



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

מצגת לשוק ההון

להב אל. אר
רילאסטייט בע"מ

אוגוסט 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 *
כ- **2.83 מיליארד ₪**



הון עצמי (בעלים)
כ- **1.11 מיליארד ₪**
גידול של כ- 3.5% ב- 12 חודשים
האחרונים



נסחרת בשווי של כ-
824 מ' ₪
(27 באוגוסט 2024)



יחס LTV המאוחד
מורחב *:
50%



יחס הון עצמי למאזן
המאוחד מורחב *:
39.9%



חלקנו ברווח הנקי ל- H1 2024
כ- **66.6 מ' ₪**
(לעומת רווח נקי כ- 51 מ' ₪ בתקופה המקבילה אשתקד)



תשואה על ההון **
לשנת 2023 כ- **10%**
ל- H1 2024 כ- **12%**

* נתוני "מאוחד מורחב" הינם איחוד יחסי של חלק להב בחברות הכלולות למעט דלק ישראל, דלק נכסים הנלקחות לפי ההשקעות.
** לשנת 2023 - סך הרווח הנקי לשנת 2023 חלקי הון עצמי; ל- H1 2024, לפי נתוני המחצית כפול 2.





- בתקופת הרבעון הראשון של שנת 2024 השלימו חברות בנות של החברה את רכישתם 4 נכסים מניבים בגרמניה, המשרתים צרכי אוכלוסייה ומושכרים לזמן ארוך, ובכך הושלמה רכישת פורטפוליו כולל של 13 נכסים, בתמורה לסך כולל של כ- 27.8 מיליון אירו (חלקה של החברה – 75%). העסקה מגלמת תשואת CAP של כ- 10.42% ותשואת ממוצעת להון העצמי (COC) של כ- 11.72%.
- במהלך הרבעון השני, השלימה חברה בת של החברה עסקה במסגרתה נרכש נכס מניב בעיר ברלין (מושכר לרשת OBI לזמן ארוך), בתמורה לסך כולל של כ- 21.9 מיליון אירו (חלקה של החברה -75%). העסקה מגלמת תשואת CAP של כ- 8.31% ותשואת ממוצעת להון העצמי (COC) של כ- 12.82%.
- במהלך חודש יוני האחרון, עדכנה החברה על הקמת חברת להב אל.אר תשתיות בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה, וזאת במסגרת שינוי ארגוני שמקדמת החברה, מתוך כוונה לרכז תחת להב תשתיות, את פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת ואת תחום איסוף האשפה ולהמשיך לפעול להצמחת כמות הפרויקטים ולהפוך, באמצעות קבוצת חברות, למובילה בתחום. מתוך הראייה האסטרטגית האמורה, החברה, באמצעות להב תשתיות, רכשה מניות של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("פריים"), חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בשיעור מצטבר של כ- 30%. במסגרת זו התקשרה להב תשתיות בהסכם שליטה משותפת עם בעל השליטה בפריים, מר ירון קיקוז.

