



מצגת לשוק ההון

להב אל. אר
רילאסטייט בע"מ

סיכום חציון ראשון 2025

אוגוסט 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.
- התממשותו 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 - H1 2025
כ- 3.13 מיליארד ₪



הון עצמי (בעלים) ל - H1 2025
כ- 1.24 מיליארד ₪
גידול של כ- 11.9% ב- 12 חודשים
אחרונים



נסחרת בשווי של כ-
1.6 מיליארד ₪
(25 באוגוסט 2025)



יחס LTV באיחוד יחסי * ל - H1 2025
כ- 50.1%



יחס הון עצמי למאזן
באיחוד יחסי * ל - H1 2025
כ- 39.76%



רווח נקי (מיוחס לבעלי מניות) ל - H1 2025
כ- 55.6 מ' ₪
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 ופריים.

** 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 חצינית (מיליוני ₪)

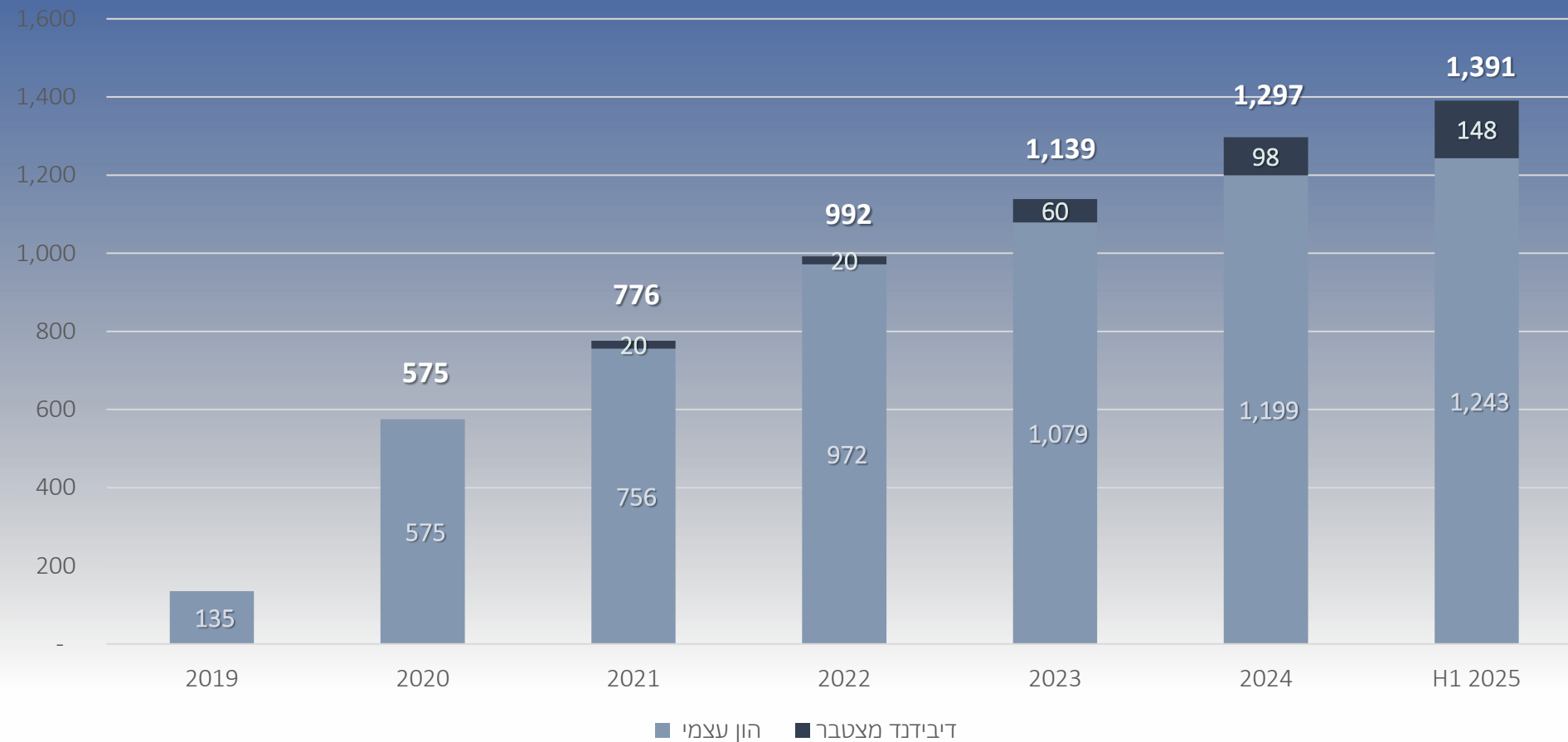
שינוי	H1 2024	H1 2025
35.9%	68.9	93.6
11.7%	308.9	345
(16.5%)	66.6	55.6
11.9%	1,111	1,243

רווח כולל (מיוחס לבעלים)
הכנסות
רווח נקי (מיוחס לבעלים)
הון עצמי (מיוחס לבעלים)

נתונים פיננסיים

התפתחות ההון העצמי של החברה

(הון עצמי מיוחס לבעלים; במיליוני ש"ח)





להב אל. אר רילאסטייט – אירועים עיקריים במהלך שנת 2025

שנת 2025: רכישת נכסים מסחריים המשרתים את צורכי האוכלוסיה בגרמניה *

מועד	פעולה	מחיר מ' אירו (ללא הוצאות עסקה)	תשואת CAP	תשואה שנתית ממוצעת C.O.C	תשואה שנתית ממוצעת להון עצמי F.F.O	שכ"ד שנתי א' אירו	תום תקופת הסכם שכירות
תום אוגוסט 2025	רכישת 2 נכסים מסחריים	9.85	8.73%	12.5%	21.1%	860	2033-2041
תחילת אוגוסט 2025	רכישת נכס מסחרי בעיר דורמגן	3.77	10.52%	12.9%	20.6%	400	עד 2038
יוני 2025	רכישת 3 נכסים מסחריים	10.7	7.8%	10.72%	22.72%	837.5	2037-2042
		24.32	8.6%	11.78%	21.74%	2,097.5	

