



**LAHAV LR**  
Real Estate Ltd.

מצגת לשוק ההון

**להב אל. אר.  
רילאסטייט בע"מ**

אוגוסט 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 מנפיק:  
**A2.il** באופק יציב  
דירוג אג"ח של החברה:  
**A2.il** באופק יציב



סך מאזן המאוחד מורחב Q2 2023 \*\*  
כ- **2.53 מיליארד ₪**



הון עצמי Q2 2023  
כ- **1.08 מיליארד ₪**  
גידול של 26% ב-12 חודשים  
לאחר תשלום דיבידנד של 40  
מיליון שקל וגיוס הון בסך של כ-  
38.5 מיליון שקל



נסחרת בשווי של כ-  
**894 מ' ₪**  
(27 באוגוסט 2023)



יחס LTV המאוחד  
מורחב \*\*: **46%**



יחס הון עצמי למאזן  
המאוחד מורחב \*\*: **42%**



רווח נקי לשנת 2022  
**163.7 מ' ₪**  
רווח נקי ל- H1 2023  
**54.9 מ' ₪**



רווח כולל לשנת 2022  
**197.5 מ' ₪**  
רווח כולל ל- H1 2023  
**106.4 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 של 4.3 שנים
- החברה במו"מ למכירת 5 נכסים בגרמניה בתשואת CAP ממוצעת של כ- 5.2%, ובמקביל לרכישת כ- 5 נכסים המשרתים את צורכי האוכלוסייה בגרמניה בתשואת 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%)
  - נחתם הסכם מחייב לרכישת 15 נכסים, בתמורה של כ- 37.5 מיליון אירו, בתשואת CAP ממוצעת של כ- 10.13% ובתשואה להון עצמי של כ- 16.07%
- מכירת 3 נכסים מסחריים, בתמורה לכ- 9.3 מיליון אירו, תשואה לעסקה (CAP) ממוצעת של כ- 5.16%
- עליה בדירוג לחברה ולסדרות אג"ח שלה ל- A2 עם אופק יציב
- מור בית השקעות מביע אמון בלהב אל. אר., השקיעו סכום של כ- 38.5 מיליון שקל כנגד כ- 4.7% מהון המניות (למור כ- 4.7% נוספים באופציות לא סחירות)
- 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) (20% מעל ההון העצמי)
- באוגוסט 2023, השלימה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון שקל ובהתאם הוסרו השעבודים הקיימים. במקביל החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי אחר בהסכם להעמדת הלוואה חדשה, בסך של כ- 200 מיליון שקל

### חברת הבת - להב אנרגיה ירוקה

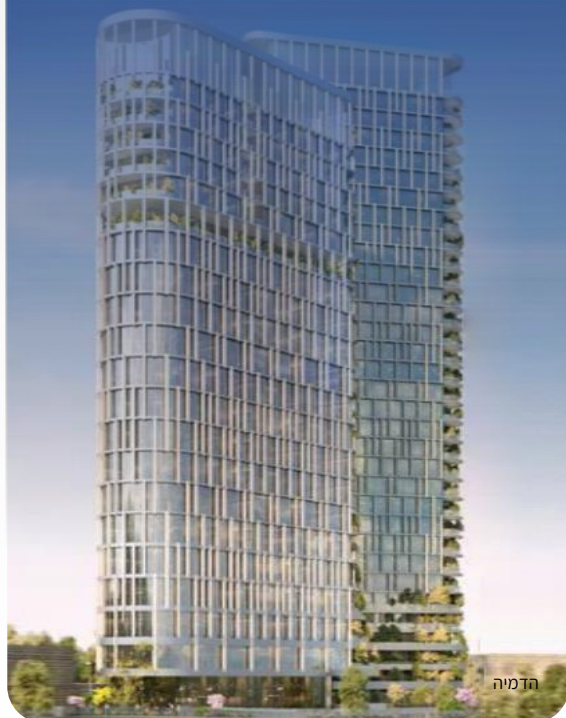
- אושרה תב"ע להקמה פרויקט "תפרח", פרויקט פוטו וולטאי קרקעי בהספק של כ- 33 מגה-וואט.
- חתמה על הסכם מחייב להקמת שותפות בחלקים שווים להקמת 8 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו-שימוש בהיקף של עד 100 מגה-וואט (D.C.).
- החברה השלימה רכישת 100% מחברות שבבעלותם קרקעות עליהם ממוקם מפורטפוליו מתקנים פוטו-וולטאיים 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, 39.6%)  
מתחמי תדלוק וחנויות הנוחות



