



מצגת לשוק ההון

להב אל. אר
רילאסטייט בע"מ

סיכום רבעון 1, 2025

מאי 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 * ל - Q1 2025
כ- **3.09 מיליארד ₪**



הון עצמי (בעלים) ל - Q1 2025
כ- **1.21 מיליארד ₪**
גידול של כ- 17% ב- 12 חודשים
אחרונים



נסחרת בשווי של כ-
1.3 מיליארד ₪
(25 במאי 2025)



יחס LTV באיחוד יחסי * ל - Q1 2025
כ- **47.7%**



יחס הון עצמי למאזן
באיחוד יחסי * ל - Q1 2025
כ- **39.27%**



רווח נקי (מיוחס לבעלי מניות) ל - Q1 2025
כ- **12.2 מ' ₪**
(בהשוואה לכ- 4.3 מ' ₪ ברבעון המקביל אשתקד)
רווח נקי (מיוחס לבעלי מניות) ל - 2024
כ- **156 מ' ₪**



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

* הנתונים הינם באיחוד יחסי של חלק להב בחברות הכלולות למעט דלק ישראל, דלק נכסים ופריים אנרג'י הנלקחות לפי ההשקעות, וללא שיערוך של נכסי להב אנרגיה ירוקה.
** סך הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לשנת 2024, חלקי הון עצמי המיוחס לבעלי המניות.



מתוך דוחות רווח והפסד

השוואה שנתית (מיליוני ₪)

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

הכנסות

רווח נקי
(מיוחס לבעלים)

הון עצמי
(מיוחס לבעלים)

השוואה רבעונית (מיליוני ₪)

שינוי	Q1 2024	Q1 2025
26.7%	115.8	146.8
184%	4.3	12.2
17%	1,039	1,217
	(2.1)	66.9

הכנסות

רווח נקי
(מיוחס לבעלים)

הון עצמי
(מיוחס לבעלים)

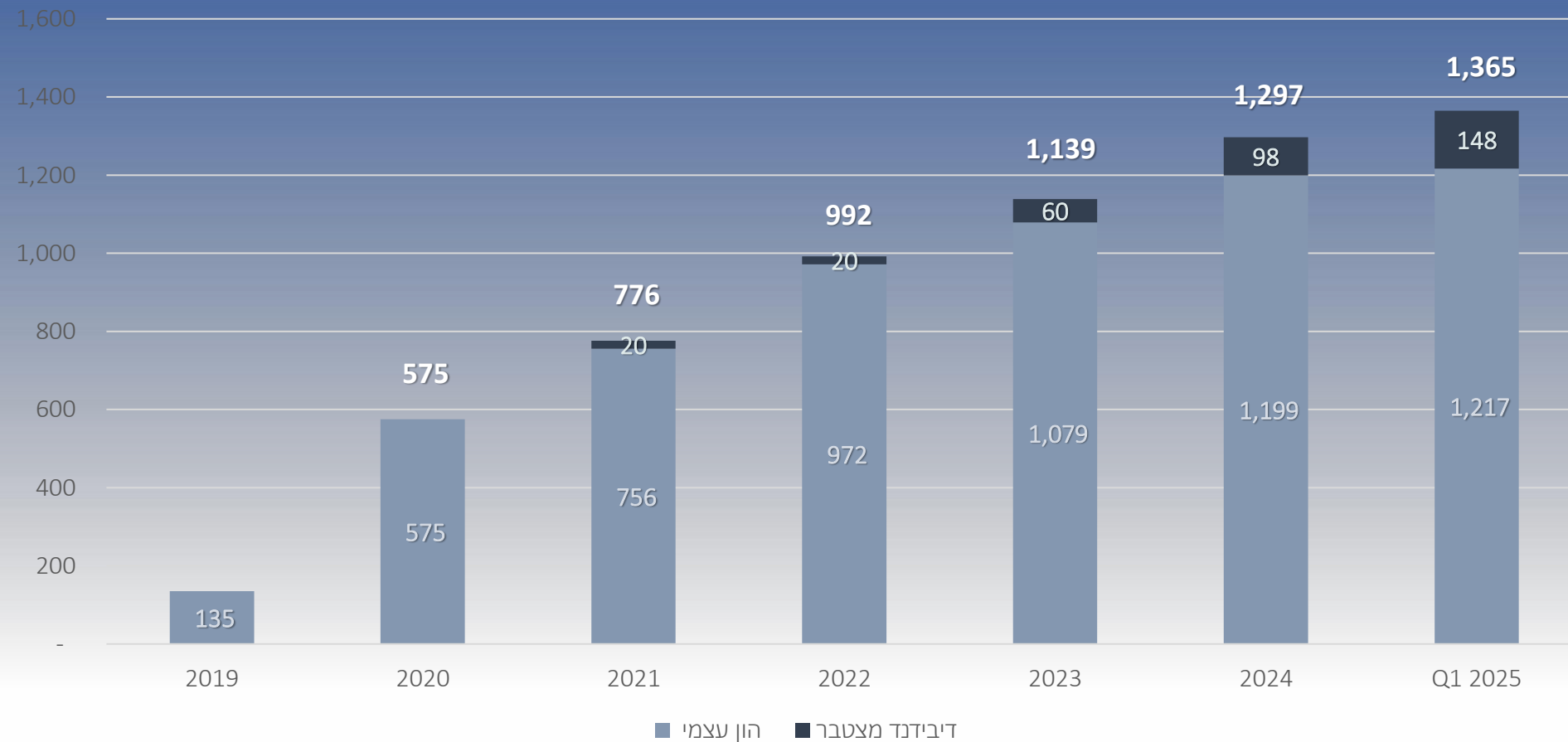
רווח כולל
(מיוחס לבעלים)