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





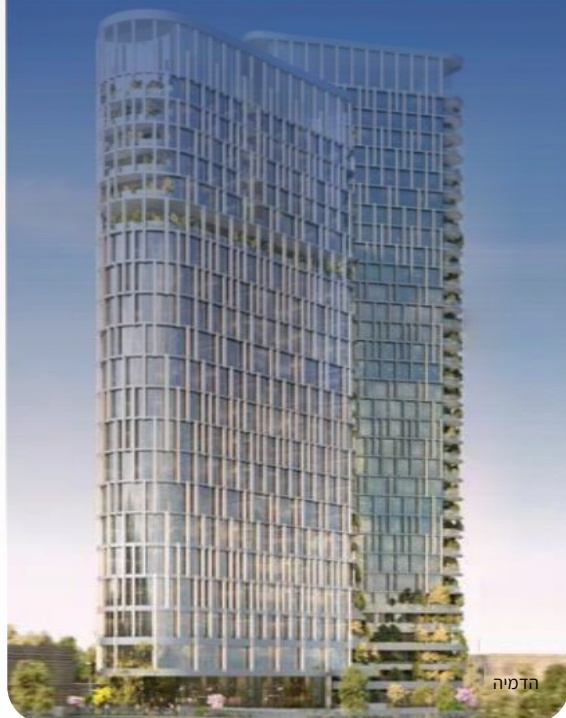
- שינויים בהון המניות והחזקות בעלי עניין במהלך המחצית הראשונה של 2024 ואחריה –
- החברה הנפיקה כ- 4.7 מיליון מניות רגילות למר הלל רוז'נסקי, מנכ"ל החברה וכ- 2 מיליון מניות רגילות נוספות לגב' חוה זמיר טואף (מנכ"ל החברה לשעבר), וזאת במסגרת מימוש אופציות על ידי הנ"ל, בתמורה לכ- 13.8 מיליון ש"ח (תמורת מימוש האופציות; מתוך הסכום הנ"ל חלקו של מר רוז'נסקי בסך של כ- 9.7 מיליון ש"ח).
- מר אבי לוי, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, רכש כ- 3.6 מיליון מניות רגילות (המהוות כ- 0.29% מהון המניות המונפק של החברה), בתמורה כוללת של כ- 11.4 מיליון ש"ח.
- ביולי 2024 בנק לאומי לישראל בע"מ העמיד לחברה שתי הלוואות לטווח ארוך בהיקף של 220 מיליון ש"ח, וזאת לשם פירעון הלוואה קיימת (שיתרתה עמדה על כ- 145 מיליון ש"ח) וכן לצרכים נוספים של החברה.
- ביום 1.8.2024 הודיעה מיזרוג בע"מ לחברה כי מותירה על כנו את דירוג החברה A2.il ודירוג זהה לאגרות החוב (סדרה ב') ולאגרות החוב (סדרה ג') באופק דירוג יציב.
- בסוף חודש אוגוסט 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס דוחותיה לימים 31.12.2023 ו- 31.3.2024.



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



מפעת (65%)

הפועלת בתחום איסוף וטיפול בפסולת



61% מהמאזן

פעילות נדל"ן מניב בגרמניה



הצוות הניהולי



דותן אלנתן
סמנכ"ל, יועץ משפטי



שלמה פדידה
סמנכ"ל הכספים



הלל איליק רוז'נסקי
מנכ"ל החברה **



אבי לוי
יו"ר דירקטוריון החברה



אלי אליהו
מנכ"ל מפעל



פליקס שופמן
מנכ"ל דלק נכסים



יורם אייל
מנכ"ל דלק ישראל



אמיר גרא
מנכ"ל להב אנרגיה ירוקה

* מר אבי לוי הינו בעל השליטה בחברה, ומחזיק כ- 42.89% מהון המניות המונפק של החברה.

** מר רוז'נסקי מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 16.5.2024, וזאת בעקבות סיום כהונתה של הגב' חוה זמיר טואף כמנכ"ל החברה עד לאותו מועד. טרם מינויו כמנכ"ל, כיהן מר רוז'נסקי כסגן יו"ר החברה ואחראי על הפיתוח העסקי.



מרכזים מסחריים

גרמניה





תשואת הכנסות ממוצעת
ברכישה 9%
תשואה מייצגת לרכישות
בשנים האחרונות



NOI שנתי מייצג (חלק החברה)
כ- 77 מיליון ₪
שכר דירה מייצג (חלק החברה)
כ- 87 מיליון ₪



שווי פורטפוליו (בחלק החברה)
כ- 1.5 מיליארד ₪
שווי פורטפוליו (100%)
כ- 2 מיליארד ₪



פורטפוליו הכולל כ- 92 נכסים
(לא כולל נכסים שרכישתם הושלמה לאחר
תום הרבעון וכן 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:
3.08% קבועה באירו
ללא אמות מידה על שווי הנכס
(LTV)



