

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

(“החברה”)

תאריך: 19.11.2020 ~~25.10.2020~~

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי מתקן לדוח עסקה עם בעל השליטה, הצעה פרטית מהותית והודעה בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה

בהמשך לדוח עסקה עם בעל שליטה, הצעה פרטית מהותית והודעה בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, שפרסמה החברה ביום 125.10.2020 (“הדוח המקורי”), ובהתאם לחוק החברות, התשנ”ט-1999 (“חוק החברות”), חוק ניירות ערך, התשכ”ח-1968 (“חוק ניירות ערך”), תקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש”ס-2000 (“תקנות הודעה ומודעה”), תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס”ו-2005 (“תקנות הצבעה בכתב”), תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס”א-2001 (“תקנות עסקה עם בעלי שליטה”), תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש”ס-2000 (“תקנות הצעה פרטית”) ותקנות ניירות ערך (דיווחות תקופתיים ומידיים), התש”ל-1970 (“תקנות הדוחות”), מתכבדת החברה לפרסם דוח מתקן לדוח המקורי ניתנת בזאת הודעה בדבר הצעה פרטית מהותית לבעל השליטה בחברה וכן בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, אשר תתכנס ביום ב', ה- 30 בנובמבר 2020, בשעה 14:00 במשרדי החברה, ברח' מדינת היהודים 89, הרצליה (“האסיפה”). דוח מתקן זה כולל את הערות סגל רשות ניירות ערך המסומנות בסימון שינויים בהשוואה לדוח המקורי. פרט לשינויים המסומנים כאמור, אין כל שינוי או תיקון בדוח זה ביחס לדוח המקורי כפי שפורסם. למען הסר ספק, אין כל שינוי בנוסח כתב ההצבעה אשר צורף לדוח המקורי ומצורף בשנית לדוח זה.

1. על סדר יומה של האסיפה

אישור הצעה פרטית מהותית להקצאת מניות רגילות בנות 1 ש”ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), יו”ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2 להלן.

נוסח החלטה מוצע: לאשר הצעה פרטית מהותית להקצאת מניות רגילות בנות 1 ש”ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), יו”ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, בהתאם למפורט בסעיף 2 להלן.

2. פרטים נוספים אודות אישור הצעה פרטית מהותית למר אבי לוי, בעל השליטה בחברה

2.1. כללי

2.1.1. ביום 10.2.2020 השלימה החברה הנפקת זכויות לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש”ח ערך נקוב כל אחת של החברה (“מניות החברה” או “המניות”), אשר לאחריה הפך מר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו) (“אבי” או “הניצע”) לבעל השליטה בחברה במקומם של חגית ואלה השקעות בע”מ ו.א.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת. ביום 24.2.2020 מינה דירקטוריון החברה את אבי כיו”ר הדירקטוריון, כאשר ביום 23.7.2020,

¹ אסמכתאות מס': 2020-01-115821 ו-2020-01-115815

אושרו, בין היתר, תנאי כהונתו של אבי בגין כהונתו כיו"ר הדירקטוריון. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228), המובא על דרך ההפניה.

2.1.2. ביום 16.10.2020 חתמו החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ (ביחד: "הרוכשות") על הסכם מחייב ("הסכם דלק") עם חברת דלק פטרוליום בע"מ, המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל"), במסגרתו (ובכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם דלק) יירכשו הרוכשות, ביחד ולחוד, מניות בשיעור של 70% מהון המניות של דלק ישראל, בתמורה לסך כולל 525 מיליון ש"ח, אשר ישולם על ידי הרוכשות בחלקים שווים ("עסקת דלק"). בהתאם, הסכום אותו נדרשת החברה לשלם בגין רכישת מניות דלק ישראל הינו סך של 262.5 מיליון ש"ח.² לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 18.10.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-113049) ("הדיווח על עסקת דלק").