נתונים פיננסיים

התפתחות ההון העצמי של החברה

(הון עצמי מיוחס לבעלים; במיליוני ש"ח)





רכישת נכסים במחיר הזדמנותי עם פוטנציאל השבחה לפורטפוליו נכסי החברה בגרמניה

- בחודש מארס 2025 התקשרו חברות בת זרות של החברה (המוחזקות בעקיפין בשיעור של 75% על ידי החברה), בהסכם מחייב לרכישת פורטפוליו של 3 נכסים מסחריים שכונתיים המשרתים צורכי אוכלוסייה, בתמורה של כ- 10.7 מיליון אירו. מימון הרכישה יעשה באמצעות הלוואה בסך של כ- 9.8 מיליון ש"ח שבכוונת החברות הבנות הזרות ליטול מבנק מקומי (ההלוואה בתנאי Non-Recourse, וללא אמות מידה הקשורות בשווי הנכס) וכן באמצעות הלוואת בעלים שתועמד לחברות הבנות בסך של 2.3 מיליון אירו. השלמת העסקה כפופה לתנאים מקובלים (פרוצדורליים בעיקרם). להערכת החברה, העסקה משקפת תשואת CAP של כ- 7.8%, תשואת C.O.C של כ- 10.7% ותשואה שנתית ממוצעת להון עצמי (F.F.O.) של כ- 22.48%.

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

- במהלך חודש פברואר 2025 השלימה חברת בת זרה של החברה עסקה למכירת נכס נדל"ן מניב בגרמניה, בתמורה כוללת של כ- 4.3 מיליון אירו. הנכס נרכש ביולי 2022 בתמורה לכ- 3.2 מיליון אירו (מתוכם כ- 1.6 מיליון אירו מומנו בהלוואה מבנק מקומי וסכום זהה בהלוואת בעלים שהועמדה לחברת הבת הזרה). עסקת המכירה משקפת תשואת CAP (במכירה) בשיעור של כ- 5.71% ותשואה שנתית על ההון העצמי בשיעור של כ- 38% לשנה.
- במהלך חודש מאי, לאחר מועד הדוחות הכספיים לרבעון הראשון, השלימה חברת בת זרה של החברה עסקה נוספת למכירת נכס נדל"ן מניב בגרמניה, בתמורה כוללת של כ- 7.05 מיליון אירו. הנכס נרכש ביוני 2021 בתמורה לכ- 5 מיליון אירו מומנו בהלוואה מבנק מקומי והיתרה בסך של כ- 1.7 מיליון אירו בהלוואת בעלים שהועמדה לחברת הבת הזרה). עסקת המכירה משקפת תשואת CAP (במכירה) בשיעור של כ- 5.46% ותשואה שנתית על ההון העצמי בשיעור של 49.2% לשנה.