תפוסה ממוצעת
99%



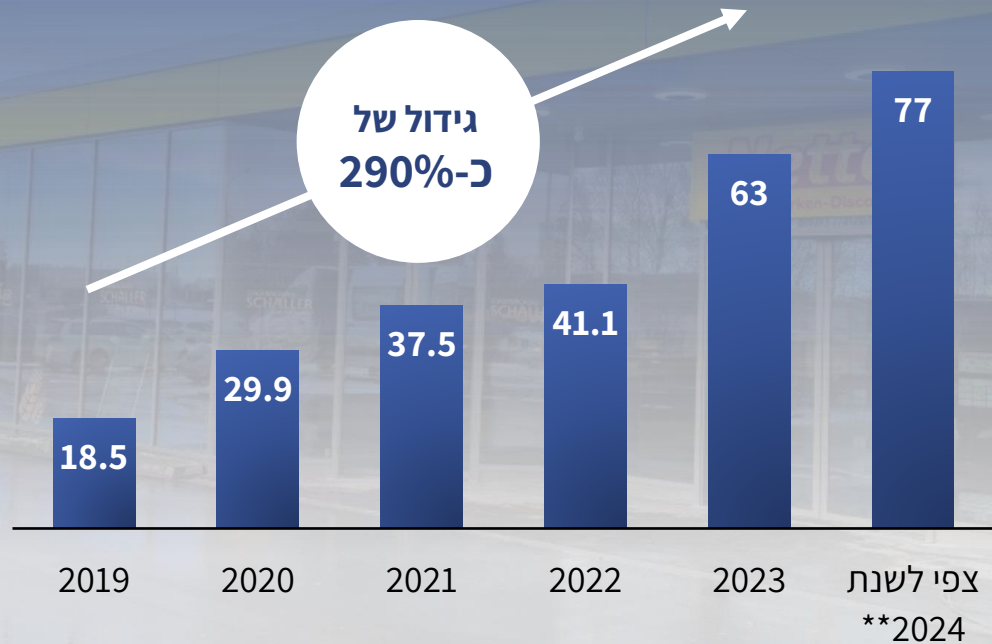
יחס LTV
כ- 42%



שטחי נכסים ו-NOI

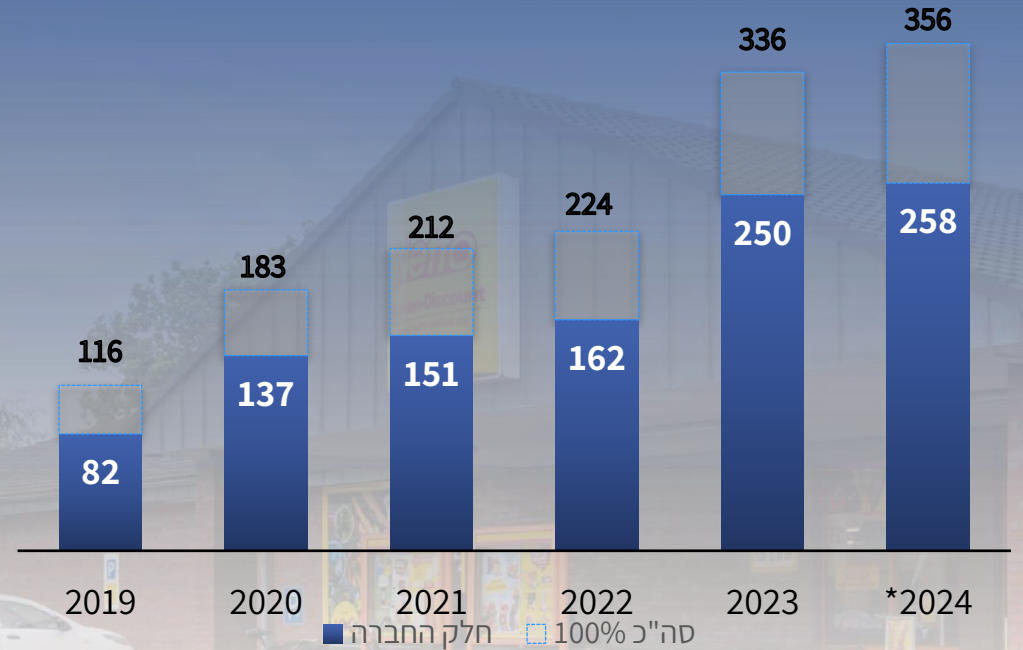
גידול מתמשך ב-NOI מנכסי הנדל"ן בגרמניה

(חלק החברה, במיליוני ש"ח)



צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה

(בשלמותם וחלק החברה, באלפי מ"ר)



הנתונים הינם בנטרול הוצאות הנהלה.

*31.12.2023 NOI - בחישוב שנתי מלא בתום שנת 2023 לפי שע"ח 3.9791 ש"ח לאירו ("NOI

שנתי מייצג").