2.1.3. לאור עסקת דלק והצורך בגיוס הון משמעותי לצורך מימונה, וכן על רקע כוונתה של החברה להיערך לגידול בפעילותה, אישר דירקטוריון החברה ביום 16.10.2020 ביצוע גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות לרכישת מניות החברה בסך כולל של עד לכ-70 מיליון ש"ח ("הנפקת הזכויות המיועדת"), במחיר של 2 ש"ח למניית החברה. ההנפקה המיועדת, אם וככל שתצא לפועל, עתידה להתקיים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020, ותבוצע על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 12.1.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-003987), כפי שהוארך עד ליום 11.1.2021.³ על מנת להבטיח לחברה כי במסגרת הנפקת הזכויות המיועדת יושקעו בהונה סכומים מספיקים לצורך מימון עסקת דלק, פנתה החברה לאבי, על מנת לקבל את תמיכתו המוקדמת למהלך האמור. אבי הודיע לחברה כי בכוונתו להשתתף במלוא חלקו בהנפקת הזכויות המיועדת ולהשקיע בהון החברה את הסכום שיידרש לצורך מימוש מלוא זכויותיו לרכישת מניות החברה בהנפקת הזכויות המיועדת ("סכום מימוש הזכויות של אבי").

2.1.4. בנוסף להנפקת הזכויות המיועדת ועל מנת שהחברה תוכל להשלים את גיוס ההון הנדרש לה לצורך מימון עסקת דלק, על מנת להבטיח שאבי יוכל להשקיע בהון החברה את מלוא סכום מימוש הזכויות של אבי, ללא תלות בהשתתפות או אי השתתפות בעלי המניות האחרים של החברה בהנפקת הזכויות המיועדת, מוצע בזאת לאשר הצעה פרטית מהותית (כמשמעותה בתקנות הצעה פרטית), לפיה יוקצו לאבי (באמצעות חברה בשליטתו) מניות החברה בתנאים המפורטים להלן ("הצעה פרטית"), תוך קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה לפי סעיף 328(ב1) לחוק החברות, לכך שבמסגרת הקצאת מניות החברה לאבי בהצעה הפרטית ובהנפקת הזכויות המיועדת יחד, יהא רשאי אבי להגיע להחזקה של ארבעים וחמישה אחוזים ומעלה מזכויות ההצבעה בחברה. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 2.11 להלן. בכפוף לאישור אסיפה כללית זו ולהוצאתה לפועל של הנפקת הזכויות המיועדת, צפוי אבי להשקיע בהון החברה סך כולל של כ- 58.8 מיליון ש"ח ("סכום ההשקעה הצפוי של אבי").

2.1.5. 2-1-4-2.1.5. יצוין כי ככל שבעקבות ניצול הזכויות על ידי אבי בהנפקת הזכויות המיועדת, החזקותיו בזכויות ההצבעה בחברה תעלנה על 45%, אזי המניות אותן ירכוש אבי במסגרת הנפקת הזכויות המיועדת מעבר לשיעור של 45% מזכויות ההצבעה בחברה כאמור, לא תקנינה זכויות כלשהן ותהיינה מניות רדומות, כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן תחזקנה על ידיו, ויחולו בעניין זה הוראות סעיף 333 לחוק החברות.

2.2. היות הניצע צד מעוניין

² לעניין זכותן של הרוכשות לוותר על רכישת עד 10% מהון המניות של דלק ישראל, ראו סעיף 1.2.2 לדיווח על עסקת דלק.
³ לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 1.1.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-000466).

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה, הניצע הינו "צד מעוניין" (כמשמעות מונח זה בסעיף 5)270 לחוק החברות), בשל היותו בעל מניות מהותי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ובעל השליטה בחברה (כמפורט בסעיף 2.1.1 לעיל).

2.3. תנאי ניירות הערך המוצעים, כמותם והשיעור באחוזים שהם יהוו מזכויות ההצבעה ומהון החברה

2.3.1. בהתאם להחלטת האורגנים המוסמכים של החברה, ובכפוף לקבלת כל האישורים המפורטים בסעיף 2.8 להלן, מוצע לאשר הצעה פרטית מהותית לניצע, לפיה יוקצו לניצע 15,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("המניות המוצעות"), במחיר של 2 ש"ח לכל מניה מוצעת ובתמורה לסך כולל של 30,000,000 מיליון ש"ח.

2.3.2. המניות המוצעות מהוות כ- 8.41% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לפני הקצאת המניות המוצעות; כ- 7.76% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר הקצאת המניות המוצעות; וכ- 7.39% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר הקצאת המניות המוצעות, בדילול מלא.⁴

2.3.3. המניות המוצעות תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") ותוקצינה בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים המפורטים בסעיף 2.8 להלן.