סה"כ השקעה	כ- 24.32 מ' אירו
סה"כ הלוואות	כ- 19.9 מ' אירו
סה"כ הון עצמי (כולל הוצאות עסקה)	כ- 6.28 מ' אירו
ריבית נומינאלית ממוצעת (ללא קובננטים הקשורים בשווי הנכס)	כ- 3%

* הנתונים לפי 100%





שנת 2025: מכירת נכסים בגרמניה שתהליך השבחתם הסתיים

העסקה	תמורה מ' אירו	תשואת CAP לקונה במכירה	תשואה שנתית ממוצעת C.O.C למוכר	תשואה על ההשקעה לשנה למוכר	תשואת CAP ברכישה למוכר
מכירת נכס מסחרי (Baden Baden) במאי 2025 נחתם הסכם מחייב. העסקה לקראת השלמה.	7.05	5.46%	49.2%	18.3%	7.6%
מכירת נכס מסחרי (Bernburg) בפברואר 2025 העסקה הושלמה.	4.32	5.71%	39%	20%	8.24%
מכירת נכס מסחרי (Remscheid) בדצמבר 2024 נחתם הסכם מחייב. העסקה לקראת השלמה.	9.05	5.24%	38.3%	20%	8.1%





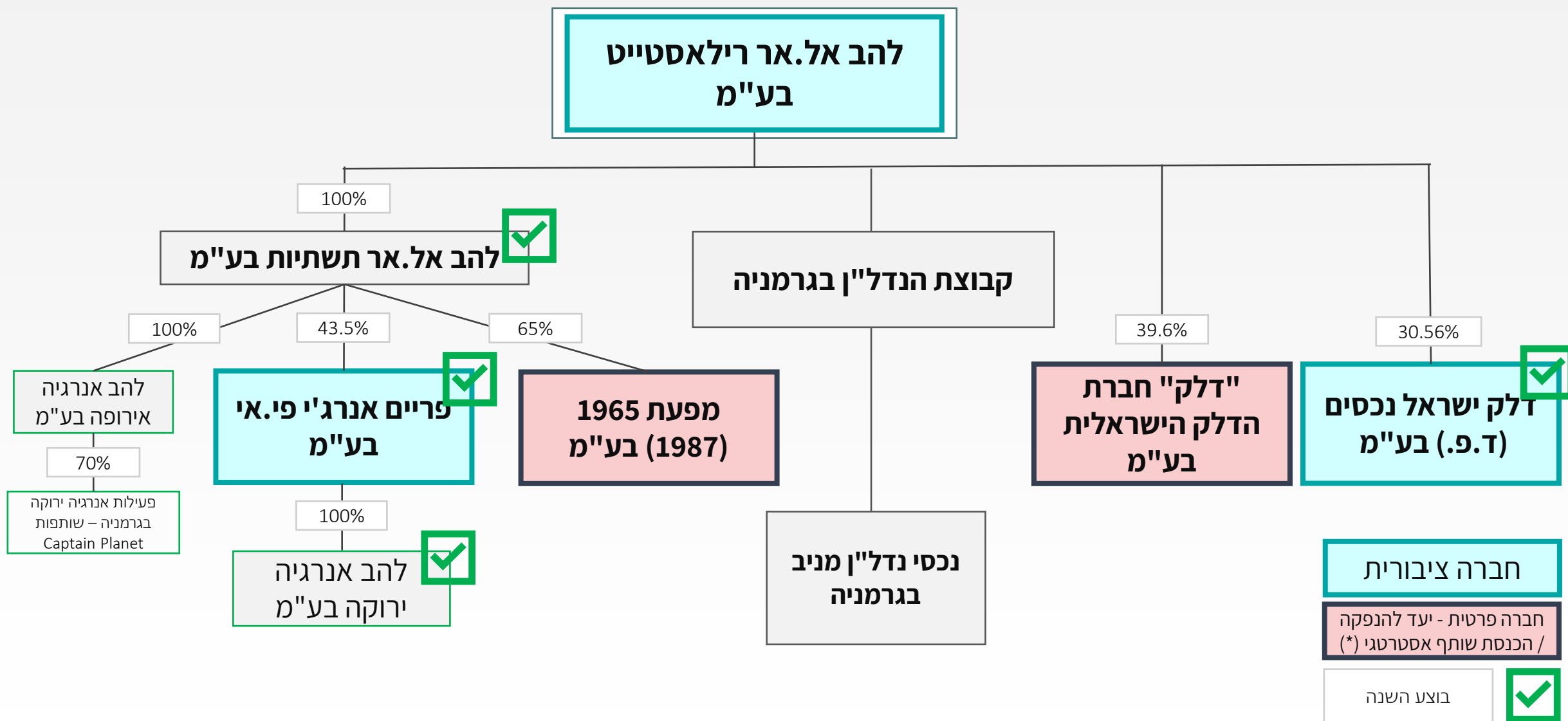
שנת 2025: השלמת מהלכים אסטרטגיים משמעותיים

- באפריל 2025 הושלם השינוי המבני שהובילה החברה, במסגרתו הועברו ההחזקות בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ובלהב אנרגיה ירוקה בע"מ ללהב אל.אר תשתיות בע"מ.

