

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ**

("החברה")

תאריך: 15.12.2024

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיידי – חתימת הסכם לרכישת פורטפוליו נכסים מניבים בגרמניה**

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 13.12.2024 חתמה חברה בת זרה בבעלות מלאה של החברה ("חברת הבת"), על הסכם מחייב עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה ("המוכר"), בדבר רכישת מלוא הזכויות בפורטפוליו הכולל 11 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה ("הנכסים"), שעיקריו מפורטים להלן ("ההסכם"). יצוין כי בהתאם להסכם, עם חתימתו תשלם חברת הבת למוכר מקדמה (כהגדרתה להלן) על חשבון תמורת הרכישה של הנכסים, כאשר כנגד תשלום סכום זה תהיה רשאית חברת הבת להשלים את העסקה לרכישת הנכסים על פי ההסכם ("העסקה") עד לתום שנת 2025 ("מועד ההשלמה"). השלמת העסקה מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים, וכן בהשלמת התקשרות חברת הבת בהסכם מחייב לקבלת מימון בנקאי לעסקה (כמפורט בסעיף 3 להלן), לשביעות רצון חברת הבת וזאת עד למועד ההשלמה. להלן פרטים אודות העסקה:

**1. פרטים אודות הנכסים**

הנכסים הינם 11 מרכזי שירות לרכב לרבות חנויות למכירה והתקנה של מערכות וחלקים לרכב (כולל רכבים חשמליים), המושכרים ומופעלים על ידי חברת ATU ("השוכרת"), שלמיטב ידיעת החברה הינה מובילה בתחום השירות לרכב בגרמניה עם למעלה מ-550 מוקדי שירות (בנוסף למרכזי שירות נוספים באוסטריה ושוויץ). למיטב ידיעת החברה, השוכרת נמצאת בבעלות קבוצת Mobivia הצרפתית. למיטב ידיעת החברה, קבוצת Mobivia הינה מהמובילות בתחום השירות לרכב באירופה, ובעלותה מספר רשתות הפועלות בכ-2,000 מוקדי שירות ברחבי אירופה.

הנכסים, בשטח כולל של כ-32.3 אלפי מ"ר וכ-14.3 אלפי מ"ר בנוי, הינם בעלי פוטנציאל לפיתוח נדל"ני עתידי וממוקמים ב-11 ערים גרמניות שונות, כלהלן:

Stollberg, Rheda-Wiedenbrück, Overath, Kamen, Iserlohn, Husum, Hagen, Golsar, Bendorf, Kamen, Warendorf ו-Warburg.

נכון למועד חתימת ההסכם:

א. השוכרת חתומה על הסכמי שכירות נפרדים לכל אחד מהנכסים, שתוקף כל אחד מהם הינו עד ליוני 2037 ללא

אפשרות יציאה לפני תום תקופת השכירות כאמור;

- ב. שכר הדירה השנתי הכולל בגין כל הנכסים המשולם על ידי השוכרת הינו בסך כולל של כ- 1,114 אלפי אירו. כמקובל בגרמניה, סכומי שכר הדירה צמודים באופן יחסי לעליית המדד בגרמניה, כך שבגין כל עליה של 6% במדד, שכר הדירה גדל בשיעור של 4.8%.
- ג. התחייבות השוכרת, בגין 18 חודשי שכירות של הנכסים (מכוח הסכמי השכירות של הנכסים), מובטחת על ידי ערבות שניתנה על ידי חברת האם של השוכרת.

## 2. סכום הרכישה ועלויות העסקה

התמורה הכוללת כפי שנקבעה בהסכם עבור רכישת הנכסים נקבעה על סך כולל של כ- 11.3 מיליון אירו ("סכום הרכישה"), מתוכם, סך של כ- 1.1 מיליון אירו ישולמו בסמוך למועד חתימת ההסכם ("המקדמה"), והיתרה במועד ההשלמה של העסקה (עם התקיימות התנאים המתלים). יחד עם זאת, במסגרת ההסכם נקבע כי במקרה בו לא תושלם העסקה עד למועד ההשלמה, סכום המקדמה יוותר בידי המוכר ולא יוחזר לחברת הבת. כאמור לעיל, על פי תנאי ההסכם, השלמת ההסכם כפופה להשלמת התקשרות חברת הבת עם בנק מקומי לצורך קבלת הלוואה (כמפורט בסעיף 3 להלן) ולהתקיימות תנאים מתלים נוספים מקובלים. נכון למועד זה, הוצאות העסקה המוערכות צפויות לעמוד על סך של כ- 1.3 מיליון אירו ("הוצאות העסקה").

## 3. מימון הרכישה ופרטים נוספים

נכון למועד חתימת ההסכם, חברת הבת מתכננת לשלם את סכום הרכישה והוצאות העסקה באמצעות הלוואות בעלים שתעמיד החברה לחברה הבת בסך של כ- 4 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שתקבל חברת הבת מבנק מקומי, בסך כולל של כ- 8.6 מיליון אירו ("ההלוואה"). נכון למועד זה, חברת הבת קיבלה מספר הצעות שאינן מחייבות לצורך קבלת ההלוואה, בתנאים העקרוניים הבאים:

(א) סכום ההלוואה: כ- 8.6 מיליון אירו;

(ב) תקופת ההלוואה: 10 עד 15 שנים;

(ג) ריבית על קרן ההלוואה: ריבית שנתית נומינאלית, שאינה צמודה, בשיעור של כ- 3.5%;

(ד) פירעון הקרן: תשלומים שנתיים בשיעור של 2.5% מיתרת הקרן כפי שתהיה במועד הרלוונטי, והיתרה בסוף תקופת ההלוואה;

(ה) תנאים עיקריים נוספים: ההלוואה הינה הלוואת Non-Recourse וללא אמות מידה פיננסיות הקשורות בשווי הנכס.

## 4. תשואות העסקה המוערכות

נכון למועד זה, על בסיס האמור לעיל, החברה מעריכה את תשואות העסקה, כלהלן:

(א) תשואת עסקה שנתית (CAP) בשיעור של כ- 9.82%;

(ב) תזרים שנתי ממוצע (COC) בשיעור של כ- 14.11% ;

(ג) תשואה שנתית הממוצעת להון עצמי (FFO) בשיעור של כ- 19.42% .

יובהר כי נתוני התשואות הנ"ל הינן בגדר 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 הלל (איליק) רוזינסקי (מנכ"ל)

ודותן אלנתן (יועמ"ש וסמנכ"ל)