

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

(**"החברה"**)

תאריך: 5.12.2021

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: דיווח מיידי אודות זכיה בהליך תחרותי לרכישת מקרקעין ברחוב המסגר בעיר תל-אביב

1. החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי בהמשך לדיווח המיידי שפרסמה ביום 20 באפריל 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-066390), בדבר התקשרות דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("**דלק נכסים**") אשר בה מחזיקה החברה מניות בשיעור של 1,40%, בהסכם שיתוף פעולה עם אזורים בנין (1965) בע"מ ("**אזורים**") ו- "**הסכם שיתוף הפעולה**", בהתאמה), ביום 2 בדצמבר 2021, דלק נכסים וחברה בת בבעלותה המלאה של אזורים ("**השותפה**"), זכו בהליך תחרותי של חברה לנכסים ולבנין בע"מ, צד שלישי שאינו צד קשור של החברה ("**הבעלים**"), וחתמו על הסכם הנוגע לרכישת זכויות הבעלים במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 ברחוב המסגר בעיר תל-אביב, בשטח כולל של כ- 3.87 דונם ("**המקרקעין**") ו- "**ההסכם**", לפי העניין, לרבות מלוא זכויות וחובות הבעלים על פי הסכמי השכירות, הסכם הניהול וכל הסכם אחר בקשר עם המקרקעין נכון למועד חתימת הצדדים על ההסכם ("**העסקה**").
2. דלק נכסים והשותפה תרכושנה את זכויות הבעלים במקרקעין בחלקים שווים ביניהם (50%-50%), בתמורה לסך כולל של 390 מיליוני ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה לעליות מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין ("**תמורת הרכישה**"). סכום בשיעור של 30% מתמורת הרכישה כאמור ישולם ביום 5.12.2021, ואילו יתרת תמורת הרכישה תשולם עד ולא יאוחר ממועד המסירה כאמור להלן, כנגד מסירת החזקה לדלק נכסים ולשותפה במקרקעין.
3. על פי תנאי העסקה, החזקה במקרקעין תימסר לדלק נכסים ולשותפה בתוך 90 ימים ממועד חתימת הצדדים על ההסכם ("**מועד המסירה**"), בכפוף לתשלום מלוא תמורת הרכישה ובמועדה.
4. יצוין, כי על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח עילי כולל של כ- 7,800 מ"ר, מעל 2 קומות חניה ("**המבנה**"), המושכר ל- 5 שוכרים שונים על פי הסכמי שכירות שהינם בתוקף למועד דוח זה. בגין השימוש במבנה כאמור, משולמים דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים כוללים אותם מעריכות דלק נכסים והשותפה בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח, אשר ישולמו לדלק נכסים ולשותפה בחלקים שווים החל ממועד המסירה.
5. לאחר רכישת המקרקעין, בכוונת דלק נכסים והשותפה לפעול יחד להשבחת המקרקעין בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה במקרקעין בהתאם לתכנית מתאר תא/5000 החלה על המקרקעין, ולהקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של לפחות כ- 37 אלף מ"ר ("**הפרויקט**").²
6. בהינתן שתכנית בניין עיר כמפורט בסעיף 5 לעיל תאושר למתן תוקף ותחול על המקרקעין, דלק נכסים והשותפה

¹ יתר מניותיה של דלק נכסים מוחזקות על ידי בג.מ. בע"מ ("**ב.ג.מ.**") (35%) ודלק פטרוליום בע"מ (25%), והיא מצויה בשליטה משותפת של החברה ושל בג.מ.

² על המקרקעין חלה, בין היתר, תכנית בניין עיר 1043א', המאושרת למתן תוקף משנת 2001.

מעריכות את סך העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט בסכום של כ- 900 מיליון ש"ח (כולל תמורת הרכישה ומס הרכישה).

7. בכוונת דלק נכסים והשותפה לפעול לקבלת הלוואה ממוסד בנקאי (או אחר) למימון חלק מתמורת רכישת המקרקעין, והיתרה תמומן על ידי דלק נכסים והשותפה באופן שווה מהונן העצמי. להערכת החברה, היקף שכר הדירה כמפורט לעיל, ישרת בקירוב את עלות המימון שיועמד לצדדים.

הערכות החברה המפורטות בדיווח זה כמפורט לעיל, לרבות בדבר מועד מסירת החזקה במקרקעין, היקף דמי השכירות השנתיים הצפוי, אישור התכניות להשבחת המקרקעין, השלמת הקמת הפרויקט בהתאם להסכם שיתוף הפעולה ועלות הקמת הפרויקט הצפויה, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות בתלות, בין היתר, באישור תכנית בניין עיר, במתן היתר בניה לפרויקט, בתנאי מימון הפרויקט, עלויות הבניה, הביקוש ליח"ד באזור וקצב המכירה, וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע עליהן שאינם בשליטת החברה.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי חוה זמיר טואף (מנכ"ל)

ושלמה פדידה (סמנכ"ל כספים)