• הנפקות ומיזוגים:

מועד	פעולה	שווי שוק גבוה: 30 ימי מסחר אחרונים	שיעור החזקות להב אל.אר	שווי שוק החזקות להב אל.אר
אוגוסט 2025	השלמת מיזוג להב אנרגיה ירוקה ופריים אנרג'י בדרך של החלפת מניות	כ- 615 מ' ש"ח	43.5%	כ- 252 מ' ש"ח
יולי 2025	השלמת הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של מניות דלק נכסים, והפיכתה לחברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	כ- 925 מ' ש"ח	30.56%	כ- 271 מ' ש"ח





(*) החברות הנ"ל הינן חברות פרטיות ועל כן בחינת הנפקה ו/או הכנסת שותף אסטרטגי הינן אפשרויות קיימות ביחס אליהן. ההחלטה לגבי הנפקה ו/או הכנסת שותף אסטרטגי כאמור תיבחן מעת לעת על ידי האורגנים המוסמכים ביחס לכל אחת מהחברות החברות הנ"ל; נכון למועד זה, לא מתנהלים מהלכים מחייבים כאמור.





השלמת שינוי מבני

- באפריל 2025 הושלם באופן סופי השינוי המבני שהובילה החברה תחת חברת הבת להב אל.אר תשתיות בע"מ ("**להב תשתיות**") ,חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה, 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.
 - מלוא החזקות להב אנרגיה בלהב אנרגיה אירופה בע"מ הועברו ללהב תשתיות.
- יצוין כי 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 ("**הבורסה**") , בשיעור מצטבר של כ- 30.7%. במסגרת זו התקשרה להב תשתיות בהסכם שליטה משותפת עם בעל השליטה בפריים, מר ירון קיקוז.





השלמת עסקת המיזוג בין פריים ולהב אנרגיה ירוקה

- באוגוסט 2025 הושלמה במלואה, לאחר קבלת כלל האישורים הנדרשים והתמלאות התנאים המתלים, עסקת מיזוג על דרך של החלפת מניות בין פריים ולהב אנרגיה ירוקה.
- במועד ההשלמה העבירה להב תשתיות את מלוא מניות להב אנרגיה ירוקה לפריים בתמורה להקצאת מניות פריים ללהב תשתיות. יובהר כי עסקת המיזוג לא כללה את מפעל ואת פעילות החברה בתחום האנרגיה הסולארית בגרמניה (המוחזקת תחת להב אנרגיה אירופה בע"מ) אשר הועברו ללהב תשתיות במסגרת השינוי המבני.
- בעקבות השלמת העסקה החברה מחזיקה (באמצעות להב תשתיות) ב- 43.53% מהון מניות פריים (כאמור, טרם העסקה החזיקה בכ- 30.7% מהון מניות פריים) ומר ירון קיקוז בכ- 41.5%, ופריים ממשיכה להיות חברה בשליטה משותפת של הנ"ל.
- המיזוג יוצר חברה ציבורית מובילה וצומחת בתחום האנרגיה המתחדשת, בעלת היקפי פעילות גדולים בארץ ובחו"ל ופורטפוליו לפיתוחים עתידיים לכל אורך שרשרת ההקמה - ייזום, מימון, הקמה, תפעול, שיווק, מכירות חשמל, בתחומי האגירה, הדו-שימוש, אגרו, ומכלול פרויקטי פוטו-וולטאי.
- החברה צפויה לרשום רווח לפני מס בסך של כ- 70-75 מיליון ₪ לפני מס בדוחות הרבעון השלישי של שנת 2025 (וזאת בנוסף לרווח שכבר הוכר ברבעון הנוכחי).

PRIME=ENERGY



LAHAV
GREEN ENERGY





במהלך שנת 2025 השלימה החברה מספר מהלכים אסטרטגיים משמעותיים - המשך:

השלמת הנפקת מניות דלק נכסים

- ביולי 2025 השלימה חברת הבת - דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים") הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור (IPO) בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").
- במסגרת ההנפקה, הנפיקה דלק נכסים לציבור מניות בשיעור של כ- 20.73% בתמורה לסך כולל של כ- 173 מיליון ש"ח (ברוטו).
- שיעור החזקתה של החברה לאחר השלמת ההנפקה עומד על כ- 30.56%.



תחומי פעילות

12% מהמאזן

דלק נכסים

(בעלת שליטה מהותית,
30.56%)
נדל"ן מניב בישראל



8% מהמאזן

דלק ישראל

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



18% מהמאזן

להב תשתיות

(100%)



מפעל (65%)
הפועלת בתחום
איסוף וטיפול בפסולת



פריים אנרג'י*
(43.4%)
אנרגיה מתחדשת



להב אנרגיה ירוקה
(100%)

62% מהמאזן

**פעילות נדל"ן
מניב בגרמניה**



* במהלך חודש אוגוסט 2025 הושלם המיזוג בין להב אנרגיה ירוקה לבין פריים אנרג'י (החברה הממוזגת) 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 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- 40.67% מהון המניות המונפק של החברה.
** ירון קיקוז מחזיק בכ- 41.5% מהון המניות של פריים אנרג'י, והינו בעל שליטה משותפת בפריים אנרג'י מבוח הסכם שליטה בינו ובין להב תשתיות.



מרכזים מסחריים

גרמניה



מרכזים מסחריים בגרמניה – כרטיס ביקור

(הנתונים לפי שער חליפין ליום 30/06/2025 של 3.9552 ₪ לאירו)



פורטפוליו הכולל כ- 94 נכסים*

שעיקרם מרכזים מסחריים ברחבי גרמניה
המשרתים את צרכי האוכלוסייה המקומית שסביבם



שווי פורטפוליו (בחלק החברה)

כ- 1.6 מיליארד ₪

שווי פורטפוליו (נתוני 100%)

כ- 2.2 מיליארד ₪



NOI שנתי מייצג** (חלק החברה)

כ- 81 מיליון ₪

שכר דירה מייצג (חלק החברה)

כ- 91 מיליון ₪



תשואת הכנסות ממוצעת

ברכישה 9% (CAP)

תשואה מייצגת לרכישות

בשנים האחרונות



יחס LTV

כ- 41%



תפוסה ממוצעת

99% (נתוני 100%)

כ- 352 אלפי מ"ר

מושכר (נתוני 100%)



ריבית ממוצעת משוקללת

3.12% קבועה באירו

ללא אמות מידה על שווי הנכס

(LTV)