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

- במהלך חודש יוני 2024, עדכנה החברה על הקמת חברת להב אל.אר תשתיות בע"מ ("**להב תשתיות**"), חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה, וזאת במסגרת שינוי ארגוני שביצעה החברה ("**שינוי המבנה**"), על מנת 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. באפריל 2025, עדכנה החברה על השלמת שינוי המבנה, במסגרתו:
 - מלוא החזקות החברה בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ ("**להב אנרגיה ירוקה**") (100% מהונה המונפק של להב אנרגיה הוחזק על ידי החברה) הועברו ללהב תשתיות.
 - מלוא החזקות להב אנרגיה במפעל 1965 (1987) בע"מ ("**מפעל**") (65% מהונה המונפק של מפעל הוחזק על ידי להב אנרגיה), הועברו ללהב תשתיות.
 - עם השלמת שינוי המבנה, להב תשתיות נכנסה בנעליה של להב אנרגיה בהסכם בעלי המניות של מפעל, וכן הוסבה ללהב תשתיות הלוואה שנטלה להב אנרגיה מבנק.
 - מלוא החזקות להב אנרגיה בלהב אנרגיה אירופה בע"מ הועברו ללהב תשתיות.
- יצוין כי 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.





להב אנרגיה ירוקה – פרויקט תפרח

- במסגרת הפרויקט מתוכננת הקמת מתקן סולארי קרקעי בהספק כולל של כ- 33 מגה-וואט (DC) בתוספת אגירה, על שטח של כ- 200 דונם. ביצוע הפרויקט מתוכנן להתבצע בשני שלבים, כאשר בשלב הראשון, יוקם מתקן בהספק של כ- 18 מגה-וואט (DC) וכן מתקני אגירה בהספק של כ- 70 מגה-וואט שעה ("**שלב א'**").
- בחודש אפריל 2025 נחתם הסכם מימון מחייב עם בנק לאומי להעמדת מסגרות אשראי כוללות בסך של כ- 86 מיליון ש"ח, נחתם הסכם למכירת כל החשמל שיופק משלב א', וכן הסכמים עם קבלן הקמה וספקי ציוד. כמו כן, החלו העבודות להקמת שלב א' לאחר קבלת כל היתרי הבנייה הנדרשים.
- עלות ההשקעה הכוללת בשלב א' מוערכות בכ- 89 מיליון שקל. מכירות החשמל הכוללות לאורך תקופת הפעלת שלב א' מוערכות בכ- 340 מיליון ש. להערכת החברה, תשואת הפרויקט PIRR הנה בשיעור של כ- 10.8%, ותשואה להון EIRR בשיעור של כ- 17.6%.





מהלכים אסטרטגיים בקבוצה

- **להב אנרגיה – 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 ואת פעילות החברה בתחום האנרגיה הסולארית בגרמניה*. 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 בפריים 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.**
- **התרחבות פעילות מפעל – רכישת פעילות:** בינואר 2025 השלימה מפעל רכישת פעילות של חברה פרטית העוסקת במתן שירותי פסולת במספר רשויות מקומיות. עם השלמת העסקה, מפעל פועל בכ- 10 רשויות מקומיות אזוריות ומקומיות נוספות, וזאת לאחר השלמת קליטת צי הרכבים וכוח האדם של הפעילות הנרכשת.
- **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.

* כאמור לעיל (עמוד 7), עם השלמת שינוי המבנה מניות מפעל וההחזקה בפעילות האנרגיה הסולארית הועברה ללהב תשתיות.

** 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.





מהלכים אסטרטגיים בקבוצה

- **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, על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025.

באשר למידע נוסף על פעילותן של החברות הבנות הנוספות בקבוצה, ראה פירוט בשקפים שבהמשך.



תחומי פעילות

13% מהמאזן



9% מהמאזן



17% מהמאזן



61% מהמאזן



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



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



דובי שגב
יו"ר להב אנרגיה ירוקה
ויו"ר מפעל



יורם אייל
מנכ"ל דלק ישראל



פליקס שופמן
מנכ"ל דלק נכסים



אלי אליהו
מנכ"ל מפעל



אמיר גרא
מנכ"ל להב אנרגיה ירוקה



ירון קיקוז
מנכ"ל פריים אנרג'י

* מר אבי לוי הינו בעל השליטה בחברה, ומחזיק בכ- 41.02% מהון המניות המונפק של החברה.

** ירון קיקוז מחזיק בכ- 51.08% מהון המניות של פריים אנרג'י, והינו בעל שליטה משותפת בפריים אנרג'י מכוח הסכם שליטה בינו ובין להב תשתיות.



