



מצגת לשוק ההון
להב אל. אר
רילאסטייט בע"מ

סיכום שנתי ורבעון 4, 2024

מרץ 2025

- 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 איחוד יחסי *
כ- **3.12 מיליארד ₪**



הון עצמי (בעלים)
כ- **1.2 מיליארד ₪**
גידול של כ- 11% ב- בשנת 2024



נסחרת בשווי של כ-
1.2 מיליארד ₪
(20 במרץ 2025)



יחס LTV באיחוד יחסי*:
48.88%



יחס הון עצמי למאזן
באיחוד יחסי*:
38.4%



חלקנו ברווח הנקי ל- 2024
כ- **156 מ' ₪**
(לעומת רווח נקי כ- 96.4 מ' ₪ בתקופה המקבילה)
אשתקד; עליה בשיעור של כ- 62%



תשואה על ההון **
לשנת 2023 כ- **10%**
לשנת 2024 כ- **14.4%**

* הנתונים הינם באיחוד יחסי של חלק להב בחברות הכלולות למעט דלק ישראל, דלק נכסים הנלקחות לפי ההשקעות, וללא שיערוך של נכסי להב אנרגיה ירוקה.
** סך חלקנו ברווח הנקי, חלקי הון עצמי המיוחס לבעלי המניות.





רכישת נכסים במחיר הזדמנותי עם פוטנציאל השבחה לפורטפוליו נכסי החברה גרמניה

- במהלך שנת 2024 ונכון למועד הדוח הושלמו **רכישות** של 6 נכסים חדשים המשרתים צרכי אוכלוסייה ומושכרים לזמן ארוך, בסכום כולל של כ- 153 מיליון ש"ח ובשטח מושכר בנוי כולל של כ- 28,033 מ"ר (הנתונים לפי 100%).
- נכון למועד זה, הקבוצה התקשרה בשני הסכמים מחייבים לרכישת 14 נכסים נוספים בתמורה כוללת של כ- 83.7 מיליון ש"ח, כמפורט להלן.

מימוש נכסים מפורטפוליו נכסי החברה בגרמניה – מכירת נכסים שהשבחתם הושגה ובמחירים אטרקטיביים

- במהלך שנת 2024 ונכון למועד הדוח הושלמו **מכירות** של 3 נכסים, בסכום כולל של 105.5 מיליון ש"ח ובשטח מושכר בנוי כולל של כ- 22,524 מ"ר (הנתונים לפי 100%).

הובלת שינוי ארגוני והקמת חברת להב אל.אר תשתיות בע"מ

- 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. במסגרת שינוי המבנה יועברו מניות להב אנרגיה ירוקה אל להב תשתיות, ולאחר מכן יועברו מניות מפעל מלהב אנרגיה ללהב תשתיות, במסגרת חלוקת דיבידנד בעין.

רכישת מניות פריים אנרג'י פי.אי בע"מ וכניסה לשליטה משותפת

- 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.





שינויים בהון המניות והחזקות בעלי עניין במהלך שנת 2024

- 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.
- בדצמבר 2024 ובפברואר 2025, מימשו מור בית השקעות ומור קופות גמל סך כולל של 11,850,000 כתבי אופציה בלתי סחירים (המהווים את מלוא האופציות שהוקצו להם במסגרת הנפקה פרטית מיוני 2023), בתמורה למחיר מימוש כולל של כ- 40.5 מיליון ₪. לאחר האמור, הפכה מור בית השקעות לבעלת עניין בחברה, המחזיקה כ- 9.72% מהון מניות החברה.

הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה, דירוג ואשראי בנקאי

- בינואר 2024 ובדצמבר 2024, השלימה החברה הנפקת 117,113,000 ו- 104,873,000 ש"ח ע.ג., בהתאמה, אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך כולל של 235.8 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 403,034,000 ₪ ע.ג.
- ביום 1.8.2024 הודיעה מידרוג בע"מ לחברה כי מותירה על כנו את דירוג החברה A2.il ודירוג זהה לאגרות החוב (סדרה ב') ולאגרות החוב (סדרה ג') באופן דירוג יציב.
- 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.





