



מצגת לשוק ההון

להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ

מרץ 2024

- 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 Q4 2023 *
כ- **2.61 מיליארד ₪**



הון עצמי (בעלים) Q4 2023
כ- **1.08 מיליארד ₪**
גידול של 11.1% ב-12 חודשים



נסחרת בשווי של כ-
902 מ' ₪
(27 במרץ 2024)



יחס LTV המאוחד
מורחב *:
46%



יחס הון עצמי למאזן
המאוחד מורחב *:
41.3%



רווח נקי לשנת 2023 ***
כ- **102 מ' ₪**
רווח נקי ל- Q4 2023 ***
כ- **29 מ' ₪**



רווח כולל לשנת 2023 ***
כ- **151.6 מ' ₪**
רווח כולל ל- Q4 2023 ***
כ- **22 מ' ₪**



תשואה על ההון **
של כ- **10%**

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

** סך הרווח הנקי לשנת 2023 חלקי הון עצמי.

*** נתוני דוח כספי לפי ה-100%.



- בפברואר 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. בינואר 2024 השלימה החברה בהצלחה הרחבת הסדרה בהיקף של 120 מיליון שקל.
- מתחילת השנה חברות בנות זרות מכרו 3 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה. בנוסף הן מצויות במו"מ למכירתם של עוד 6 נכסים בתשואת (CAP) ממוצעת של 5.2% (לפירוט נוסף שקף 16).
- נכון למועד פרסום המצגת, מתחילת השנה ועד למועד פרסום המצגת הושלמו רכישות של 18 נכסים מניבים מסחריים המשרתים צורכי אוכלוסייה בגרמניה בהיקף של כ- 76.9 מיליון אירו בתשואת עסקה (CAP) ממוצעת של כ- 9.8%, כשחלק החברה בהם מעל 75%.
- 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).
- חלוקת דיבידנד שנתי בגין שנת 2023 בהיקף של כ- 38 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

- החברה חתמה עם החברה הציבורית סאנפלאאר על מזכר הבנות לא מחייב למיזוג ולשילוב כוחות.
- החברה בוחנת ביצוע שיתוף פעולה עם צד ג', אשר יכלול שימוש בקרקעות של אותו צד ג' ובקרקעות המעובדות שלו לצורך הקמת פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בישראל.
- מפע"ת (חברה הבת - 65%), הפועלת בתחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר והטמנה בוחנת עסקה לרכישת חברה פרטית הפועלת בתחום מתן שירותי איסוף וסילוק פסולת וטיאוט ובוחנת רכישת מטמנת פסולת.
- פקיעת אופציית ההמרה של קרן נוקד והשקעתה בחברה נפדתה בהתאם לתנאי ההתקשרות.
- 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.). לאחר מועד הדוח, השותפות חתמה על מסמך הבנות עם בנק לאומי למימון 13 פרויקטים כאמור, בסכום של כ- 595 מיליון ש"ח.
- 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).



תחומי פעילות

12% מהמאזן

דלק נכסים

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



9% מהמאזן

דלק ישראל

(בעלת שליטה מהותית, 39.6%)
מתחמי תדלוק וחנויות הנוחות



18% מהמאזן



להב אנרגיה ירוקה (100%)
אנרגיה מתחדשת וניהול



מפעל (65%)

הפועלת בתחום איסוף וטיפול בפסולת



61% 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"ל 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

* ביום 27/3/24 הודיעה המנכ"ל על סיום תפקידה



מרכזים מסחריים

גרמניה



מרכזים מסחריים בגרמניה – כרטיס ביקור



פורטפוליו הכולל כ- 89 נכסים

(לא כולל נכסים שרכישתם הושלמה
לאחר תום הרבעון הרביעי וכן נכסים
בגנים נחתמו הסכמים מחייבים)

