בעצמך"



OBI

רשת "עשה זאת בעצמך"



ריכוז נכסי נדל"ן בגרמניה

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל- 31.03.2023 (3.93 ש לאירו)

שיעור ריבית שנתית נומינלית	הכנסות שכ"ד במועד הרכישה אל מול עלות 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
2.46%	8.1%	5.5%	פבר-25	33%	17,957	54,614	100%	3,028	8,036	100%	Emmerich	ינו-11
1.64%	8.4%	5.3%	דצמ-23	35%	26,201	75,632	100%	4,038	12,073	50%	Erfurt	ינו-17
2.89%	8%	5.5%	יונ-25	36%	25,518	71,664	100%	4,058	8,666	75%	פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים	יול-17
1.64%	8.6%	5.6%	אוק-24	37%	27,558	75,317	100%	4,231	11,053	75%	פורטפוליו "ביתא" - 12 מרכזים מסחריים	יול-17
2.85%	8.9%	4.9%	יונ-25	53%	55,201	104,652	100%	5,112	9,098	50%	מלון ב- Langen	מאי-18
1.65%	8%	5.6%	יול-28	39%	31,816	81,833	100%	4,553	13,367	75%	פורטפוליו "נמו" - 5 מרכזי קניות	נוב-19
1.73%	8.4%	5.6%	יונ-27	40%	175,070	433,698	89%	24,462	67,181	75%	פורטפוליו "לוסי" - 29 נכסי נדל"ן מגיב	יונ-20
1.56%	7.6%	5.7%	אפר-31	51%	70,822	137,592	100%	7,892	20,460	75%	פורטפוליו נכסי דקטלון	ספט-21
1.85%	8.5%	8.5%	ספט-29	72%	34,768	48,366	100%	4,129	7,286	75%	Bad Honnef	ספט-22
2.83%	8.2%	8.2%	ינו-23	71%	74,326	104,203	95%	8,572	35,775	75%	ברנבורג - מרכז מסחרי	ינו-23
3.85%	10.3%	10.3%	דצמ-50	63%	25,379	40,502	100%	4,176	16,838	90%	Haibach - Adler	ינו-23
-	-	5.7%	-	38%	136,884	345,978		19,873	66,551	100%-50%	יתר הנכסים 19 נכסים	-
-	-	כ- 6%		44%	701,500	1,574,051	96%	94,124	276,384		-	סך הכל



רכישות אחרונות

באלפי ש"ח, ומתייחסים לנכס בכללותו (3.93, 100% ש"ח לאירו)

שיעור ריבית שנתית נומינלית	הכנסות שכ"ד במועד הרכישה אל מול עלות הרכישה	תום תקופת הלוואה	LTV	יתרת הלוואה	עלות רכישה (לא כולל הוצאות)	שיעור תפוסה	הכנסות שכ"ד לשנה	שטח במ"ר להשכרה	חלקה של החברה	שם הנכס	תאריך הרכישה \ סטטוס
1.65%	8.2%	2034	54%	6,405	11,790	100%	971	7,611	75%	Bernburg - DIY	יולי-2022
2.9%	8.25%	2047	69%	6,185	8,944	100%	648	2,276	100%	Glauchau-Alsdorf	יולי-2022
1.85%	9.15%	2029	72%	34,749	48,339	100%	4,422	7,286	75%	Bad Honnef	ספט'-2022
2.83%	8.3%	2032	71%	74,284	104,145	100%	9,235	33,838	75%	Bernburg Power Center	ינואר-2023
3.85%	10.2%	2050	63%	25,364	40,479	100%	4,146	16,838	90%	Haibach - Adler	ינואר-2023
3.75%	11.8%	2043	76%	7,860	10,277	100%	1,212	3,380	75%	Wurselen 3	מאי-2023
	9.2%		69%	154,847	223.974		20,634	71,229			סה"כ



עסקאות בתהליך בדיקות

באלפי ₪, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%, 3.93 ₪ לאירו)

סטטוס	שם הנכס	חלקה של החברה	שטח במ"ר להשכרה	הכנסות שכ"ד לשנה	עלות רכישה (לא כולל הוצאות רכישה)	תשואת עסקה	גובה הלוואה	סוף תקופת שכירות	LTV	תום תקופת הלוואה	הערכת שיעור ריבית שנתית נומינלית
בדיקת נאותות	מסחרי	90%	14,500	7,373	95,696	8%	67,024	31/01/2036	70%	10 שנים	3.9%
בדיקת נאותות	מסחרי	75%	17,876	9,039	141,480	6.38%	102,180	21/12/2023	72%	10 שנים	3.9%
בדיקת נאותות	מסחרי	75%	13,968	6,555	87,639	7.48%	62,880	21/12/2023	72%	10 שנים	3.9%
בדיקת נאותות	מסחרי	75%	3,802	673	6,288	10.7%	3,932	21/12/2028	62%	09/2033	3.9%
בדיקת נאותות	פורטפוליו מסחרי - 13 נכסים	75%	44,446	11,298	109,254	10.34%	84,161	ממוצע 6 שנים	77%	06/2033	4.57%
בדיקת נאותות	מסחרי	75%	9,810	2,444	25,545	9.57%	20,829	30/09/2026	82%	06/2033	3.9%
בדיקת נאותות	מסחרי	75%	2,031	1,102	12,576	8.76%	9,825	31/12/2030	78%	06/2033	3.9%
בדיקת נאותות	תחנת דלק	75%	-	483	5,895	8.2%	3,932	31/12/2033	67%	12/2033	3.9%
סה"כ			- 88,557	-29,928	342,893	7.48%-10.7%	252,546-				
			92,465	32,412	396,734-		291,846				