2.3.4. המניות המוצעות תהיינה שוות בזכויותיהן, לכל דבר ועניין, למניות החברה הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה במועד פרסום דוח זה.

2.3.5. המניות המוצעות תרשמנה על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (או כל חברה לרישומים אחרת שתהיה החברה לרישומים של החברה בעת הרלוונטית).

2.4. התמורה והדרך שבה היא נקבעת

2.4.1. בתמורה להקצאת המניות המוצעות, ישלם הניצע לחברה סך כולל ברוטו של 30,000,000 ש"ח, דהיינו: 2 ש"ח לכל מניה מוצעת.

2.4.2. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ערכו מספר דיונים אשר בהם השתתפו, בין היתר, היועצים המשפטיים החיצוניים של החברה ובחלקם השתתפו רואי החשבון של החברה. בדיונים כאמור, התייחסות ועדת הביקורת והדירקטוריון, בין היתר, לשיקולים הבאים: היקף גיוס ההון המשמעותי הנדרש לחברה לצורך מימון חלקה בעסקת דלק ולצורך בהשלמה מהירה של גיוס ההון כאמור; צרכי המזומנים של החברה וחיזוק ההון העצמי שלה; תנודתיות מניית החברה, במיוחד על רקע הפרסומים השונים שפורסמו בכלי התקשורת אודות התקשורת האפשרית של החברה בעסקת דלק; הודעתו של אבי על כוונתו להשקיע את סכום ההשקעה הצפוי של אבי, אשר אפשרה לחברה להעמיד את המימון הנדרש לצורך הוצאתה לפועל של עסקת דלק.

2.4.3. התמורה נקבעה בדרך של משא ומתן בין ועדת הביקורת והדירקטוריון לבין הניצע תוך התחשבות, בין היתר, בשיקולים המנויים בסעיף 2.4.2 לעיל ובהיות המחיר לכל מניה מוצעת זהה למחיר למניה שנקבע בהנפקת הזכויות המיועדות.

2.4.4. יצויין כי החברה מייעדת את מלוא תמורת ההצעה הפרטית לצורך מימון חלקה בעסקת דלק, בין אם במישרין ובין אם במסגרת פירעון הלוואות גישור אשר הועמדו על ידי אבי ועל ידי בעלי עניין נוספים

⁴ "דילול מלא" משמעו כי כל ניירות הערך הניתנים למימוש למניות של החברה ימומשו, מבלי להביא בחשבון את הנפקת הזכויות המיועדות.

בחברה, על מנת לאפשר לחברה לשלם את התשלומים הנדרשים על פי עסקת דלק במועד הנדרש, דהיינו עד ליום 26.10.2020 (אלא אם מועד זה יידחה על ידי הצדדים על פי הסכם דלק). לפרטים נוספים, ראו דיווח על עסקת דלק (כהגדרתו בסעיף 2.1.2 לעיל).

2.5. מחיר המניה בבורסה

2.5.1. כאמור לעיל, מחיר המניות המוצעות עומד על סך של 2 ש"ח למניה. מחיר מניית החברה בבורסה ביום המסחר שקדם למועד אישור ההצעה הפרטית על ידי דירקטוריון החברה (דהיינו – שער הסגירה של המניות ליום 15.10.2020) עמד על 2.40 ש"ח ("שער הנעילה"). היחס בין מחיר המניות המוצעות לבין שער הנעילה, הינו כ-83%.

2.5.2. יצוין כי מחיר המניות המוצעות יהא זהה למחיר למניה כפי שיוצע במסגרת הנפקת הזכויות המיועדת, ללא תלות במחיר השוק של מניית החברה במועד פרסום דוח הצעת המדף בקשר עם הנפקת הזכויות המיועדת וביצועה. עוד יצוין כי שער הנעילה של מניית החברה ביום 10.9.2020, יום המסחר האחרון שקדם למועד הפרסום הראשון בכלי התקשורת אודות התקשרותה האפשרית של החברה בעסקת דלק, היה 2.044 ש"ח. היחס בין מחיר המניות המוצעות לבין שער הנעילה ערב הפרסום כאמור, הינו כ-98%.

