

26.11.20

הודעה למשקיעים

**להב אל.אר מוכרת מרכז קניות שכונתי בהנובר שנרכש לפני כשנה
תמורת כ-50 מיליון שקל**

**הנכס נרכש לפני כשנה בכ-30 מיליון שקל בתשואה של כ-8% (CAP) ונמכר
בתשואה של כ-5.2% (CAP)**

**הרווח מהווה תשואה של כ-66% על ההשקעה ותשואה של כ-200% על ההון
העצמי שהושקע**

**העסקה תניב תזרים חלקה של להב של כ-17 מיליון שקל ורווח כולל בחלקה
של להב של כ-15 מיליון שקל (לפני מס)**

**אבי לוי, יו"ר הדירקטוריון: "להב אל אר מראה ומוכיחה את יכולתה לבצע רכישות
אטרקטיביות של נכסים ובמחירים הולמים מצד אחד ובהשבחתם ומימושם ברווחיות
גבוהה מצד שני. הרכישה, המכירה והתשואות בהתאמה מעידים יותר מתמיד על איכות
הפורטפוליו הקיים של החברה ועל יכולות החברה להשביחו וליצר ערך נוסף גם בעתיד"**

להב אל.אר שבשליטת אבי לוי, חתמה על הסכם למכירת מרכז קניות שכונתי הממוקם בהנובר בתמורה לכ-50 מיליון שקל (כ-11 מיליון אירו). הנכס עצמו נרכש לפני כשנה בתמורה לכ-30 מיליון שקל (כ-7.8 מיליון אירו, CAP 8%), כאשר העסקה משקפת לחברה תשואה של מעל לכ-60% תוך כשנה בלבד – רווח של כ-20 מיליון שקל (כ-4.5 מיליון אירו). הנכס עצמו נשא הלוואה, ולאחר החזר ההלוואה צפויה להב בחלקה לקבל תזרים של כ-17 מיליון שקל ורווח כולל בחלקה של להב של כ-15 מיליון שקל (לפני מס). העסקה משקפת תשואה של מעל ל-200% לשנה על ההון העצמי שהושקע בעסקה.

המרכז השכונתי שנמכר נרכש ב-11.16.19 תמורת כ-30 מיליון שקל, הושבח, ונמכר בתמורה לכ-50 מיליון שקל. התשואה בה נמכר הנכס היא כ-5.2% (CAP), שטחו של המרכז עומד על כ-5,000 מ"ר, כולל שוכרים חזקים כגון ALDI ו-REWE ושכר הדירה השנתי שלו הינו כ-621 אלף אירו.

האסטרטגיה של להב אל.אר כוללת רכישת מרכזים מסחריים אטרקטיביים, אחזקתם, ניהולם והשבחתם, כאשר מכירת הנכס הנוכחי הינה בהתאם לאסטרטגיית החברה להשבחת נכסים. מרכזים אלה הם ברובם מרכזים שכונתיים המשרתים צרכי אוכלוסייה מקומית, וכוללים רשתות סופרמרקט ו-י"עשה זאת בעצמך". תחומים אלו נחשבים יציבים לאורך זמן.

במסגרת האסטרטגיה, החברה בוחנת את איכות השוכרים, תנאי השכירות ופוטנציאל ההשבחה, כאשר כיום היא נהנית משיעורי תפוסה גבוהים במרכזיה. החברה מנהלת את המרכזים באופן פעיל, ומשביחה את הנכסים באמצעות מימוש פוטנציאל ההרחבה של הנכס, עבודות שיפוץ, השכרות חדשות והארכת השכירויות הקיימות בו. עדות לעוצמת המרכזים המסחריים הייתה בשיא תקופת הקורונה, אז מרבית המרכזים המסחריים המשיכו לפעול כסדרם.

לפני כחודש השלימו להב אל.אר ואורי מנצור רכישת 70% מדלק ישראל תמורת כ-525 מיליון שקל. בכוונת להב אל.אר, מנצור וקבוצת דלק ולפעול לפיצול חברת דלק ישראל לחברת נדל"ן ולחברת תפעול על פי תקנות מס הכנסה כך ששתי החברות יהיו אחיות ויוחזקו על ידי אותם בעלים.

בכוונת הרוכשים להשביח את התחום הקמעונאי בתחנות הדלק ולנצל זכויות בנייה קיימות וליצור זכויות חדשות באמצעות השבחה נדל"נית בנושאים המשרתים צרכי אוכלוסיה.

לפרטים נוספים: ליאור גוטליב, גוטליב קשרי משקיעים; 050-9200194; lior@gotlive-ir.co.il