

21/4/2020

הודעה למשקיעים\עיתונות

להב אל.אר רוכשת 31 נכסים (מרביתם מרכזי קניות שכונתיים פתוחים, סופרמרקטים ופארמים) בתמורה לכ-73 מיליון אירו (כ-280 מיליון שקל); שכ"ד שנתי של כ-6.1 מיליון אירו

מחיר העסקה משקף הנחה של כ-6.1 מיליון אירו לעומת מסמך העקרונות הראשוני שנחתם

ההון העצמי שיושקע כולל הוצאות עסקה הינו כ-23.8 מיליון אירו

תשואת עסקה צפויה של כ- 8.37% לשנה; תשואה צפויה להון העצמי של כ- 14.64% לשנה

הנכסים כוללים שוכרים חזקים ממגוון רשתות מובילות שבשיא משבר הקורונה כ-90% מהחנויות פועלות ועובדות, בין השוכרים: **OBI, KIK, Penny, DM, Rossman, Rewe, Aldi, Lidl, Edeka, Netto, Toom** ועוד

היקף השטח הבנוי הכולל הנרכש הינו 74,000 מ"ר מתוכו כ-7 אלף מ"ר ריקים, המהווים פוטנציאל השבחה

מימון זמן ארוך בסך כ-51 מיליון אירו בריבית נומינלית שנתית קבועה ממוצעת של 1.29%

לאחר השלמת העסקה יהיו בבעלות החברה למעלה מ-70 מרכזי קניות בגרמניה (מרביתם שכונתיים) לעומת כ-40 כיום והכנסות החברה צפויות לגדול בכ-60%

אבי לוי, יו"ר דירקטוריון להב אל.אר: "רכישת 31 נכסים מהווה גידול מהותי בפורטפוליו שלנו בכל הפרמטרים – היקף הפורטפוליו, שכר דירה, NOI, FFO ועוד. הפורטפוליו עצמו מכיל מרכזים שכונתיים פתוחים המשרתים צרכי אוכלוסיה ופועלים נכון להיום גם בימי המשבר, מאחר שסופרמרקטים, רשתות DIY, פארמים, בתי מרקחת, בנקים ומוצרי מזון לא נסגרו, ומהווים את מרבית הפורטפוליו הנרכש, כמו גם הפורטפוליו הקיים של להב. לפורטפוליו הנרכש יש פוטנציאל השבחה גבוה, ואני מאמין כי להב, עם קופת המזומנים המשמעותית, הידע, היכולות והחוזקה הניהולית תמשיך לנצל הזדמנויות עסקיות לפיתוח החברה על פי האסטרטגיה"

חברת להב אל.אר הפועלת בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה, הודיעה היום על רכישת 31 מרכזי קניות המשרתים צרכי אוכלוסיה מקומית בגרמניה בתמורה לכ-73 מיליון אירו (כ-280 מיליון שקל), חלקה של להב אל אר בעסקה כ-75% וההון העצמי הצפוי יהיה כ-23.7 מיליון אירו (כ-90 מיליון שקל). תשואה עסקה צפויה של כ-8.35%. תשואה צפויה להון העצמי של כ-14.64%. ה-NOI השנתי צפוי לעמוד על כ-5 מיליון אירו.

סך ההלוואות הינו כ-50 מיליון אירו לתקופה ממוצעת של מעל ל-5 שנים, ההלוואות לזמן ארוך הינן בריבית ממוצעת של כ-1.29% לשנה. הרכישה תלויה באישור הבנק המממן.

הנכסים שנרכשו עונים מבחינת השימושים והמיקומים על האסטרטגיה של החברה, רכישת מרכזי קניות (מרביתם שכונתיים) המשרתים צרכי אוכלוסיה וכוללים שוכרים חזקים ממגוון רשתות סופר מרקט, מוצרים לבית, פארם ועוד. בין השוכרים: Netto, Penny, DM, Rossmann, Rewe, Aldi, Lidl, Edeka ועוד.

דמי השכירות השנתיים עומדים על כ-6.1 מיליון אירו, ותקופת השכירות הממוצעת של כלל הנכסים הינה כ-6 שנים. שטחם הבנוי של המרכזים הינו כ-73 אלפי מ"ר (מתוכו כ-6.9 אלפי מ"ר שטח ריק). כ-90% מהחנויות פועלות ועובדות כסדרם על אף משבר הקורונה.

לצורך השלמת העסקה, הנהלת חברת הבת קיבלו הלוואות נון ריקורס ללא קובננטים הקשורים לשווי הנכס מבנק של כ-34.2 מיליון אירו לתקופה של 7 שנים ובריבית קבועה נומינלית של כ-1.27% והחזר קרן שנתי ממוצע של כ-2.5% לשנה. בנוסף, תנתן הלוואת מוכר של כ-11 מיליון אירו לתקופה של 3 שנים בריבית נומינלית שנתית ממוצעת של כ-1.5%, והלוואת מוכר נוספת של כ-5.7 מיליון אירו לתקופה של 4 שנים בריבית נומינלית שנתית ממוצעת של כ-1.5%. ממוצע הריביות עומד על כ-1.29% והתקופה הממוצעת היא 5 שנים.

לפני כשלושה שבועות פרסמה להב אל.אר את תוצאותיה הכספיות לשנת 2019. סך הכנסות החברה עלו לכ-41 מיליון שקל, לעומת הכנסות של כ-39 מיליון שקל בשנת 2018. הרווח הנקי ב-2019 (בנטרול פעילות שהופסקו) הסתכם בכ-17.4 מיליון שקל, לעומת רווח של כ-16.9 מיליון שקל ב-2018. הרווח הנקי הסתכם בכ-23 מיליון שקל. ההכנסות והרווח אינן כוללות עסקאות שהושלמו בסוף הרבעון הרביעי בהון עצמי של כ-30 מיליון שקל שבגינן יגדל הרווח הצפוי בכ-5 מיליון שקל.

בסוף שנת 2019 הסתכם ההון עצמי של החברה בכ-157 מיליון שקל. נכון להיום (ללא תוצאות רבעון ראשון 2020, כולל הקצאת זכויות, מימוש אופציות והמרת אג"ח להון אחרי 1 בינואר 2020) ההון עצמי עומד על כ-354 מיליון שקל. בנוסף, החברה מחזיקה במזומנים של כ-235 מיליון שקל.

לפני כחודש חתמה להב אל.אר חתמה על הסכם לרכישת 6 חברות בתחום האנרגיה המתחדשת בתמורה לכ-54 מיליון שקל. החברות מחזיקות בכ-4.8 מגה וואט; ה-NOI השנתי של החברות הנרכשות עמד על 7.9 מיליון שקל ב-2019. התשואה השנתית הממוצעת להון העצמי צפויה לעמוד על כ-16.5%. התשואה לעסקה עומדת על כ-14.2%. ההון העצמי הצפוי בתוספת סכומים נוספים הכוללים יתרות מזומנים שהיו ביתרת החברות, קרנות רזרבה ועוד עומד על כ-38 מיליון שקל.

**לפרטים נוספים: ליאור גוטליב, גוטליב קשרי משקיעים; 050-9200194; [lior@gotlive-ir.co.il](mailto:lior@gotlive-ir.co.il)**