



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

מצגת לשוק ההון
להב אל. אר
רילאסטייט בע"מ

נובמבר 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- **3.01 מיליארד ₪**



הון עצמי (בעלים)
כ- **1.19 מיליארד ₪**
גידול של כ- 7.8% ב- 12 חודשים
האחרונים



נסחרת בשווי של כ-
1.1 מיליארד ₪
(24 בנובמבר 2024)



יחס LTV המאוחד
מורחב *:
51%



יחס הון עצמי למאזן
המאוחד מורחב *:
39.4%



חלקנו ברווח הנקי ל- 9M 2024
כ- **96.7 מ' ₪**
(לעומת רווח נקי כ- 68 מ' ₪ בתקופה המקבילה אשתקד;
עליה בשיעור של כ- 42.2%)



תשואה על ההון **
לשנת 2023 כ- **10%**
ל- 9M 2024 כ- **13%**

* נתוני "מאוחד מורחב" הינם איחוד יחסי של חלק להב בחברות הכלולות למעט דלק ישראל, דלק נכסים הנלקחות לפי ההשקעות, וללא שיערוך של נכסי להב אנרגיה ירוקה.
** לשנת 2023 - סך הרווח הנקי לשנת 2023 חלקי הון עצמי; ל- 9M 2024, לפי נתוני 9M 2024 בשקלול שנתי.





- 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 הרבעון השלישי, השלימה חברה בת של החברה מכירה של נכס מסחרי בעיר Aue שבגרמניה, בתמורה לכ- 6.5 מיליון אירו. עסקת המכירה משקפת תשואת CAP של כ- 5.64%.
- בחודש נובמבר, השלימה חברה בת של החברה רכישת נכס מסחרי, בפרבר של העיר מינכן בגרמניה - בתמורה לכ- 10.6 מיליון אירו. העסקה משקפת תשואה לעסקה (CAP) של כ- 8.72%, תשואת C.O.C של כ- 11.27% ותשואת F.F.O (להון עצמי) של כ- 14.97%.





- שינויים בהון המניות והחזקות בעלי עניין במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 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.
- בינואר 2024 השלימה החברה הנפקת 117,113,000 אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך כולל של 120.8 מיליוני ש"ח. בהתאם, לאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד פרסום מצגת זו, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות חוב (סדרה ג') עומד על סך של 352,113,000 ש"ח.
- ביולי 2024 בנק לאומי לישראל בע"מ העמיד לחברה שתי הלוואות לטווח ארוך (10 שנים) 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 מידרוג בע"מ לחברה כי מותירה על כנו את דירוג החברה A2.il ודירוג זה לאגרות החוב (סדרה ב') ולאגרות החוב (סדרה ג') באופק דירוג יציב.





- במהלך חודש יוני האחרון, עדכנה החברה על הקמת חברת להב אל.אר תשתיות בע"מ ("**להב תשתיות**"), 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 והקיימות ולהמשיך לפעול להצמחת כמות הפרויקטים ולהפוך, באמצעות קבוצת חברות, למובילה בתחום.
- מתוך הראייה האסטרטגית האמורה, במהלך החודשים יוני ויולי 2024 החברה רכשה (באמצעות להב תשתיות) מניות של פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("**פריים**"), חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בשיעור מצטבר של כ- 30.7%. במסגרת זו התקשרה להב תשתיות בהסכם שליטה משותפת עם בעל השליטה בפריים, מר ירון קיקוז.
- במהלך חודש ספטמבר, הודיעה החברה כי החלה לקיים בדיקות שאינן מחייבות עם פריים בנוגע לעסקת מיזוג אפשרית על דרך של החלפת מניות (קרי, מכירת מלוא הון המניות של להב אנרגיה לפריים בתמורה להקצאת מניות של פריים לבעלי המניות של להב אנרגיה), וזאת בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה ("**עסקת המיזוג הנבחנת**"). יצוין, כי מפעת אשר 65% מהון מניותיה מוחזק בידי להב אנרגיה (ומתוכננות לעבור לאחזקת להב תשתיות במסגרת שינוי המבנה כאמור), לא תיכלל במסגרת עסקת המיזוג הנבחנת. ביצוע העסקה הנבחנת יהיה כפוף להשלמת משא ומתן, השלמת בדיקות לשביעות רצון הצדדים, הליך של הערכת שווי (חיצונית), חתימתו של הסכם מפורט והתקיימות של תנאים המתלים אשר יפורטו בו, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורי צדדים שלישיים.
- במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024, קיבלה החברה הודעה על צליחת שלב המיון המוקדם (PQ) במכרז לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של המתקן הראשון בישראל להשבת אנרגיה מפסולת (WtE – Waste to Energy) בנאות חובב. הגשת המועמדות בשלב המיון המוקדם נעשה במסגרת קבוצה עסקית בה שותפות החברה ומפעת יחד עם קבוצת מנרב. נכון למועד פרסום המצגת הקבוצה נערכת להתמודדות במכרז.

