



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

מצגת לשוק ההון

להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ

דצמבר 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 מהתפתחויות 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- **2.5 מיליארד ₪**



הון עצמי (בעלים) Q3 2023
כ- **1.1 מיליארד ₪**
גידול של 25.5% ב-12 חודשים



נסחרת בשווי של כ-
924 מ' ₪
(07 בדצמבר 2023)



יחס LTV המאוחד
מורחב **: **46%**



יחס הון עצמי למאזן
המאוחד מורחב **: **43.5%**



רווח נקי לשנת 2022
163.7 מ' ₪
רווח נקי ל- 9M 2023
72.7 מ' ₪



רווח כולל לשנת 2022
197.5 מ' ₪
רווח כולל ל- 9M 2023
130.4 מ' ₪



תשואה על ההון* של
22%

* 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 הנלקחות לפי ההשקעות.



להב אל.אר. רילאסטייט

- 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.
- מתחילת השנה חברות בנות זרות חתמו על הסכמים מחייבים למכירת 3 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה והן מצויות במו"מ למכירתם של עוד 6 נכסים בתשואת (CAP) ממוצעת של 5.2% (פירוט שקף 15).
- נכון למועד פרסום המצגת, מתחילת השנה הושלמו רכישות של 14 נכסים מניבים מסחריים המשרתים צרכי אוכלוסייה בגרמניה וכן נחתמו הסכמים מחייבים לרכישתם של עוד 4 נכסים (פירוט שקף 14).
- עליה בדירוג לחברה ולסדרות אג"ח שלה ל- A2 עם אופק יציב.
- מור בית השקעות מביע אמון בלהב אל.אר, ומשקיע 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- 3.6 מיליון שקל (במחיר ממוצע משוקלל של כ- 3.04 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 עם פריים אנרג'י על הסכם מחייב להקמת שותפות בחלקים שווים להקמת 13 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו-שימוש בהיקף של עד 160 מגה-וואט (D.C.).
- החברה השלימה רכישת 100% מחברות שבבעלותם קרקעות עליהם ממוקם פורטפוליו 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).

באשר לפעילותן של החברות הבנות הנוספות בקבוצה, ראה פירוט בשקפים שבהמשך.



תחומי פעילות

12% 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



19% מהמאזן



להב אנרגיה ירוקה (100%)
אנרגיה מתחדשת וניהול



מפעת (65%)

הפועלת בתחום איסוף וטיפול בפסולת



59% מהמאזן

פעילות נדל"ן מניב בגרמניה



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- 42.6% 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- 62 מיליון ₪**
 שכר דירה מייצג (חלק החברה)
כ- 71 מיליון ₪**



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



פורטפוליו הכולל כ- 80 נכסים
(לא כולל נכסים שרכישתם הושלמה
לאחר תום הרבעון השלישי וכן נכסים
בגנים 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:
2.27% קבועה באירו
ללא קובנט על שווי הנכס (LTV)