2.6. נתונים בקשר עם מניות החברה; החזקות הניצע, בעלי עניין בחברה ושאר בעלי המניות בהון המניות המונפק ובזכויות ההצבעה בחברה

2.6.1. הון המניות הרשום של החברה הינו 250,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. הון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד דוח זה הינו 178,297,058 מניות רגילות בנות 1 ש"ח.

2.6.2. במועד פרסום דוח זה, קיימים בהון החברה 777,317 כתבי אופציה בלתי סחירים שהוקצו על ידי החברה בשנת 2016 (להב אפ 2016) הניתנים למימוש ל- 962,505 מניות החברה ("כתבי אופציות 2016"), וכן 8,493,150 כתבי אופציה בלתי סחירים שהוקצו על ידי החברה בשנת 2020 (להב אפ 06/20) הניתנים למימוש ל- 8,493,150 מניות החברה ("כתבי אופציות 2020"). לפירוט אודות כתבי האופציה האמורים, ראו דוחות אסיפה כללית שפרסמה החברה בימים 25.7.2016 (אסמכתא מס': 2016-01-090190) ו- 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

2.6.3. כמו כן, במועד פרסום דוח זה, קיימים 407,002 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז'), המירות לכ- 271,154 מניות החברה ("אג"ח ז'), וכן 61,564,750 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') ("אג"ח ב"). לפירוט אודות תנאי אג"ח ז' ואג"ח ב', ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון לשנת 2019 המצורף לדוח התקופתי לשנת 2019 אשר פורסם על ידי החברה ביום 25.3.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-025627) והמובא על דרך ההפניה.

2.6.4. להלן, למיטב ידיעת החברה, טבלה המפרטת את החזקותיו של הניצע, של בעלי העניין בחברה ושל שאר בעלי מניות החברה, בהון המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה לפני הקצאת המניות המוצעות, לאחר הקצאת המניות המוצעות, ובדילול מלא (בהנחה כי ימומשו כל ניירות הערך הקיימים של החברה הניתנים להמרה או למימוש למניות החברה, מבלי להביא בחשבון את הנפקת הזכויות המיועדת):

שם הניצע ויתר בעלי המניות החברה	לפני ההקצאה				לאחר ההקצאה (מלא)*
	מניות רגילות	כתבי אופציה	אג"ח סדרה ז' (המיר למניות)	שיעור אחזקה בהון וזכויות הצבעה	
אבי לוי	64,288,152	-	-	36.06%	41.02%
					39.05%

12.77%	13.42%	14.54%	-	-	25,928,014	חגית ואלי השקעות בע"מ
7.90%	8.30%	9%	-	-	16,044,123	נפתלי שמשון
2.82%	2.96%	3.21%	-	-	5,727,799	א.ח. אוברסייז שותפות מוגבלת
2.93%	-	-	-	5,945,205	-	הלל (איליק) רוז'נסקי(**)
1.73%	-	-	-	3,325,262	-	חנה זמיר-טואף(***)
0.98%	1.03%	1.12%	-	-	1,999,998	אלי להב
0.74%	0.78%	0.84%	-	-	1,500,004	חגית להב
0.74%	0.78%	0.84%	-	-	1,500,004	אמיר להב
1.02%	1.06%	1.16%	-	-	2,063,322	שלמה פדידה
29.32%	30.65%	33.23%	407,002	-	59,246,954	שאר הציבור
100%	100%	100%	407,002	9,270,467	178,298,370	סה"כ

* בהנחת מימוש של כל כתבי האופציה המוחזקים על ידי מר הלל (איליק) רוז'נסקי וגב' חנה זמיר-טואף ל- 9,455,655 מניות החברה ובהנחת המרה של כל אג"ח ז' למניות החברה.

*** מר הלל (איליק) רוז'נסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, מחזיק ב-5,945,205 כתבי אופציות 2020 הניתנים למימוש ל- 5,945,205 מניות החברה.
 *** גב' חנה זמיר-טואף, מנכ"לית החברה, מחזיקה ב-777,317 כתבי אופציות 2016 הניתנים למימוש ל- 962,505 מניות החברה, ו- 2,547,945 כתבי אופציות 2020 הניתנים למימוש ל- 2,547,945 מניות החברה.

