

25/3/2020

הודעה למשקיעים

להב אל אר ממשיכה לצמוח

להב אל.אר פרסמה את תוצאותיה הכספיות לשנת 2019:

סך הכנסות החברה עלו לכ-41 מיליון שקל, לעומת הכנסות של כ-39 מיליון שקל בשנת 2018

הרווח הנקי ב-2019 (בנטרול פעילות שהופסקו) הסתכם בכ-17.4 מיליון שקל, לעומת רווח של כ-16.9 מיליון שקל ב-2018; הרווח הנקי הסתכם בכ-23 מיליון שקל

ההכנסות והרווח אינן כוללות עסקאות שהושלמו בסוף הרבעון הרביעי בהון עצמי של כ-30 מיליון שקל שבגיננו יגדל הרווח הצפוי בכ-5 מיליון שקל

הון עצמי של כ-157 מיליון שקל מיליון שקל נכון לסוף 2019

הון עצמי של כ-354 מיליון שקל נכון להיום (ללא תוצאות רבעון ראשון 2020, כולל הקצאת זכויות, מימוש אופציות והמרת אג"ח להון אחרי 1 בינואר 2020)

החברה מחזיקה כיום במזומנים של כ-235 מיליון שקל

המרכזים השכונתיים הכוללים ברובם חנויות סופרמרקט, עשה זאת בעצמך ופארם הפועלים ועובדים ברובם המוחלט כסדרם

החברה החליטה לבצע רכישה עצמית של איגרות חוב בסכום של עד 20 מיליון שקל

חברת להב אל.אר שבשליטת אבי לוי פרסמה את תוצאותיה הכספיות לשנת 2019. נכון למועד הדוח החברה עוסקת בתחום פעילות עיקרי אחד – נדל"ן להשקעה (בעיקר בגרמניה), בבעלות החברה 41 מרכזי קניות שכונתיים בגרמניה המשרתים צרכי אוכלוסיה וכוללים שוכרים חזקים מקרב רשתות סופר מרקט מובילות. בכוונת הנהלת החברה להמשיך ולהתרחב בגרמניה בפיתוח ורכישת מרכזי קניות שכונתיים.

החברה סיימה את 2019 עם סך הכנסות מפעילות נמשכת של כ-40.6 מיליון שקל, לעומת הכנסות של כ-39.1 מיליון שקל בתקופה המקבילה. הרווח הנקי (בנטרול פעילות האנרגיה שנמכרה) הסתכם בכ-17.4 מיליון שקל, לעומת רווח של כ-16.9 מיליון שקל. הרווח הנקי הסתכם בכ-23 מיליון שקל

ההון עצמי ל-31 לדצמבר 2019 מהווה כ-53.4% מסך המאזן. ההון העצמי עומד על כ-354 מיליון שקל נכון

להיום (כולל השלמת הנפקת זכויות והמרת איגרות חוב להון אחרי ה-1.1.2020, ללא תוצאות רבעון ראשון (2020)

שווי נכסי הנדליין של החברה כולל הנכסים שנחתמו בגינם הסכמים מחייבים ודווחו (כולל שותפים) הסתכם בכ-150 מיליון אירו.

ריכוז ההודעות האחרונות

השלמת הנפקת זכויות ומינוי אבי לוי ליו"ר להב אל.אר

ב-25.2.2020 מונה אבי לוי לתפקיד יו"ר דירקטוריון להב אל.אר. שבועיים מוקדם לכך השלימה החברה גיוס הון בהיקף של כ-182 מיליון שקל ובנוסף, הומרו אגח ז' להון מניות בסך של כ-27 מיליון שקל נוספים. לחברה קופת מזומנים של כ-235 מיליון שקל. במסגרת הנפקת הזכויות, רכש אבי לוי מניות בהיקף של כ-107 מיליון שקל, הגיע לאחזקה של 38.45% והפך לבעל השליטה. אלי להב מחזיק כעת בכ-18.5% מהמניות.

משא ומתן לרכישת חברה פרטית בתחום האנרגיה המתחדשת בתמורה לכ-44.6 מיליון שקל

ב-16.1.2020 חברת להב אל.אר הודיעה כי היא מנהלת משא ומתן לרכישת חברה ישראלית פרטית העוסקת בתחום האנרגיה המתחדשת והמחזיקה בזכויות בכ-89 מתקני ייצור פוטו וולטאים בהספק מצטבר של כ-4 מגה וואט בתמורה לכ-44.6 מיליון שקל. כל ההכנסות ממכירת חשמל המיוצר במתקנים הן מחברת חשמל על פי הסדרות הקיימות בהסכמים ממוצעים לעוד כ-12.5 שנים. ה-NOI השנתי הצפוי של החברה הנרכשת מסתכם לכ-6.5-7 מיליון שקל.

ההון העצמי הצפוי של להב אל.אר בעסקה הינו כ-26.3 מיליון שקל, בהנחה שההלוואות הקיימות לא יגדלו. התשואה השנתית להון העצמי (על בסיס ההלוואות הקיימות היום בחברה) מוערכת בכ-16%-17% (EIRR), ותשואת העסקה כ-14%-14.5% (PIRR) (על בסיס הערכה של ערך גרט 0 ולפני תשלום מס). החברה בוחנת הגדלת המימון הבנקאי.