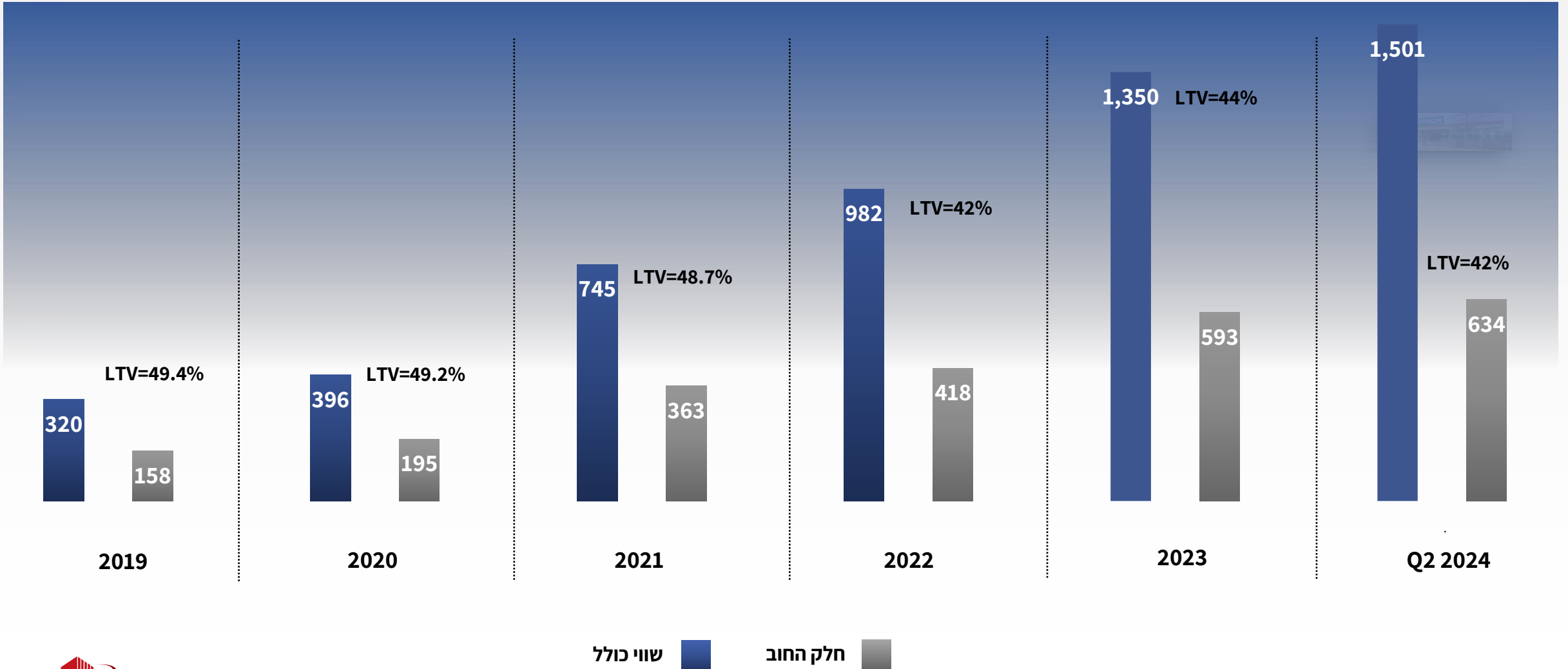
**2024 צפי משוער לתום שנת 2024 על בסיס עסקאות נבחנות לרכישה ומכירת נכסים. למועד

פרסום הדוח.

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

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- 30/06/2024 (4.0202 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%	5.8%	פבר-25	32%	16,961	53,585	100%	3,096	8,036	100%	Emmerich	ינו-11
3.97%	8.4%	5.4%	דצמ-27	33%	25,306	77,023	100%	4,129	12,073	50%	Erfurt	ינו-17
1.64%	8.6%	5.8%	אוק-24	34%	23,480	69,968	100%	4,028	10,180	75%	פורטפוליו "ביתא"	יול-17
6.94%	8.9%	5.1%	יונ-25	55%	58,949	107,102	100%	5,488	9,098	50%	מלון ב- Langen	מאי-18
1.65%	8.0%	5.8%	יול-28	39%	38,287	98,169	97%	5,681	15,660	75%	פורטפוליו "נמו"	נוב-19
1.73%	8.4%	5.8%	יונ-27	41%	184,315	444,972	98%	26,007	66,809	75%	פורטפוליו "לוסי"	יונ-20
1.56%	7.6%	4.8%	אפר-31	44%	74,438	169,339	100%	8,069	20,444	75%	פורטפוליו נכסי דקטלון	ספט-21
1.85%	8.5%	5.7%	ספט-29	46%	33,931	74,209	100%	4,221	7,286	75%	Bad Honnef	אוק-22
4.0%	8.2%	6.3%	דצמ-32	53%	74,245	140,084	100%	8,764	35,960	75%	ברנובורג - מרכז מסחרי	יוני-23
3.85%	10.3%	6.2%	דצמ-50	37%	25,269	69,228	100%	4,269	22,012	90%	Haibach - Adler	יוני-23
4.73%	10.5%	6.0%	נוב-33	43%	75,542	174,557	97%	10,549	42,194	75%	פורטפוליו P13	דצמ-23
3.90%	7.6%	(*) 8.31%	אפריל-26	73%	64,323	88,042	100%	(*) 7,317	15,250	75%	OBI ברלין	מאי-24
		5.9%	-	36%	170,571	480,153	100%	28,149	86,152	100%-50%	יתר הנכסים	-
		5.8%		42%	865,617	2,046,431	99%	119,099	351,154		-	סך הכל