ניהול הנכסים באופן פעיל

מימוש זכויות, הגדלת שטח המושכר, החלפת שוכרים, מימון מחדש

הארכת שכירויות ומימוש נכסים בעת מימוש פוטנציאל או הזדמנות

עסקית

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



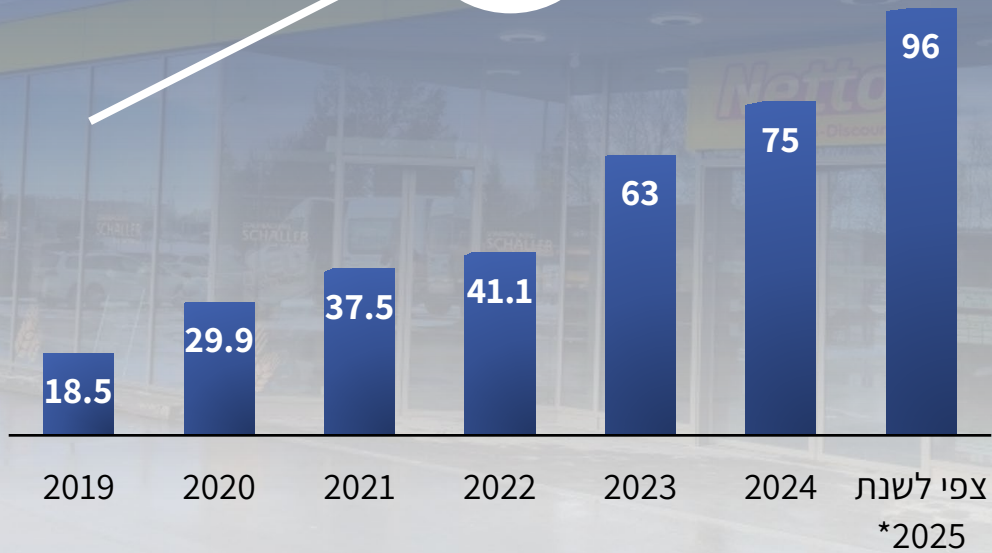
שטחי נכסים ו-NOI

(הנתונים לפי שער חליפין ליום 30/06/2025 של 3.9552 ₪ לאירו)

גידול מתמשך ב-NOI מנכסי הנדל"ן בגרמניה

(חלק החברה, במיליוני ש"ח)

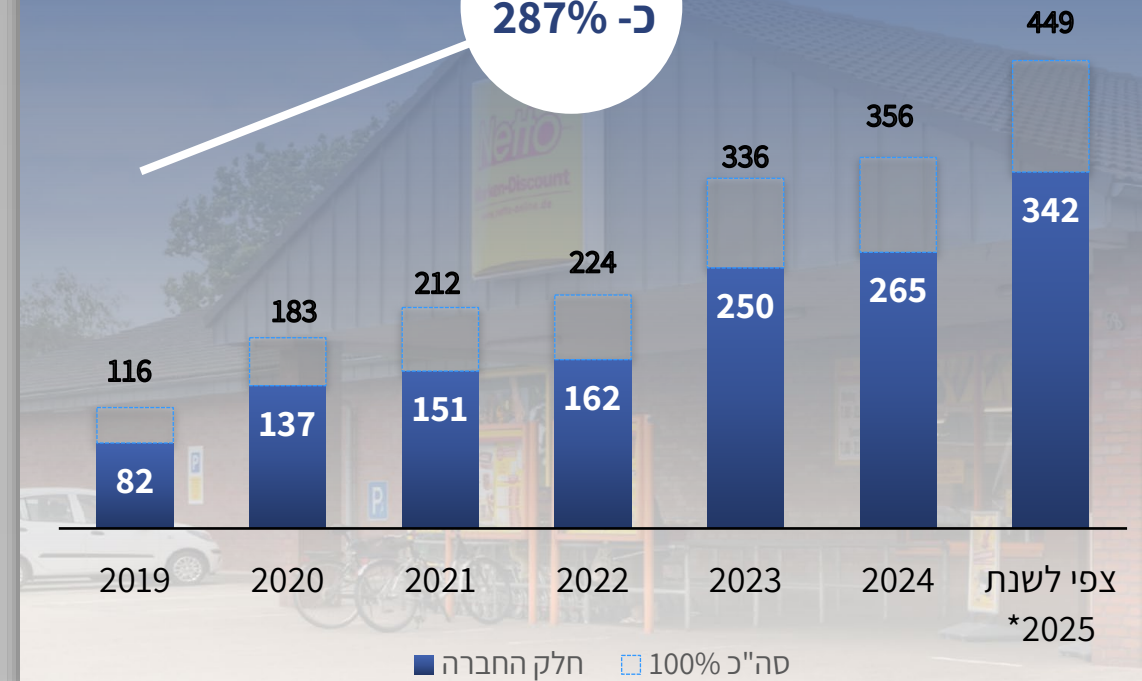
גידול של
כ- 413%



צמיחה בשטחי הנדל"ן בגרמניה

(בשלמותם וחלק החברה, באלפי מ"ר)