מהלכים אסטרטגיים בקבוצה

- **להב אנרגיה – בחינת מיזוג עם פריים:** במהלך חודש ספטמבר 2024, הודיעה החברה כי החלה לקיים בדיקות שאינן מחייבות עם פריים בנוגע לעסקת מיזוג אפשרית של להב אנרגיה אל תוך פריים על דרך של החלפת מניות ("**עסקת המיזוג הנבחנת**"). עסקת המיזוג הנבחנת אינה כוללת את מפעל (*), ולא תכלול גם את פעילות החברה בתחום האנרגיה הסולארית בגרמניה (לגביה תינתן לפריים אופציה בתנאים שיוסכמו). במהלך חודש פברואר 2025, הודיעה החברה כי הושגה הבנה עקרונית בין החברה ופריים אודות יחס שווי אינדיקטיבי לביצוע עסקת המיזוג הנבחנת, לפיו שיעור ההחזקה של החברה יעלה לכ- 44% ושיעור החזקותיו של ירון קיקוז יעמוד על כ- 41% (כאשר היחסים הנ"ל כפופים לסטייה בטווח של כ- 5%). נכון למועד זה הצדדים ממשיכים בקידום המשא והמתן בקשר עם העסקה הנבחנת (**).
- **מפעל – התמודדות במכרז WtE נאות חובב:** 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 ומפעל יחד עם קבוצת מנרב. נכון למועד פרסום המצגת, הקבוצה נערכת להתמודדות במכרז.
- **דלק נכסים - בחינת הנפקה ראשונה לציבור -** ביום ה-3 בפברואר 2025, הודיעה דלק נכסים כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024. במהלך חודש מרץ 2025 החלה החברה ברוד שואו מול המשקיעים.
- **דלק ישראל - בחינת הנפקה ראשונה לציבור -** נכון למועד זה, דלק ישראל בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024.

* מניות מפעל יועברו אל להב תשתיות במסגרת שינוי המבנה שמקדמת החברה. ההחזקה בפעילות האנרגיה הסולארית הועברה ללהב תשתיות במהלך הרבעון הראשון של 2025.
 ** ביצוע העסקה הנבחנת כפוף להשלמת משא ומתן, השלמת בדיקות לשביעות רצון הצדדים, הליך של הערכת שווי (חיצונית), חתימתו של הסכם מפורט והתקיימות של התנאים המתלים אשר יפורטו בו, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורי צדדים שלישיים.



תחומי פעילות

12% 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



18% מהמאזן

LAHAV
GREEN ENERGY

להב אנרגיה ירוקה (100%)
אנרגיה מתחדשת וניהול



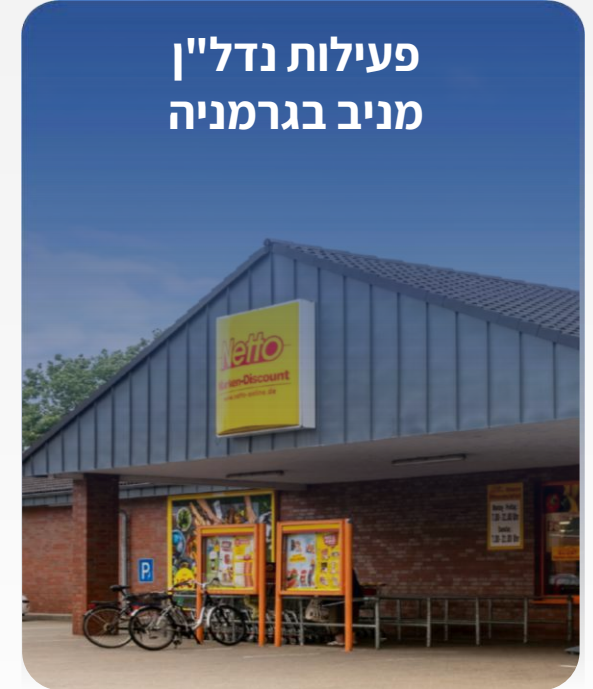
מפעת (65%)

הפועלת בתחום איסוף וטיפול בפסולת



61% מהמאזן

פעילות נדל"ן מניב בגרמניה



פריים אנרג'י* (30.7%)

אנרגיה מתחדשת



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



מתוך דוחות רווח והפסד

השוואה שנתית (מיליוני ₪)

שינוי	FY 2024	FY 2023
17.7%	653.3	558.6
61%	156.0	96.4
11.8%	1,199	1,079

השוואה רבעונית (מיליוני ₪)

	Q4 2024	Q4 2023	Q3 2024	Q3 2023	Q2 2024	Q2 2023	Q1 2024	Q1 2023	
הכנסות	181.8	144.8	164.9	128.3	193.9	181.7	115.8	108	
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	59.2	28.5	30.1	16.8	62.2	56.8	4.3	(5.8)	
הון עצמי (בעלים)	1,198.7	1,079.9	1,185	1,099.5	1,111	1,073.5	1,039.9	961	

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 מפעל



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- 41.02% מהון המניות המונפק של החברה.

** מר רוז'נסקי מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 16.5.2024.

טרם מינויו כמנכ"ל, כיהן מר רוז'נסקי כסגן יו"ר החברה ואחראי על הפיתוח העסקי.