מרכזים מסחריים

גרמניה



מרכזים מסחריים בגרמניה – כרטיס ביקור

(הנתונים לפי שער חליפין ליום 31.03.2025 של 4.0219 ₪ 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- 1.6 מיליארד ₪
שווי פורטפוליו (נתוני 100%)
כ- 2.1 מיליארד ₪



פורטפוליו הכולל כ- 91 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
3.24% קבועה באירו
ללא אמות מידה על שווי הנכס
(LTV)



תפוסה ממוצעת
99% (נתוני 100%)
כ- 349 אלפי מ"ר
מושכר (נתוני 100%)



יחס LTV
כ- 41%

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



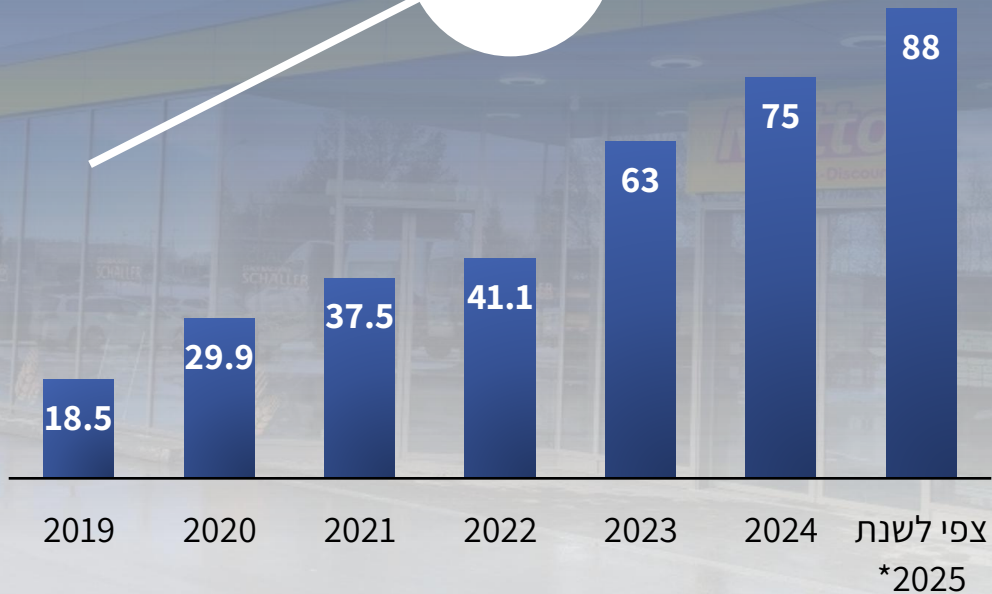
שטחי נכסים ו-NOI

(הנתונים לפי שער חליפין ליום 31.03.2025 של 4.0219 ש"ח לאירו)

גידול מתמשך ב-NOI מנכסי הנדל"ן בגרמניה

(חלק החברה, במיליוני ש"ח)

גידול של
כ- 370%



צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה

(בשלמותם וחלק החברה, באלפי מ"ר)