20% מהמאזן

**LAHAV**  
GREEN ENERGY

**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-41% 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



**תשואת הכנסות ממוצעת**  
**ברכישה 8.1%**  
תשואה מייצגת לרכישות  
בשנים האחרונות



NOI שנתי מייצג (חלק החברה)  
**כ- 61 מיליון ₪\*\***  
שכר דירה מייצג (חלק החברה)  
**כ- 69 מיליון ₪\*\***



שווי פורטפוליו (בחלק החברה)\*  
**כ- 1.2 מיליארד ₪**  
שווי פורטפוליו (100%)  
**כ- 1.7 מיליארד ₪**



**פורטפוליו הכולל כ-80 נכסים (לא כולל נכסים בגינם נחתמו הסכמים מחייבים)**  
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  
**97%**



יחס LTV  
**כ- 42%**

\* נתוני דוחות Q2 2023

\*\* לפי שער אירו-ש"ח, מייצג – נכסים קיימים בחישוב שנתי מלא





# שטחי נכסים ו-NOI

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

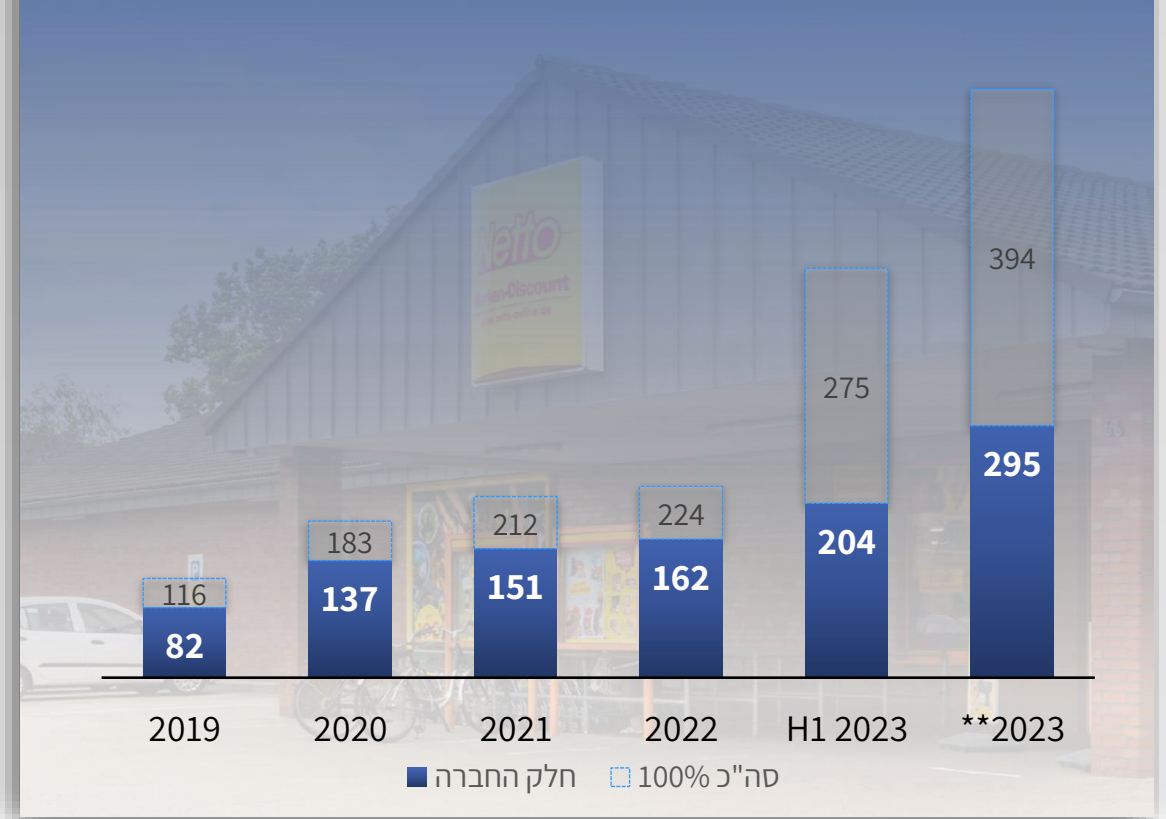
(חלק החברה, במיליוני ש"ח)



גידול של  
כ-122%!

## צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה

(בשלמותם וחלק החברה, באלפי מ"ר)



\*\* לתום 2023 בהתאם לתחזית הרכישות מעסקאות שנבחנות

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

2022 – בנטרול הוצאות הנהלה. 2023 – בגילום שנתי עפ"י הכנסות H1 2023, לפי שע"ח

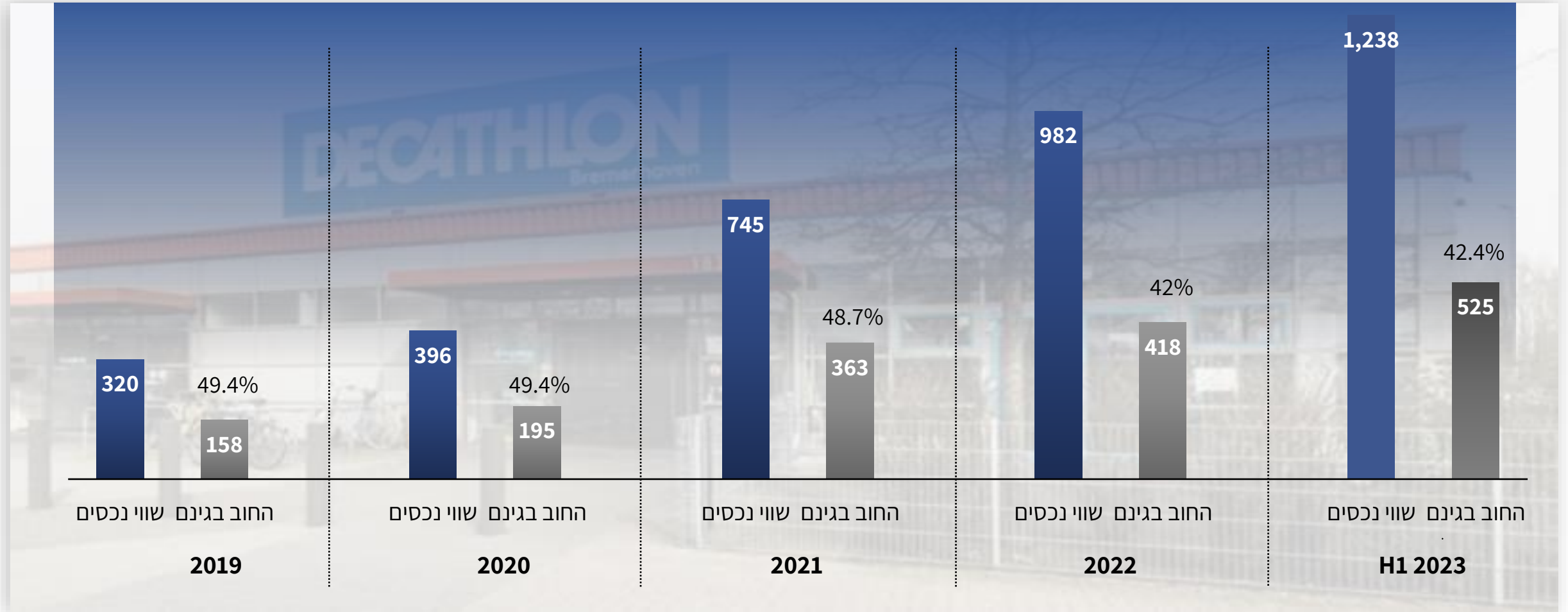
4.0185 ש"ח לאירו

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

בתהליך רכישה ועסקאות שנבחנות, לפי שע"ח 4.0185 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"