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



תחומי פעילות

11% מהמאזן

דלק נכסים

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



הדמיה

9% מהמאזן

דלק ישראל

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



19% מהמאזן

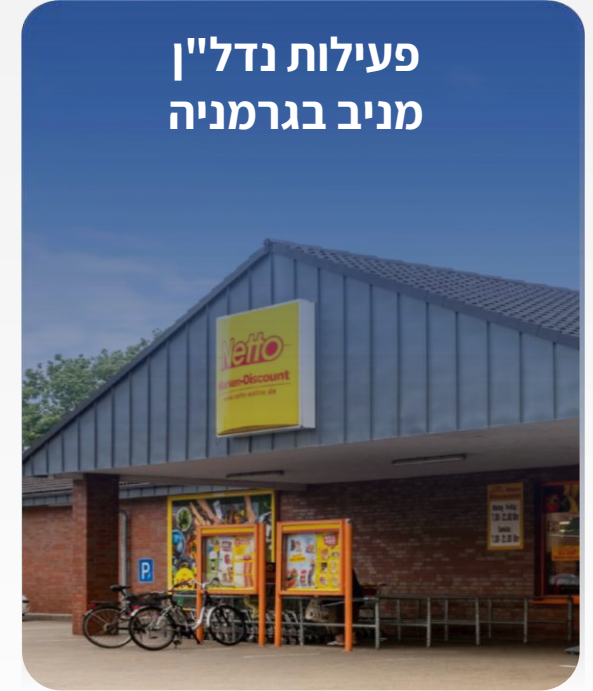
LAHAV
GREEN ENERGY

להב אנרגיה ירוקה (100%)
אנרגיה מתחדשת וניהול



61% מהמאזן

פעילות נדל"ן מניב בגרמניה



מפעת (65%)

הפועלת בתחום איסוף וטיפול בפסולת



פריים אנרג'י* (30.7%)

אנרגיה מתחדשת

PRIME ENERGY



* החזקות נרכשו במהלך החודשים יוני ויולי 2024. בשליטה משותפת של החברה ושל ירון קיקוז



נתונים פיננסיים

מתוך דוחות רווח והפסד

השוואה רבעונית (א' ש)

השוואה מתחילת שנה (א' ש)

שינוי	Q3 2023	Q3 2024	
29%	128.3	164.9	הכנסות
77%	17.8	31.4	רווח נקי
156%	24.0	61.4	רווח כולל
79%	16.8	30.1	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
7.7%	1,110	1,185	הון עצמי (בעלים)

שינוי	9M 2023	9M 2024	
14%	414.9	473.1	הכנסות
38.5%	72.7	100.6	רווח נקי
2.3%	130.4	133.0	רווח כולל
42.6%	67.8	96.7	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
7.7%	1,100	1,185	הון עצמי (בעלים)