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



מו"מ – למכירת נכסים

החברה מצויה במשאים ומתנים בשלבים שונים, למכירת 8 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה (במספר עסקאות), בתנאים מוערכים כדלקמן:

אלפי ₪ (לפי שער 3.93 ₪ לאירו)	
עלות רכישה	כ- 88,000
שווי בספרים ליום 30/03/2023	כ- 130,500
תמורה כוללת	כ- 145,400
שכ"ד שנתי	כ- 7,500
תשואת CAP	5.13%
תשואה להון העצמי (לשנה)	מעל לכ- 30%

יובהר כי עסקאות מכירה אלה מצויות בבחינה וכי אין כל וודאות שהחברה תבצען, או אם וככל שתבצען – באילו תנאים הם תתבצענה. לעניין זה ראו הבהרות כלליות בשקף 2 לעיל.





להב אנרגיה ירוקה





תחום האשפה משנת 2022
רכישת חברת "מפעל"



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



בעלת מערך ניהולי נפרד
עם צוות מקצועי ומנוסה



חברת בת בבעלות מלאה
(80% בדילול מלא)



פרוייקטים סולאריים - מניבים ובפיתוח

לתום שנת 2023



NOI מ' ש	השקעה מ' ש	MW		
10.8	69	9.3	מניבים	 ישראל
3	9	4	בשלבי חיבור	
10.6	117	33	בהקמה תפרח	
8	67.5	25	בהקמה פריים	
12	56	20	בפיתוח	
13.2	96.9	19	מניבים - פורטוגל	 חו"ל
7.5	68	15.8	הונגריה	
22	64	20	בפיתוח - גרמניה (גגות בנכסי חברת האם)	
5.5	31.5	7.5	בפיתוח חו"ל	
92.6	578	154	סה"כ	
70	419	110	חלק להב	

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

יתרת השקעה חלק להב

210



מפעת

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 לשנת 2022
284 מ' ₪
מחזור Q1 2023
88.6 מ' ₪



65%
בבעלות להב אנרגיה ירוקה



אוגוסט 2022
מועד הרכישה



550 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



צי רכבים
כ-200 משאיות ורכבים
הנדסיים





אסטרטגיה

- רכישת מטמנות ותחנות מעבר נוספות.
- בוחנת פתרונות בתחום המיזם והטיפול בפסולת ובמציאת פתרונות קצה.
- צמצום כמויות ההטמנה בישראל באמצעות הקמת מתקני מיזם.
- השבת אנרגיה מפסולת ולטיפול 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.
- **צי רכב** 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



507 מ' ₪

הון עצמי*



40%

בבעלות להב
(נרכשה באוקטובר 2020)



1951

שנת הקמה



21%***

נתח שוק
(מסך התחנות בישראל)



206 חנויות נוחות "ג'ו"

ומתחמים קמעונאיים



242

תחנות "דלק"



Q1 2023 12 ח'

EBITDA **390.4 מ' ₪**

EBITDA) **187.8 מ' ₪**

כלכלית, מנוטרל IFRS16)**



כ - 6.7 מיליארד ₪

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

* Q1 2023 - לאחר חלוקה של 250 ש"ח דיבידנד בשנה האחרונה

** בנטרול IFRS16, רווחי הפסדי מלאי, עסקאות קונטנגו ואחרים

*** מיוחס למגזר תחנות התדלוק; בנזין וסולר, בנטרול רש"פ (לתקופה של 01-03/2023)



דלק ישראל – מגזרי פעילות

מגזר הסיטונאות

מגזר הקמעונאות



דלק gas

דלק גז
(גפ"מ ביתי ועסקי)



דלק gas

דלק גז
(גפ"מ אוטומטיבי)



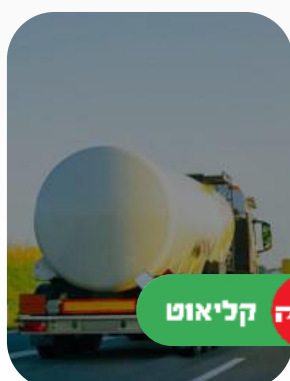
דלק

תדלוק
חוץ תחנה



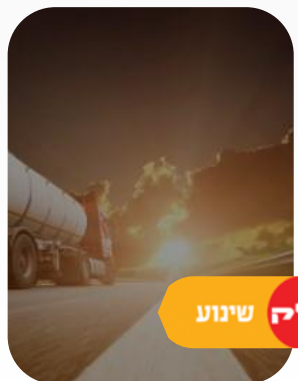
דלק יונקס

יונקס
(תדלוק ימי)