מרכזים מסחריים

גרמניה



מרכזים מסחריים בגרמניה – כרטיס ביקור

(הנתונים לפי שער חליפין ליום 31.12.2024 של 3.7964 ₪ לאירו)



תשואת הכנסות ממוצעת
ברכישה 9% (CAP)
תשואה מייצגת לרכישות
בשנים האחרונות



NOI שנתי מייצג** (חלק החברה)
כ- 81 מיליון ₪
שכר דירה מייצג (חלק החברה)
כ- 91 מיליון ₪



שווי פורטפוליו (בחלק החברה)
כ- 1.5 מיליארד ₪
שווי פורטפוליו (100%)
כ- 2.0 מיליארד ₪



פורטפוליו הכולל כ- 92 נכסים*
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:
3.25% קבועה באירו
ללא אמות מידה על שווי הנכס
(LTV)



תפוסה ממוצעת
99%
כ- 352 אלפי מ"ר
מושכר (נתוני 100%)



יחס LTV
כ- 40%

* לא כולל עסקאות שנחתמו או הושלמו לאחר תום השנה
** מייצג, בחישוב שנתי מלא על הנכסים הקיימים בפועל.



שטחי נכסים ו-NOI

(הנתונים לפי שער חליפין ליום 31.12.2024 של 3.7964 ₪ לאירו)

גידול מתמשך ב-NOI מנכסי הנדל"ן בגרמניה

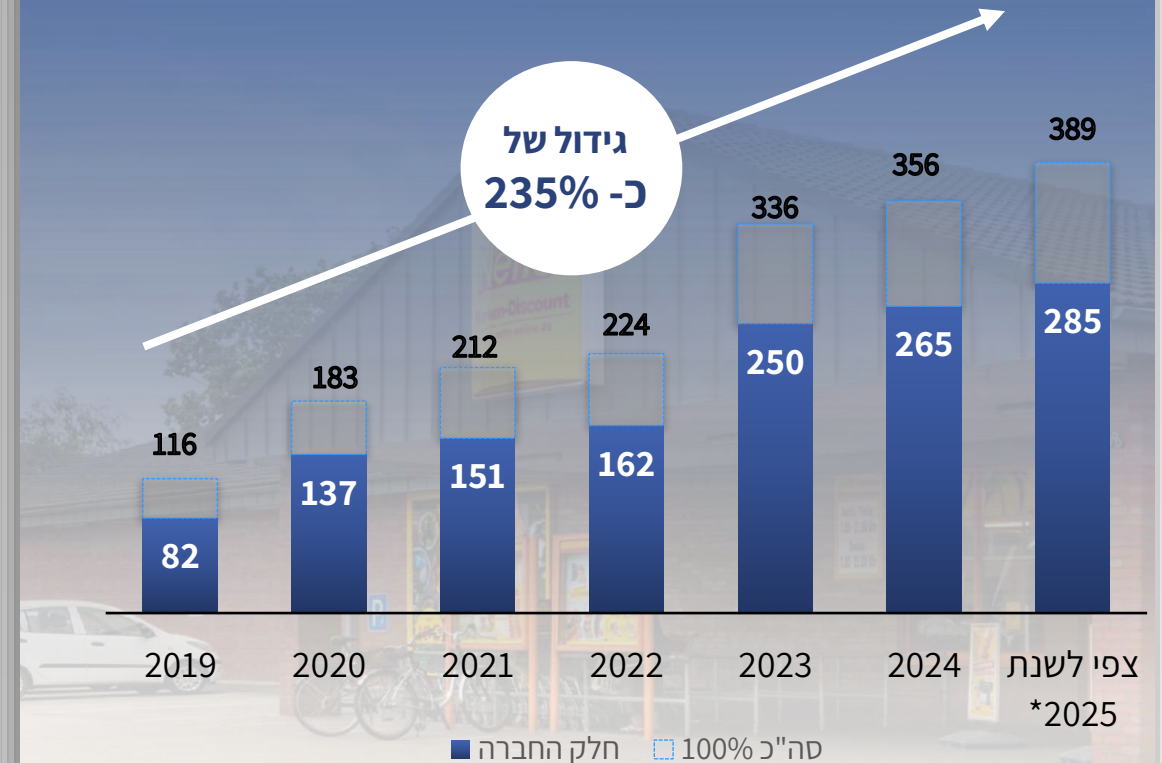
(חלק החברה, במיליוני ש"ח)



* צפי משוער לתום שנת 2025 על בסיס עסקאות נבחנות לרכישה ומכירת נכסים, למועד פרסום הדוח.

צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה

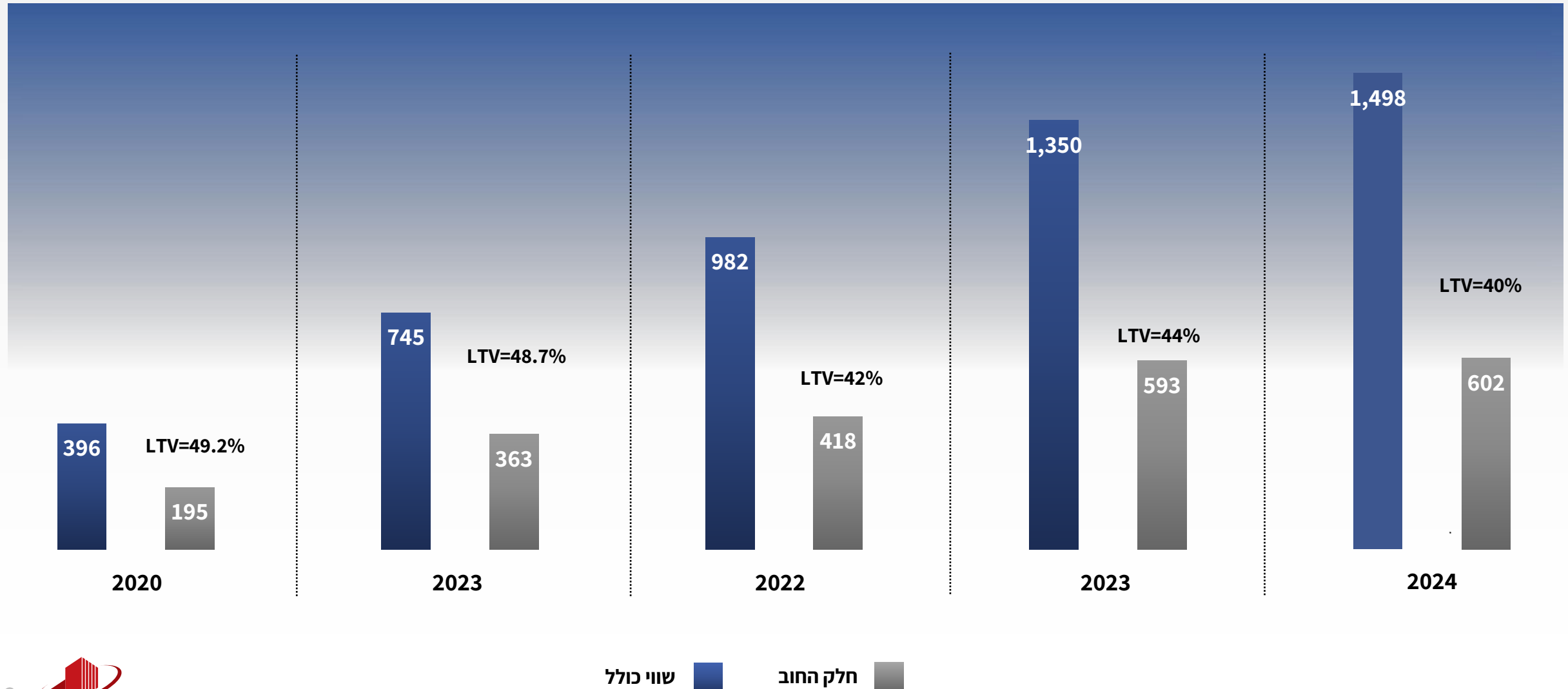
(בשלמותם וחלק החברה, באלפי מ"ר)



* צפי משוער לתום שנת 2025 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, הנתונים לפי שער חליפין ליום 31.12.2024 של 3.7964 ש"ח לאירו)



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"



רשת "עשה זאת בעצמך"

toom
Respekt, wer's selber macht.

רשת "עשה זאת בעצמך"

OBI

רשת "עשה זאת בעצמך"



רכישות נכסים שהושלמו במהלך שנת 2024

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל- 31/12/2024 (3.7964 ש לאירו)

מועד השלמה	תיאור 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	שיעור ריבית שנתית נומינלית
רבעון 1 2024	פורטפוליו נכסים	75%	3,908	1,610	17,699	10.8	11,010	2025-2028	62%	12/2033	4.73%
רבעון 2 2024	נכס מסחרי	75%	15,250	6,997	91,478	8.31%	64,323	Q2 2029	73%	04/2026	3.9%
רבעון 4 2024	נכס מסחרי	75%	8,875	3,508	43,791	8.73%	31,101	06/2029	71%	11/2035	3.99%
סה"כ		75%	28,033	12,115	152,968		106,434				