הצוות הניהולי



הלל איליק רוז'נסקי

מנכ"ל החברה **



אבי לוי

יו"ר דירקטוריון החברה*



דותן אלנתן

סמנכ"ל, יועץ משפטי



שלמה פדידה

סמנכ"ל הכספים



אלי אליהו

מנכ"ל מפעת



יורם אייל

מנכ"ל דלק ישראל



פליקס שופמן

מנכ"ל דלק נכסים



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% (CAP)
תשואה מייצגת לרכישות
בשנים האחרונות



NOI שנתי מייצג* (חלק החברה)
כ- 78 מיליון ₪
שכר דירה מייצג (חלק החברה)
כ- 89 מיליון ₪



שווי פורטפוליו (בחלק החברה)
כ- 1.6 מיליארד ₪
שווי פורטפוליו (100%)
כ- 2.1 מיליארד ₪



פורטפוליו הכולל כ- 91 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:
3.22% קבועה באירו
ללא אמות מידה על שווי הנכס
(LTV)



תפוסה ממוצעת
99%
כ- 271 אלפי מ"ר
מושכר



יחס LTV
כ- 40%

* מייצג, בחישוב שנתי מלא על הנכסים הקיימים בפועל.



שטחי נכסים ו-NOI

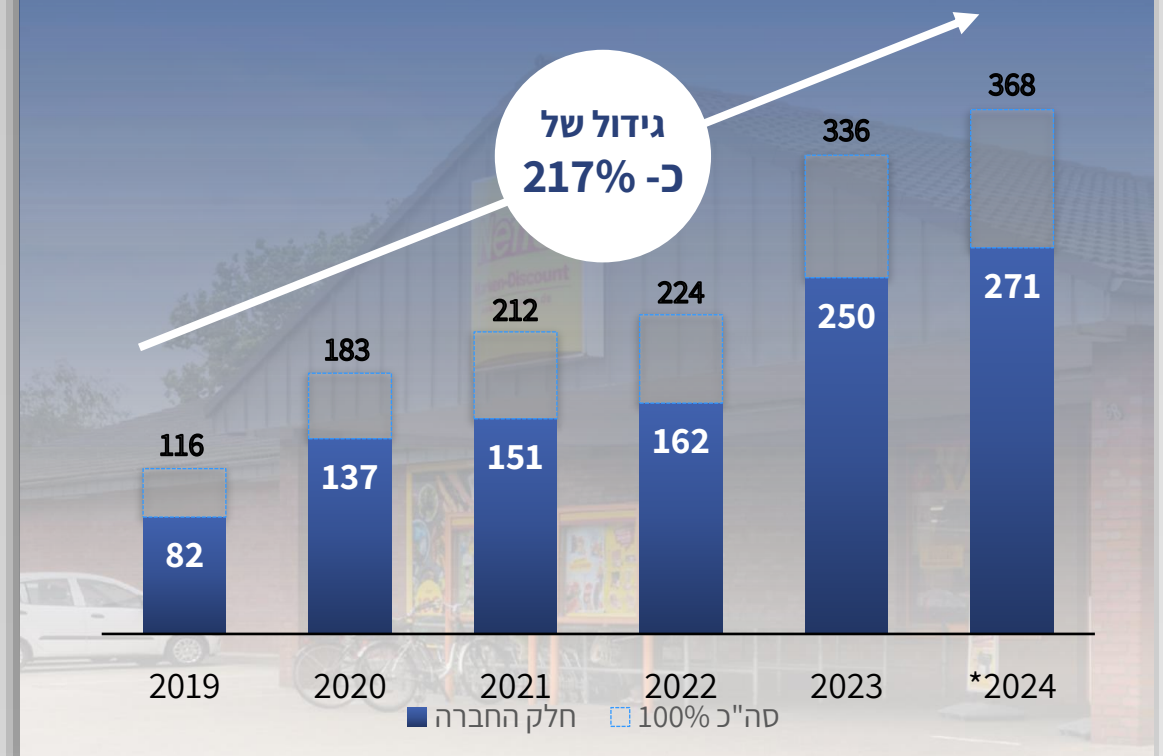
גידול מתמשך ב-NOI מנכסי הנדל"ן בגרמניה

(חלק החברה, במיליוני ש"ח)



צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה

(בשלמותם וחלק החברה, באלפי מ"ר)



הנתונים הינם בנטרול הוצאות הנהלה.