2.7. מועד הקצאת ניירות הערך

המניות המוצעות אשר יוענקו לניצע יוקצו לאחר קבלת האישורים המפורטים בסעיף 2.8 להלן.

2.8. האישורים הנדרשים

ההצעה הפרטית המהותית כפופה לקבלת האישורים הבאים:

2.8.1. אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה – ההצעה הפרטית נדונה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון במספר ישיבות, ואושרה על ידיהם ביום 16.10.2020. חברי ועדת הביקורת שהשתתפו בישיבת ועדת הביקורת מיום 16.10.2020 הינם: ה"ה אהוד נחתומי (דח"צ), דנה כספי (דח"צ), אילן שגב; חברי הדירקטוריון שהשתתפו בישיבת הדירקטוריון מיום 16.10.2020 הינם: ה"ה אלי להב (דירקטור), נפתלי שמשון (דירקטור), אהוד נחתומי (דח"צ), דנה כספי (דח"צ), אילן שגב (דירקטור). יצוין כי ה"ה אבי לוי, הלל (איליק) רוז'נסקי ואחיעד לוי לא השתתפו בישיבת הדירקטוריון הנ"ל עקב עניינם האישי בנושא שעל סדר יומה של האסיפה, כמפורט בסעיף 3 להלן.

2.8.2. אישור האסיפה הכללית המזומנת במסגרת דוח עסקה זה.

2.8.3. אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות המוצעות, אשר טרם התקבל. בכוונת החברה לפנות בסמוך לאחר פרסום דוח זה, בבקשה לקבל את אישורה של הבורסה לרישום המניות המוצעות למסחר.

2.9. הסכמים אשר הניצע צד להם בנוגע להחזקתו במניות החברה

למיטב ידיעת החברה, לא קיימים הסכמים בין הניצע לבין מחזיק במניות בחברה או בין הניצע לבין אחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות ההצבעה בה.

2.10. מניעה או הגבלה בביצוע פעולות במניות המוצעות

2.10.1. על המניות שתנבענה ממימוש האופציות תחולנה המגבלות הקבועות בחוק ניירות ערך ובתקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), תש"ס-2000, כדלקמן:

(א) בתקופה של שישה (6) חודשים שראשיתם ביום ההקצאה ("התקופה הראשונה"), לא יהיה הניצע רשאי להציע את המניות המוצעות תוך כדי המסחר בבורסה, בלא לפרסם תשקיף שרשות ניירות ערך התירה את פרסומו.

(ב) בתקופת ששת (6) הרבעונים העוקבים שלאחר תום התקופה הראשונה, לא יהיה הניצע רשאי להציע את מניות המוצעות במסגרת המסחר בבורסה, בלא לפרסם תשקיף שהרשות התירה את פרסומו, אלא כמפורט להלן: (1) בכל יום מסחר בבורסה תוצע למכירה כמות מניות שאינה עולה על הממוצע של מחזור המסחר היומי בבורסה של מניות מסוג מניות המוצעות, בתקופה של שמונה (8) השבועות שקדמו ליום ההצעה; (2) הכמות הכוללת של מניות המוצעות למכירה בכל רבעון לא תעלה על 1% מההון המונפק והנפרע של החברה, ליום ההצעה. לעניין זה – "הון מונפק ונפרע" – למעט מניות שינבעו ממימוש או המרה של ניירות ערך המירים שהוקצו עד ליום ההצעה וטרם מומשו או הומרו.

(ג) על מכירה מחוץ לבורסה לא יחולו מגבלות בדבר מועדים או כמויות, ואולם כל אדם שרכש את מניות המוצעות מידי הניצע שלא על פי תשקיף ושלא במהלך המסחר בבורסה, ייכנס בנעליו לעניין קיום הוראות החסימה כאמור בסעיף זה לעיל.

2.10.2. מלבד העברות מכוח צוואה או בהתאם לדיני הירושה, המניות המוצעות אינן ניתנות להעברה. בכפוף לקבלת אישור הבורסה כאמור להלן, המניות המוצעות תרשמנה למסחר בבורסה ותהיינה, החל ממועד הקצאתן, זהות למניות החברה ושוות בזכויותיהן, לכל דבר ועניין, לזכויות המוקנות למחזיק במניות הקיימות בהון החברה.