תפוסה ממוצעת
97%



יחס LTV
כ- 42%

* נתוני דוחות Q3 2023

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



שטחי נכסים ו-NOI

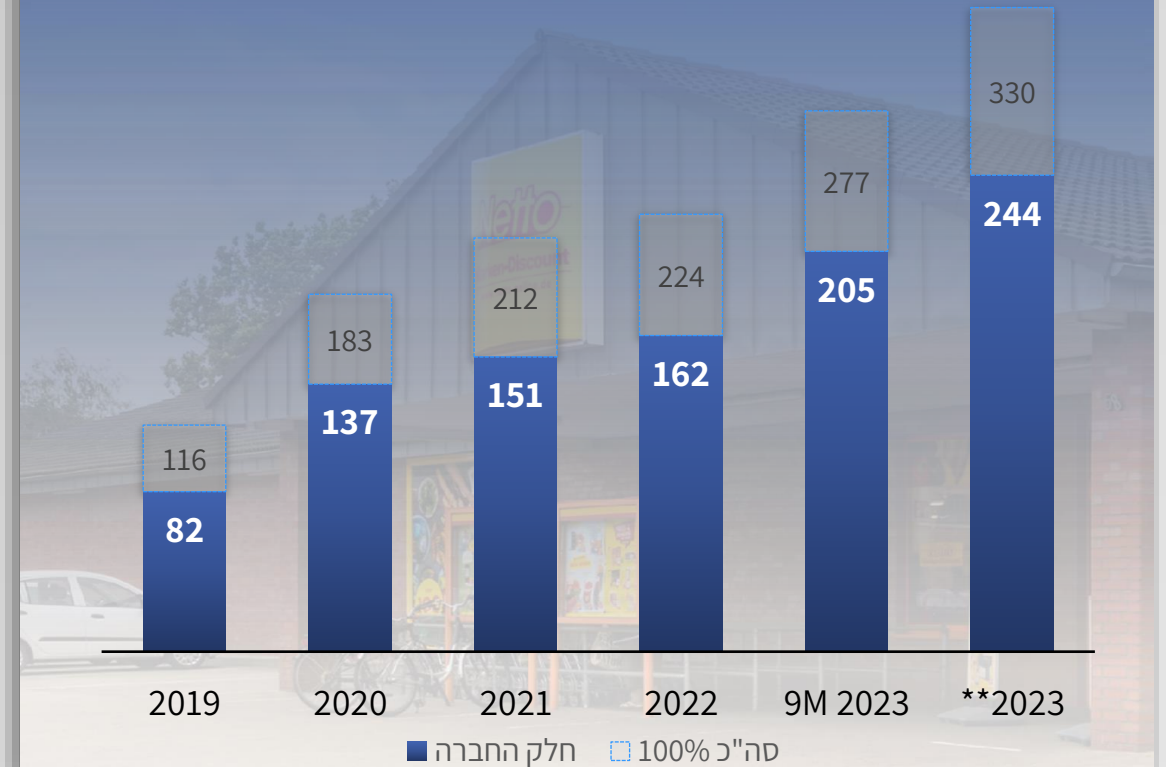
גידול מתמשך ב-NOI מנכסי הנדל"ן בגרמניה

(חלק החברה, במיליוני ש"ח)



צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה

(בשלמותם וחלק החברה, באלפי מ"ר)



** לתום 2023 בהתאם לתחזית הרכישות מעסקאות שנבחנות

הנתונים הינם בנטרול הוצאות הנהלה.

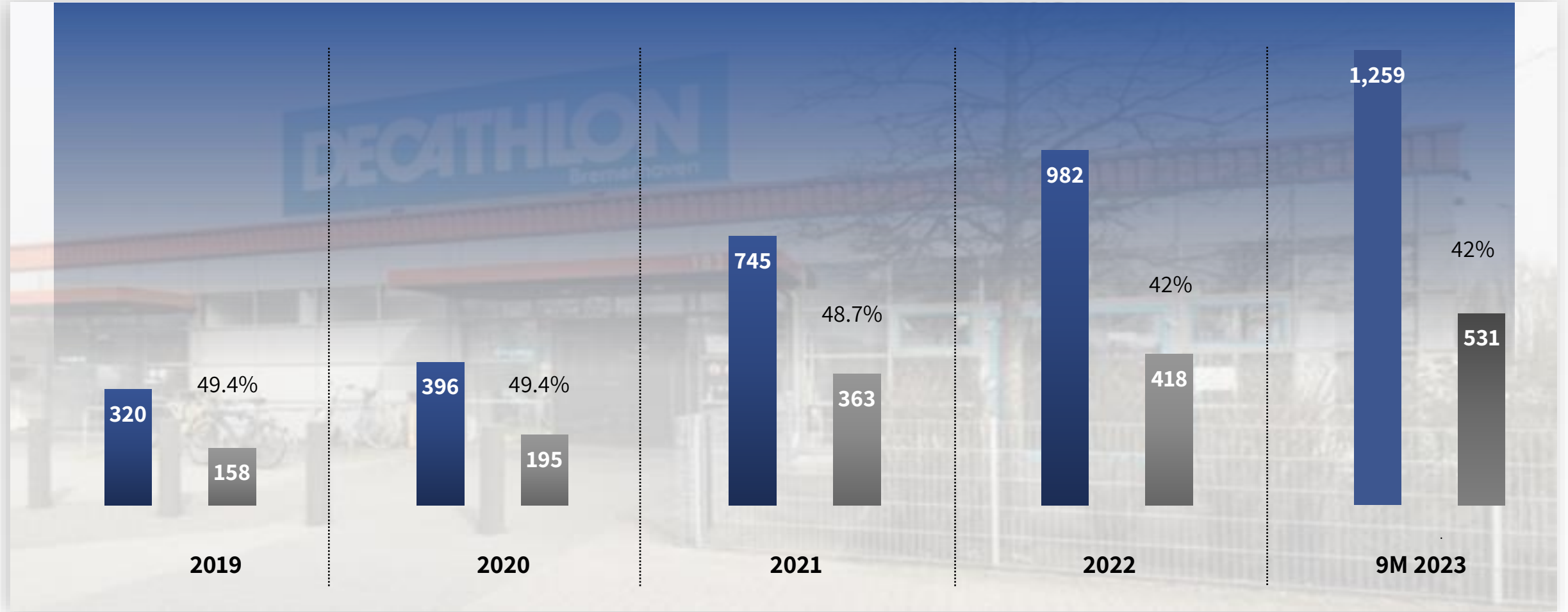
2023 - הנתון משקף גילום שנתי עפ"י הכנסות 9M 2023, לפי שע"ח 4.0531 ש"ח לאירו.