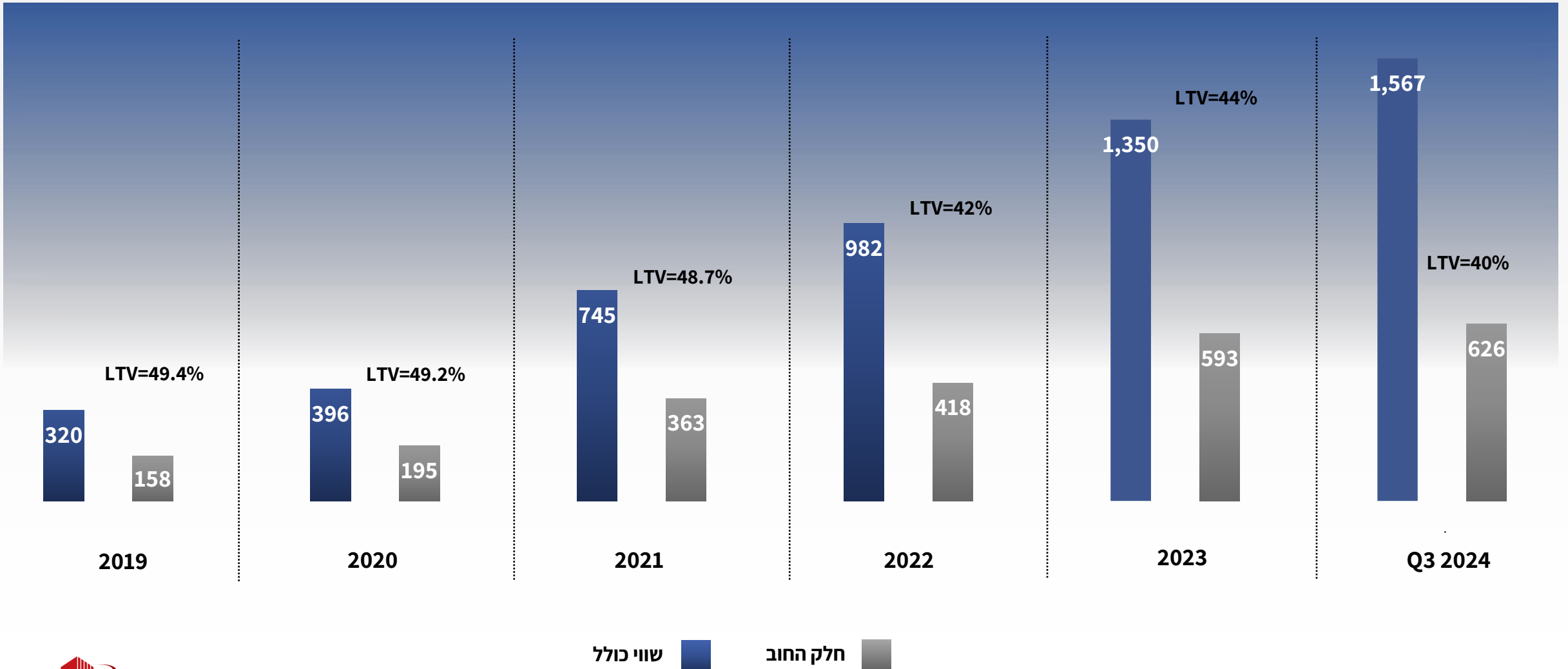
*31.12.2023 NOI - בחישוב שנתי מלא בתום שנת 2023 לפי שע"ח 3.9791 ש"ח לאירו ("NOI שנתי מייצג").