גידול של
כ- 287%

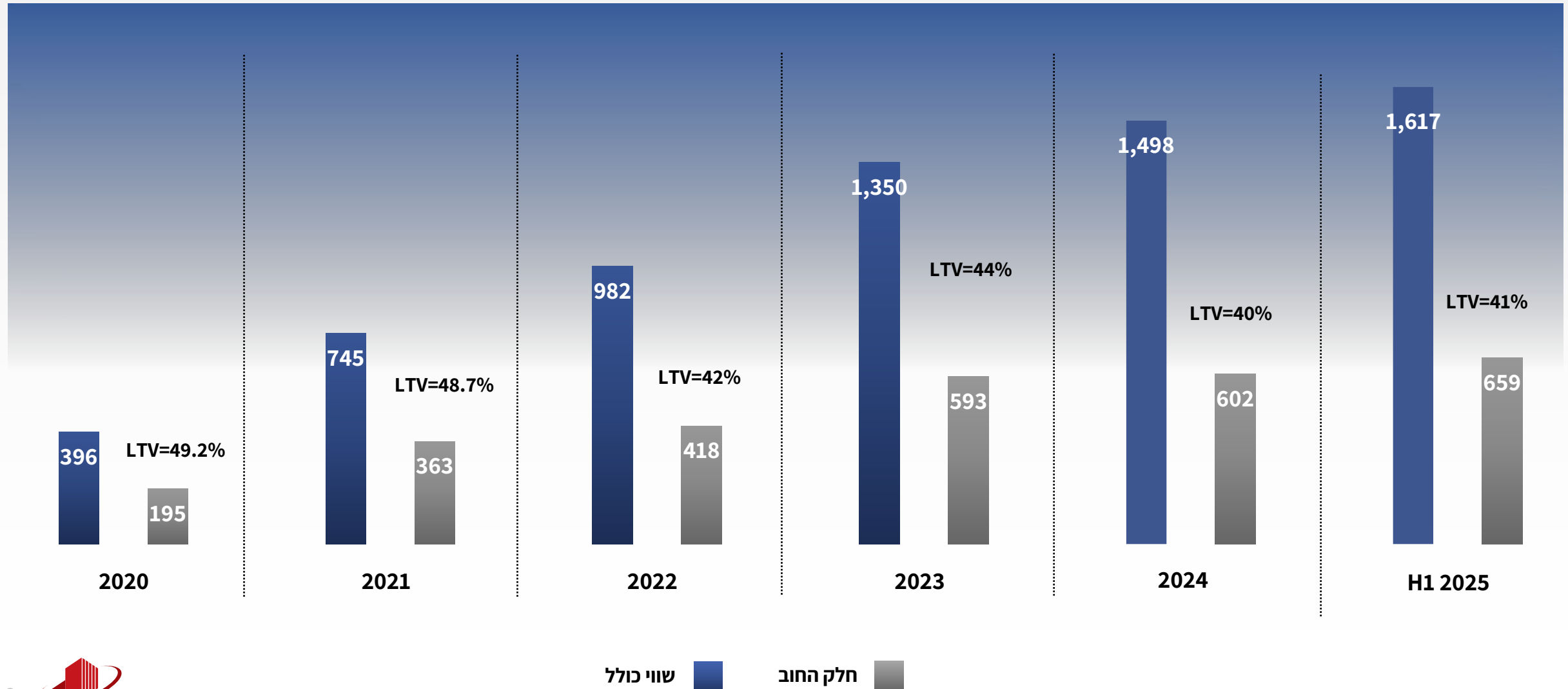


* צפי משוער לתום שנת 2025 על בסיס עסקאות נבחנו לרכישה ומכירת נכסים, למועד פרסום הדוח.

* צפי משוער לתום שנת 2025 על בסיס עסקאות נבחנו 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 30/06/2025 של 3.9552 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"

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- 30/06/2025 (3.9552 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	3,073	100%	55,076	19,562	36%	פבר-27	5.6%	8.1%	3.90%
ינו-17	Erfurt	50%	12,073	4,319	100%	79,258	23,993	30%	דצמ-27	5.3%	8.4%	3.97%
יול-17	פורטפוליו "אלפא"	75%	5,501	2,492	100%	44,100	17,903	41%	ספט-29	5.7%	8.0%	3.99%
יול-17	פורטפוליו "ביתא"	75%	10,390	4,173	100%	73,136	22,346	31%	דצמ-27	5.8%	8.6%	3.99%
מאי-18	מלון ב- Langen	50%	9,098	5,996	100%	106,375	56,801	53%	יונ-27 (*)	4.9%	8.9%	5.90%
נוב-19	פורטפוליו "נמו"	75%	15,919	5,676	99%	99,770	36,450	37%	יול-28	5.8%	8.0%	1.65%
יונ-20	פורטפוליו "לוסי"	75%	68,123	26,251	98%	452,977	173,092	38%	יונ-27	5.8%	8.4%	3.86%-1.73%
ספט-21	פורטפוליו נכסי דקטלון	75%	21,910	9,192	100%	173,827	70,802	41%	אפר-31	5.3%	7.6%	1.56%
אוק-22	Bad Honnef	75%	7,286	4,327	100%	77,217	32,085	42%	ספט-28	5.7%	8.5%	1.85%
יוני-23	ברנבורג –מרכז מסחרי	75%	36,449	8,448	99%	148,755	71,568	48%	פבר-32	5.7%	8.2%	4.00%
יוני-23	Haibach - Adler	90%	22,012	4,200	100%	69,453	24,303	35%	דצמ-50	6.1%	10.3%	3.85%
דצמ-23	פורטפוליו P13	75%	42,194	10,897	97%	183,553	74,967	41%	נוב-33	6.0%	10.5%	4.72%
מאי-24	OBI ברלין	75%	15,250	7,289	100%	133,709	63,283	47%	אפריל-26	5.5%	7.6%	3.90%
-	יתר הנכסים	100%-50%	81,320	30,336	100%	505,500	210,462	41%		6.1%		
סך הכל										5.7%		

(*) נכון למועד זה הושגה הסכמה עם הבנק להארכה בשנתיים, עם אפשרות הארכה בעוד שנתיים נוספות (4 בסה"כ). הצדדים לקראת תיקון מחייב של הסכם הלוואה.

