

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 3 ביוני 2025

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי – השלמת עסקה לרכישת פורטפוליו נכסים מניבים בגרמניה

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 23.3.2025¹, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 1 ביוני 2025, הושלמה העסקה בה רכשו חברות בנות זרות, בהן מחזיקה החברה (בעקיפין) בשיעור של 75% מהזכויות (יחד - "**חברת הבת**"), מצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה ("**המוכר**"), את מלוא הזכויות ב- 3 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה ("**הנכסים**" ו"**העסקה**"), בהתאמה).

העסקה 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).

להלן עיקרי פרטי 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 זה:

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, תקופות השכירות מסתיימות בין השנים 2027 ל- 2032², ללא אפשרויות יציאה טרם סיום תקופת השכירות. בהתאם לאסטרטגיה של החברה, בכוונת חברת הבת לפעול להארכת חוזי השכירות, ככל שניתן, כאשר יצוין כי נכון למועד זה, קיימות הסכמות עקרוניות

¹ אסמכתא מס': 2025-01-019051.

² פירוט מועדי סיום הסכמי השכירות של השוכרים המרכזיים: (א) עבור Lidl: 3/2029; (ב) עבור Penny: 4/2032; ו- (ג) עבור BioMarket: 6/2027.

שאינן מחייבות, מול השוכרים המרכזיים להארכת תקופת השכירות לתקופות של כ- 10 שנים 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 אותה שילמה חברת הבת עבור רכישת הנכסים נקבעה על סך כולל של כ- 10.7 מיליון אירו ("סכום הרכישה"), כאשר הוצאות העסקה הינן בסכום של כ- 1.3 מיליון אירו נוספים.

3. מימון הרכישה ופרטים נוספים

חברת הבת שילמה את סכום הרכישה והוצאות העסקה באמצעות הלוואות בעלים שהעמידה החברה לחברה הבת בסך כולל של כ- 2.3 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שנטלה חברת הבת מבנק מקומי, בסך כולל של כ- 9.8 מיליון אירו ("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;

(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- 22.72%.

יובהר כי נתוני התשואות הנ"ל הינם בגדר הערכה בלבד, הנכונה למועד פרסום דוח מיידי זה, והן מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע ועל הערכות ותוכניות החברה נכון למועד זה ואשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש כלל, להתממש באופן חלקי או באופן שונה, בשל משתנים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים וכן גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בדוח

התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי הלל (איליק) רוז'נסקי (מנכ"ל)

ודותן אלנתן (יועמ"ש וסמנכ"ל)