(*) בעקבות עדכון שכ"ד החל מחודש אוקטובר 2024



רכישות שהושלמו במהלך הרבעון השני לשנת 2024

באלפי ₪, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל- 30/06/2024 (4.0202 ₪ 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	מסחר	75%	15,250	(*) 7,317	88,042	(*) 8.31%	64,323	(*) Q2 2029	73%	04/2026	3.9%

(*) בעקבות פעולות מיידיות של החברה לאחר השלמת הרכישה: (1) בתוקף החל מחודש אוקטובר 2024, דמי השכירות השנתיים עודכנו מ- 6,649 אלפי ₪ ל- 7,317 אלפי ₪, ו- (2) תקופת השכירות הוארכה עד Q2 2034.



עסקאות נבחנות

באלפי ש"ח, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים למועד פרסום המצגת (4.0202 ש"ח 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
בלעדיות	נכס מסחרי	75%	3,802	687	6,834	10.06%	4,824	21/12/2028	71%	כ- 15 שנים	3.30%
בלעדיות	נכס מסחרי	75%	8,900	3,719	42,614	8.73%	32,162	14/06/2029	75%	כ- 10 שנים	3.90%
בלעדיות	פורטפוליו מסחרי	49.9%	24,600	7,880	92,867	8.48%	71,158	ממוצע כ- 15 שנים	77%	כ- 20 שנים	3.90%
סה"כ		75%	37,302	12,286	142,315	8.6%					

חלק מהעסקאות 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.



מכירת נכסים (במיליוני ₪ לפי שער של 4.0202 ₪ לאירו, והם נתוני 100%)

מכירות שבוצעו והושלמו מאז תחילת שנת 2024		מכירות בתהליך למועד פרסום הדו"ח *	
19.7	עלות רכישה (2 נכסים)	כ- 127	עלות רכישה (10 נכסים)
29.9	שווי בספרים ליום 31/12/2023	כ- 189	שווי בספרים ליום 30/6/2024
29.9	תמורה כוללת	כ- 194.4	תמורה כוללת
1.7	שכ"ד שנתי	כ- 10.25	שכ"ד שנתי
5.6%	תשואת CAP	5.27%	תשואת CAP
כ- 35%	תשואה להון העצמי (לשנה)	כ- 30%	תשואה להון העצמי (לשנה)

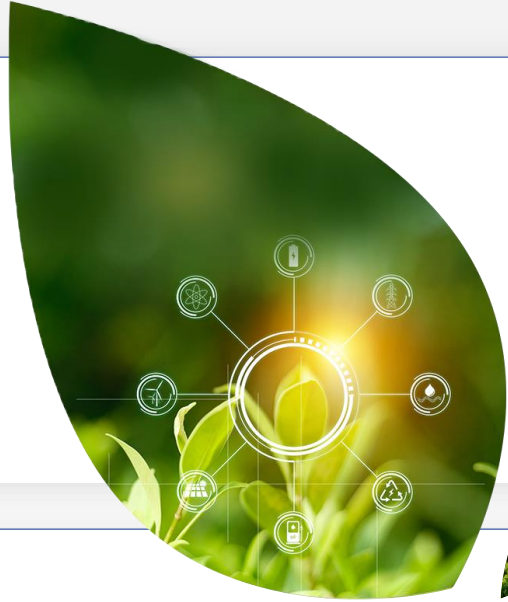
* יובהר כי עסקאות מכירה אלה מצויות בבחינה וכי אין כל וודאות שהחברה תבצע, או אם וככל שתבצע - באילו תנאים הם תתבצענה. לעניין זה ראו הבהרות כלליות בשקף 2 לעיל.





