

02 ביולי, 2023

הודעה למשקיעים / עיתונות

**להב אל.אר ממשיכה לצמוח ומגדילה את פורטפוליו נכסיה בגרמניה ובמקביל מממשת נכסים שמיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם - עסקאות בהיקף כ- 46.8 מיליון אירו**

**רוכשת בשתי עסקאות הזדמנותיות ויצירתיות עפ"י האסטרטגיה בה פועלת החברה, 15 נכסים המשרתים את צורכי האוכלוסייה בגרמניה, בתמורה של כ- 37.5 מיליון אירו, שכ"ד השנתי בנכסים מסתכם בכ- 3.8 מיליון אירו, צמוד למדד המחירים לצרכן הגרמני, המגלם תשואה לעסקה (CAP) ממוצעת של כ- 10.13%, תשואת C.O.C ממוצעת של כ- 12.06% (תשואה לאחר הוצאות ותשלומי קרן וריבית) ותשואה ממוצעת להון עצמי של כ- 16.07%**

נכסים נרכשים	עלות הנכס א' אירו	תשואה CAP	C.O.C. תזרים להון	תשואה להון עצמי	הכנסות א' אירו
13 נכסים*	27,800	10.34%	11.66%	17.3%	2,875
2 נכסים	9,700	9.51%	13.2%	12.56%	923
<b>9*</b>	<b>37,500</b>	<b>10.13%</b>	<b>12.06%</b>	<b>16.07%</b>	<b>3,798</b>

\*9 נכסים נרכשים במידי ו- 4 נכסים לגביהם קיימת אופציה לרכישה

**הנכסים מושכרים למגוון רשתות מוכרות וחזקות מתחום: הסופרמרקטים, הנון-פוד, פארם, מזון לבית, מזון לחיות, ריהוט לגן, DIY, ועוד. השוכרים העיקריים הינם רשתות כגון- JAWOLL PENNYY, TEDI, KIK, DM, NETTO, קאופלנד, FRESSNAPF, HAMMER, DANISCHES, GARDEN CENTER, FISHBULL, רשתות המוכרות בנכסי הפורטפוליו הקיים של החברה**

**בגין 13 הנכסים התקבלו הצעות מחייבות מבנקים מקומיים להעמדת הלוואה בסך של כ- 21.415 מיליון אירו, הלוואת non-recourse, ללא קובנטים הקשורים לשווי הנכסים, לתקופה של 10 שנים, בריבית קבועה שנתית של כ- 4.59% נומינלית לא צמודה. בגין 2 הנכסים התקבלה הלוואת מוכר בסך של כ- 5.82 מיליון אירו, לשנתיים בריבית קבועה שנתית של כ- 2.5% נומינלית לא צמודה, ללא החזר קרן (ראה פירוט בהמשך המסמך)**

**סך ההון העצמי (כולל הוצאות עסקה) מסתכם בכ- 15.2 מיליון אירו**

**הנכסים ממוקמים על שטח של כ- 164 דונם עליו בנויים המרכזים המסחריים בהיקף של כ- 56,287 מ"ר, המשרתים את צרכי האוכלוסייה**

**הנכסים בעלי פוטנציאל השבחה גדול, זכויות בניה (בניית מבנים נוספים והרחבת שטחים קיימים), השכרת שטחים ריקים, הגדלת שכ"ד (מחיר שכירות נמוך מהותית ממחיר שוק) והארכת הסכמי שכירות וזאת אל מול מחיר הזדמנות**

**במקביל, מוכרת 3 נכסים מסחריים המשרתים את צורכי האוכלוסייה בגרמניה, שהליך השבחתם הסתיים, בתמורה של כ- 9.3 מיליון אירו, שכ"ד השנתי בנכסים מסתכם בכ- 0.5 מיליון אירו, המגלם תשואה לעסקה (CAP) ממוצעת של כ- 5.16% !!!**

נכסים נמכרים	מחיר רכישה (כולל הוצאות עסקה)	מחיר מכירה*	שכ"ד שנתי**	תשואה למכירה	תשואה להון עצמי לשנה	תזרים פנוי לאחר פירעון הלוואה
BABENHAUSEN (2 נכסים)	4,950	7,700	396	5.14%	35.5%	5,170
WOLFEN (נכס אחד)	980	1,596	84	5.26%	43.0%	800
<b>5**</b>	<b>5,930</b>	<b>9,296</b>	<b>480</b>	<b>5.16%</b>	<b>36.79%</b>	<b>5,970</b>

\*מחיר המכירה זהה לשווי בספרים (הותאם בדוחות 12/2022).  
\*\*שכ"ד עד ליום 31/12/2023 ימשיך להתקבל וישויד לחברה.