עסקאות נבחנות - PIPELINE

באלפי ש, ומתייחסים לנכס בכללותו (100%) ונכונים למועד פרסום המצגת (לפי שער חליפין ליום 30/06/2025 של 3.9552 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	8,484	91,365	9.3%	63,283	ממוצע כ- 14 שנים	75%	10 שנים (הערכה)	3.9%	12.3%
נחתם הסכם מחייב	פורטפוליו 11 מרכזי שרות לרכב	100%	14,186	4,406	44,788	9.8%	38,563	עד 2037	74%	04/2037	3.7%	14.6%
נחתם הסכם מחייב	2 מרכזים מסחריים	60%	10,028	3,777	38,958	9.7%	27,686	כ- 11.5 שנים	71%	10 שנים (הערכה)	3.8%	10.5%
בלעדיות	2 מרכזים מסחריים	75%	2,820	936	9,727	9.6%	7,515	עד 2034	77%	10 שנים (הערכה)	3.5%	10.9%
בלעדיות	2 מרכזים מסחריים	75%	11,444	1,285	14,239	9%	0	עד 2044	--	---	--	מימון עצמי
בלעדיות	11 נכסים מסחריים	100%	45,421	9,216	115,096	8%	83,455	סוף 2036 (ממוצע)	73%	10 שנים (הערכה)	3.85%	9.8%
סה"כ		108,499	28,104	314,173	220,502							

חלק מהעסקאות המפורטות בשקף זה הינן עסקאות שנבחנות על-ידי החברה 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 30/06/2025 של 3.9552 ₪ לאירו)

מכירות בתהליך למועד פרסום הדו"ח *		מכירות שבוצעו והושלמו במהלך חציון ראשון לשנת 2025	
עלות רכישה (9 נכסים)	כ- 98	עלות רכישה (נכס אחד)	12.9
שווי בספרים ליום 31/12/2024	כ- 156	שווי בספרים למועד המכירה	16.6
תמורה כוללת	כ- 161	תמורה כוללת	17.1
שכ"ד שנתי	כ- 8.3	שכ"ד שנתי	0.98
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.



תחום האנרגיה הירוקה

השלמת מיזוג בין פריים אנרג'י לבין להב אנרגיה ירוקה

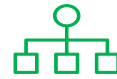
PRIME ENERGY



מיזוג פריים אנרג'י - להב אנרגיה ירוקה

השלמת עסקת המיזוג

המיזוג הושלם באוגוסט 2025 לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים, בהם אישורי מוסדות פריים לרבות האסיפה הכללית של בעלי מניותיה, אישור מחזיקי אגרות החוב של פריים, אישור רשות המיסים, אישור בנקים, ואישור הבורסה להקצאת המניות לחברה.



מבנה האחזקות

בעקבות השלמת המיזוג ונכון למועד זה: להב אנרגיה הינה חברה בבעלות מלאה של פריים. שיעור החזקות החברה בפריים הינו 43.5%. פריים בשליטה משותפת של ירון קיקוז ושל החברה.

אסטרטגית צמיחה

בעקבות עסקת המיזוג פריים צפויה להיות חברה ציבורית מובילה בתחום האנרגיה המתחדשת ואגירת אנרגיה, בעלת היקפי פעילות משמעותיים הכוללים פרויקטים סולאריים בשלבי הבשלה שונים בהיקף מצטבר כולל של כ- 1,012 מגה-וואט, ומתקני אגירה בקיבולת של כ- 2,866 מגה-וואט שעה, לרבות מתקנים סולארים בהפעלה מסחרית בהיקף של כ- 99 מגה-וואט בישראל, בהונגריה ובפורטוגל.



איחוד כוחות ויצירת הנהלה מובילה

צוות ההנהלה ועובדי להב אנרגיה שהינם בעלי ניסיון נרחב בתחום האנרגיה המתחדשת ייקלטו בפריים ויחד ההנהלה תתרכז בפעילות השוטפת לאחר המיזוג - ביזום, הקמה, תפעול, שיווק רכישה של עשרות הפרויקטים הנמצאים בלהב אנרגיה ירוקה ופריים, לצורך הגשמת הפוטנציאל ומטרות המיזוג.



נכסים משותפים

נתוני הפרויקטים של להב אנרגיה ירוקה ופריים כפי שדווחו לקראת המיזוג *

סה"כ

אגירה	סולארי
MWh	MW
---	99
1,380	295
---	66
1,486	552
2,866	1,012

PRIME ENERGY

אגירה	סולארי
MWh	MW
---	52
1,060	224
---	38
625	425
1,685	739

LAHAV GREEN ENERGY

אגירה	סולארי
MWh	MW
---	47
320	71
---	28
861	127
1,181	273

פרויקטים בהפעלה (מניבים)

פרויקטים בהקמה / לקראת הקמה

פרויקטים ברישוי

פרויקטים בייזום

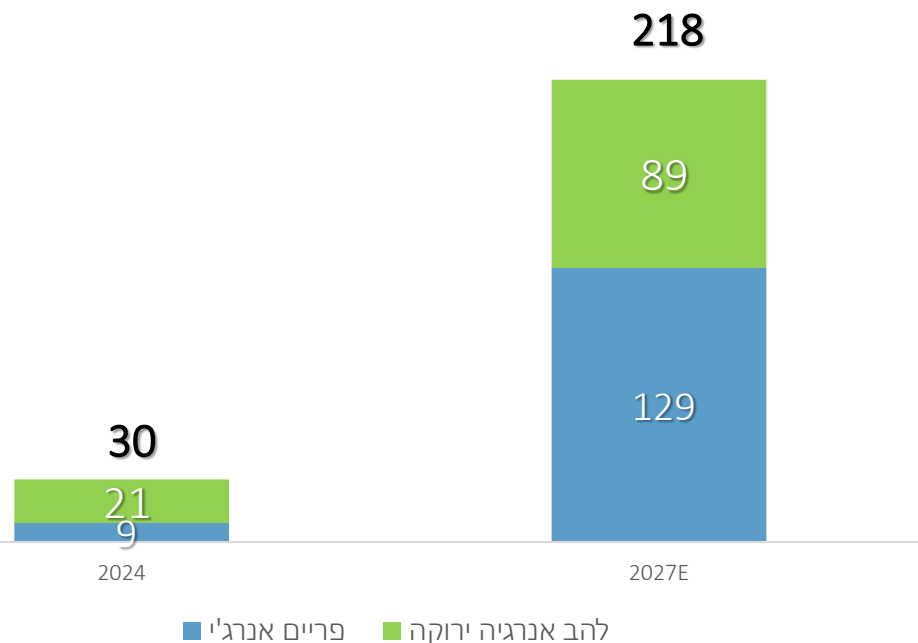
סה"כ

* מתוך מצגת שפרסמה פריים אנרג'י ביום 31.7.2025 בקשר עם הליכי אישור עסקת המיזוג, על בסיס הנתונים שפורסמו לאותו מועד.
** פרויקטים במסגרת שת"פ פריים-להב מוצגים לפי חלק החברה - 50% בכל חברה