2.11. נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההצעה הפרטית

ביום 16.10.2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הנושא שעל סדר יומה של האסיפה, מן השיקולים הבאים:

2.11.1. לאור חתימתה של החברה על עסקת דלק, נדרשת החברה לשלם סך של 262.5 מיליון ש"ח בניג רכישה מניות דלק. לצורך כך, אישר דירקטוריון החברה את ביצועה של הנפקת הזכויות המיועדת. בהתאם לאמור לעיל וכפי שמפורט לעיל, פנתה החברה לאבי, על מנת לקבל את תמיכתו למהלך האמור. אבי הודיע לחברה כי כוונתו להשתתף במלוא חלקו בהנפקת הזכויות המיועדת ולהשקיע בהון החברה מלוא סכום מימוש הזכויות של אבי. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי הודעתו של אבי כאמור חיונית והכרחית לצורך השלמת הגיוס הנדרש במסגרת הנפקת הזכויות המיועדת. לאור האמור לעיל, החברה מעוניינת לבצע, טרם הנפקת הזכויות המיועדת, את ההצעה הפרטית נשוא דוח זה, כך שבמסגרת הקצאת המניות לאבי בהצעה הפרטית ובהנפקת הזכויות המיועדת יחד, יהא רשאי אבי להגיע להחזקה של ארבעים וחמישה אחוזים ומעלה מזכויות ההצבעה בחברה. יצוין כי שיעור זה הינו שיעור ההחזקות המינימאלי הנדרש על פי חוק החברות על מנת שיתאפשר לאבי למלא את כוונתו ולהשתתף במלוא חלקו בהנפקת הזכויות המיועדת, ללא תלות בהשתתפות או אי השתתפות בעלי המניות האחרים בהנפקה. יצוין כי נכון למועד זה, אין בחברה גורם אחר המחזיק בארבעים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה, ולכן נדרש אישור כאמור בהתאם להוראות סעיף 328(ב1) לחוק החברות.

2.11.1.2-2.11.1. תנאי ההצעה הפרטית, ובכלל זה המחיר המוצע למניה במסגרתה העומד על 2 ש"ח, הינם הוגנים, ראויים, סבירים ולטובת החברה. בין השיקולים השונים, התחשבו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה,

בין היתר, בשיקולים הבאים: (א) היחס בין הונה העצמי של החברה לבין הון המניות המונפק של החברה, משקף מחיר למניה בסך של כ- 1.95 ש"ח, סכום הנמוך בשיעור של כ- 2.5% מהמחיר המוצע למניה במסגרת ההצעה הפרטית; (ב) שער הנעילה של מניית החברה ביום 10.9.2020, יום המסחר האחרון שקדם למועד הפרסום הראשון בכלי התקשורת אודות התקשרותה האפשרית של החברה בעסקת דלק, היה 2.044 ש"ח, סכום הגבוה בכ- 2% בלבד מהמחיר המוצע למניה במסגרת ההצעה הפרטית.

[2.11.2-2.11.3](#) המחיר המוצע למניה, כפי שמוצע במסגרת ההצעה הפרטית, יהא זהה למחיר למניה כפי שמוצע במסגרת הנפקת הזכויות המיועדת, ללא תלות במחיר השוק של מניית החברה במועד פרסום דוח הצעת המדף בקשר עם הנפקת הזכויות המיועדת וביצועה.

[2.11.3-2.11.4](#) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי השתתפותו של אבי בהצעה הפרטית ובהנפקת הזכויות המיועדת, חיונית והכרחית עבור החברה לצורך היערכותה לגידול המשמעותי בעסקיה, בין היתר לאור חתימתה על עסקת דלק והדרישה להשלמתה תוך זמן קצר מאד ממועד החתימה.

[2.11.4-2.11.5](#) עובר למועד פרסום דוח זה, העמיד אבי הלוואות גישור לחברה בסכום של כ- 58.8 מיליון ש"ח ("הלוואות הגישור"), מה שאפשר לחברה לחזק את הונה העצמי ולהוציא לפועל את עסקת דלק (לפרטים נוספים, ראו דיווח על עסקת דלק). העמדת הלוואות הגישור, בצירוף כספים נוספים בסכומים מהותיים שהושקעו בעבר על ידי אבי בחברה, מעידים על הבעת אמון של אבי בחברה ואפשרו לה להגדיל את היקף פעילותה ועסקיה.