דלק קליאוט

דלק
קליאוט



דלק שינוע

דלק שינוע
(הפצת דלקים)



דלק ג'ו

ג'ו – חנות הנוחות של
דלק ומפעל הקפה



ברגר קינג



ג'ו
חנויות נוחות וקפה



דלק

דלק
קמעונאות דרכים



השפעת כניסת הרכב החשמלי

מעבר מכלכלת חומרי גלם בלבד לכלכלת שירות

חוויה בתחנה – קפה, מזון מהיר וחנויות נוחות

בתום שנת 2022, מצבת כלי הרכב המונעים עומד על כ- 3.973 מיליון כלי רכב (גידול של כ- 3.5%), מתוכם כ- 3.433 מיליון כלי רכב פרטיים (גידול של כ- 3.6%). מזה, כ- 45.2 אלף כלי רכב חשמליים, המהווים כ- 1.1% מסך מצבת כלי הרכב המונעים (לעומת 16.25 בתום שנת 2021).



ב-2022 נוספו לכבישי ישראל כ- 379.9 אלף כלי רכב חדשים (וכ- 133.2 אלף, בנטו), ובסה"כ מתוכם כ- 7.6% חשמליים מלאים (וכ- 21.7, מהנטו). המשך צמיחת מכירת הדלקים.



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 ("מעלות")

דירוג הסדרה: ilA



60 נכסים, 96% תפוסה
בפיזור גיאוגרפי נרחב



38.7%
בבעלות להב



אפריל 2021
מועד פיצול החברה



כ-65 מ' ש
NOI שנתי מייצג**



49%
הון עצמי למאזן*



כ-88 מ' ש
רווח נקי לשנת 2022

כ-5 מ' ש
רווח נקי ל-Q1 2023



כ-1.43 מיליארד ש
שווי נכסים חלק החברה***

כ-1.1 מיליארד ש
שווי נכסים לא משועבדים***
(כ-78% מסך הנכסים)



כ-714 מ' ש
הון עצמי*

* נתונים מדוחות Q1 2023

** מייצג - בחישוב שנתי מלא על הנכסים הקיימים

*** איחוד חלקי יחסי של נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין לפי דוחות שנתיים לשנת 2022



דלק נכסים – אבני דרך

דלק נכסים נכנסת לשוק ההון

סיימה בהצלחה הנפקת אג"ח ראשונה, סדרה א', בהיקף של כ- 418 מיליון שקל בריבית צמודה של 4.4% במח"מ של כ- 5.4 שנים

05/23

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

02/23

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

05/21

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

04/21



עסקת קרן רגנאר* - בניהול שותפי קבוצת קרנות אלפא

- קרן רגנאר השקיעה לפי שווי חברה של כ-763 מ' ש אחרי הכסף הקרן השקיעה 25 מ' ש לפי שווי חברה של כ- 738 מ' ש לפני הכסף. השווי של העסקה המהווה כ- 20% מעל ההון העצמי של החברה במועד העסקה (Q3 2022)
- לקרן ישנה אפשרות להשקעה של 25 מ' ש נוספים בחברה*
- העסקה מהווה הבעת אמון בערך הגלום במודל הפעילות של חברה וביכולת הנהלתה להשיב את נכסיה

חתימה על הסכם מסגרת עם להב אנרגיה ירוקה

להקמת מתקנים סולאריים על גגות נכסי החברה



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





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 (אנרגיה בלבד)

נדל"ן מניב בגרמניה*

82		NOI
63		FFO
731		חוב פעילות

הוצאות וחוב לא משויך לפעילות
(על בסיס Q1 2023 בגילום שנתי)

10.8	הנה"כ
443 (יתרה ל 31.3.23)	חוב סולו
213 (יתרה ל 31.3.23)	מזומנים
20	הוצ' מימון נטו

דלק נכסים (38.7%)

100%	חלק להב	
72	28	NOI
31	12	FFO
460	178	חוב פיננסי נטו
198	77	חוב בייזום

דלק ישראל (40%)

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

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.

* 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	2022	1-3/2022	1-3/2023	
259,750	358,991	20,285	98,405	סה"כ הכנסות
(87,655)	(176,630)	(15,605)	(103,737)	סה"כ הוצאות
172,095	162,091	3,754	*(5,808)	רווח נקי

עיקרי המאזן 31/03/2023 (באלפי ₪)

345,167	נכסים שוטפים
2,088,938	נכסים שאינם שוטפים
2,434,105	סה"כ נכסים
273,848	התחייבויות שוטפות
1,205,403	התחייבויות שאינן שוטפות
954,854	סה"כ הון
2,434,105	סה"כ הון והתחייבויות

* לאחר הורדת הוצאות עסקה של כ- 9.3 מיליון ₪ בגין רכישת נכסים חדשים ברבעון





LAHAV LR
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.
רילאסטטיט בע"מ**

תודה רבה!