גידול של
כ- 235%

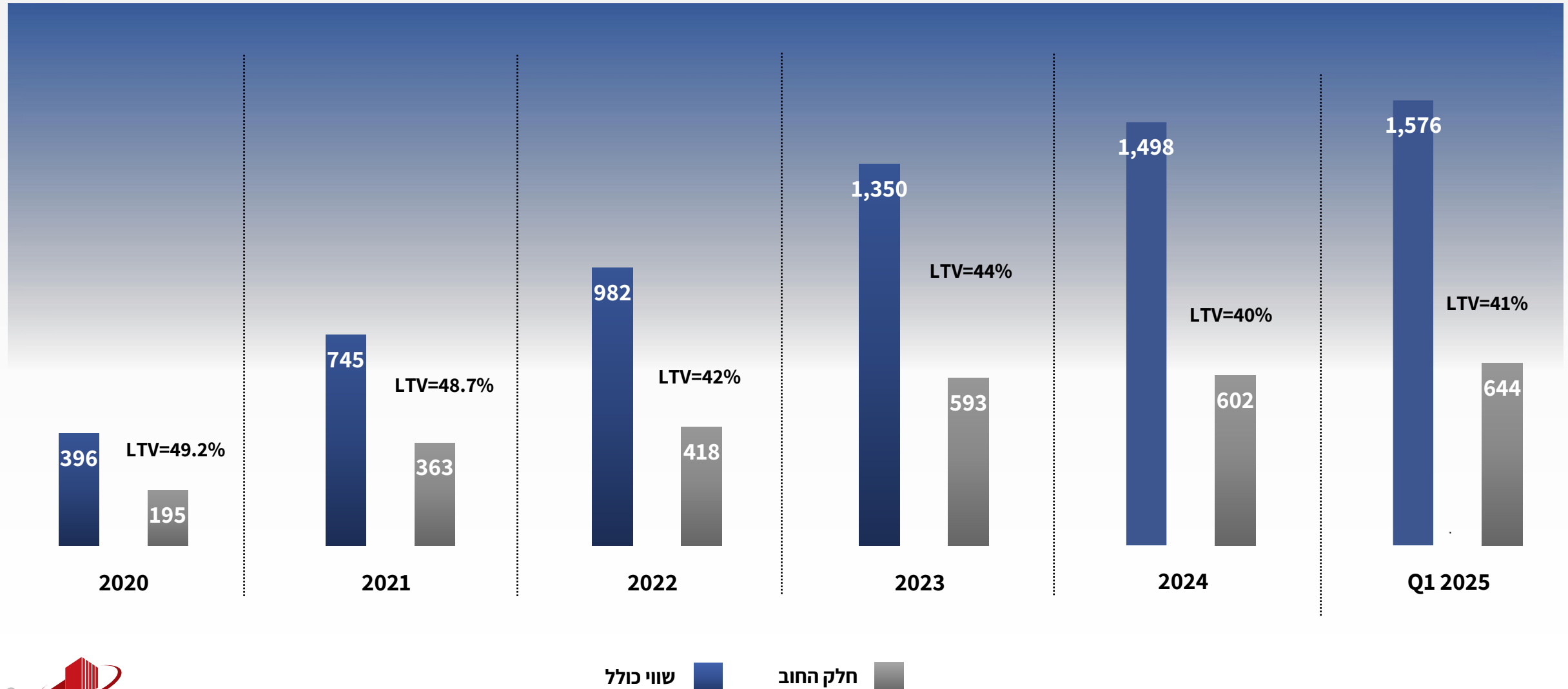


* צפי משוער לתום שנת 2025 על בסיס עסקאות נבחנות לרכישה ומכירת נכסים, למועד פרסום הדוח.

* 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 31.03.2025 של 4.0219 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"



ריכוז נכסי נדל"ן בגרמניה

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים ל- 31/03/2025 (4.0219 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	3,125	100%	55,900	19,864	36%	פבר-27	5.6%	8.1%	3.90%
ינו-17	Erfurt	50%	12,073	4,275	100%	80,317	24,631	31%	דצמ-27	5.3%	8.4%	3.97%
יול-17	פורטפוליו "אלפא"	75%	5,501	2,534	100%	44,736	18,299	41%	ספט-29	5.7%	8.0%	3.99%
יול-17	פורטפוליו "ביתא"	75%	10,390	4,187	100%	72,776	22,929	32%	דצמ-27	5.8%	8.6%	3.99%
מאי-18	מלון ב- Langen	50%	9,098	5,313	100%	108,141	57,768	53%	יונ-25 (*)	4.9%	8.9%	5.90%
נוב-19	פורטפוליו "נמו"	75%	15,919	5,743	99%	99,080	37,377	38%	יול-28	5.8%	8.0%	1.65%
יונ-20	פורטפוליו "לוסי"	75%	68,123	26,364	98%	453,735	177,400	39%	יונ-27	5.8%	8.4%	3.86%-1.73%
ספט-21	פורטפוליו נכסי דקטלון	75%	21,910	9,347	100%	174,708	72,637	42%	אפר-31	5.3%	7.6%	1.56%
אוק-22	Bad Honnef	75%	7,286	4,287	100%	75,845	32,958	43%	ספט-28	5.7%	8.5%	1.85%
יוני-23	ברנבורג –מרכז מסחרי	75%	36,449	8,591	99%	149,743	73,158	49%	פבר-32	5.7%	8.2%	4.00%
יוני-23	Haibach - Adler	90%	22,012	4,271	100%	70,440	24,857	35%	דצמ-50	6.1%	10.3%	3.85%
דצמ-23	פורטפוליו P13	75%	42,194	10,919	97%	182,073	76,787	42%	נוב-33	6.0%	10.5%	4.73%
מאי-24	OBI ברלין	75%	15,250	7,412	100%	134,462	64,350	48%	אפריל-26	5.5%	7.6%	3.90%
-	יתר הנכסים	100%-50%	75,113	27,405	100%	446,102	175,136	39%		6.1%		
סך הכל										5.8%		
											42%	
											878,152	
											2,148,058	
											99%	
											123,774	
											349,354	

(*) נכון למועד זה, התקבל אישור עקרוני לא מחייב להארכת ההלוואה בשנתיים נוספת.