אבי לוי, יו"ר להב אל.אר: "להב אל.אר ממשיכה לצמוח ומגדילה את פורטפוליו נכסיה בגרמניה, מצליחה שוב לרכוש נכסים במיקומים איכותיים עם שוכרים איכותיים לזמן ארוך ובמחיר הזדמנותי עם פוטנציאל השבחה גדול, התואם לאסטרטגיית החברה "נכסים המשרתים את צורכי האוכלוסייה". במקביל מכרה החברה 3 נכסים בתשואת CAP של כ- 5.16%, שהליך השבחתם הסתיים".

להב אל.אר שבשליטת אבי לוי, מעדכנת על רכישות ומכירות בהיקף כספי של כ- 46.8 מיליון אירו, בעסקאות הזדמנותיות ויצירתיות. רוכשת בשתי עסקאות שונות 15 נכסים המשרתים את צורכי האוכלוסייה בגרמניה בתשואת CAP ממוצעת של כ- 10.13%, ובמקביל מוכרת 3 נכסים המשרתים את צורכי האוכלוסייה בגרמניה, שהליך השבחתם הסתיים, בתשואת CAP ממוצעת של כ- 5.16%.

### רכישות:

החברה רוכשת פורטפוליו של 13 נכסים מסחריים בגרמניה המשרתים את צורכי האוכלוסייה בגרמניה, בשני שלבים, כמפורט להלן:

ס'ה"כ 13 נכסים	שלב ב' 4 נכסים	שלב א' 9 נכסים	א' אירו
27,800	4,370	23,430	מחיר עסקה
21,415	3,300	18,115	מימון בנקאי
2,875	399	2,476	שכ"ד*
9,307	1,512	7,795	הון עצמי
10.34%	9.13%	10.57%	תשואת CAP

\*שכ"ד צמוד למדד

### **תשואת C.O.C של כ- 11.66% ותשואה להון עצמי של כ- 17.3%.**

הפורטפוליו מורכב מ- 13 נכסים בערים שונות בגרמניה, בשטח מצטבר של כ- 44,446 מ"ר (על קרקע של כ- 118 דונם), עם פוטנציאל השבחה של למעלה מ- 15,000 מ"ר (בתוספת שטחים ריקים מהשכרה של כ- 1,380 מ"ר).

הנכסים מושכרים לתקופות ארוכות (ממוצע תקופת השכירות כ- 6 שנים), למגוון רשתות מוכרות וחזקות, מתחום: הסופרמרקטים, הנון-פוד, פארם, מזון לבית, מזון לחיות, ריהוט לגן, DIY, ועוד. השוכרים הינם רשתות מוכרות, כגון: DM NETTO, KIK, PENNY, JAWOLL, FRESSNAPE, HAMMER, DANISCHES, GARDEN CENTER, FISHBULL ועוד, רשתות המוכרות בנכסי הפורטפוליו הקיים של החברה.

התקבלו הצעות מחייבות מבנקים מקומיים להעמדת הלוואות בסך של כ- 21.415 מיליון אירו (מזה כ- 18.115 מיליון אירו לשלב א', והיתרה כ- 3.3 מיליון אירו לשלב ב'), לתקופות של 10 שנים, הלוואות non-recourse, ללא קובננטים הקשורים לשווי הנכסים, בריבית קבועה שנתית של כ- 4.59% נומינלית לא צמודה.

הנכסים בעלי פוטנציאל השבחה גדול, זכויות בניה (בניית מבנים נוספים והרחבת שטחים קיימים), השכרת שטחים ריקים (כ- 1,380 מ"ר), הגדלת שכ"ד (מחיר שכירות ממוצע של- 1 מ"ר לחודש של כ- 5.4 אירו, מתחת למחיר שוק) והארכת הסכמי שכירות וזאת אל מול מחיר הזדמנותי.

בנוסף, החברה רוכשת 2 נכסים מסחריים בגרמניה המשרתים את צורכי האוכלוסייה בגרמניה, כמפורט להלן:

א' אירו	2 נכסים
מחיר עסקה	9,700
מימון	5,820
שכ"ד*	923
תשואת CAP	9.51%
תשואת C.O.C.	13.2%
תשואה להון עצמי	12.56%
מחיר קניה ל- 1 מ"ר	893

\*שכ"ד צמוד למדד

התקבלה הלוואת מוכר בסך של כ- 5.82 מיליון אירו, לשנתיים בריבית קבועה שנתית של כ- 2.5% נומינלית לא צמודה, ללא החזר קרן. במקביל, התקבלה הצעה מחייבת מבנק מקומי להעמדת הלוואות בסך של כ- 8.5 מיליון אירו, לתקופות של 10 שנים, הלוואות non-recourse, ללא קובננטים הקשורים לשווי הנכסים, בריבית קבועה שנתית של כ- 3.8% נומינלית לא צמודה והחזר קרן של 2.5% לשנה. בכוונת החברה לפעול לקבלת ההלוואה הבנקאית לאחר חתימת ההסכם המחייב מאחר והלוואת המוכר נועדה לגשר בלוחות הזמנים של העסקה (אם כי בשנתיים הראשונות תנאי הלוואת המוכר מצוינים וייתכן וההלוואה תוחלף רק במהלך השנתיים הבאות).