שעיקרם מרכזים מסחריים ברחבי גרמניה המשרתים
את צרכי האוכלוסייה המקומית שסביבם

שווי פורטפוליו (בחלק החברה) *

כ- 1.35 מיליארד ₪

שווי פורטפוליו (100%)

כ- 1.84 מיליארד ₪

NOI שנתי מייצג (חלק החברה)

כ- 72 מיליון ₪ **

שכר דירה מייצג (חלק החברה)

כ- 82 מיליון ₪ **

תשואת הכנסות ממוצעת

ברכישה 9%

תשואה מייצגת לרכישות

בשנים האחרונות



יחס LTV

כ- 44%



תפוסה ממוצעת

99%



ריבית ממוצעת משוקללת:

2.70% קבועה באירו

ללא אמות מידה 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 Q4 2023

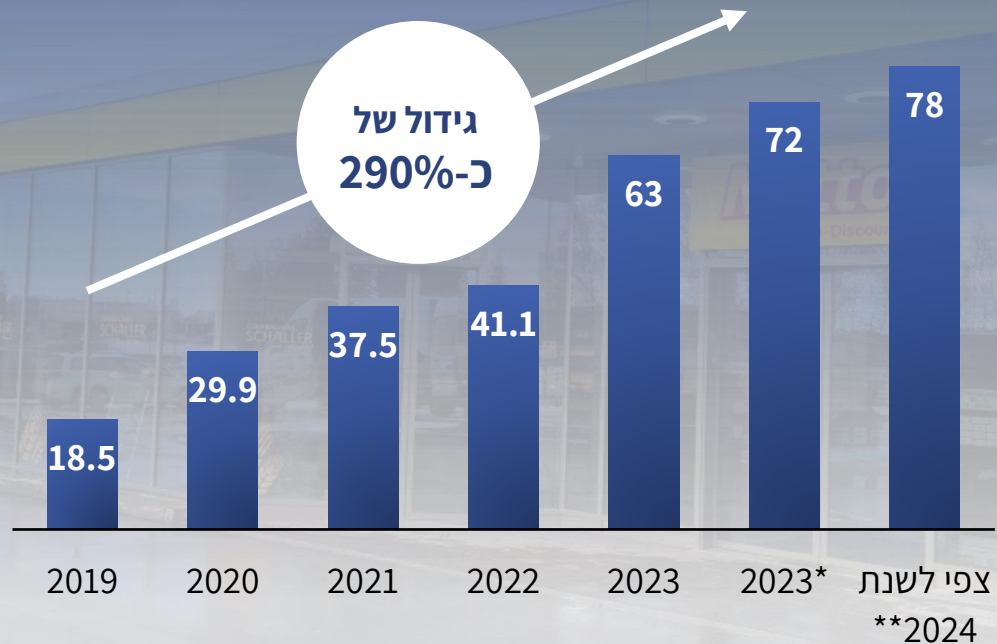
** לפי שער 4.0116 אירו-ש"ח, מייצג – נכסים קיימים בחישוב שנתי מלא.