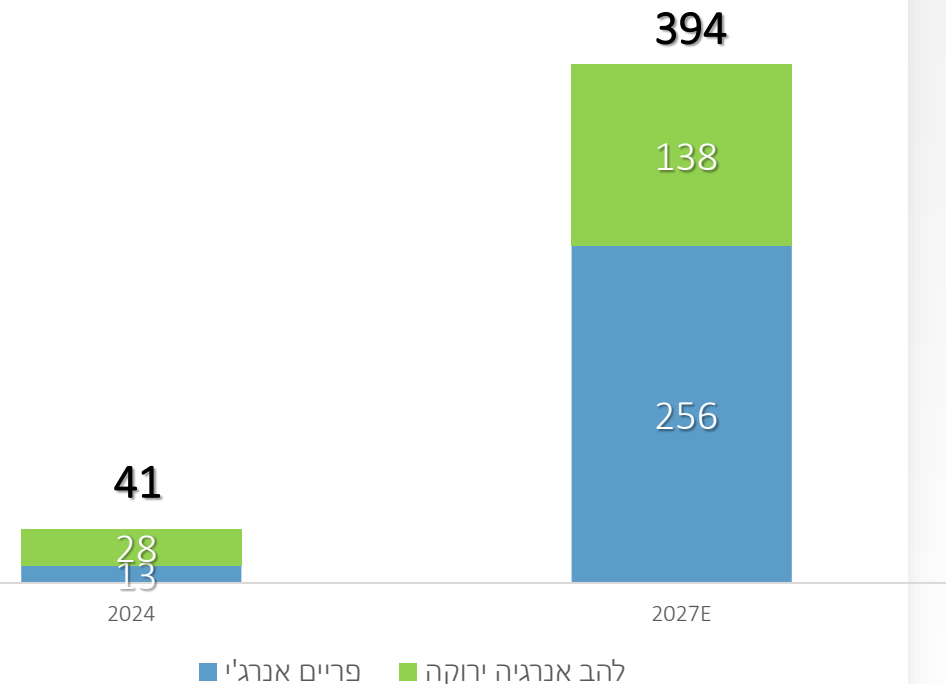


תחזית צמיחה בפריים למיזוג

EBITDA פרויקטאלי



הכנסות



* מתוך מצגת שפרסמה פריים אנרג'י ביום 31.7.2025 בקשר עם הליכי אישור עסקת המיזוג, על בסיס הנתונים שפורסמו לאותו מועד.
 ** התחזית לשנת 2027 (במיליוני שקל) על בסיס פרויקטים מניבים, בהקמה ולקראת הקמה על בסיס דיווחי החברות לבורסה וכוללת איחוד יחסי של חלק החברה בחברות כלולות ואיחוד מלא של חברות מאוחדות
 *** EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה. המדד מחושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל. עלויות תפעול לייצור חשמל כוללות הוצאות תחזוקת המערכות כולל פחת נכס זכות שימוש המחליפות את הוצאות השכירות לפי IFRS 16 ובנטרול פחת המערכת.



מפעל

איסוף ופינוי פסולת ותחנת מעבר



מפעת – כרטיס ביקור



אוגוסט 2022
מועד הרכישה



65%
בבעלות להב אנרגיה ירוקה



מחזור ל - H1 2025 (100%)
כ- 239 מ' ש
מחזור ל - Q2 2025 (100%)
כ- 125 מ' ש
מחזור ל - FY 2024 (100%)
כ- 389 מ' ש



EBITDA – צפי ל - 2025 (100%)
על בסיס נתוני H1 2025
כ- 67 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

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 פועלת בכ- 10 רשויות מקומיות אזוריות ומקומיות נוספות, וזאת לאחר השלמת קליטת צי הרכבים וכוח האדם של הפעילות הנרכשת.
- השלמת העסקה תרמה לתנופת הצמיחה בפעילות מפעל (במיליוני ש"ח; הנתונים לפי 100%):

תקופה	H1 2025	H1 2024	שנת 2024
הכנסות	239	189	389
EBITDA (קצב שנתי)	67.1	42.4	42.6
רווח נקי	15.2	7.5	14.5

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.
- **אתר הטמנה קדומים** - לקליטה, טיפול והטמנה של פסולת יבשה ובניין בגודל של כ-70 דונם בסמוך ליישוב 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. בעקבות השלמת העסקה, 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;



540 מ' ₪
הון עצמי* (ללא זכויות מיעוט)



2,500
עובדים



19%-
נתח שוק
(מסך התחנות הרשומות בישראל)



2.36 מיליארד ₪
סך מכירות ל- H1 2025



H1 2025
כ- **205.1 מ' ₪** EBITDA כ- **80.2 מ' ₪** (EBITDA כלכלית)**



239
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)



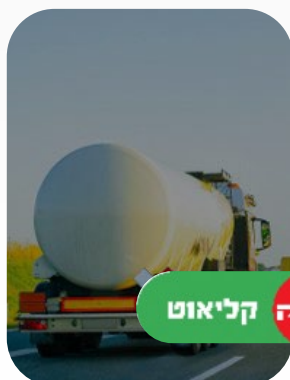
דלק גז
(גפ"מ אוטומטיבי)