[2.11.5-2.11.6](#) בנסיבות העניין, הגיעו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה למסקנה כי העסקה משרתת את החברה וצרכיה הפיננסיים, וכי העסקה היא לטובת החברה ועסקיה. למען הסר ספק, יובהר כי החברה תשתמש במלוא תמורת ההצעה הפרטית ותמורת הנפקת הזכויות המיועדת לצורך מימון חלקה בעסקת דלק, בין אם במישרין ובין אם במסגרת פירעון הלוואות הגישור והלוואות נוספות שהועמדו עבור החברה על ידי בעלי עניין נוספים בה, על מנת לאפשר לחברה לשלם את התשלומים הנדרשים על פי עסקת דלק במועד הנדרש, דהיינו עד ליום 26.10.2020 (אלא אם מועד זה יידחה על ידי הצדדים על פי הסכם דלק). לפרטים נוספים, ראו דיווח על עסקת דלק (כהגדרתו בסעיף 2.1.2 לעיל).

[2.11.6-2.11.7](#) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנו בתנאי ההצעה הפרטית, וקבעו כי ההתקשרות עם אבי בעניין זה אינה כוללת "חלוקה", כהגדרתה בחוק החברות.

3. בעל השליטה בחברה שיש לו עניין אישי בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה ומהות העניין האישי

3.1. כאמור לעיל, למיטב ידיעת החברה, שמו של מי מבעלי מניות החברה העשוי להיחשב בעל שליטה בחברה, כמשמעות המונח "שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות, הינו מר אבי לוי, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה והמחזיק נכון למועד דוח זה, באמצעות אלדע יעוץ והשקעות (1995) בע"מ (חברה בבעלותו המלאה), בכ- 36.06% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה. בעניין זה, ראו גם סעיף 2.1.1 לעיל.

3.2. אבי הינו בעל עניין אישי בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה. עניינו האישי של אבי נובע מכוח היותו צד להתקשרות.

4. שמות הדירקטורים שיש להם עניין אישי בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה ומהות העניין האישי

- 4.1. אבי הינו בעל עניין אישי בהתקשרות של סדר יומה של האסיפה כמפורט בסעיף 3.2 לעיל.
- 4.2. מר הלל (איליק) רוז'נסקי ("איליק"), המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה, הינו בעל עניין אישי בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה. עניינו האישי של איליק נובע מהיותו כפוף לאבי מכוח תפקידו בחברה.

4.3. מר אחיעד לוי ("אחיעד") הינו בעל עניין אישי בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה. עניינו האישי של אחיעד נובע מקרבתו המשפחתית לאבי.

5. פירוט עסקאות מסוג העסקאות הנדונות או עסקאות דומות להן, שלבעל השליטה היה בהן עניין אישי בשנתיים הקודמות

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות עסקאות מסוג העסקאות הנדונות או עסקאות דומות להן, שלבעל השליטה היה בהן עניין אישי בשנתיים הקודמות.

יצוין כי ביום 23.7.2020 אושרו תנאי כהונתו של אבי בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228), המובא על דרך ההפניה.

6. מקום כינוס האסיפה ומועדה

האסיפה תתכנס ביום ב', ה- 30 בנובמבר 2020, בשעה 14:00 במשרדי החברה ברחוב מדינת היהודים 89, הרצליה, אשר על סדר יומה הנושא וההחלטה המפורטת בסעיף 1 לעיל.