עסקאות נבחות

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים למועד פרסום המצגת (לפי שער חליפין ליום 31.03.2025 של 4.0219 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
בלעדיות	פורטפוליו 18 מרכזי שרות לרכב	49.9%	24,600	8,627	92,906	9.3%	64,350	ממוצע כ- 15 שנים	75%	10 שנים (הערכה)	3.9%	12.3%
נחתם הסכם מחייב	פורטפוליו 11 מרכזי שרות לרכב	100%	14,186	4,480	45,544	9.8%	36,197	עד 2037	74%	04/2037	3.7%	15%
נחתם הסכם מחייב	3 מרכזים מסחריים	75%	6,207	3,371	43,135	7.8%	39,415	04/32 – 06/27	91%	10 שנים	2.17%	10.7%
בלעדיות	2 מרכזים מסחריים	60%	10,028	3,841	39,616	9.5%	28,153	כ- 15 שנים	71%	10 שנים (הערכה)	3.8%	10.5%
בלעדיות	פורטפוליו מסחרי	75%	3,489	1,597	15,283	10.4%	12,468	שוכר עיקרי עד 05/2038	82%	04/2037	2.9%	12.9%
סה"כ			58,510	21,916	236,484	9.27%	180,583					

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 31.03.2025 של 4.0219 ₪ לאירו)

מכירות בתהליך למועד פרסום הדו"ח *		מכירות שבוצעו והושלמו במהלך רבעון ראשון לשנת 2025	
עלות רכישה (9 נכסים)	כ- 99	עלות רכישה (נכס אחד)	13.1
שווי בספרים ליום 31/12/2024	כ- 157	שווי בספרים למועד המכירה	16.9
תמורה כוללת	כ- 164	תמורה כוללת	17.4
שכ"ד שנתי	כ- 8.5	שכ"ד שנתי	0.99
תשואת CAP לשנה	5.15%	תשואת CAP לשנה	5.71%
תשואה להון העצמי (לשנה)	כ- 30%	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 הן תתבצענה. לעניין זה ראו הבהרות כלליות בשקף 2 לעיל.

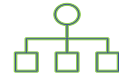




להב אנרגיה ירוקה



אנרגיה ירוקה מתחדשת משנת 2012
פועלת בייזום והקמה של פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת –
בעיקר מערכות PV ואגירה - בארץ ובחו"ל



חברת בת בבעלות מלאה



**בעלת מערך ניהולי נפרד
עם צוות מקצועי ומנוסה**



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



פרוייקטים סולאריים - מניבים ובפיתוח

לשנים 2025 – 2026 *



NOI מ' ש		השקעה מ' ש		סולארי MW		אגירה MW		ישראל	
2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025		
13	13	64	64	14	14	-	-		מניבים
23	11.5	134	84	34	18	138	69		תפרח
54.4	21.7	495	198	100	40	500	200		פריים
5	1	38.2	6	10.2	2	-	-	בפיתוח PV	
10	5	84.4	42	-	-	168	84	בפיתוח אגירה	
11.3	9	102.6	97	22	19	-	-	חו"ל	מניב פורטוגל (**)
9.5	9.5	70	70	18.8	18.8	-	-		מניב הונגריה (**)
63	7	320	38	100	12	-	-		פיתוח והקמה גרמניה (***) (גגות בנכסי חברת האם)
189.2	77.7	1,308.2	599	299	123.8	806	353	סה"כ	
122	52.52	813	381	191	82	420	185	חלק להב	
		588	157					יתרת השקעה חלק להב	

הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלקה של החברה מצוין בסיכום.

* נתונים הצופים לשנים 2025 / 2026 (על בסיס הנחות וצפי לביצוע שאין כל וודאות שיתממשו). ללא השקעה בארה"ב.

