

7.6.2020

הודעה למשקיעים

להב אל.אר השלימה עסקה לרכישת 31 נכסים בגרמניה בתמורה לכ-73 מיליון אירו (כ-280 מיליון שקל); שכ"ד שנתי של כ-6.1 מיליון אירו

שוכרים חזקים ממגוון רשתות סופר מרקט, מוצרים לבית, פארם

,KIK ,Penny ,Toom ,Rossman ,Rewe ,Aldi ,Lidl ,Edeka ,Netto
ועוד ,OBI

בשיא משבר הקורונה כ-90% מהחנויות פעלו ועבדו

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 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 וכו'

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%

הנהלת החברה צופה שלאחר שהושלמו עסקת האנרגיה ורכישת 31 נכסים בגרמניה ה-
FFO* השנתי צפוי להסתכם בכ-35 מיליון שקל וזאת לפני ניצול יתרת המזומנים בחברה
המיועדים להשקעה

חברת להב אל.אר הודיעה היום על השלמת עסקה לרכישת 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 מיליוני 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.

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 פעלו ועבדו כסדרם על אף משבר הקורונה.

לצורך השלמת העסקה, הנהלת חברת הבת קיבלו הלוואת 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, הלוואת מוכר של כ-11 מיליון אירו לתקופה של 3 שנים בריבית נומינלית שנתי ממוצעת של כ-1.5%, והלוואת מוכר נוספת של כ-5.7 מיליון אירו לתקופה של 4 שנים בריבית נומינלית שנתי ממוצעת של כ-1.5%. ממוצע הריביות עומד על כ-1.29% והתקופה הממוצעת היא 5 שנים.

* המידע לגבי תחזיות FFO והגידול בהכנסות הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ואינו בשליטת החברה בלבד. מידע זה מבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד.