

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 20.7.2025

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי – חתימת הסכם לרכישת שני נכסים מגרמניה

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 18.7.2025 חתמה חברה בת זרה, בהן מחזיקה החברה בשיעור של 75% מהזכויות ("**חברת הבת**"), על הסכם מחייב לרכישת 80% מהון המניות בחברה גרמנית (כך ששיעור החזקות החברה בשרשור יהיה 60%) המחזיקה ב- 2 נכסי נדל"ן מגורים בגרמניה ("**חברת הנכסים**" ו- "**הנכסים**"), שעיקריו מפורטים להלן ("**ההסכם**").

מניות חברת הנכסים נמכרות על ידי צדדים שלישיים שאינם בעלי עניין בחברה, בהם גם, למיטב ידיעת החברה, חברה גרמנית אשר מעניקה שירותי ניהול לחברה (אשר מוכרת 50% מחלקה), ולאחר השלמת העסקה תוותר עם אחזקה של 20% מהמניות בחברת הנכסים.

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 80% ממניות חברת הנכסים על פי ההסכם ("**העסקה**") מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים ובכלל זה אישורי הבנק המלווה להעברת השליטה בחברת הנכסים ולהגדלת המימון הקיים שהועמד לה.

להלן פרטים אודות העסקה:

1. פרטים אודות הנכסים

1.1. הנכסים הינם 2 מרכזי קניות המשרתים צרכי קהילה מקומיים, בשטח קרקע כולל של כ- 22.5 אלפי מ"ר וכ- 8.9 אלפי מ"ר בנוי. הנכסים, ממוקמים באזורי מסחר בערים Borken ו- Alternkunstadt בגרמניה.

1.2. נכון למועד חתימת ההסכם:

א. שטחי המסחר בנכסים מושכרים לרשתות קמעונאיות ועסקים שונים בחוזי שכירות ארוכי טווח, כאשר בכל נכס ישנם שוכרי עוגן הנמנים על רשתות קמעונאיות בגרמניה, כלהלן ("**השוכרים המרכזיים**"):

שם השוכר	תחום	תום תקופת שכירות	שטח מושכר באלפי מ"ר
Tedox	נון-פוד	יוני 2038	3.9
Aldi	סופרמרקטים	דצמבר 2041	1.6

0.7	ינואר 2037	ציוד ומזון לחיות מחמד	Fressnapf
1.2	ספטמבר 2033	ריהוט לבית	JYSK
2.2	דצמבר 2027	מזון, ציוד ומוצרים לבית ולגן	Jawoll

ב. במסגרת השלבים המקדימים לעסקה, הוארכו חוזי השכירות מול השוכרים המרכזיים של הנכס ב-Borken, שהוא הנכס המרכזי בעסקה (בשטח בנוי של כ- 6.4 אלפי מ"ר) ("הנכס ב-Borken"), כך שבהתאם לחוזי השכירות המחודשים, תקופת השכירות של השוכרים המרכזיים בנכס זה מסתיימת בין השנים 2033 ל- 2041 (כמפורט לעיל) ללא אפשרויות יציאה טרם סיום תקופת השכירות. יצוין כי בהתאם לאסטרטגיה של החברה, בכוונת חברת הבת לפעול להארכת חוזי השכירות גם מול השוכרים המרכזיים בנכס השני, ככל וניתן, לתקופות של בין 5 ל- 10 שנים נוספות, אולם אין כל ודאות כי הסכמי השכירות יוארכו כאמור.

ג. על פי ההסכמים הקיימים כאמור (ובהתחשב בהיתרי בנייה קיימים), שכר הדירה השנתי הכולל לו תהיה זכאית חברת הנכסים בגין הנכסים הינו בסך כולל של כ- 860 אלפי אירו, המוצמד ברובו למדד המחירים לצרכן הגרמני, כמקובל בגרמניה.

2. תנאי הרכישה ועלויות העסקה

עלות הרכישה הכוללת, לרבות רכישת מניות חברת הנכסים, עלויות שיפוץ והשבחת הנכסים והוצאות העסקה, הינה בסך כולל של כ- 9.85 מיליון אירו ("סכום הרכישה").

3. מימון הרכישה ופרטים נוספים

נכון למועד חתימת ההסכם, חברת הבת מתכננת לשלם את חלקה בסכום הרכישה באמצעות הלוואות בעלים שתעמיד החברה לחברה הבת בסך כולל של כ- 2.3 מיליון אירו, וכן באמצעות יתרות אשראי קיימות בחברת הנכסים והלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של כ- 7 מיליון אירו שתועמד מבנק מקומי, שפרטיה כלהלן ("ההלוואה")

(א) קרן ההלוואה תישא ריבית לא צמודה, בשיעור שנתי קבוע עד תום שנת 2028 של 3.9%, ומנגנון לקביעת הריבית בהמשך;

(ב) החזר ממוצע על חשבון הקרן בשיעור של 2.5% לשנה;

(ג) תקופת ההלוואה היא 20 שנים;

(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- 8.74% ;

(ב) תזרים שנתי ממוצע (COC) בשיעור של כ- 12.5% ;

(ג) תשואה שנתית הממוצעת להון עצמי (FFO) בשיעור של כ- 21.1%.

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.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי הלל (איליק) רוז'נסקי (מנכ"ל)

ודותן אלנתן (יועמ"ש וסמנכ"ל)