משא ומתן לרכישת 31 מרכזי קניות המשרתים צרכי אוכלוסיה מקומית בגרמניה בתמורה ל-76-78 מיליון אירו (כ-300 מיליון שקל)

ב-15.12.19 דיווחה להב אל.אר על מו"מ מתקדם לרכישת 31 מרכזי קניות המשרתים צרכי אוכלוסיה מקומית בגרמניה בתמורה לכ-76-78 מיליון אירו (כ-300 מיליון שקל), חלקה של להב אל.אר בעסקה כ-75% וההון העצמי הצפוי יהא בין 24-32 מיליון אירו (כ-100 מיליון שקל). תשואה עסקה צפויה של כ-8%. תשואה צפויה להון העצמי של כ-10%.

שטחם הבנוי של המרכזים הינו כ-73 אלפי מ"ר (מתוכו כ-6.7 אלפי מ"ר שטח ריק) ודמי השכירות השנתיים כ-6 מיליון אירו. תקופת השכירות הממוצעת של כלל הנכסים הינה כ-7 שנים לרשתות סופר מרקט, מוצרים לבית, פארם ועוד מוביליות בגרמניה, ביניהן Rewe, Aldi, Lidl, Edeka, Netto, DM, Rossmann ועוד.

שלושת נכסים הבאים לא השפיעו על תוצאות 2019 והשוקע בהם הון עצמי של 7.1 מיליון אירו, כ-30 מיליון שקל, כאשר הרווח בגינם לא קיבל ביטוי בתוצאות 2019. על פי התחזית הרווח בגינם צפוי להיות כ-4.8 מיליון שקל.

הסכם מחייב לרכישת מרכז מסחרי שכונתי בעיר "מנשנגלדבאך" שבגרמניה בכ-2.8 מיליון אירו

ב-12.11.19 הודיעה חברת הבת (75%) חתמה על הסכם מחייב לרכישת מרכז מסחרי בעיר "מנשנגלדבאך" בגרמניה בתמורה לכ-2.8 מיליון אירו כולל הוצאות עסקה (כ-2.7 מיליון אירו ללא הוצאות עסקה).

הנכס ממוקם על מגרש בשטח של כ-8.3 דונם ובשטח בנוי של כ-1,367 מ"ר + 151 מקומות. לדעת הנהלת חברת הבת, ניתן לקבל אישור להגדלת זכויות בנייה לתוספת שטח של כ-1,900 מ"ר המהווים פוטנציאל לצמיחה ושיפור התשואה. הנכס מושכר במלואו כבר 15 שנה לרשת הסופרמרקטים המובילה LIDL (1,323 מ"ר) ולבית קפה ומאפה "BAKERY". לאחרונה (08/19) האריכו השניים את החוזה עד אוגוסט 2025 בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-212,186 אלף אירו.

הסכם מחייב לרכישת 6 מרכזי קניות שכונתיים בגרמניה בתמורה לכ-19.3 מיליון אירו

ב-3.11.2019 הודיעה חברת הבת (75%) כי חתמה על הסכם מחייב לרכישת 6 מרכזי קניות שכונתיים בגרמניה בתמורה לכ-19.3 מיליון אירו (כ-76 מיליון שקל).

שטחם הכולל של הנכסים הינו כ-18,335 מ"ר, מתוכם כ-16,057 מ"ר (כ-87.5%) מושכר לרשתות מובילות בגרמניה: ALDI, REWE, NETTO, WELLNESS, EDEKA ועוד. הנכסים מניבים שכ"ד שנתי של כ-1.55 מיליון אירו, תשואה שנתית ממוצעת צפויה לעסקה של כ-8%. להערכת החברה בפורטפוליו קיים פוטנציאל השבחה מהותי.

מרכז מסחרי במרכז העיר AUE בגרמניה בתמורה לכ-4.66 מיליון אירו – הסכם מחייב

ב-25.9.19 הודיעה חברת הבת (75%) חתמה על הסכם מחייב לרכישת מרכז מסחרי במרכז העיר AUE בגרמניה בתמורה לכ-4.66 מיליון אירו כולל הוצאות עסקה (כ-4.35 מיליון אירו ללא הוצאות עסקה).

הנכס בנוי על מגרש בשטח של כ-15 דונם והכולל כ-7,932 מ"ר שטחי מסחר + 182 מקומות חניה. מושכר במלואו לרשת ALDI (1,370 מ"ר) קמעונאית גרמנית בהסכם שכירות עד 2033 ולרשת JAWOLL (6,540 מ"ר) המובילה בתחום כלי הבית, מזון וציוד לגן בהסכם שכירות עד 2026 וקיים הסכם עקרוני להארכת השכירות עד שנת 2031 בתמורה להשקעה במושכר בסך של כ-100 אלף אירו. דמי השכירות השנתיים בנכס מסתכמים בכ-363.5 אלף אירו. תשואה שנתית ממוצעת צפויה לעסקה של כ-8.35%-9.62%.

דוחות מלאים מאתר הבורסה:

לפרטים נוספים: ליאור גוטליב, גוטליב קשרי משקיעים; 050-9200194; lior@gotlive-ir.co.il