

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

(**"החברה"**)

תאריך: 1.10.2024

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי – חתימת הסכם לרכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 30.9.2024, 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 ממוקדם באיזור מסחרי גדול ב-Eching, פרבר של העיר מינכן בגרמניה (על ציר תנועה מרכזי המחבר בין מינכן לשדה התעופה). גודלו הכולל של הנכס הינו כ- 8,900 מ"ר בנוי, על גבי קרקע בשטח של כ- 10,660 מ"ר, המושכר כולו לשוכר יחיד - רשת Maisons Du Monde (**"השוכר"**).
על פי מידע שמסר השוכר לחברת הבת, לשוכר כ- 360 סניפים ברחבי אירופה ומחזור מכירות שנתי בסך של כ- 1.1 מיליארד אירו.

נכון למועד חתימת ההסכם: (א) השוכר חתום על הסכם שכירות בנכס עד ליוני 2029 ללא אפשרות יציאה לפני תום תקופת השכירות כאמור; (ב) שכר הדירה השנתי אותו משלם השוכר בגין הנכס עומד על סך של כ- 925 אלפי אירו (דהיינו, כ- 8.6 אירו למ"ר לחודש). שכר הדירה צמוד ברובו למדד, כמקובל בגרמניה). בנוסף, במסגרת הערכותיה ותוכניותיה העסקיות של חברת הבת בקשר עם רכישת הנכס, חברת הבת הגיעה לסיכום עקרוני ובלתי מחייב עם השוכר (ושאינו נכלל בהסכם), לפיו השוכר יאריך את תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות, קרי עד ליוני 2034, בדרך של מימוש אופציה. יחד עם זאת, חברת הבת בוחנת חלופות נוספות (מעבר לאפשרות מימוש האופציה לתקופה נוספת על ידי השוכר הקיים) וזאת בין היתר על בסיס ההערכה כי שכר הדירה המשולם על ידי השוכר הינו נמוך מהותית ממחירי השוק, בהתחשב במאפייני הנכס הנרכש וסביבתו. כאמור, נכון למועד זה, אין ודאות שההסכם מול השוכר הקיים יוארך.

2. סכום הרכישה ועלויות העסקה

בהתאם להסכם, בתמורה לרכישת הנכס, תשלם חברת הבת סך כולל של כ- 10.6 מיליון אירו (**"סכום הרכישה"**), כאשר הוצאות העסקה צפויות לעמוד על סך של כ- 935 אלפי אירו (**"הוצאות העסקה"**).

3. מימון הרכישה ופרטים נוספים

סכום הרכישה והוצאות העסקה ישולמו על ידי חברת הבת באמצעות הלוואות בעלים בסך של כ- 4 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שתקבל חברת הבת מבנק מקומי, בסך כולל של כ- 7.5 מיליון אירו, וזאת בהתאם להסכם מחייב שנחתם עם הבנק המקומי כאמור, שעיקרי תנאיה כלהלן ("ההלוואה"):

(א) תקופת ההלוואה - 10 שנים ;

(ב) קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית נומינאלית, שאינה צמודה, בשיעור של 3.99% ;

(ג) הקרן תיפרע בתשלומים שנתיים בשיעור של 2% מיתרת הקרן כפי שתהיה במועד הרלוונטי, והיתרה תיפרע בסוף תקופת ההלוואה ;

(ד) ההלוואה הינה הלוואת Non-Recourse וללא אמות מידה פיננסיות הקשורות בשווי הנכס.

4. תשואות העסקה המוערכות

נכון למועד זה, החברה מעריכה את תשואות העסקה, כלהלן :

(א) תשואת עסקה שנתית (לשנה ראשונה) (CAP) בשיעור של כ- 8.72% ;

(ב) תזרים שנתי ממוצע להון (COC) בשיעור של כ- 11.27% ;

(ג) תשואה שנתית הממוצעת להון עצמי (FFO) בשיעור של כ- 14.97%.

יובהר כי נתוני התשואות הנ"ל הינן בגדר הערכה בלבד, הנכונה למועד פרסום דוח מידי זה, וייתכן כי בפועל התשואות תהיינה שונות.

עם השלמת העסקה, תפרסם החברה דוח מידי כנדרש.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי הלל (איליק) רוז'נסקי (מנכ"ל)

ודותן אלנתן (יועמ"ש וסמנכ"ל)