ריכוז נכסי נדל"ן בגרמניה

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל- 31/12/2024 (3.7964 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	2,950	100%	52,766	15,474	29%	פבר-25 (*)	5.6%	8.1%	2.46%
ינו-17	Erfurt	50%	12,073	4,036	100%	75,814	23,473	31%	דצמ-27	5.3%	8.4%	3.97%
יול-17	פורטפוליו "אלפא"	75%	5,501	2,392	100%	42,227	17,361	41%	ספט-29	5.7%	8.0%	3.99%
יול-17	פורטפוליו "ביתא"	75%	10,390	3,952	100%	68,696	21,829	32%	דצמ-27	5.8%	8.6%	3.99%
מאי-18	מלון ב- Langen	50%	9,098	5,015	100%	102,078	54,907	54%	יונ-25 (**)	4.9%	8.9%	7.02%
נוב-19	פורטפוליו "נמו"	75%	15,919	5,421	99%	93,524	35,572	35%	יול-28	5.4%	8.0%	1.65%
יונ-20	פורטפוליו "לויסי"	75%	68,123	24,885	98%	427,319	153,553	36%	יונ-27	5.8%	8.4%	3.86%-1.73%
ספט-21	פורטפוליו נכסי דקטלון	75%	21,910	8,823	100%	164,471	69,167	42%	אפר-31	5.4%	7.6%	1.56%
אוק-22	Bad Honnef	75%	7,286	4,047	100%	71,593	31,423	44%	ספט-29	5.7%	8.5%	1.85%
יוני-23	ברנבורג – מרכז מסחרי	75%	36,449	8,109	99%	141,348	69,421	49%	דצמ-32	5.7%	8.2%	4.00%
יוני-23	Haibach - Adler	90%	22,012	4,032	100%	66,490	23,598	35%	דצמ-50	6.1%	10.3%	3.85%
דצמ-23	פורטפוליו P13	75%	42,194	10,307	97%	171,707	73,001	43%	נוב-33	6.0%	10.5%	4.73%
מאי-24	OBI ברלין	75%	15,250	7,035	100%	126,853	60,742	48%	אפריל-26	5.5%	7.6%	3.90%
-	יתר הנכסים	100%-50%	81,611	26,784	100%	436,890	172,713	40%	-	6.1%		
סך הכל		-	355,852	117,749	99%	2,041,776	822,236	40%		5.8%		

(*) נכון למועד זה, התקבלה הלוואה חדשה שמועד פירעונה 03/2028.
 (**) נכון למועד זה, התקבל אישור עקרוני לא מחייב להארכת ההלוואה בשנתיים נוספת.

עסקאות נבחנות

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים למועד פרסום המצגת (לפי שער חליפין ליום 31.12.2024 של 3.7964 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	תשואת C.O.C
נחתם הסכם מחייב	פורטפוליו 11 מרכזי שרות לרכב	100%	14,186	4,229	42,990	9.8%	31,890	30/9/2037	74%	04/2037	3.7%	14.1%
בלעדיות	פורטפוליו 18 מרכזי שרות לרכב	49.9%	24,600	8,143	87,698	9.3%	67,196	ממוצע כ- 14 שנים	77%	10 שנים (הערכה)	3.9%	12.2%
נחתם הסכם מחייב	3 מרכזים מסחריים	75%	6,207	3,113	40,743	7.64%	37,205	ממוצע כ- 4 שנים	91%	10 שנים	2.17%	10.7%
בלעדיות	2 מרכזים מסחריים	60%	10,028	2,885	33,029	9.5%	23,538	ממוצע כ- 11 שנים	71%	10 שנים (הערכה)	3.8%	11%-10%
בלעדיות	פורטפוליו מסחרי	75%	3,489	1,386	14,426	9.61%	11,769	שוכר עיקרי עד 10/2038	82%	04/2037	2.9%	12.1%
סה"כ							171,598		9.03%	218,886	19,756	58,510

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

(לפי 100%, במיליוני ₪, לפי שער חליפין ליום 31.12.2024 של 3.7964 ₪ לאירו)

מכירות שבוצעו והושלמו מאז תחילת שנת 2025

עלות רכישה (נכס אחד)	12.4
שווי בספרים למועד המכירה	15.9
תמורה כוללת	16.4
שכ"ד שנתי	0.9
תשואת CAP לשנה	5.71%
תשואה להון העצמי (לשנה)	כ- 32%

מכירות שבוצעו והושלמו במהלך שנת 2024

עלות רכישה (נכס אחד)	36.4
שווי בספרים למועד המכירה	53.6
תמורה כוללת	52.8
שכ"ד שנתי	3
תשואת CAP לשנה	5.68%
תשואה להון העצמי (לשנה)	כ- 30%

מכירות בתהליך למועד פרסום הדו"ח *

עלות רכישה (10 נכסים)	כ- 106
שווי בספרים ליום 31/12/2024	כ- 164
תמורה כוללת	כ- 170
שכ"ד שנתי	כ- 9
תשואת CAP לשנה	5.22%
תשואה להון העצמי (לשנה)	כ- 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.