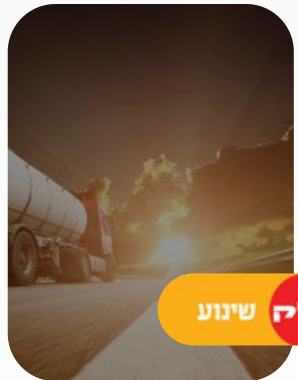
תדלוק חוץ תחנה



יונקס
(תדלוק ימיו)



דלק קליאוט



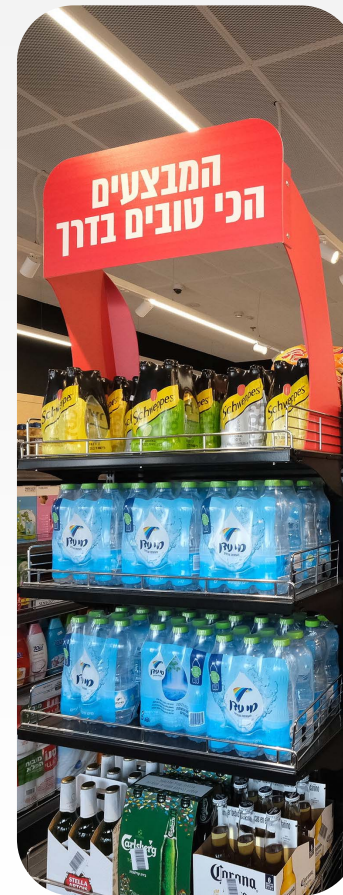
דלק שינוע
(הפצת דלקים)



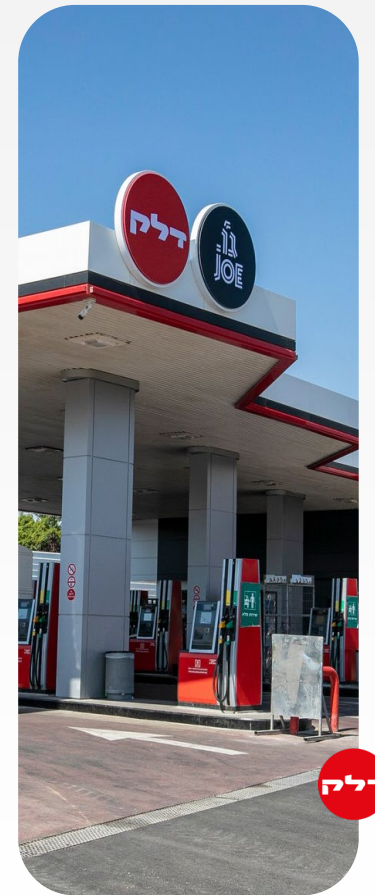
ג'ו – חנות הנוחות של דלק ומפעל הקפה



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



30.56%
בבעלות להב
(שליטה משותפת)



יולי 2025
השלמת הנפקה ראשונה של
מניות לציבור והפיכתה
לחברה ציבורית



אפריל 2021
מועד פיצול החברה



כ- 21.2 מ' ₪
AFFO (גישת ההנהלה)
ל - H1 2025 ****



כ- 72.8 מ' ₪
NOI שנתי מייצג
לשנת 2025***



כ- 3.7 מ' ₪
רווח נקי ל - H1 2025
כ- 66.41 מ' ₪
רווח נקי ל - FY 2024



כ- 1.77 מיליארד ₪
שווי נכסים חלק החברה**
כ- 1.29 מיליארד ₪
שווי נכסים לא משועבדים**



כ- 839 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 גדל"ן להשקעה.
*** מייצג, חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 30/06/2025, 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 ₪

דלק נכסים דלק נכסים		
דלק נכסים (3)		
שיעור החזקה של החברה: 30.56%		
100%	חלק להב	
72.5	28.1	NOI
42.4	12.9	FFO (גישת ההנהלה)
797	243.6	חוב פיננסי נטו
245	74.9	חוב בייזום
252	77	מזומן

הוצאות וחוב לא משויך לפעילות	
(30/06/2025)	
14	הנהלה וכלליות (מגולם שנתי)
681	חוב סולו
228	מזומנים (4)
29	הוצ' מימון נטו (מגולם שנתי)

פריים - להב אנרגיה		
שיעור החזקה של החברה (אחרי המיזוג): 43.5%		
100% (2)	חברה	
78	NOI	להב 
57	FFO	אנרגיה ירוקה
100%	חלק להב	
19	8.3	הכנסות PRIME ENERGY
12	5.2	EBITDA פריים
5	2.2	FFO אנרג'י

מפעת		
שיעור החזקה של החברה: 65%		
100%	חלק להב	
67	43.6	EBITDA כלכלי
120	78	חוב פיננסי נטו

נדל"ן מניב בגרמניה 		
100%	חלק להב	
129	96	NOI
93	74	FFO
1,069	795	חוב פעילות

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) נכון ליום 30.6.2025 להב אנרגיה הייתה חברה בבעלות מלאה של החברה. הנתונים על בסיס חלקה של להב אנרגיה בפרויקטים; ללא פריים ללא הלוואות בעלים וכולל נתוני פעילות גרמניה.
- (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 2024	H1 2024	H1 2025	
592,998	282,375	285,837	סה"כ הכנסות
(412,016)	(201,891)	(220,276)	סה"כ הוצאות
155,960	66,606	55,592	רווח נקי (בעלים)

עיקרי המאזן 30/06/2025 (באלפי ₪)
מאוחד

390,233	נכסים שוטפים
2,182,577	נכסים שאינם שוטפים
2,572,810	סה"כ נכסים
260,552	התחייבויות שוטפות
1,025,595	התחייבויות שאינן שוטפות
1,243,009	סה"כ הון המיוחס לבעלים
43,654	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,286,663	סה"כ הון
2,572,810	סה"כ הון והתחייבויות





LAHAV LR
Real Estate Ltd.

**להב אל. אר.
רילאסטייט בע"מ**

תודה רבה!