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

בתהליך רכישה ומכירה ועסקאות שנבחנות, לפי שע"ח 4.0531 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- 30/09/2023 (4.0531 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%	17,950	54,563	100%	3,121	8,036	100%	Emmerich	ינו-11
1.64%	8.4%	5.4%	דצמ-23	34%	26,312	77,216	100%	4,163	12,073	50%	Erfurt	ינו-17
2.89%	8%	5.6%	יונ-25	35%	25,965	74,305	100%	4,183	8,666	75%	פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים	יול-17
1.64%	8.6%	5.7%	אוק-24	36%	27,769	76,527	100%	4,361	11,053	75%	פורטפוליו "ביתא" - 12 מרכזים מסחריים	יול-17
2.85%	8.9%	4.9%	יונ-25	56%	60,648	107,869	100%	5,269	9,098	50%	מלון ב- Langen	מאי-18
1.65%	8%	5.7%	יול-28	39%	32,262	81,812	97%	4,693	13,367	75%	פורטפוליו "נמו" - 5 מרכזי קניות	נוב-19
1.73%	8.4%	5.6%	יונ-27	39%	176,777	447,693	100%	25,214	62,371	75%	פורטפוליו "לוסי" - 29 נכסי נדל"ן מניב	יונ-20
1.56%	7.6%	5.7%	אפר-31	50%	71,810	142,549	91%	8,135	20,460	75%	פורטפוליו נכסי דקטלון	ספט-21
1.85%	8.5%	5.9%	ספט-29	49%	35,190	72,542	100%	4,256	7,286	75%	Bad Honnef	ספט-22
2.83%	8.2%	6.4%	ינו-32	55%	75,849	138,523	95%	8,836	35,775	75%	ברנבורג - מרכז מסחרי	ינו-23
3.85%	10.3%	6.2%	דצמ-50	37%	25,890	69,713	100%	4,304	16,838	90%	Haibach - Adler	ינו-23
-	-	6.0%	-	40%	153,400	379,788		22,928	71,962	100%-50%	יתר הנכסים 19 נכסים	-
-	-	כ- 5.8%		43%	729,820	1,723,100	97%	99,463	276,985		-	סך הכל



רכישות שהושלמו מתחילת השנה עד תום הרבעון

באלפי ש"ח, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל- 30/09/2023 (4.0531 ש"ח לאירו)

שיעור ריבית שנתי נומינלי	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
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
3.8%	8.75%	2023*	60%	7,782	12,970	100%	1,135	2,031	75%	Sennfeld	ספט'-2023
				117,711	171,359		16,056	56,087			סה"כ

* הלוואת בעלים העתידה להיפרע ותוחלף בהלוואה בנקאית לז"א.