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



פרוייקטים סולאריים - מניבים ובפיתוח

לשנים 2024 – 2025 *



NOI מ' ש		השקעה מ' ש		MW		אגירה		
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
18.3	14	92	64	25	14			מניבים
14.2		94	14	32		66		תפרח
70	6.9	510	51	100	10	500	50	פריים
15	2.1	70	15.5	28	5			בפיתוח
								 ישראל
13	10	97	97	19	19			מניב פורטוגל
8.5	8	68	68	15.8	15.8			מניב הונגריה
83	12	390	51	115	15			פיתוח והקמה גרמניה
41	---	312		50	---			גגות בנכסי חברת (האם)
								בפיתוח חו"ל
								 חו"ל
263	53	1,633	360.5	384.8	78.8	566	50	סה"כ
181	41	1,103	264.2	274.8	59.8	283	25	חלק להב
		986	147.7					יתרת השקעה חלק להב

הנכסים בישראל ובחו"ל מצוינים ב-100%; חלקה של להב מצוין בסיכום. * (1) מובהר כי נתוני שנת 2025 הינם במצטבר קרי כוללים את נתוני 2024; (2) הנתונים הצופים לשנים 2024 / 2025 (על בסיס הנחות וצפי לביצוע שאין כל וודאות שיתממשו).



פרויקטים להב אנרגיה ירוקה

צפיל – 31/12/2024

מדינה	חלק להב אנרגיה	סוג פרויקט	סטטוס הפעלה	הספק DC	הספק אנג'ר MW	תעריף משוקלל ש	שעות ייצור שנתיות חזויות	הכנסות שנתיות צפויות ש	סך עלות ש	אחוז הון עצמי שהושקע	מינוף	תקופת עסקה להלוואה	עלות תפעול שנתית כולל ש	NOI ש	שיעור ריבית להלוואה	החזר קרן שנתי ש	החזר ריבית שנתי ש	סה"כ תשלום קרן וריבית שנתי ש	FFO חזוי לשנת ההפעלה הראשונה ש	יתרת חיי הפרויקט									
ישראל – מניב	100%	PV	מחובר	14,000	0	0.42-2.2	1,608	18,070	64,090	25%	75%	20	4,000	14,070	7.7%	** 3,407	** 2,644	6,051	11,426	8-24									
ישראל – תפרח	50%	PV + אנג'ר	בהקמה	0	0	0.42	משולב אנג'ר	0	14,000	15%	85%	20	0	0	* 4.5%	541	536	1,076	(536)	25									
ישראל – פריים	50%	PV + אנג'ר	בהקמה	10,000	50	0.42	משולב אנג'ר	9,400	51,000	15%	85%	20	2,400	7,000	* 4.5%	1,970	952	2,923	6,048	25									
ישראל – בפיתוח	100%	PV	בהקמה	5,000	0	0.42	1,650	3,465	15,500	15%	85%	20	1,365	2,100	6.95%	659	580	1,239	1,520	25									
פורטוגל – Frexial	50%	PV	מחובר	19,000	0	*** 2.97	1,540	10,176	96,900	100%	0%	0	1,225	10,000	0.0%	0	0	0	10,000	58									
הונגריה – Monor	100%	PV	מחובר	15,858	0	* 0.476	1,271	9,603	68,046	40%	60%	20	1,576	8,027	**** 8.5%	2,200	3,400	5,600	4,627	בבעלות									
גרמניה – Germany	70%	PV	מחובר	15,000	0	0.67	1,250	12,525	51,000	30%	70%	20	667	11,858	4.0%	1,623	1,428	3,051	10,430	בבעלות									
בפיתוח – חו"ל	80%	PV	בפיתוח	0	0			0	0				0	0		0	0	0	0										
																			סך הכל	63,239	360,536	11,233	53,055	19,940	43,515				

הערות / הנחות:
 הנתונים לפי שער אירו של 4 ש"ח
 חישוב לפי 100% מהפרויקט
 * מחיר צמוד מדד
 ** בהתאם להלוואה הקיימת
 *** תעריף נכון ליום 22/08/2024
 **** ההלוואות הינן בריבית קבועה ומשתנה
 מובהר כי הנתונים הנ"ל הצופים לשנת 2024 הינן על בסיס הנחות וצפי לביצוע שאין כל וודאות שיתממשו.