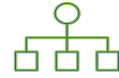


להב אנרגיה ירוקה





אנרגיה ירוקה מתחדשת משנת 2012
ריכזה את הפעילות תחת חברת "להב אנרגיה ירוקה" בשנת 2020
פרויקטים מניבים ובפיתוח בארץ ובחו"ל



חברת בת בבעלות מלאה



התפתחות וצמיחה אסטרטגיים -
נמצאת בהליך בחינה ומשא ומתן של עסקת
מיזוג עם פריים (ראו לעיל)



בעלת מערך ניהולי נפרד
עם צוות מקצועי ומנוסה



פרוייקטים סולאריים - מניבים ובפיתוח

לשנים 2025 – 2026 *



NOI מ' ₪ 2026 2025		השקעה מ' ₪ 2026 2025		סולארי MW 2026 2025		אגירה MW 2026 2025		
13	13	64	64	14	14	-	-	מניבים
23	11.5	134	84	34	18	138	69	תפרח
54.3	54.3	495	495	100	100	500	500	פריים
5	1	38.2	6	10.2	2	-	-	בפיתוח PV
10	5	84.5	42	-	-	168	84	בפיתוח אגירה
								ישראל
11.3	10	102.6	97	22	19	-	-	מניב פורטוגל (**)
9.5	9.5	70	70	18.8	18.8	-	-	מניב הונגריה (**)
80.7	10.3	571	76	170	22.7	-	-	פיתוח והקמה גרמניה (גגות בנכסי חברת האם)
								חו"ל
206.8	114.6	1,559	934	369	194.5	806	653	סה"כ
134	71	988	556	240	119	420	335	חלק להב
		434	330					יתרת השקעה חלק להב

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

* נתונים הצופים לשנים 2025 / 2026 (על בסיס הנחות וצפי לביצוע שאין כל וודאות שיתממשו).

** בהונגריה תוספת של 3MW בשנת 2025, בפורטוגל תוספת של 3MW בשנת 2026 לפי 100%

*** ללא השקעה בארה"ב



פרויקטים להב אנרגיה ירוקה

צפי ל – 31/12/2025

מדינה	חלק להב אנרגיה	סוג פרויקט	סטטוס הפעלה	הספק DC	הספק אגירה MW	תעריף משוקלל ₪	שעות ייצור שנתיות חזויות	הכנסות שנתיות צפויות ₪	סך עלות הקמה ₪	אחוז הון עצמי שהושקע	מינוף	תקופת עסקה להלוואה	עלות תפעול שנתית כולל ₪	NOI ₪	שיעור ריבית להלוואה	החזר קרן שנתִי ₪	החזר ריבית שנתִי ₪	סה"כ תשלום קרן וריבית שנתי ₪	FFO חזוי לשנת ההפעלה הראשונה א' ₪	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	6-24
ישראל – תפרח	50%	PV + אגירה	בהקמה	18,000	69	0.42	משולב אגירה	14,127	84,000	15%	85%	20	2,631	11,496	* 4.5%	4,778	2,033	6,811	9,463	25
ישראל – פריים	50%	PV + אגירה	בהקמה	100,000	500	0.42	משולב אגירה	109,544	495,000	15%	85%	20	55,174	54,370	* 4.5%	21,038	25,740	46,778	28,630	25
ישראל בפיתוח	100%	PV	בהקמה	2,000	0	0.4	1600	1,700	5,700	15%	85%	20	650	1,050	6.95%	241	212	453	838	20
ישראל - בפיתוח	60%	אגירה	בהקמה	-	84	0.592	אגירה	12,057	42,224	15%	85%	20	7,107	4,950	* 4.9%	1,689	999	2,688	3,951	20
פורטוגל – Frexial	50%	PV	מחובר	19,000	0	0.28 ***	1,850	10,746	96,900	100%	0%	0	746	10,000	0.0%	0	0	0	10,000	58
הונגריה – Monor	100%	PV	מחובר	18,858	0	* 0.476	1,271	11,393	69,932	40%	60%	20	1,845	9,548	8.5% ****	2,348	3,570	5,918	5,978	בבעלות
גרמניה – Germany	70%	PV	בהקמה	22,700	0	0.51	1,100	12,000	76,000	25%	75%	20	1,700	10,300	4.0%	700	300	1,000	10,000	בבעלות
סך הכל																				
188,567933,84673,853114,71469,69979,216																				