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

*** בנוי, ממתין לחיבור: פעילות גרמניה מוחזקת ע"י להב אל.אר תשתיות.



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 א' ש	סך עלות א' ש	אחוז הון עצמי שהושקע	מינוף	תקופת עסקה להלוואה	עלות תפעול שנתית כולל א' ש	NOI א' ש	שיעור ריבית להלוואה	החזר שנתי א' ש	החזר ריבית שנתי א' ש	סה"כ תשלום קרן וריבית שנתי א' ש	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	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	40,000	200	0.42	משולב אגירה	43,818	198,000	15%	85%	20	22,070	21,748	* 4.5%	8,415	10,296	18,711	11,452	25
ישראל בפיתוח	100%	PV	בהקמה	2,000	0	0.4		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 ***		9,746	96,900	100%	0%	0	746	9,000	0.0%	0	0	0	9,000	58
הונגריה – Monor	100%	PV	מחובר	18,858	0	0.476 *		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	12,000	0	0.51		8,000	38,000	25%	75%	20	1,000	7,000	4.0%	2,400	600	3,000	6,400	בבעלות
סך הכל				123,858				117,841	598,846				40,049	77,792				43,632	57,438	

24

פרויקטים להב אנרגיה ירוקה

צפי ל – 31/12/2026

מדינה	חלק להב אנרגיה	סוג פרויקט	סטטוס הפעלה	הספק DC	הספק AG 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 ש	החזר ריבית ש	סה"כ תשלום קרן וריבית ש	FFO חזוי לשנת ההפעלה הראשונה 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	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	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	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	100,000	0	0.51	1,100	68,000	320,000	30%	70%	20	5,000	63,000	4.00%	15,249	6,210	21,459	56,790	בבעלות
סך הכל		299,058		277,742		1,308,270		88,463		189,279		101,528		141,156						

הערות / הנחות:
שער אירו 4 ש"ח, חישוב לפי 100% מהפרויקט
* מחיר צמוד מדד
** בהתאם להלוואה הקיימת
*** תעריף נכון ליום 20.05.25
**** ההלוואות הינן בריבית קבועה ומשתנה

מפעל

איסוף ופינוי פסולת ותחנת מעבר



מפעת – כרטיס ביקור



אוגוסט 2022
מועד הרכישה



65%
בבעלות להב אנרגיה ירוקה



מחזור ל - Q1 2025 (100%)
כ- 115 מ' ש
מחזור ל - FY 2024 (100%)
כ- 389 מ' ש
מחזור ל - FY 2023 (100%)
כ- 355 מ' ש



EBITDA – צפי ל - 2025 (100%)
על בסיס נתוני Q1 2025
כ- 62.1 מ' ש
EBITDA – לשנת 2024 (100%)
כ- 45 מ' ש



צי רכבים
**כ- 230 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



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-230 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





1951
שנת הקמה



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



538 מ' ₪
הון עצמי* (ללא זכויות מיעוט)



2,500
עובדים



19%-
נתח שוק
(מסך התחנות הרשומות בישראל)



1.18 מיליארד ₪
סך מכירות ל-Q1 2025



Q1 2025
כ- **100.8 מ' ₪** EBITDA כ- **33.1 מ' ₪** (EBITDA כלכלית)**



240
מתחמי תדלוק



207
חנויות נוחות "ג'ו"
ומתחמים קמעונאיים



5.21 מיליארד ₪
סך מכירות לשנת 2024

FY 2024

כ- **409 מ' ₪** EBITDA כ- **183.5 מ' ₪** (EBITDA כלכלית)**

* 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

מגזר הקמעונאות



דלק גז
(גפ"מ ביתי ועסקי)



דלק גז
(גפ"מ אוטומטיבי)



תדלוק
חוץ תחנה



יונקס
(תדלוק ימי)



דלק
קליאוט



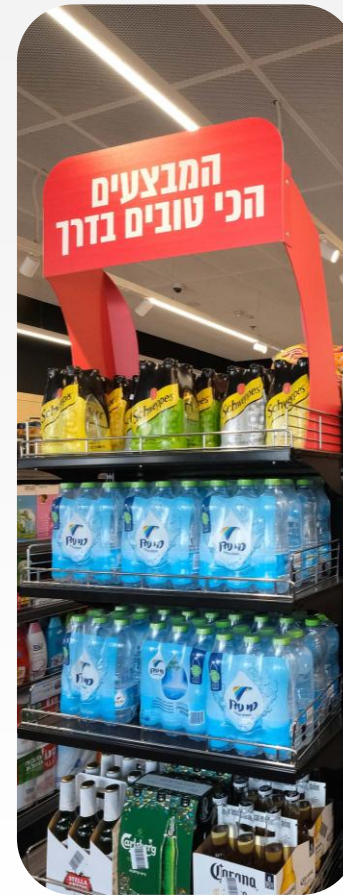
דלק שינוע
(הפצת דלקים)