פרויקטים להב אנרגיה ירוקה

צפיל – 31/12/2025

מדינה	חלק להב אנרגיה	סוג פרויקט	סטטוס הפעלה	הספק DC	הספק אגירה MW	תעריף משוקלל ש	שעות ייצור שנתיות חזויות	הכנסות שנתיות צפויות ש	סך עלות ש	אחוז הון עצמי שהושקע	מינוף	תקופת עסקה להלוואה	עלות תפעול שנתית כולל ש	NOI ש	שיעור ריבית להלוואה	החזר קרן שנתי ש	החזר ריבית שנתי ש	סה"כ תשלום קרן וריבית שנתי ש	FFO חזוי לשנת ההפעלה הראשונה ש	יתרת חיי הפרויקט									
ישראל – מניב	100%	PV	מחובר	25,000	0	0.42-2.2	1,608	25,499	92,000	25%	75%	20	7,143	18,356	6.95%	** 3,450	** 4,796	8,246	13,561	8-24									
ישראל – תפרח	50%	PV + אגירה	בהקמה	32,000	66	0.42	משובל אגירה	16,364	94,000	15%	85%	20	2,152	14,212	* 4.5%	3,995	3,595	7,590	10,616	25									
ישראל – פריים	50%	PV + אגירה	בהקמה	100,000	500	0.42	משובל אגירה	94,000	510,000	15%	85%	20	24,000	70,000	* 4.5%	21,675	19,507	41,183	50,492	25									
ישראל – בפיתוח	100%	PV	בהקמה	28,000	0	0.42	1,650	19,404	70,000	15%	85%	20	3,881	15,000	6.95%	2,975	4,135	7,110	10,865	25									
פורטוגל – Frexial	50%	PV	מחובר	19,000	0	*** 2.97	1,850	14,412	96,900	100%	0%	0	1,225	13,000	0.0%	0	0	0	13,000	58									
הונגריה – Monor	100%	PV	מחובר	15,858	0	* 0.476	1,271	9,603	68,046	40%	60%	20	1,576	8,500	**** 8.5%	2,200	3,470	5,670	5,030	בבעלות									
גרמניה – Germany	70%	PV	מחובר	115,000	0	0.67	1,250	96,025	390,000	30%	70%	20	5,117	83,000	4.0%	13,650	10,920	24,570	72,080	בבעלות									
בפיתוח – חו"ל	80%	PV	בפיתוח	50,00	0			0	312,000				0	41,000		0	0	0	41,000										
																			סך הכל	275,306	1,632,946	45,094	263,068	94,369	216,644				

הערות / הנחות:
 הנתונים לפי שער אירו של 4 ש"ח
 חישוב לפי 100% מהפרויקט
 * מחיר צמוד מדד
 *** תעריף נכון ליום 22/08/2024
 מובהר כי הנתונים הנ"ל הצופים לשנת 2025 הינן על בסיס הנחות וצפי לביצוע שאין כל וודאות שיתממשו.
 ** בהתאם להלוואה הקיימת
 **** ההלוואות הינן בריבית קבועה ומשתנה

מפעת

איסוף ופינוי פסולת ותחנת מעבר



מפעת – כרטיס ביקור



EBITDA – צפי לשנת 2024
כ- 46.4 מ' ש (100%)
כ- 30.2 מ' ש חלק להב



מחזור ל – H1 2024 (100%)
כ- 189 מ' ש
מחזור ל – H1 2023 (100%)
כ- 181 מ' ש



65%
בבעלות להב אנרגיה ירוקה



אוגוסט 2022
מועד הרכישה



550 עובדים
עובדים ישירים ברובם
והיתר דרך קבלנים



ניצולת נוכחית
כ- 1,500 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 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.
- מעבר שלב ה-PQ והתמודדות במרכז "נאות חובב".



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 - 2,500
עובדים



522 מ' ש
הון עצמי*



39.6%
בבעלות להב
(נרכשה באוקטובר 2020)



1951
שנת הקמה



כ - 18.5%
נתח שוק
(מסך התחנות הרשומות
בישראל)



206 חנויות נוחות "ג'ו"
ומתחמים קמעונאיים



240
מתחמי תדלוק



H1 2024
כ - 198.6 מ' ש EBITDA
כ - 78.3 מ' ש EBITDA
כלכלית)**



כ - 5.7 מיליארד ש
(מכירות 12 חודשים אחרונים)

* לאחר חלוקה של 300 מיליון ש"ח דיבידנד שביצעו מיום רכישת החברה ועד היום.
** בנטרול IFRS16, רווחי הפסדי מלאי, עסקאות קונטנגו ואחרים.