פרויקטים להב אנרגיה ירוקה

צפי ל – 31/12/2026

מדינה	חלק להב אנרגיה	סוג פרויקט	סטטוס הפעלה	הספק DC	הספק אגירה MW	תעריף משוקלל ₪	שעות ייצור שנתיות חזויות	הכנסות שנתיות צפויות א' ₪	סך עלות הקמה א' ₪	אחוז הון עצמי שהושקע	מינוף	תקופת עסקה להלוואה	עלות תפעול שנתית כולל א' ₪	NOI א' ₪	שיעור ריבית להלוואה	החזר קרן שנתי א' ₪	החזר ריבית שנתי א' ₪	סה"כ תשלום קרן וריבית שנתי א' ₪	FFO חזוי לשנת ההפעלה הראשונה א' ₪	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	5-24
ישראל – תפרח	50%	PV + אגירה	בהקמה	34,000	138	0.42	משולב אגירה	28,285	134,000	15%	85%	20	5,100	23,185	* 4.5%	6,120	6,549	12,669	16,636	25
ישראל – פריים	50%	PV + אגירה	בהקמה	170,000	500	0.42	משולב אגירה	109,544	495,000	15%	85%	20	55,174	54,370	* 4.5%	21,038	25,740	41,122	50,494	25
ישראל – בפיתוח	100%	PV	בהקמה	10,200	0	0.4-0.42	1600-1650	7,200	38,200	15%	85%	20	2,270	4,930	6.95%	1,865	1,412	3,277	3,518	25
ישראל – בפיתוח	60%	אגירה	מחובר+ בהקמה	-	168	0.592	אגירה	24,114	84,448	15%	85%	20	14,214	9,900	* 4.9%	3,378	1,998	5,376	7,902	20
פורטוגל – Frexial	50%	PV	מחובר	22,000	0	***0.28	1,850	12,206	102,600	100%	0%	0	860	11,346	0.0%	0	0	0	11,346	58
הונגריה – Monor	100%	PV	מחובר	18,858	0	* 0.476	1,271	11,393	69,932	40%	60%	20	1,845	9,548	**** 8.5%	2,348	3,570	5,918	5,978	בבעלות
גרמניה – Germany	70%	PV	מחובר	170,000	0	0.51	1,100	94,000	571,000	30%	70%	20	13,300	80,700	4.00%	21,784	8,872	30,656	71,828	בבעלות
סך הכל				369,058			303,742		1,559,270				96,763	206,979				110,724	156,194	

הערות / הנחות:
שער אירו 4 ש"ח,
חישוב לפי 100% מהפרויקט
* מחיר צמוד מדד
** בהתאם להלוואה הקיימת
*** תעריף נכון ליום 20.03.25
**** ההלוואות הינן בריבית קבועה ומשתנה

מפעל

איסוף ופינוי פסולת ותחנת מעבר



מפעת – כרטיס ביקור



EBITDA – לשנת 2024
כ- 45 מ' ש (100%)
כ- 29.3 מ' ש חלק להב



מחזור ל – FY 2024 (100%)
כ- 389 מ' ש
מחזור ל – FY 2023 (100%)
כ- 355 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**

פעילות, נכסים ואסטרטגיה



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 במכרז "נאות חובב": מפעל מתמודדת יחד עם קבוצת מנרב במכרז נאות חובב, להקמת מתקן מיזן והשבת אנרגיה מפסולת עירונית (WtE) כאשר נכון למועד זה פועלת הקבוצה לבחינה וגיבוש של הצעה במכרז.



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.

רכישת פעילות חדשה

בינואר 2025 השלימה מפעל רכישת פעילות של חברה פרטית העוסקת במתן שירותי פסולת במספר רשויות מקומיות. עם השלמת העסקה, החלה מפעל פועלת בכ-10 רשויות מקומיות אזוריות ומקומיות נוספות, וזאת לאחר השלמת קליטת צי הרכבים וכוח האדם של הפעילות הנרכשת.



"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ





כ - 2,500

עובדים



519 מ' ש

הון עצמי* (ללא זכויות
מיעוט)



39.6%

בבעלות להב (נרכשה
באוקטובר 2020; שליטה
משותפת)



1951

שנת הקמה



כ - 19%

נתח שוק
(מסך התחנות הרשומות
בישראל)



207 חנויות נוחות "ג'ו"

ומתחמים קמעונאיים



240

מתחמי תדלוק



FY 2024

כ - 409 מ' ש EBITDA
כ - 183.5 מ' ש EBITDA
כלכלית)**



כ - 5.21 מיליארד ש

(סך מכירות לשנת 2024)

* לאחר חלוקה של 350 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)

