

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 23 במרץ 2025

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 21 במרץ 2025 חתמו חברות בנות זרות, בהן מחזיקה החברה (בעקיפין) בשיעור של 75% מהזכויות (יחד - "חברת הבת"), על הסכם מחייב עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה ("המוכר"), בדבר רכישת מלוא הזכויות ב-3 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה ("הנכסים"), שעיקריו מפורטים להלן ("ההסכם"). התקשרות חברת הבת בהסכם, הינה בהתאם לאסטרטגיה של החברה לקידום תחום פעילות הנדל"ן המניב, על ידי רכישת נכסים המשרתים צרכי אוכלוסייה באזורי אוכלוסין בגרמניה (כגון מרכזים מסחריים שכונתיים). כפי שיפורט להלן, השלמת העסקה לרכישת 3 הנכסים על פי ההסכם ("העסקה") מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים (שהינם טכניים בעיקרם).
להלן פרטים אודות העסקה:

1. פרטים אודות הנכסים

הנכסים הינם 3 מרכזי קניות המשרתים צרכי קהילה מקומיים, בשטח כולל של כ- 11.6 אלפי מ"ר וכ- 6.2 אלפי מ"ר בנוי. הנכסים, ממוקמים באזורי מסחר על צירי תנועה מרכזיים, ב- 3 ערים שונות בגרמניה, כלהלן: (א) Buchom (בה לחברה נכס מסחרי נוסף); (ב) Duisburg; ו- (ג) Wetter. נכון למועד חתימת ההסכם:

א. שטחי המסחר בנכסים מושכרים לרשתות קמעונאיות ועסקים שונים בחוזי שכירות ארוכי טווח, כאשר בכל נכס ישנו שוכר עוגן הנמנה על רשתות הסופרמרקטים המובילות בגרמניה (הרשתות - Lidl, Penny, Bio-Market) ("השוכרים המרכזיים").

ב. בהתאם לחוזי השכירות הקיימים אל מול השוכרים המרכזיים בנכסים, תקופות השכירות מסתיימות בין השנים 2027 ל- 2032¹, ללא אפשרויות יציאה טרם סיום תקופת השכירות. בהתאם לאסטרטגיה של החברה, בכוונת חברת הבת לפעול להארכת חוזי השכירות, כלל שניתן, כאשר יצוין כי נכון למועד זה, קיימות הסכמות עקרוניות שאינן מחייבות, מול השוכרים המרכזיים להארכת תקופת השכירות לתקופות של בין 10 ל- 15 שנים

¹ פירוט מועדי סיום הסכמי השכירות של השוכרים המרכזיים: (א) עבור Lidl: 3/2029; (ב) עבור Penny: 4/2032; ו- (ג) עבור BioMarket: 6/2027.

נוספות, אולם אין כל וודאות כי הסכמי השכירות יוארכו כאמור.

ג. שכר הדירה השנתי הכולל בגין כל הנכסים המשולם על ידי השוכרים הינו בסך כולל של כ- 838 אלפי אירו, המוצמד ברובו למדד המחירים לצרכן הגרמני, כמקובל בגרמניה.

2. תנאי הרכישה ועלויות העסקה

התמורה הכוללת כפי שנקבעה בהסכם, אותה תשלם חברת הבת עבור רכישת הנכסים נקבעה על סך כולל של כ- 10.7 מיליון אירו ("סכום הרכישה"), כאשר הוצאות העסקה הצפויות הינן בסכום (המוערך למועד זה) בכ- 1.4 מיליון אירו נוספים.

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 כולל של כ- 2.3 מיליון אירו, וכן באמצעות מספר הלוואות שתקבל חברת הבת מבנק מקומי, בסך כולל של כ- 9.8 מיליון אירו (מספר הלוואות מהבנק יכונן יחד - "ההלוואה"), וזאת בהתאם להסכם מחייב שנחתם על ידי חברת הבת עם בנק מקומי גרמני.

להלן פרטים נוספים אודות ההלוואה:

(א) תקופת ההלוואה: 26 שנים (עד לתום שנת 2051);

(ב) ריבית על קרן ההלוואה: ריבית שנתית נומינלית, שאינה צמודה, בשיעור של כ- 2.17%, קבועה לתקופה של 10 השנים הראשונות של ההלוואה, כאשר לאחר תקופה זו הריבית תיקבע בהתאם לנוסחה שהוסכמה על ידי הצדדים;

(ג) פירעון הקרן: תשלומים שנתיים בשיעור של 2.8% מיתרת הקרן כפי שתהיה במועד הרלוונטי, והיתרה בסוף תקופת ההלוואה;

(ד) 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- 7.8%;

(ב) תזרים שנתי ממוצע (COC) בשיעור של כ- 10.7%;

(ג) תשואה שנתית הממוצעת להון עצמי (FFO) בשיעור של כ- 22.48%.

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

עם השלמת העסקה, תפרסם החברה דוח מיידי כנדרש.

האמור לעיל בדיווח זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות ביחס להשלמת העסקה, לתשואות העסקה המוערכות, ונתונים אלה, אשר תלויים בחלקם באירועים שאינם בשליטת החברה ומבוססים על הערכות וציפיות החברה למועד זה, עשויים להיות שונים מאלה המוצגים לעיל.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי הלל (איליק) רוזינסקי (מנכ"ל)

ודותן אלנתן (יועמ"ש וסמנכ"ל)