**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)



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- 30/09/2024 (4.1524 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	3,226	100%	55,347	17,319	31%	פבר-25 (*)	5.8%	8.1%	2.46%
ינו-17	Erfurt	50%	12,073	4,352	100%	79,556	25,873	33%	דצמ-27	5.5%	8.4%	3.97%
יול-17	פורטפוליו "ביתא"	75%	10,180	4,161	100%	72,268	21,663	30%	אוק-27	5.8%	8.6%	1.64%
מאי-18	מלון ב- Langen	50%	9,098	5,668	100%	111,413	60,473	54%	יונ-25 (**)	5.1%	8.9%	6.94%
נוב-19	פורטפוליו "נמו"	75%	15,660	5,884	97%	101,397	39,229	39%	יול-28	5.8%	8.0%	1.65%
יונ-20	פורטפוליו "לוסי"	75%	66,809	26,978	98%	460,061	169,568	37%	יונ-27	5.9%	8.4%	1.73%
ספט-21	פורטפוליו נכסי דקטלון	75%	21,844	9,173	100%	175,754	76,310	43%	אפר-31	5.2%	7.6%	1.56%
אוק-22	Bad Honnef	75%	7,286	4,426	100%	76,649	34,709	45%	ספט-29	5.8%	8.5%	1.85%
יוני-23	ברנבורג - מרכז מסחרי	75%	35,960	9,052	100%	144,690	76,311	53%	דצמ-32	6.3%	8.2%	4.00%
יוני-23	Haibach - Adler	90%	22,012	4,410	100%	71,504	25,955	36%	דצמ-50	6.2%	10.3%	3.85%
דצמ-23	פורטפוליו P13	75%	42,194	10,896	97%	180,671	77,488	43%	נוב-33	6.0%	10.5%	4.73%
מאי-24	OBI ברלין	75%	15,250	6,868	100%	137,195	66,438	48%	אפריל-26	5.0%	7.6%	3.90%
-	יתר הנכסים	100%-50%	78,220	27,817	100%	469,541	163,962	35%	-	5.9%	-	-
סך הכל	-		344,622	122,991	99%	2,136,048	855,299	40%		5.8%		

(*) נכון למועד זה, התקבל אישור עקרוני לא מחייב להארכת הלוואה ב- 10 שנים נוספת.
 (***) נכון למועד זה, התקבל אישור עקרוני לא מחייב להארכת הלוואה בשנתיים נוספת.



רכישות שהושלמו לאחר תום הרבעון השלישי לשנת 2024

באלפי ש"ח, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל- 30/09/2024 (4.1524 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
3.99%	11/2035	71%	(*) 06/2029	31,101	8.73%	44,015	3,841	8,900	75%	מסחר	הרכישה השולמה במהלך Q4

(*) חברת הבת הגיע לסיכום עקרוני ובלתי מחייב עם השוכר, לפיו השוכר יאריך את תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות.



עסקאות נבחנות

באלפי ש"ח, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים למועד פרסום המצגת (4.1524 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	תשואת C.O.C
בלעדיות	פורטפוליו מסחרי	100%	14,186	4,609	47,021	9.8%	34,880	30/6/2037	74%	כ- 10 שנים	3.7%	19.6%
בלעדיות	פורטפוליו מסחרי	49.9%	24,600	8,139	95,920	8.48%	73,497	30/6/2040	77%	כ- 20 שנים	3.9%	12.26%
סה"כ			38,786	12,748	142,941	8.9%						

חלק מהעסקאות המפורטות בשקף זה הינן עסקאות שנבחנו 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 4.1524 ₪ לאירו, והם נתוני 100%)

מכירות שבוצעו והושלמו מאז תחילת שנת 2024

מכירות בתהליך למועד פרסום הדו"ח *

38.4	עלות רכישה (3 נכסים)	111 כ-	עלות רכישה (9 נכסים)
57.5	שווי בספרים למועד המכירה	168 כ-	שווי בספרים ליום 30/09/2024
57.7	תמורה כוללת	174 כ-	תמורה כוללת
3.3	שכ"ד שנתי	8.98 כ-	שכ"ד שנתי
5.78%	תשואת CAP לשנה	5.28%	תשואת CAP לשנה
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 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
פרויקטים מניבים ובפיתוח בארץ ובחו"ל