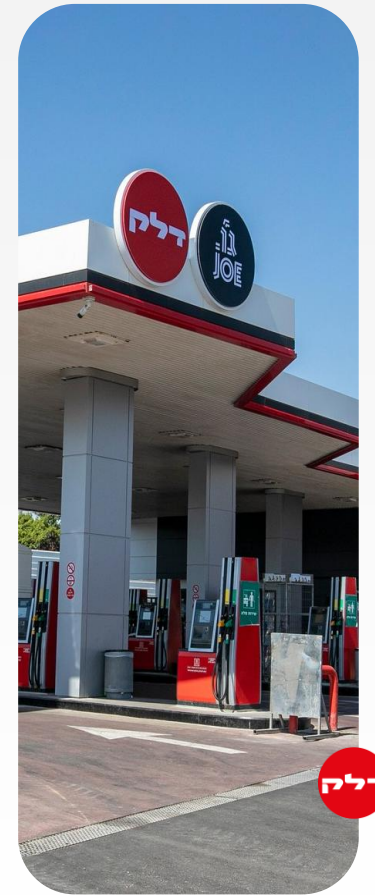
ג'ו – חנות הנוחות של
דלק ומפעל הקפה



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-



61 נכסים, 98% תפוסה
בפיזור גיאוגרפי נרחב



38.7%
בבעלות להב
(שליטה משותפת)



אפריל 2021
מועד פיצול החברה



כ- 10.2 מ' ₪
FFO (גישת ההנהלה)
ל - Q1 2025 ****



כ- 72.5 מ' ₪
NOI שנתי מייצג
לשנת 2025 ***



כ- 2.5 מ' ₪
רווח נקי ל - Q1 2025
כ- 66.4 מ' ₪
רווח נקי ל - FY 2024



כ- 1.75 מיליארד ₪
שווי נכסים חלק החברה **
כ- 1.28 מיליארד ₪
שווי נכסים לא משועבדים **



כ- 838 מ' ₪
הון עצמי* (ללא זכויות
מיעוט)
כ- 46%
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 31/3/2025, 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 להלוואות 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	
62	40.3	EBITDA כלכלי
120	78	חוב פיננסי נטו

להב אנרגיה ירוקה (2) 		
שיעור החזקה של החברה: 100%		
2025		
78		NOI
57		FFO
325		חוב פיננסי נטו (אנרגיה בלבד)

נדל"ן מניב בגרמניה (1) 		
100%	חלק להב	
122	88	NOI
89	65	FFO
996	714	חוב פעילות

הוצאות וחוב לא משויך לפעילות 		
(31/03/2025)		
14		הנהלה וכלליות (4)
679		חוב סולו
293		מזומנים (5)
29		הוצ' מימון נטו (4)

דלק נכסים 		
דלק נכסים (3)		
שיעור החזקה של החברה: 38.7%		
100%	חלק להב	
72.5	28.06	NOI
43.2	16.72	FFO (גישת ההנהלה)
787.5	304.7	חוב פיננסי נטו
238	92.1	חוב בייזום
98	37.9	מזומן

דלק ישראל 		
דלק ישראל		
שיעור החזקה של החברה: 39.6%		
100%	חלק להב	
198	78.4	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 בפרוייקטים; 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) מגולם שנתי

(5) לא כולל מזומנים בחברות כלולות.



נתונים פיננסיים

מתוך דוחות המאזן ורווח והפסד

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

FY 2024	Q1 2024	Q1 2025	
592,998	92,423	117,541	סה"כ הכנסות
(412,016)	(89,547)	(103,379)	סה"כ הוצאות
155,960	4,362	12,164	רווח נקי (בעלים)

עיקרי המאזן 31/03/2025 (באלפי ₪)
מאוחד

441,800	נכסים שוטפים
2,107,254	נכסים שאינם שוטפים
2,549,054	סה"כ נכסים
265,505	התחייבויות שוטפות
1,025,919	התחייבויות שאינן שוטפות
1,216,925	סה"כ הון המיוחס לבעלים
40,705	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,257,630	סה"כ הון
2,549,054	סה"כ הון והתחייבויות



LAHAV LR
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ**

תודה רבה!