

# להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 17.12.2023

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 14.12.2023, חתמה חברה בת זרה המוחזקת בשיעור של 75% על ידי החברה ("חברת הבת"), על הסכם מחייב עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה ("ההסכם") בדבר רכישת מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בגרמניה ("הנכס"). השלמת העסקה מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים. להלן פרטים אודות העסקה כאמור לעיל ("העסקה").

## 1. פרטים אודות הנכס

הנכס שנרכש הינו חלק ממרכז מסחרי בעיר ברלין שבגרמניה. גודלו הכולל של המרכז המסחרי הינו 30,000 מ"ר בנוי על קרקע בשטח של כ- 42 דונם, ובו מספר שוכרים. הנכס עצמו הינו בשטח בנוי של כ- 15.25 אלף מ"ר על קרקע בשטח של כ- 22 דונם. יתרת המרכז המסחרי נרכשה במקביל על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי העניין בה (אם כי הוא אחד השוכרים בנכס). בין חברת הבת לבין אותו צד נחתמו הסכמים לעניין הניהול המשותף והרכישה.

השוכר בנכס הינו רשת "OBI" שהינה רשת "עשה זאת בעצמך" ("השוכר") בעלת כ-650 סניפים ב-11 מדינות באירופה, כאשר מרבית הסניפים בגרמניה. כפי שנמסחר לחברת הבת, לשוכר מחזור מכירות שנתי בסך של כ- 7.2 מיליארד אירו בשנה. השוכר חתום על הסכם שכירות בנכס עד ליום 28.2.2029 ללא אפשרות יציאה לפני תום תקופת השכירות כאמור, כאשר שכר הדירה השנתי אותו משלם השוכר בגין הנכס עומד על סך של כ- 1.82 מיליון אירו (צמוד חלקית למדד, כמקובל). יצוין כי החברה מחזיקה (בעקיפין) בשני נכסים נוספים המושכרים לשוכר בערים שונות בגרמניה. עוד יצוין, כי בין חברת הבת לבין השוכר ישנה הסכמה (בכתב) לא מחייבת להארכת הסכם השכירות עד ליום 28.2.2036, אם כי במועד זה אין וודאות שהסכם השכירות יוארך כאמור.

## 2. סכום הרכישה ועלויות העסקה

הסכום שישולם על ידי חברת הבת בתמורה לרכישת הנכס, יעמוד על סך כולל של כ- 21.9 מיליון אירו ("סכום הרכישה"), כאשר הוצאות העסקה צפויות לעמוד על סך של כ- 2.1 מיליון אירו ("הוצאות העסקה").

## 3. מימון הרכישה ופרטים נוספים

סכום הרכישה והוצאות העסקה ישולמו על ידי חברת הבת באמצעות הלוואות בעלים בסך של כ- 8 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שתקבל חברת הבת מבנק מקומי, בסך כולל של כ- 16 מיליון אירו. קיימות

הסכמות עקרוניות בכתב בין חברת הבת לבין בנק מקומי (אם כי טרם מחייבות פורמלית) על קבלת מימון בתנאים הבאים: ההלוואה צפויה להיות מועמדת לתקופה בת 10 שנים ("תקופת ההלוואה"). במהלך השנתיים הראשונות לתקופת ההלוואה, ההלוואה תישא ריבית שנתית נומינלית קבועה (לא צמודה) בשיעור של 3.9% ("הריבית"), ולאחר מכן הריבית הקבועה תיקבע על פי נוסחה שסוכמה בין הצדדים. במהלך השנתיים הראשונות לתקופת ההלוואה, תוחזר רק הריבית (ללא החזר קרן), כאשר בחלוף השנתיים כאמור, תחל חברת הבת להחזיר את הקרן בהחזר שנתי בשיעור של 2% (ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה). ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות הקשורות בשווי הנכס.

#### תשואות .4

תשואת העסקה השנתית הממוצעת (CAP) מוערכת על ידי החברה, נכון למועד זה, בכ- 8.31%. תזרים שנתי ממוצע להון (COC) מוערך על ידי החברה, נכון למועד זה, בכ- 12.82%. התשואה השנתית הממוצעת להון העצמי (FFO) מוערכת על ידי החברה, נכון למועד זה, בכ- 12.82%. יובהר כי תשואות אלה הינן הערכה בלבד, הנכונה למועד פרסום דוח מיידי זה, וייתכן כי בפועל התשואות תהיינה שונות. עם השלמת העסקה, תפרסם החברה דוח מיידי כנדרש.

**בכבוד רב,**

**להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ**

על ידי חוה זמיר טואף (מנכ"ל)

ושלמה פדידה (סמנכ"ל כספים)