פעילות גם בתחום האשפה החל משנת 2022
רכישת חברת "מפעת" 



חברת בת בבעלות מלאה





בעלת מערך ניהולי נפרד עם צוות מקצועי ומנוסה



פרוייקטים סולאריים - מניבים ובפיתוח

לשנים 2024 - 2025 *



NOI מ' ש		השקעה מ' ש		סולארי MW		אגירה MW		
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
19	13	92	64	25	14			מניבים
14.2	-	94	19	18	-	66	-	תפרח
35	-	255	-	50	-	250	-	פריים
15	-	70	2	28	-			בפיתוח
								 ישראל
10	6	97	97	19	19	-	-	מניב פורטוגל
9	8	68	68	15.8	15.8	-	-	מניב הונגריה
83	4	390	16	115	5	-	-	פיתוח והקמה גרמניה
52.2	-	327.3	1.7	50	-	125	-	גגות בנכסי חברת (האם)
								בפיתוח חו"ל
								 חו"ל
237.4	31	1,393.3	267.7	320.8	53.8	441	-	סה"כ
172.4	26.8	987.8	204.56	232.8	42.8	258	-	חלק להב
		783.3	10.4					יתרת השקעה חלק להב

הנכסים בישראל ובחו"ל מצוינים ב-100%; חלקה של להב מצוין בסיכום.
* נתונים הצופים לשנים 2025 / 2024 (על בסיס הנחות וצפי לביצוע שאין כל וודאות שיתממשו).



פרויקטים להב אנרגיה ירוקה

צפיל 7 – 31/12/2024

מדינה	חלק להב אנרגיה	סוג פרויקט	סטטוס הפעלה	הספק DC	הספק MW	תעריף משוקלל	שעות ייצור שנתיות	הכנסות שנתיות	סך עלות הקמה	אחוז הון עצמי	מינוף	תקופת עסקה להלוואה	עלות תפעול שנתית כולל	NOI א' ש	שיעור ריבית להלוואה	החזר קרן שנתי	החזר ריבית שנתי	סה"כ תשלום קרן וריבית שנתי	FFO חזוי לשנת ההפעלה הראשונה א' ש	יתרת חיי הפרויקט
ישראל – מניב	100%	PV	מחובר	14,000	0	0.42-2.2	1,608	17,000	64,090	25%	75%	20	4,000	13,000	7.7%	** 3,407	** 2,644	6,051	10,356	8-24
פורטוגל – Frexial	50%	PV	מחובר	19,000	0	*** 3.00	1,540	10,176	96,900	100%	0%	0	1,225	6,000	0.0%	0	0	0	6,000	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	בעלות
גרמניה – Germany	70%	PV	מחובר	5,000	0	0.67	1,250	4,381	16,000	30%	70%	20	381	4,000	4.0%	927	816	1,743	3,184	בעלות
ישראל – תפרח ****	50%	PV + אגירה	בהקמה	0	0	0.42		0	19,000	15%	85%	20	0	0		0	0	0	0	
ישראל – פריים ****	50%	PV + אגירה	בהקמה	0	0			0	0			0	0	0		0	0	0	0	
ישראל – בפיתוח	100%	PV	בהקמה	0	0	0	0	0	2,000			0	0	0		0	0	0	0	
בפיתוח – חו"ל ****	80%	PV	בפיתוח	0	0			0	1,700			0	0	0		0	0	0	0	
																			סך הכל	
																			53,858	
																			41,160	
																			267,736	
																			7,182	
																			31,027	
																			13,394	
																			24,167	

הערות / הנחות:
 שער אירו 4 ש"ח
 חישוב לפי 100% מהפרויקט
 * מחיר צמוד מדד
 ** בהתאם להלוואה הקיימת
 *** תעריף נכון ליום 14.11.2024
 **** ההלוואות הינן בריבית קבועה ומשתנה
 ***** מועד הקמת הפרויקט עודכן לשנת 2025