שטחי נכסים ו-NOI

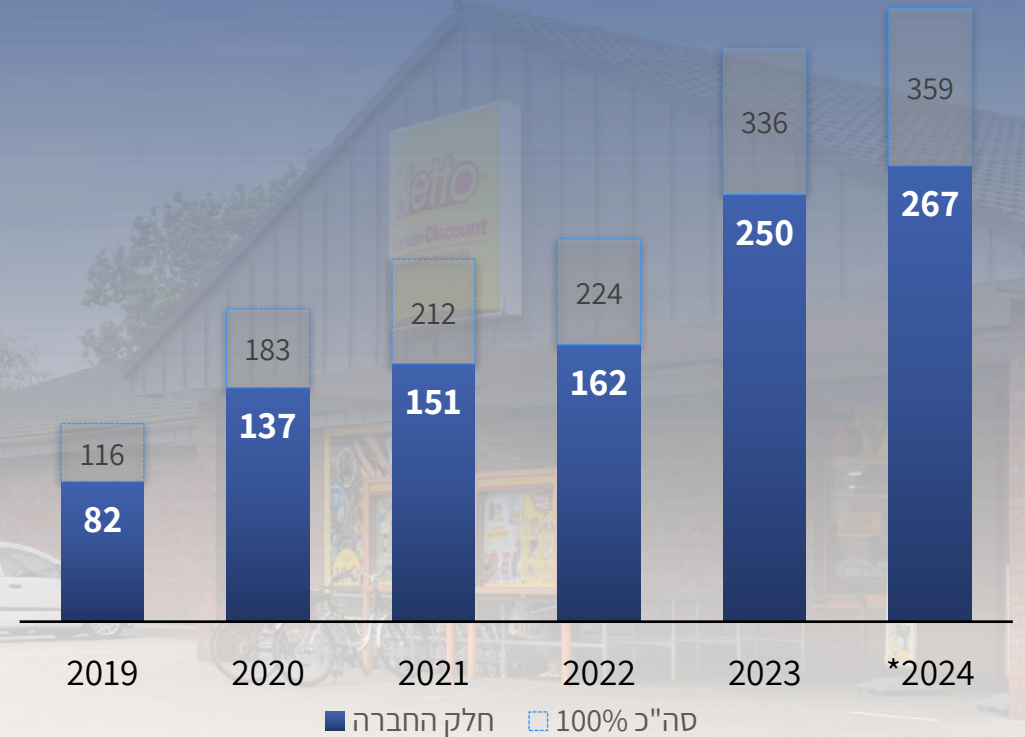
גידול מתמשך ב-NOI מנכסי הנדל"ן בגרמניה

(חלק החברה, במיליוני ש"ח)



צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה

(בשלמותם וחלק החברה, באלפי מ"ר)



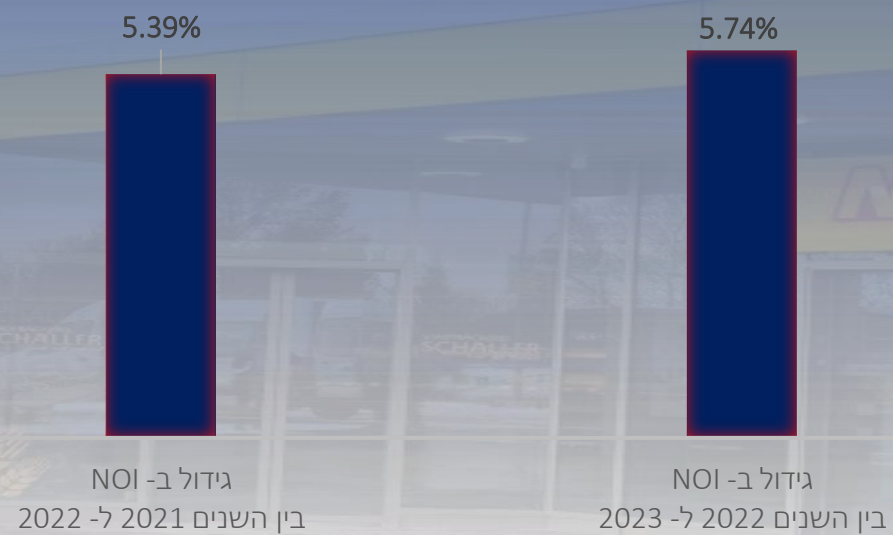
הנתונים הינם בנטרול הוצאות הנהלה.
 *2023 - צפי לקצב NOI בחישוב שנתי מלא בתום שנת 2023 לפי שע"ח 0116 4 ש"ח לאירו
 ("NOI שנתי מייצג").

**2024 צפי משוער לתום שנת 2024 על בסיס עסקאות נבחנות לרכישה ומכירת נכסים.
 למועד פרסום הדוח.

*צפי משוער לתום שנת 2024 על בסיס עסקאות נבחנות לרכישה ומכירת נכסים. למועד
 פרסום הדוח.

