

# אשטרום נכסים בע"מ

(להלן: "החברה")

11 ביולי, 2021

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
באמצעות המגנ"א

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
באמצעות המגנ"א

א.ג.נ.,

## הנדון: חתימה על הסכם לרכישת נכס בגרמניה

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 8 ביולי 2021, התקשרה שותפות רשומה שהוקמה על פי הדין הגרמני, אשר בה תחזיק בבעלות מלאה, Ashtrom Properties Römergalerie Leonberg GmbH & Co. KG, חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "השותפות"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בבניין משרדים ומסחר הממוקם בעיר לאונברג (שטוטגרט), גרמניה בשטח של כ-15,678 מ"ר ו-311 חניות, בתמורה לסך של כ-41.7 מיליון אירו (כשמתוך סכום זה עלויות הרכישה הסתכמו לסך של כ-3.2 מיליון אירו) (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם למוכר עם התקיימות כל התנאים המתלים המפורטים להלן.

הנכס מושכר בתפוסה של 91% (שטח של 14,189 מ"ר) לכ-40 דיירים, בתחום הרפואה, המסחר והמשרדים (להלן: "השוכר"), לתקופת שכירות ממוצעת של 4 שנים וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-2.1 מיליון אירו המשקפים תשואה של כ-5.5% על מחיר הנכס. יצוין, כי לשוכרים קיימות אופציות להארכת חוזי השכירות לתקופות שבין 2 - 5 שנים. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן הגרמני במנגנונים שונים של עלייה (חלקם שנתית וחלקם לאחר השגת שיעור עלייה מצטבר).

סך ההון העצמי שיושקע על ידי השותפות ברכישת הנכס הינו כ-17.2 מיליון אירו. בכוונת השותפות לממן את יתרת תמורת העסקה באמצעות קבלת מימון מתאגיד בנקאי גרמני לתקופה של 5 שנים בריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-1.27%. קרן ההלוואה תיפרע בשיעור שנתי קבוע של 2% מסכום ההלוואה המקורי. כבטוחה להתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, תשעבד השותפות את זכויותיה בנכס וזכויותיה לקבלת תקבולים בקשר עם הנכס.

במעמד חתימת ההסכם הופקד בנאמנות סכום של כ-1.925 מיליון אירו. יתרת התמורה תועבר למוכר עם השלמת הרכישה כמפורט להלן. באותו מועד תועבר הבעלות בנכס לידי השותפות. ככל והשותפות לא תעמוד בתחייבויותיה להשלמת העסקה חלק מהפקדון ישמש כקנס.

השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים הקשורים לרישום הערת אזהרה על הנכס, זכות סירוב של העירייה בה ממוקם הנכס, מחיקה של שעבוד הבנק של המוכר וכיוב'.

**התקשרות החברה הבת בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי או התקיימות התנאים המתלים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקיימותם, כולם או חלקם עשויים שלא להתקיים בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת השותפות.**

**בכבוד רב,**

**אשטרום נכסים בע"מ**

ע"י אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון

וירון רוקמן, מנכ"ל