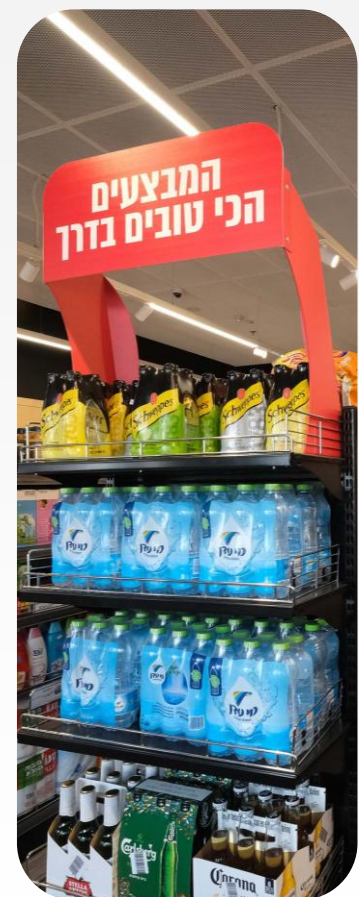
מגזר הקמעונאות



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, 98% תפוסה
בפיזור גיאוגרפי נרחב



38.7%
בבעלות להב
(שליטה משותפת)



אפריל 2021
מועד פיצול החברה



כ- 43 מ' ₪
FFO (גישת ההנהלה)
לשנת 2024****



כ- 72 מ' ₪
NOI שנתי מייצג
לשנת 2024***



כ- 66.4 מ' ₪
רווח נקי ל - FY 2024
כ- 84 מ' ₪
רווח נקי ל - FY 2023



כ- 1.74 מיליארד ₪
שווי נכסים חלק החברה**
כ- 1.28 מיליארד ₪
שווי נכסים לא משועבדים**



כ- 834 מ' ₪
הון עצמי* (ללא זכויות
מיעוט)
כ- 45%
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, חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 31/12/2024, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה במהלך שנת 2025, ולצפי מפדיון שנתי ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.
**** לפי גישת הנהלת דלק נכסים (כולל התאמות בגין שיוך חלק מהוצאות מימון, הנהלה וכלליות בגין השבחה ופיתוח וכן התאמה של יתרת הוצ' המימון למרווח הלוואות צמודות מדד).





LAHAV LR
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ**

נתונים כספיים

תחזית מייצגת ל- 2025 לפי מגזרי פעילות

נתונים יחסיים לפי חלק להב, במיליוני ₪

מפעת 		
שיעור החזקה של החברה: 65%		
100%	חלק להב	
55	35.75	EBITDA כלכלי
110	71.5	חוב פיננסי נטו

להב אנרגיה ירוקה (2) 		
שיעור החזקה של החברה: 100%		
2025	2024	
71	21	NOI
51	12	FFO
560	162	חוב פיננסי נטו (אנרגיה בלבד)

נדל"ן מניב בגרמניה (1) 		
חלק להב		
100%		
116	84	NOI
84	62	FFO
929	667	חוב פעילות

הוצאות וחוב לא משויך לפעילות 	
(31/12/2024)	
14	הנהלה וכלליות
718	חוב סולו
345	מזומנים (4)
29	הוצ' מימון נטו

דלק נכסים 		
דלק נכסים (3)		
שיעור החזקה של החברה: 38.7%		
100%	חלק להב	
72	27.86	NOI
43.2	16.72	FFO (גישת ההנהלה)
750	290.3	חוב פיננסי נטו
262	101.4	חוב בייזום
147	56.89	מזומן

דלק ישראל 		
דלק ישראל		
שיעור החזקה של החברה: 39.6%		
100%	חלק להב	
200	87.12	EBITDA כלכלי
362	143.3	חוב פיננסי נטו
408.7	161.8	EBITDA חשבונאי

(1) צפי לקצב NOI בחישוב שנתי מתואם על בסיס נכסים קיימים וכאלה שצפויים להימכר או להירכש עד תום שנת 2025.

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

(3) מייצג, חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 31/12/2024, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה במהלך שנת 2025, ולצפי מפדיון 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	FY 2024	
481,501	595,768	סה"כ הכנסות
(369,177)	(416,695)	סה"כ הוצאות
96,417	155,960	רווח נקי (בעלים)

עיקרי המאזן 31/12/2024 (באלפי ₪) מאוחד

469,930	נכסים שוטפים
2,021,529	נכסים שאינם שוטפים
2,491,459	סה"כ נכסים
241,789	התחייבויות שוטפות
1,012,581	התחייבויות שאינן שוטפות
1,198,705	סה"כ הון המיוחס לבעלים
38,384	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,237,089	סה"כ הון
2,491,459	סה"כ הון והתחייבויות





LAHAV LR
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ**

תודה רבה!