

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

("החברה")

1.9.2025

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי – רכישת שני נכסים מניבים בגרמניה

בהמשך לדו"ח מיידי של החברה מיום 20.7.2025 (אסמכתא 2025-01-053437) בדבר התקשרות חברות בת זרות, בהן מחזיקה החברה בשיעור (ממוצע) של 75% מהזכויות ("**חברות הבת**"), בהסכם מחייב ("**ההסכם**") לרכישת 80% מהון המניות בחברה גרמנית המחזיקה ב- 2 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה ("**חברת הנכסים**" ו- "**הנכסים**"), מתכבדת החברה להודיע כי ביום 31.8.2025 הושלמה העסקה נשוא ההסכם כאמור ("**העסקה**").

מניות חברת הנכסים נמכרו 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 נותרה עם אחזקה של 20% מהמניות בחברת הנכסים, כשיעור החזקות החברה (בשרשור) הינו 60%.

ביצוע ההעסקה הינו 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, העסקה הושלמה לאחר התקיימות כלל התנאים המתלים ובכלל זה אישור מחייב מהבנק 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
Fressnapf	ציוד ומזון לחיות מחמד	ינואר 2037	0.7
JYSK	ריהוט לבית	ספטמבר 2033	1.2
Jawoll	מזון, ציוד ומוצרים לבית ולגן	דצמבר 2027	2.2

ב. 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 המיוחדים, 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 חברות 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

לצורך מימון חלקה של חברת הבת בסכום הרכישה, העמידה לה החברה הלוואת בעלים 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) תקופת ההלוואה היא 20 שנים ;

(ב) קרן ההלוואה נושאת ריבית לא צמודה, בשיעור שנתי קבוע עד תום שנת 2028 של 3.8%, ומנגנון לקביעת הריבית בהמשך ;

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

(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 ממוצעת 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.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי הלל (איליק) רוז'נסקי (מנכ"ל)

ודותן אלנתן (יועמ"ש וסמנכ"ל)