

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

25/11/2024

הנפקה לציבור של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה (סדרה ג')
הכוללות אמות מידה ותניות פיננסיות ומדורגות "A2" ע"י מידרוג

המכרז למשקיעים מסווגים צפוי להתקיים מחר,

יום שלישי ה- 26/11/2024

הזמנות למכרז יש לשלוח למייל bid@leadercm.co.il

פרטי אגרות החוב¹

פרטי אגרות החוב	צמוד מדד
אפיק	צמוד מדד
תשלומי ריבית	פעמיים בשנה, בחודשים יולי וינואר
פירעון הקרן	יתרת הקרן תשולם ב 8 תשלומים שנתיים באופן הבא: 7 תשלומים שנתיים בשיעור של 4% בחודשים ינואר ויולי של השנים 2025-2028 תשלום 1 (אחרון) בשיעור 72% ישולם בחודש יולי 2028
מח"מ	כ- 2.9 שנים
דירוג אגרות החוב	"A2" ע"י מידרוג
מחיר ותשואה טרם ההודעה על ההנפקה	110.1 אג' המשקף תשואה של 3.23% ומרווח של כ- 131 נק' בסיס
עמלת התחייבות מוקדמת	0.3%
מחיר מינימום	לא יקבע מחיר מינימום במכרז
היקף הסדרה טרם ההרחבה	352,113,000 ערך נקוב (תל בונד תשאות, תל בונד צמודות ועוד)

¹ הטבלה הינה תמצית לנוחות בלבד, הפרטים המלאים והמחייבים יפורסמו בדיווחי החברה במאיה ובמגנא. האחריות לבדיקת הנתונים הינה על המשקיעים. מחזיקי אגרות החוב שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב האמורות, שהמועד הקובע לתשלוםם חל קודם למועד הנפקתן כאמור.

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

25/11/2024

אודות החברה

- להב אל.אר בע"מ הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לפי שווי של כ-1.15 מיליארד ₪ (נכון ל-25/11/2024), ונכללת במדד SME60.
- החברה פועלת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות בארבעה תחומי פעילות עיקריים:
 - נדל"ן להשקעה בגרמניה – פורטפוליו הכולל כ-91 נכסים מניבים ברחבי גרמניה שעיקרם מרכזים מסחריים המשרתים את צרכי האוכלוסייה המקומית שסביבם בשווי של כ-1.6 מיליארד ש"ח (חלק החברה).
 - נדל"ן להשקעה בישראל – בישראל פועלת החברה באמצעות חברת "דלק נכסים" (אחזקה של כ-39%, שליטה משותפת) הפועלת בתחום הייזום ופיתוח, לרבות למסחר, תעשייה ונדל"ן למגורים. לחברה פורטפוליו הכולל 61 נכסים מניבים ברחבי ישראל בשווי של כ-1.64 מיליארד (חלק החברה).
 - אנרגיה מתחדשת – החברה פועלת בתחום האנרגיה הירוקה באמצעות חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, אשר לה החזקות בתאגידים בישראל ובחו"ל.
 - איסוף אשפה – פעילות החברה בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנות מעבר מתבצעת באמצעות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ (אחזקה של כ-65%).
 - תחום מוצרי הדלק בישראל – הקבוצה פועלת בתחום זה באמצעות "דלק ישראל" (אחזקה של כ-40%, שליטה משותפת). הפעילות כוללת מכירה ואספקה של דלקים במתחמי תדלוק ומסחר, ייזום, הקמה, ניהול ותפעול של תחנות תדלוק והפעלת רשת חנויות נוחות תחת המותג "ג'ו".