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



דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ

דלק נכסים



דלק נכסים - כרטיס ביקור

Maalot
S&P Global Ratings

דירוג הסדרה : A
דירוג החברה : A-



61 נכסים, 99% תפוסה
בפיזור גיאוגרפי נרחב



38.7%
בבעלות להב



אפריל 2021
מועד פיצול החברה



כ- 68 מ' ₪
NOI שנתי מייצג
לשנת 2024*



כ- 1.7 מ' ₪ כ- 3.2 מ' ₪
הפסד ל - Q2 2024 רווח נקי ל - H1 2024



כ- 1.56 מיליארד ₪
שווי נכסים חלק החברה



כ- 771 מ' ₪
הון עצמי (ללא זכויות מיעוט)

כ- 21 מ' ₪
FFO (גישת הנהלה)
ל- H1 2024**

כ- 1.2 מיליארד ₪
שווי נכסים לא משועבדים

45%
הון עצמי למאזן

* מייצג, בחישוב שנתי מלא על הנכסים הקיימים.

** לפי גישת הנהלת דלק נכסים (כולל התאמות בגין שיוך חלק מהוצאות מימון, הנהלה וכלליות בגין השבחה ופיתוח וכן התאמה של יתרת הוצ' המימון למרווח להלוואות צמודות מדד).





LAHAV LR
Real Estate Ltd.


**להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ**

נתונים כספיים




תחזית מייצגת לתום 2024 לפי מגזרי פעילות


נתונים יחסיים לפי חלק להב, במיליוני ₪

מפעת (65%) 

100%	חלק להב	
46.4	30.2	EBITDA כלכלי
83	54	חוב פיננסי נטו

להב אנרגיה ירוקה (100%) (2) 


2025	2024	
111.4	41.9	NOI
160	35.2	FFO
894	245	חוב פיננסי נטו (אנרגיה בלבד)

נדל"ן מניב בגרמניה (1) 

100%	חלק להב	
107	77	NOI
86	63	FFO
910	646	חוב פעילות

הוצאות וחוב לא משויך לפעילות 
(30/06/2024)

13	הנה"כ (מגולם שנתי)
624	חוב סולו
203	מזומנים (4)
27	הוצ' מימון נטו

דלק נכסים (38.7%) (3) 

100%	חלק להב	
68	26.3	NOI
22	16.2	FFO
648	251	חוב פיננסי נטו
193	75	חוב בייזום
181	70	מזומן

דלק ישראל (39.6%) 

100%	חלק להב	
180	71	EBITDA כלכלי
540	214	חוב פיננסי נטו
220	87	EBITDA חשבונאי

(1) צפי לקצב NOI בחישוב שנתי מתואם על בסיס נכסים קיימים וכאלה שצפויים להימכר או להירכש עד תום שנת 2024.

(2) הנתונים על בסיס חלקה של להב אנרגיה בפרוייקטים; ללא הלוואות בעלים.

(3) NOI מייצג לשנת 2024, חושב על בסיס הכנסות מדמי שכירות לרבעון השני של שנת 2024 כפול 4, בתוספת תחזית דלק נכסים להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל

להניב לראשונה במהלך 12 החודשים הקרובים, לתוספת פדיון שנתי ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

(4) לא כולל מזומנים בחברות כלולות.



נתונים פיננסיים

מתוך דוחות המאזן ורווח והפסד

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

2022	2023	מחצית ראשונה 2024	
358,991	481,504	282,375	סה"כ הכנסות
(176,630)	(369,180)	(201,891)	סה"כ הוצאות
162,091	96,417	66,606	רווח נקי

עיקרי המאזן 30/06/2024 (באלפי ₪) מאוחד

327,271	נכסים שוטפים
1,984,364	נכסים שאינם שוטפים
2,311,635	סה"כ נכסים
258,924	התחייבויות שוטפות
905,957	התחייבויות שאינן שוטפות
1,164,881	סה"כ הון
2.311,635	סה"כ הון והתחייבויות





LAHAV LR
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ**

תודה רבה!