tedox

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- 30.06.2023 (4.0185 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%	5.7%	פבר-25	33%	18,076	54,097	100%	3,094	8,036	100%	Emmerich	ינו-11
1.64%	8.4%	5.4%	דצמ-23	35%	26,434	76,556	100%	4,127	12,073	50%	Erfurt	ינו-17
2.89%	8%	5.6%	יונ-25	35%	25,910	73,671	100%	4,147	8,666	75%	פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים	יול-17
1.64%	8.6%	5.7%	אוק-24	37%	27,843	75,873	100%	4,324	11,053	75%	פורטפוליו "ביתא" - 12 מרכזים מסחריים	יול-17
2.85%	8.9%	4.9%	יונ-25	57%	60,531	106,948	100%	5,224	9,098	50%	מלון ב- Langen	מאי-18
1.65%	8%	5.7%	יול-28	40%	32,251	81,113	97%	4,653	13,367	75%	פורטפוליו "נמו" - 5 מרכזי קניות	נוב-19
1.73%	8.4%	5.6%	יונ-27	40%	176,158	443,871	94%	24,999	62,371	75%	פורטפוליו "לוסי" - 29 נכסי נדל"ן מניב	יונ-20
1.56%	7.6%	5.7%	אפר-31	51%	71,787	141,029	91%	8,065	20,460	75%	פורטפוליו נכסי דקטלון	ספט-21
1.85%	8.5%	5.9%	ספט-29	49%	35,211	71,923	100%	4,219	7,286	75%	Bad Honnef	ספט-22
2.83%	8.2%	6.4%	ינו-32	55%	75,577	137,340	95%	8,760	35,775	75%	ברנבורג - מרכז מסחרי	ינו-23
3.85%	10.3%	6.2%	דצמ-50	37%	25,802	69,118	100%	4,268	16,838	90%	Haibach - Adler	ינו-23
-	-	5.9%	-	40%	145,625	363,686		21,607	69,931	100%-50%	יתר הנכסים 19 נכסים	-
-	-	<b>כ- 6.3%</b>		<b>43%</b>	<b>721,210</b>	<b>1,695,228</b>	<b>97%</b>	<b>97,489</b>	<b>274,954</b>		-	<b>סך הכל</b>



## רכישות אחרונות

באלפי ש"ח, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%, 4.0185 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%	6,549	12,056	100%	993	7,611	75%	Bernburg - DIY	יולי-2022
2.9%	8.25%	2047	69%	6,324	9,145	100%	663	2,276	100%	Glauchau-Alsdorf	יולי-2022
1.85%	9.15%	2029	72%	35,532	49,428	100%	4,522	7,286	75%	Bad Honnef	ספט'-2022
2.83%	8.3%	2032	71%	75,957	106,490	100%	9,443	33,838	75%	Bernburg Power Center	ינואר-2023
3.85%	10.2%	2050	63%	25,935	41,391	100%	4,239	16,838	90%	Haibach - Adler	ינואר-2023
3.75%	11.8%	2043	76%	8,037	10,508	100%	1,239	3,380	75%	Wurselen 3	מאי-2023
	<b>9%</b>		<b>70%</b>	<b>158,334</b>	<b>229,018</b>		<b>21,099</b>	<b>71,229</b>			<b>סה"כ</b>



# עסקאות בתהליך בדיקות

באלפי ₪, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%, 4.0185 ₪ לאירו)

סטטוס	שם הנכס	חלקה של החברה	שטח במ"ר להשכרה	הכנסות שכ"ד לשנה	עלות רכישה (לא כולל הוצאות רכישה)	תשואת עסקה (CAP)	גובה הלוואה	סוף תקופת שכירות	LTV	תום תקופת הלוואה	הערכת שיעור ריבית שנתית נומינלית
בדיקת נאותות	מסחרי	90%	14,500	7,539	97,850	7.70%	68,495	31/01/2036	70%	10 שנים	3.9%
בדיקת נאותות	מסחרי	75%	13,968	6,703	89,613	7.47%	64,296	21/12/2023	72%	10 שנים	3.9%
בדיקת נאותות	מסחרי	75%	3,802	687	6,430	10.68%	4,019	21/12/2028	62%	09/2033	3.9%
נחתם הסכם מחייב	פורטפוליו מסחרי – 13 נכסים	75%	44,446	11,553	111,714	10.34%	86,056	ממוצע 6 שנים	77%	06/2033	4.57%
נחתם הסכם מחייב	מסחרי	75%	9,810	2,580	26,120	9.87%	21,298	30/09/2026	82%	06/2033	3.9%
מחתם הסכם מחייב	מסחרי	75%	2,031	1,125	12,859	8.75%	10,046	31/12/2030	78%	06/2033	3.9%
בדיקת נאותות	DIY	75%	30,573	13,341	156,722	8.51%	132,611	28/02/2029	85%	08/2023	
<b>סה"כ</b>			<b>119,130</b>	<b>43,528</b>	<b>501,308</b>	<b>8.68%</b>					

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 5 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה (במספר עסקאות), וכן נחתם הסכם מחייב למכירת 3 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה, בתנאים מוערכים כדלקמן:

מיליוני ₪ (לפי שער 4.0185 ₪ לאירו)	
עלות רכישה	כ- 90.0
שווי בספרים ליום 30/06/2023	כ- 143.1
תמורה כוללת	כ- 147.1
שכ"ד שנתי	כ- 7.6
תשואת CAP	5.19%
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 "מפעת"



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	 <b>ישראל</b>
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	 <b>חו"ל</b>
7.5	68	15.8	הונגריה	
18	64	20	בפיתוח - גרמניה (גגות בנכסי חברת האם)	
5.5	31.5	7.5	בפיתוח חו"ל	
<b>88.6</b>	<b>578</b>	<b>154</b>	<b>סה"כ</b>	
<b>67.3</b>	<b>419</b>	<b>110</b>	<b>חלק להב</b>	

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

יתרת השקעה חלק להב

165



מפעת

איסוף ופינוי פסולת ותחנת מעבר



## מפעת – כרטיס ביקור



תחזית EBITDA שנתי ל-2023  
כ-29 מ' ש"ח חלק להב  
כ-45 מ' ש"ח (100%)



מחזור שנתי לשנת 2022  
284 מ' ש"ח  
מחזור H1 2023  
181 מ' ש"ח



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



**520 מ' ש**

הון עצמי\*



**39.6%**

בבעלות להב  
(נרכשה באוקטובר 2020)



**1951**

שנת הקמה



**21%\*\*\***

נתח שוק  
(מסך התחנות בישראל)



**206** חנויות נוחות "ג'ו"

ומתחמים קמעונאיים



**242**

תחנות "דלק"



**2023** (קצב שנתי)

**390.4 מ' ש** EBITDA

**187.8 מ' ש** EBITDA

כלכלית, מנוטרל IFRS16)\*\*



**כ - 7 מיליארד ש**

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

\* Q2 2023 - לאחר חלוקה של 250 ש"ח דיבידנד שביצעו מיום רכישת החברה ועד היום

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

\*\*\* מיוחס למגזר תחנות התדלוק: בנזין וסולר, בנטרול רש"פ (לתקופה של 01-06/2023)



# דלק ישראל – מגזרי פעילות

## מגזר הסיטונאות

## מגזר הקמעונאות



**דלק גז**  
(גפ"מ ביתי ועסקי)



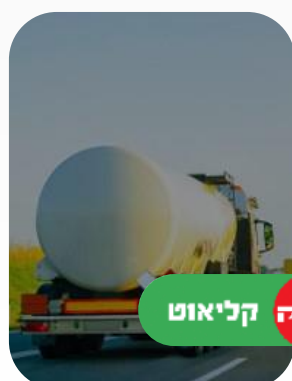
**דלק גז**  
(גפ"מ אוטומטיבי)



**דלק**  
חוץ תחנה



**דלק יונקס**  
(תדלוק ימי)



**דלק קליאוט**



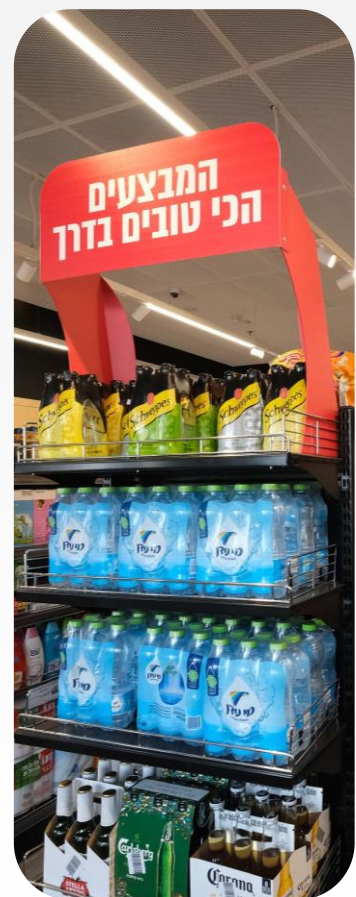
**דלק שינוע**  
(הפצת דלקים)