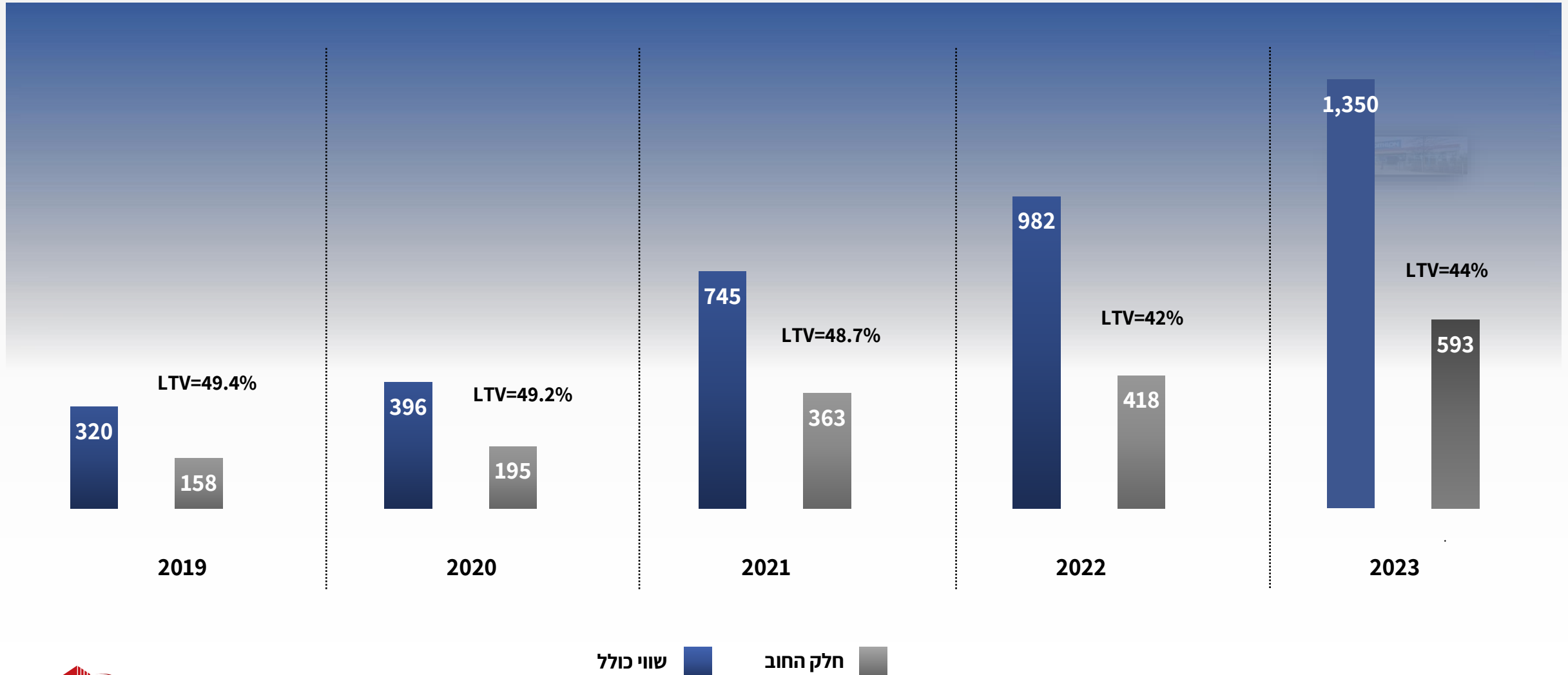
NOI - Same Property

גידול מתמשך ב-NOI Same Property



שווי נכסי הנדל"ן בגרמניה ויתרת החוב בגינם

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



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- 31/12/2023 (4.0116 ש לאירו)