פרויקטים להב אנרגיה ירוקה

צפיל – 31/12/2025

מדינה	חלק להב אנרגיה	סוג פרויקט	הפעלה סטטוס	הספק DC	הספק אגירה MW	תעריף משוקלל ש	שעות ייצור שנתיות חזיות	הכנסות שנתיות צפויות ש	סך עלות הקמה ש	אחוז הון עצמי שהושקע	מינוף	תקופת עסקה להלוואה	עלות תפעול שנתית כולל ש	NOI ש	שיעור ריבית להלוואה	החזר שנת ש	החזר שנת ש	החזר שנת ש	סה"כ תשלום קרן וריבית שנת ש	FFO חזוי לשנת ההפעלה הראשונה ש	יתרת חיי הפרויקט
ישראל – מניב	100%	PV	מחובר	25,000	0	0.42-2.2	1,608	26,143	92,000	25%	75%	20	7,143	19,000	6.95%	** 3,450	** 4,796	8,246	13,561	8-24	
ישראל – תפרח	50%	PV + אגירה	בהקמה	18,000	66	0.42	משולב 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	50,000	250	0.42	משולב אגירה	47,000	255,000	15%	85%	20	12,000	35,000	* 4.5%	10,808	9,753	20,592	25,246	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	3.00 ***	1,850	14,412	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	10,576	68,046	40%	60%	20	1,576	9,000	**** 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	50,000	125	0.518	2,400	56,388	327,357	30%	70%	17	4,144	52,244	9.5%	10,689	18,278	28,967	33,966	25	
סך הכל				320,858				286,312	1,393,303				37,238	237,456				102,745	181,364		

הערות / הנחות:
 שער אירו 4 ש"ח, שער דולר 3.7
 חישוב לפי 100% מהפרויקט
 * מחיר צמוד מדד
 ** בהתאם להלוואה הקיימת
 *** תעריף נכון ליום 14.11.2024
 **** ההלוואות הינן בריבית קבועה ומשתנה



מפעת

איסוף ופינוי פסולת ותחנת מעבר



מפעת – כרטיס ביקור



EBITDA – צפי לשנת 2024
כ- 47.9 מ' ₪ (100%)
כ- 31.1 מ' ₪ חלק להב



מחזור ל – 9M 2024 (100%)
כ- 291 מ' ₪
מחזור ל – 9M 2023 (100%)
כ- 271 מ' ₪



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



540 מ' ש
הון עצמי*



39.6%
בבעלות להב (נרכשה
באוקטובר 2020; שליטה
משותפת)



1951
שנת הקמה



כ - 19%
נתח שוק
(מסך התחנות הרשומות
בישראל)



206 חנויות נוחות "ג'ו"
ומתחמים קמעונאיים



240
מתחמי תדלוק



9M 2024
כ - 313.3 מ' ש EBITDA
כ - 141.1 מ' ש EBITDA
כלכלית)**



כ - 5.4 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



דלק גז
(גפ"מ ביתי ועסקי)



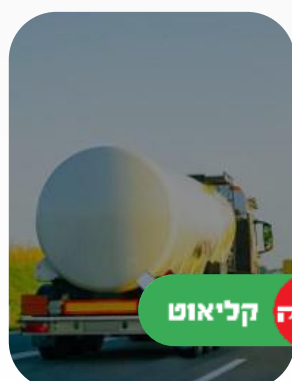
דלק גז
(גפ"מ אוטומטיבי)



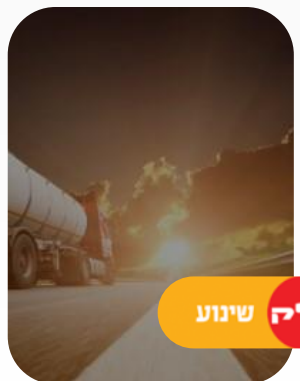
תדלוק
חוץ תחנה



יונקס
(תדלוק ימי)



דלק קליאוט



דלק שינוע
(הפצת דלקים)