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



**ברגר קינג**



**דלק ג'ו**  
חנויות נוחות וקפה



**דלק**  
קמעונאות דרכים





דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ

דלק נכסים



# דלק נכסים - כרטיס ביקור

Maalot  
S&P Global Ratings

דירוג הסדרה: A



60 נכסים, 96% תפוסה  
בפיזור גיאוגרפי נרחב



38.7%  
בבעלות להב



אפריל 2021  
מועד פיצול החברה



כ-65 מ'₪  
NOI שנתי מייצג\*\*



38%  
הון עצמי למאזן\*



כ-88 מ'₪  
רווח נקי לשנת 2022

כ-7.8 מ'₪  
רווח נקי ל- H1 2023



כ-1.44 מיליארד ₪  
שווי נכסים חלק החברה\*\*\*

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



כ-718 מ'₪  
הון עצמי\*

\* נתונים מדוחות Q2 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

08/23

## ביצוע הליך מימון מחדש התאמת חוב החברה לתזרים המזומנים

השלימה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון שקל, ובהתאם הוסרו השעבודים הקיימים. במקביל החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי אחר בהסכם להעמדת הלוואה חדשה, בסך של כ- 200 מיליון שקל

05/23

## 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

02/23

## עסקת קרן רגנאר\* - בניהול שותפי קבוצת קרנות אלפא



ALPHA  
long term investments

- 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

12/21

## 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

05/21

## 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

04/21

## 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 המשויך 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	
45	29	<b>EBITDA</b>
88	57	<b>חוב פיננסי נטו</b>

**להב אנרגיה ירוקה (100%)**

70		<b>NOI</b>
49		<b>FFO</b>
388		<b>חוב פיננסי נטו (אנרגיה בלבד)</b>

**נדל"ן מניב בגרמניה\***

91		<b>NOI</b>
70		<b>FFO</b>
845		<b>חוב פעילות</b>

**הוצאות וחוב לא משויך לפעילות**  
(על בסיס H1 2023 בגילום שנתי)

11.9	<b>הנה"כ</b>
479 (יתרה ל 30.06.2023)	<b>חוב סולו</b>
195 (יתרה ל 30.06.2023)	<b>מזומנים**</b>
30	<b>הוצ' מימון נטו</b>

**דלק נכסים (38.7%)**

100%	חלק להב	
72	28	<b>NOI</b>
31	12	<b>FFO</b>
460	178	<b>חוב פיננסי נטו</b>
198	77	<b>חוב בייזום</b>
200	77	<b>מזומן</b>

**דלק ישראל (39.6%)**

100%	חלק להב	
186	74	<b>EBITDA</b>
607	240	<b>חוב פיננסי נטו</b>

\*\* נכון להיום, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים, בארץ, בחברות כלולות בחו"ל, ותקבולים ממכירות נכסים, בהיקף של למעלה מ- 300 מיליון שקל \* חלק להב. אחזקות להב בחברות בנות זרות המחזיקות בנכסים בשיעורים משתנים ובכל מקרה לא פחות מאחזקה של 50% בשרשור מלא. NOI כולל CAPEX משויך. 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.



## נתונים פיננסיים

### מתוך דוחות המאזן ורווח והפסד המאוחד מורחב

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

2021	2022	1-6/2022	1-6/2023	
259,750	358,991	20,285	265,881	סה"כ הכנסות
(87,655)	(176,630)	(15,605)	(207,696)	סה"כ הוצאות
<b>172,095</b>	<b>162,091</b>	<b>3,754</b>	<b>51,018</b>	רווח נקי
<b>127,935</b>	<b>197,567</b>	<b>91,734</b>	<b>106,446</b>	רווח כולל

#### עיקרי המאזן 30/06/2023 (באלפי ₪)

337,191	נכסים שוטפים
2,197,552	נכסים שאינם שוטפים
<b>2,534,743</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
253,801	התחייבויות שוטפות
1,207,395	התחייבויות שאינן שוטפות
<b>1,073,547</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>2,534,743</b>	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>





**LAHAV LR**  
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.  
רילאסטייט בע"מ**

**תודה רבה!**