תאריך הרכישה	שם הנכס	חלקה של החברה	שטח במ"ר להשכרה	הכנסות 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	3,089	100%	53,780	17,487	33%	פבר-25	5.7%	8.1%	2.46%
ינו-17	Erfurt	50%	12,073	4,120	100%	76,405	25,706	34%	דצמ-27	5.4%	8.4%	3.97%
יול-17	פורטפוליו "אלפא" – 5 סופרמרקטים	75%	8,831	4,140	100%	73,156	25,530	35%	יונ-25	5.7%	8%	2.89%
יול-17	פורטפוליו "ביתא" – 12 מרכזים מסחריים	75%	10,180	3,959	100%	69,629	24,029	35%	אוק-24	5.7%	8.6%	1.64%
מאי-18	מלון ב- Langen	50%	9,098	5,476	100%	106,873	59,624	56%	יונ-25	5.1%	8.9%	6.81%
נוב-19	פורטפוליו "נמו" – 5 מרכזי קניות	75%	13,346	4,589	97%	80,998	31,668	39%	יול-28	5.7%	8%	1.65%
יונ-20	פורטפוליו "לוסי" – 31 נכסי נדל"ן מניב	75%	66,809	25,951	98%	444,160	183,936	41%	יונ-27	5.8%	8.4%	1.73%
ספט-21	פורטפוליו נכסי דקטלון	75%	20,444	8,051	91%	156,517	70,484	45%	אפר-31	5.1%	7.6%	1.56%
אוק-22	Bad Honnef	75%	7,286	4,212	100%	72,538	34,508	48%	ספט-29	5.8%	8.5%	1.85%
יוני-23	ברנבורג – מרכז מסחרי	75%	35,960	8,745	100%	137,417	74,692	54%	דצמ-32	6.4%	8.2%	2.83%
יוני-23	Haibach - Adler	90%	22,012	4,260	100%	69,096	25,490	37%	דצמ-50	6.2%	10.3%	3.85%
דצמ-23	פורטפוליו P13	75%	38,510	8,878	96%	84,765	64,779	76%	נוב-33	10.5%	10.5%	4.84%
-	יתר הנכסים	100%-50%	82,965	26,348	100%	419'292	174,180	42%	-	6.3%	-	-
סך הכל	-		335,550	111,819	99%	1,844,626	729,820	44%		כ- 6.1%		



רכישות שהושלמו בשנת 2023

באלפי ש"ח, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל- 31/12/2023 (4.0116 ש"ח לאירו)

תאריך הרכישה	שם הנכס	חלקה של החברה	שטח במ"ר להשכרה	הכנסות שכ"ד לשנה	שיעור תפוסה	עלות רכישה (לא כולל הוצאות)	יתרת הלוואה	LTV	תום תקופת הלוואה	הכנסות שכ"ד במועד הרכישה אל מול עלות הרכישה	שיעור ריבית שנתית נומינלית
ינואר-2023	Haibach - Adler	90%	22.012	4,260	100%	41,391	25,489	62%	2050	10.24%	3.85%
ינואר-2023	Bernburg Power Center	75%	35.960	9,346	100%	106,490	74,694	70%	2032	8.23%	2.83%
מאי-2023	Wurselen 3	75%	3.380	1,226	100%	10,508	7,892	75%	2043	11.79%	3.75%
ספט'-2023	Sennfeld	75%	2,031	2,010	100%	12,970	7,702	59%	2023	9.51%	2.5%
נוב'-2023	Wittenberg	75%	9,810	2,575	100%	26,075	15,645	60%	2025	9.9%	2.5%
נוב'-2023	פורטפוליו 9 נכסים	75%	40,824	9,957	96%	93,992	71,924	76%	2033	10.47%	4.84%
סה"כ			114,017	29,374		291,426	203,346	70%			