הנכס הראשון הינו נכס בעיר Wittenberg, בצמוד לצירי תנועה מרכזיים, כ-2.5 ק"מ ממרכז העיר ליד תחנות אוטובוס ורכבת. הנכס נמצא על שטח קרקע של כ- 40 דונם ועליו בנוי הנכס בהיקף של 9,810 מ"ר, מזה כ-6,217 מ"ר מושכרים לשוכר עיקרי, רשת הסופרמרקטים המובילה קאופלנד בהסכם שכירות עד 30/09/2036 (הסכם השכירות הוארך לשנת 2036 ע"י החברה ערב עסקת רכישת הנכס). שוכר נוסף הינו רשת DIY וציוד לבית "האמר" בשטח של 2,579 מ"ר. במתחם הנכס קיימת תחנת תדלוק אשר מופעלת ע"י חברת Total.

שוכרים עיקריים				
שוכרים	שימוש	מ"ר מושכר	שכ"ד שנתי	תום תקופת שכירות
קאופלנד	סופרמרקט	6,217	426,700	30/09/2036
האמר	מוצרים לבית	2,579	202,486	28/02/2029
TOTAL	תחנת דלק	1,014	7,344	30/06/2026
636,500				

הנכס בעל פוטנציאל השבחה גדול של למעלה מ- 10,000 מ"ר, בניית מבנים נוספים, הרחבת שטחים קיימים, השכרת שטחים ריקים, הגדלת שכ"ד (שכ"ד נמוך מהותית מחיר שוק) והארכת הסכמי שכירות וזאת אל מול מחיר הזדמנותי.

הנכס השני הינו נכס בעיר Seinfeld, הממוקם כ-2.5 ק"מ ממרכז העיר וליד אזור מגורים ותחבורה ציבורית. הנכס נמצא על שטח קרקע של כ- 6,270 מ"ר, בשטח בנוי של כ- 2,031 מ"ר ומושכר לשוכרים מובילים מתחום הפארם (D.M) ההנעלה (KIK (Dechmann), בית קפה FAMILY ולתקופות ארוכות.

שוכרים עיקריים					
שוכרים*	שימוש	מ"ר מושכר	שכ"ד שנתי	תום תקופת שכירות	
D.K	פארם	732	99,005	31/12/2030	
KIK	אופנה זולה-לבית	576	73,574	31/12/2029	
Dechmann	נעליים	511	75,507	31/12/2024	
Family	אופנה	169	23,952	31/12/2025	
Backerei	מאפייה / בית קפה	43	8,400	31/12/2025	
		<b>2,031</b>	<b>280,440</b>		

\* כל השוכרים הביעו נכונות להאריך את תקופת השכירות

#### מכירות:

במקביל ובהמשך לדיווחי החברה על מו"מ למכירת 8 נכסים בגרמניה בתשואת CAP של כ- 5.2%, מעדכנת החברה על מכירת 3 נכסים מסחריים המשרתים את צורכי האוכלוסייה בגרמניה, שתהליך השבחתם הסתיים, בתמורה של כ- 9.3 מיליון אירו, שכ"ד השנתי בנכסים מסתכם בכ- 0.5 מיליון אירו, המגלם תשואה לעסקה (CAP) ממוצעת של כ- 5.16%.

נכסים נמכרים	מחיר רכישה (כולל הוצאות עסקה)	מחיר מכירה*	שכ"ד שנתי***	תשואה למכירה	תשואה להון עצמי לשנה	תזרים פנוי לאחר פירעון הלוואה
BABENHAUSEN (2 נכסים)	4,950	7,700	396	5.14%	35.5%	5,170
WOLFEN (נכס אחד)	980	1,596	84	5.26%	43.0%	800
	<b>5,930</b>	<b>9,296</b>	<b>480</b>	<b>5.16%</b>	<b>36.79%</b>	<b>5,970</b>

\* מחיר המכירה זהה לשווי בספרים (הותאם בדוחות 12/2022).  
\*\* שכ"ד עד ליום 31/12/2023 ימשיך להתקבל וישויד לחברה.

#### עדכון על יתרת נכסי הפורטפוליו:

בנוסף, בשבוע שעבר, בגין נכסים אחרים בפורטפוליו הקיים של החברה, התקבלה הצעה מחייבת מבנק מקומי, למימון מחדש של הלוואה שיתרתה כ- 6.7 מיליון אירו, ושמועד פירעונה חל באמצע יולי 2023, להחלפתה במימון מחדש בהיקף של 12.3 מיליון אירו, לתקופה ארוכה, הלוואה non-recourse, ללא קובננטים הקשורים לשווי הנכסים, בריבית קבועה שנתית של כ- 3.8% נומינלית לא צמודה.