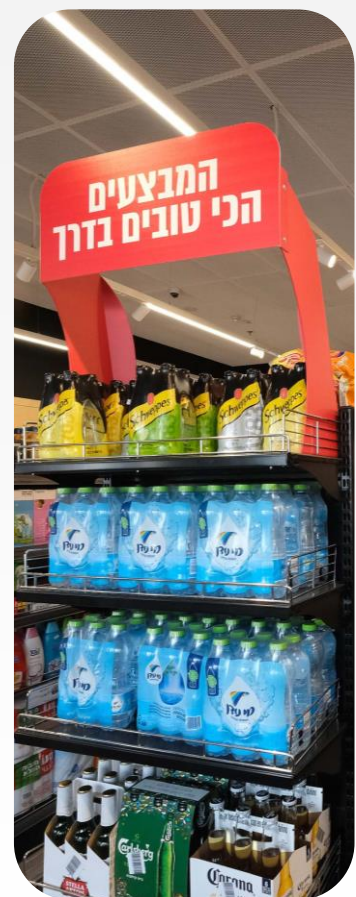
מגזר הקמעונאות



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-



61 נכסים, 99% תפוסה
בפיזור גיאוגרפי נרחב



38.7%
בבעלות להב
(שליטה משותפת)



אפריל 2021
מועד פיצול החברה



כ - 70 מ' ₪
NOI שנתי מייצג
לשנת 2024**

כ - 33 מ' ₪
FFO (גישת הנהלה)
ל - 9M 2024****



כ - 0.1 מ' ₪ **כ - 3.1 מ' ₪**
הפסד ל - Q3 2024 רווח נקי ל - 9M 2024



כ - 1.64 מיליארד ₪
שווי נכסים חלק החברה**
כ - 1.2 מיליארד ₪
שווי נכסים לא משועבדים



כ - 771 מ' ₪
הון עצמי* (ללא זכויות
מיעוט)
44%
הון עצמי למאזן

* לאחר חלוקת דיבידנד בסך 25 מיליון ₪ מאז מועד הפיצול.
** כולל חלקה של החברה בחברות כלולות, כולל מלאי מקרקעין וכולל מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.
*** 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	
47.9	31.1	EBITDA כלכלי
105	69	חוב פיננסי נטו

להב אנרגיה ירוקה (100%) (2) 


2025	2024	
172.4	26.8	NOI
130	20.21	FFO
931.8	184.5	חוב פיננסי נטו (אנרגיה בלבד)

נדל"ן מניב בגרמניה (1) 

100%	חלק להב	
118	86	NOI
91	63	FFO
940	676	חוב פעילות

הוצאות וחוב לא משויך לפעילות 
(30/09/2024)

13	הנה"כ (מגולם שנתי)
612	חוב סולו
177	מזומנים (4)
25	הוצ' מימון נטו

דלק נכסים (38.7%) (3) 

100%	חלק להב	
70	27	NOI
33	13	FFO (גישת ההנהלה)
679	263	חוב פיננסי נטו
193	75	חוב בייזום
133	51	מזומן

דלק ישראל (39.6%) 

100%	חלק להב	
168	62	EBITDA כלכלי
585	232	חוב פיננסי נטו
372	136	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 לשנה, חושב על בסיס הכנסות מדמי שכירות לרבעון השלישי 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

FY 2023	9M 2024	
481,501	429,519	סה"כ הכנסות
(369,177)	(313,367)	סה"כ הוצאות
96,417	96,737	רווח נקי (בעלים)

עיקרי המאזן 30/09/2024 (באלפי ₪) מאוחד

317,587	נכסים שוטפים
2,076,771	נכסים שאינם שוטפים
2,394,358	סה"כ נכסים
248,932	התחייבויות שוטפות
923,362	התחייבויות שאינן שוטפות
1,185,073	סה"כ הון המיוחס לבעלים
36,991	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,222,064	סה"כ הון
2,394,358	סה"כ הון והתחייבויות





LAHAV LR
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.
רילאסטטיט בע"מ**

תודה רבה!