עסקאות נבחנות

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים למועד פרסום המצגת (4.0116 ש 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
הרכישה השולמה	פורטפוליו מסחרי - 4 נכסים	75%	3,684	1,701	17,531	9.7%	11,634	ממוצע כ- 6 שנים	66%	9/33	4.89%
בדיקת נאותות	מסחרי	75%	3,802	686	6,820	10.1%	4,814	21/12/2028	70%	4/37	3.3%
בדיקת נאותות	מרכז מסחרי – כולל השבחה	75%	20,240	7,783	80,232	9.7%	59,000	ממוצע כ- 10 שנים	74%	4/37	3.9%
נחתם הסכם מחייב	DIY	75%	15,250	7,301	85,848	8.50%	64,100	28/02/2039	75%	4/34	3.9%
סה"כ		75%	42,976	17,471	190,431	9.17%	139,548		73%		

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



למכירת נכסים (במליוני ₪ לפי שער של 4.0116 ₪ לאירו , והם נתוני 100%)

מכירות בתהליך למועד פרסום הדו"ח	מכירות שבוצעו בשנת 2023	מכירות שבוצעו והושלמו מאז תחילת שנת 2024
עלות רכישה 6) נכסים) כ- 86.3	עלות רכישה 2) נכסים) 3.9	עלות רכישה 2) נכסים) 19.9
שווי בספרים ליום 31/12/2023 כ- 129.6	שווי בספרים ליום 31/12/2023 9.2	שווי בספרים ליום 31/12/2023 30.1
תמורה כוללת כ- 139.4	תמורה כוללת 11.2	תמורה כוללת 30.1
שכ"ד שנתי כ- 6.9	שכ"ד שנתי 0.4 שכן חלק מהנכס היה ריק	שכ"ד שנתי 1.7
תשואת CAP 5.2%	תשואת CAP ל.ר.	תשואת CAP 5.6%
תשואה להון העצמי (לשנה) כ- 30%	תשואה להון העצמי (לשנה) כ- 35%	תשואה להון העצמי (לשנה) כ- 35%

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





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



בעלת מערך ניהולי נפרד
עם צוות מקצועי ומנוסה



פרויקטים סולאריים - מניבים ובפיתוח

לשנים 2024 – 2025 *



	NOI מ' ש		השקעה מ' ש		MW		אגירה		
	2025 2024		2025 2024		2025 2024		2025 2024		
	19	14	92	64	25	14			מניבים תפרח פריים בפיתוח  ישראל
	14	11	117	117	32	32	66	66	
	69	35	695	350	100	50	500	250	
	15	3	75	15.5	28	5			
	13.2	13.2	97	97	19	19			מניב פורטוגל מניב הונגריה פיתוח והקמה גרמניה (גגות בנכסי חברת האם) בפיתוח חו"ל  חו"ל
	8	8	68	68	15.8	15.8			
	83	15	390	68	115	20			
	41		220	20	38				
	262.2	99.2	1,754	799.5	372.8	155.8	566	316	סה"כ חלק להב יתרת השקעה חלק להב
	181	65.1	1,138.5	493.1	255.2	99.3	283	158	
			1,022	376.6					

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).



מפעל

איסוף ופינוי פסולת ותחנת מעבר



מפעת – כרטיס ביקור



אוגוסט 2022
מועד הרכישה



65%
בבעלות להב אנרגיה ירוקה



מחזור שנתי לשנת 2023 (100%)
כ- 355.4 מ' ₪
מחזור לשנת 2022 (100%),
כ- 284 מ' ₪



EBITDA שנתי ל 2023
כ- 37.8 מ' ₪ (100%)
כ- 24.6 מ' ₪ חלק להב



צי רכבים
**כ- 200 משאיות ורכבים
הנדסיים**



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



ניצולת נוכחית
כ- 1,500, טון אשפה ליום



550 עובדים
עובדים ישירים ברובם
והיתר דרך קבלנים



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 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 לשוב 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



508 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"



FY 2023
כ - 407 מ' ש EBITDA
כ - 166 מ' ש EBITDA
כלכלית)**



כ - 6 מיליארד ש
מכירות כלל הקבוצה - שנת
2023

- לאחר חלוקה של 300 אלפי 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)