הערה: הטבלה לא כוללת 11 נכסים שרכישתם הושלמה לאחר תום רבעון שלישי.



עסקאות לאחר תום הרבעון

באלפי ש"ח, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל- **30/11/2023** (4.0531 ש"ח לאירו)

הערכת שיעור ריבית שנתית נומינלית	תום תקופת הלוואה	LTV	סוף תקופת שכירות	גובה הלוואה	תשואת עסקה (CAP)	עלות רכישה (לא כולל הוצאות רכישה)	הכנסות שכ"ד לשנה	שטח במ"ר להשכרה	חלקה של החברה	שם הנכס	סטטוס
3.9%	09/2033	59%	21/12/2028	4,053	10.06%	6,890	693	3,802	75%	מסחרי	בדיקת נאותות
4.57%	09/2033	77%	ממוצע 6 שנים	86,797	10.40%	112,068	11,653	44,446	75%	פורטפוליו מסחרי - 13 נכסים	נחתם הסכם מחייב (מתוכנן הושלמה רכישתם של 9 נכסים)*
3.9%	09/2033	82%	30/09/2026	21,481	9.88%	26,345	2,602	9,810	75%	מסחרי	הושלמה רכישה
	09/2033	75%	28/02/2029	64,850	8.50%	86,736	7,377	15,250	75%	DIY	בדיקת נאותות
				177,181	9.62%	232,039	22,325	73,308			סה"כ

* 9 נכסים נרכשו בתמורה של כ- 95 מיליון שקל (מתוך כלל הפורטפוליו בסך של כ- 112 מיליון שקל, כמפורט לעיל).

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



מו"מ – למכירת נכסים

החברה מצויה במו"מ בשלבים שונים, למכירת 6 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה (במספר עסקאות), וכן נחתם הסכם מחייב למכירת 3 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה, בתנאים מוערכים כדלקמן:

מיליוני ₪ (לפי שער 4.0531 ₪ לאירו)	
111.0 כ-	עלות רכישה (9 נכסים)
164.1 כ-	שווי בספרים ליום 30/09/2023
178.3 כ-	תמורה כוללת
8.5 כ-	שכ"ד שנתי
5.2%	תשואת CAP
30% כ-	תשואה להון העצמי (לשנה)

ביחס ל- 3 הנכסים שמכירתם הושלמה, המכירה בוצעה בתשואות (CAP) של כ- 5.2% בתמורה של כ- 38 מיליון שקל.

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 "מפע"ת



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

לשנים 2024 - 2025 *



NOI מ' ש		השקעה מ' ש		MW			
2025	2024	2025	2024	2025	2024		
19	14	92	64	25	14	מניבים	 ישראל
14	10	117	117	32	32	תפרח	
69	49	697	488	100	70	פריים	
12	6	59	30	22	11	בפיתוח	
13	13	97	97	19	19	מניב פורטוגל	 חו"ל
8	8	68	68	16	16	מניב הונגריה	
34	25	300	214	77	55	פיתוח והקמה גרמניה (גגות בנכסי חברת האם)	
29	8	262	75	61	17	בפיתוח חו"ל	
199	132	1,692	1,153	352	234	סה"כ	
140	89	1,147	738	253	157	חלק להב	
		893	484			יתרת השקעה חלק להב	

הנכסים בישראל ובחו"ל מצוינים ב-100%; חלקה של להב מצוין בסיכום.

החברה החלה להציג נתונים הצופים לשנים 2024 / 2025. ייאמר כי בפועל לתום שנת 2023 ה NOI השנתי המתואם המוערך עומד על 30.41 מיליון שקל (חלקה של להב). הקיטון אל מול התחזית שהוצגה בעבר לסוף 2023 נובע ברובו בשל דחייה במועדי ההקמה של עסקת פריים אנרג'י, הקמת המתקנים הסולריים על הגגות בגרמניה ודחיית ההקמה של פרויקט תפרח לשנת 2024.