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

25/11/2024

תחומי פעילות

11% מהמאזן

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



9% מהמאזן

דלק ישראל
(בעלת שליטה מהותית, 39.6%)
מתחמי תדלוק וחניות הנוחות



19% מהמאזן

להב אנרגיה ירוקה (100%)
אנרגיה מתחדשת וניהול



61% מהמאזן

פעילות נדל"ן מניב בגרמניה



פריים אנרג'י* (30.7%)
אנרגיה מתחדשת



מפעל (65%)
הפעלת בתחום איסוף וטיפול בפסולת



7



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

תחזית מייצגת לתום 2024 לפי מגזרי פעילות

נתונים יחסיים לפי חלק להב, במיליוני ₪

מפעל (65%)		להב אנרגיה ירוקה (100%) (2)		נדל"ן מניב בגרמניה (1)	
100%	חלק להב	2025	2024	100%	חלק להב
47.9	31.1	172.4	26.8	118	86
105	69	130	20.21	91	63
חוב פיננסי נטו	חוב פיננסי נטו	חוב פיננסי נטו	חוב פיננסי נטו	חוב פעילות	חוב פעילות
		931.8	184.5	940	676
הוצאות וחוב לא משויך לפעילות (30/09/2024)		דלק נכסים (38.7%) (3)		דלק ישראל (39.6%)	
13	הנה"כ (מגולס שנתי)	70	27	168	62
612	חוב סולו	33	13	585	232
177	מזומנים (4)	679	263	372	136
25	הוצ' מימון נטו	193	75	EBITDA חשבונאי	EBITDA חשבונאי
		133	51		

(1) צפי לקצב NOI בחישוב שנתי מתואם על בסיס נכסים קיימים וכולא שצפויים להיסגר או להירכש עד תום שנת 2024.
 (2) הנתונים על בסיס חלקה של להב אנרגיה בפרוייקטים, ללא הלוואות בעלים.
 (3) NOI מייצג לשנת חשבון על בסיס הנוסחה מדוי שגירות לרבעון השלישי של שנת 2024 כולל 4, בתוספת תחזית דלק נכסים להוצאות צפויות משטחים בנליך השבחה אשר צפויים לתחיל לרובץ לראשונה במהלך 12 החודשים הקרובים, לתוספת פדיון שנתי בתוספת דמי ניהול ובכניס הוצאות ניהול.
 (4) לא כולל מזומנים בתרבות כלולה.

33



להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

25/11/2024

תמצית מידע פיננסי

- נכון ליום 30 לספטמבר 2024 ההון העצמי (חלק הבעלים) מסתכם בכ-1.2 מיליארד ₪, גידול של כ-8% בהשוואה לרבעון המקביל.
- רווח נקי בתשעת החודשים הראשונים של השנה (המיוחס לבעלים) מסתכם בכ-97 מיליון ₪, גידול של כ-43% בהשוואה לרבעון המקביל.
- מבנה פיננסי חזק ויציב – הכולל יתרות נזילות בסך של למעלה מ-200 מיליון ₪, חוב נטו ל-CAP בשיעור של כ-38% והון עצמי למאזן בשיעור של כ-51%.

השוואה רבעונית (א' ₪)				השוואה מתחילת שנה (א' ₪)			
שינוי	Q3 2023	Q3 2024		שינוי	9M 2023	9M 2024	
29%	128.3	164.9	הכנסות	14%	414.9	473.1	הכנסות
77%	17.8	31.4	רווח נקי	38.5%	72.7	100.6	רווח נקי
156%	24.0	61.4	רווח כולל	2.3%	130.4	133.0	רווח כולל
79%	16.8	30.1	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	42.6%	67.8	96.7	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
7.7%	1,110	1,185	הון עצמי (בעלים)	7.7%	1,100	1,185	הון עצמי (בעלים)

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

25/11/2024

מידע נוסף

- המידע המלא והמחייב אודות החברה ניתן בדיווחים במערכת המגנא.
- החברה רשאית לדחות ו/או לבטל את הגיוס ו/או לשנות את היקפו על-פי שיקול דעתה הבלעדי.
- [דוח רבעון 3 לשנת 2024](#)
- [מצגת נובמבר 2024](#)
- [דוח מידרוג מיום 25/11/2024](#)

	לפרטים נוספים
03-6845824	לידר הנפקות - אייל מורצקי / יואב אבן שהם
03-7778200	אייפקס הנפקות – דרור כהן / גל ארד
03-7107102	מנורה חיתום – משה מרדכי
074-7100700	ברק קפיטל חיתום – ארז זהבי / אלון חופי
03-6931999	רוסאריו חיתום – אורית זריהן

בכבוד רב,
לידר הנפקות