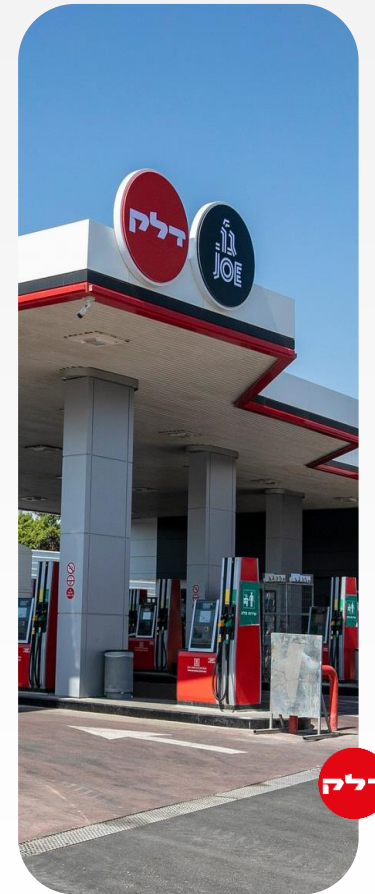
ג'ו – חנות הנוחות של
דלק ומפעל הקפה



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, 98% תפוסה
בפיזור גיאוגרפי נרחב



38.7%
בבעלות להב



אפריל 2021
מועד פיצול החברה



כ-68 מ'₪
NOI שנתי מייצג
לשנת 2024***



45.2%
הון עצמי למאזן



כ-84 מ'₪
רווח נקי לשנת 2023
כ-88 מ'₪
רווח נקי ל-2022



כ-1.54 מיליארד ₪
שווי נכסים חלק החברה**
כ-1.2 מיליארד ₪
שווי נכסים לא משועבדים**



כ-767.8 מ'₪
הון עצמי (חלק החברה)
לאחר חלוקת דיבידנד
בסך 25 מ'₪

** איחוד חלקי יחסי של נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין לפי דוחות שנתיים לשנת 2023.
*** 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	
37.8	24.6	EBITDA
88	57	חוב פיננסי נטו

להב אנרגיה ירוקה (100%) 		
2024	2023	
99.2	30	NOI
800	166	חוב פיננסי נטו (אנרגיה בלבד)

נדל"ן מניב בגרמניה** 		
100%	חלק להב	
98	72	NOI*
76	56	FFO
812	593	חוב פעילות

הוצאות וחוב לא משויך לפעילות 	
12	הנה"כ
451	חוב סולו
164	מזומנים*
37	הוצ' מימון נטו

דלק נכסים (38.7%) 		
100%	חלק להב	
68	263	NOI
40	15.5	FFO
811	314	חוב פיננסי נטו
198	77	חוב בייזום
195	75.5	מזומן

דלק ישראל (39.6%) 		
100%	חלק להב	
166	66	EBITDA
543	215	חוב פיננסי נטו

* לא כולל מזומנים בחברות כלולות.

• צפי לקצב NOI בחישוב שנתי מתואם על בסיס נכסים שנרכשו עד תום שנת 2023



נתונים פיננסיים

מתוך דוחות המאזן ורווח והפסד - מאוחד מורחב

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

2021	2022	2023	
259,750	358,991	481,504	סה"כ הכנסות
(87,655)	(176,630)	(369,180)	סה"כ הוצאות
172,095	162,091	96,417	רווח נקי
127,935	195,958	145,896	רווח כולל

עיקרי המאזן 31/12/2023 (באלפי ₪)

275,321	נכסים שוטפים
1,859,625	נכסים שאינם שוטפים
2,134,946	סה"כ נכסים
267,520	התחייבויות שוטפות
754,489	התחייבויות שאינן שוטפות
1,112,937	סה"כ הון
2,134,946	סה"כ הון והתחייבויות





LAHAV LR
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ**

תודה רבה!