מפעת

איסוף ופינוי פסולת ותחנת מעבר



מפעת – כרטיס ביקור



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



מחזור שנתי לשנת 2022 (100%)
284 מ' ₪
מחזור 9M 2023
271 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





כ - 2,250
עובדים



557 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 (12 ח' אחרונים)
EBITDA **410.0 מ' ש**
EBITDA) **177.8 מ' ש**
כלכלית)**



כ - 6.2 מיליארד ש
מכירות כלל הקבוצה
(12 ח' אחרונים, ללא בלו ומע"מ)

* Q3 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 01-09/2023).



דלק ישראל – מגזרי פעילות

מגזר הסיטונאות

מגזר הקמעונאות



דלק גז
(גפ"מ ביתי ועסקי)



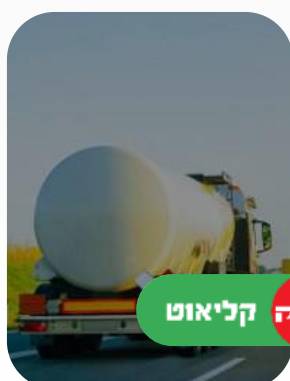
דלק גז
(גפ"מ אוטומטיבי)



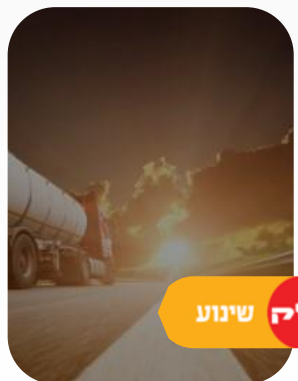
תדלוק
חוץ תחנה



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



דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ

דלק נכסים



דלק נכסים - כרטיס ביקור*

Maalot
S&P Global Ratings

דירוג הסדרה : A
דירוג החברה : A-



60 נכסים, 99% תפוסה
בפיזור גיאוגרפי נרחב



38.7%
בבעלות להב



אפריל 2021
מועד פיצול החברה



כ-65 מ' ש
NOI שנתי מייצג***



43.1%
הון עצמי למאזן



כ-88 מ' ש
רווח נקי לשנת 2022

כ-9.3 מ' ש
רווח נקי ל- 9M 2023



כ-1.4 מיליארד ש
שווי נכסים חלק החברה**

כ-1.1 מיליארד ש
שווי נכסים לא משועבדים**



כ-694.5 מ' ש
הון עצמי*

לאחר חלוקת דיבידנד
בסך 25 מ' ש

* נתונים מדוחות Q3 2023 אלא אם כן צוין אחרת.

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

*** מייצג - בחישוב שנתי מלא על הנכסים הקיימים.





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	EBITDA
88	57	חוב פיננסי נטו

להב אנרגיה ירוקה (100%) 


2024	2023	
89	30	NOI
484	166	חוב פיננסי נטו (אנרגיה בלבד)

נדל"ן מניב בגרמניה 

100%	חלק להב	
99	71	NOI
78	60	FFO
838	637	חוב פעילות

הוצאות וחוב לא משויך לפעילות
(על בסיס Q3 2023 בגילום שנתי) 

12.2	הנה"כ
476 (יתרה ל 30.09.2023)	חוב סולו
155 (יתרה ל 30.09.2023)	מזומנים*
30	הוצ' מימון

דלק נכסים (38.7%) 

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

דלק ישראל (39.6%) 

100%	חלק להב	
186	74	EBITDA
607	240	חוב פיננסי נטו

*לא כולל מזומנים בחברות כלולות.

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 - מאוחד מורחב

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

2021	2022	1-9/2022	1-9/2023	
259,750	358,991	215,351	348,533	סה"כ הכנסות
(87,655)	(176,630)	(96,839)	(271,827)	סה"כ הוצאות
172,095	162,091	104,548	67,839	רווח נקי
127,935	195,958	10,533	125,521	רווח כולל

עיקרי המאזן 30/09/2023 (באלפי ₪)

284,311	נכסים שוטפים
2,243,627	נכסים שאינם שוטפים
2,527,938	סה"כ נכסים
226,217	התחייבויות שוטפות
1,202,219	התחייבויות שאינן שוטפות
1,099,502	סה"כ הון
2,527,938	סה"כ הון והתחייבויות

רווח נקי ורווח כולל נרשם לא כולל זכויות מיעוט.





LAHAV LR
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ**

תודה רבה!