7. הרוב הנדרש לאישור ההחלטה שעל סדר יומה של האסיפה

הרוב הנדרש לאישור ההחלטה שעל סדר יומה של האסיפה, הינו כדלקמן: בנוסף לדרישת הרוב הרגיל מבין בעלי המניות, צריך שיתקיים ביחס לנוכחים והמשתתפים בהצבעה, אחד מהתנאים שלהלן:

- (א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית יכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 276 לחוק החברות, בשינויים המחויבים; או -
- (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת המשנה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

8. המועד הקובע לצורך זכאות השתתפות והצבעה באסיפה

8.1. בהתאם להוראת סעיף 182(ב) ו- (ג) לחוק החברות ותקנה 3 לתקנות הצבעה בכתב, המועד הקובע לזכאות בעל מניה בחברה להשתתף ולהצביע באסיפה הינו יום ב', ה- 2 בנובמבר 2020 בתום יום המסחר ("המועד הקובע"). אם לא יתקיים מסחר במועד הקובע, אזי היום הקובע יהיה יום המסחר האחרון שקדם למועד זה.

8.2. בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), תש"ס-2000 ("תקנות הוכחת בעלות"), בעל מניה שלזכותו רשומה מניה אצל חבר הבורסה, ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים, ימציא לחברה אישור בדבר בעלותו במניה במועד הקובע, בהתאם לטופס שבתוספת לתקנות הוכחת בעלות או לחילופין, ישלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית (כהגדרתה להלן), לפחות 48 שעות לפני מועד האסיפה או האסיפה הנדחית (לפי העניין).

8.3. בעלי מניות יכולים להשתתף ולהצביע בעצמם או על-ידי שלוח, הכל בהתאם להוראות תקנון החברה, בכפוף להוראות חוק החברות ובכפוף להוכחת בעלותו במניות בהתאם לתקנות הוכחת בעלות. המסמך הממנה שלוח להצבעה ("כתב המינוי") ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי המורשה לכך בכתב, ואם הממנה הוא תאגיד, ייערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד. מינוי שלוח יהיה בתוקף רק אם כתב המינוי לאסיפה הופקד במשרדי החברה לפחות 24 שעות לפני מועד האסיפה או האסיפה הנדחית (לפי העניין).

9. הצבעה באמצעות כתב הצבעה או באמצעות מערכת הצבעה אלקטרונית

9.1. בעל מניות רשאי להצביע באמצעות כתב הצבעה ביחס לנושא שעל סדר היום לעיל באמצעות כתב הצבעה בנוסח המצורף **כנספח א'** לדוח זה או (ביחס לבעלי מניות לא רשומים) באמצעות מערכת הצבעה אלקטרונית הפועלת לפי

סימן ב' לפרק ז'2 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך" ו-"מערכת ההצבעה האלקטרונית" בהתאמה).

9.2. הצבעה באמצעות כתב הצבעה

9.2.1. ניתן למצוא את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה ככל שתהיינה (כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות) באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il>, ובאתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: maya.tase.co.il ("אתרי ההפצה").

9.2.2. בעל מניות המבקש להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי החלק השני של כתב ההצבעה את אופן הצבעתו וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום בצירוף אישור בעלות.

9.2.3. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתהיינה).

9.2.4. חבר בורסה ישלח, לא יאוחר מחמישה ימים לאחר המועד הקובע, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתהיינה) כפי שפורסמו באתרי ההפצה, לכל בעל מניות לא רשום המחזיק ניירות ערך באמצעותו, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהודיע כי הוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד.

9.2.5. הצבעה באמצעות כתב הצבעה תהא תקפה רק אם: (א) במקרה של בעל מניות לא רשום – צורף לכתב ההצבעה אישור בעלות, או נשלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית; (ב) במקרה של בעל המניות רשום בספרי החברה - צורף לכתב ההצבעה צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין.

9.2.6. בעל מניות שמניותיו רשומות אצל חבר בורסה, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובלבד שהבקשה ניתנה מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

9.2.7. המועד האחרון להמצאת כתב הצבעה (כולל המסמכים שיש לצרף אליו, לרבות אישור בעלות, כמפורט לעיל ובכתב ההצבעה): הנו עד ארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה. לעניין זה מועד ההמצאה הינו המועד בו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו, אל משרדה של החברה, בכתובת מדינת היהודים 89, הרצליה.

9.2.8. בעל מניות רשאי, עד עשרים וארבע (24) שעות לפני מועד כינוס האסיפה, לפנות אל משרדה של החברה, ולאחר שהוכיח את זהותו להנחת דעתה של החברה, למשוך את כתב ההצבעה ואישור הבעלות שלו.

9.3. הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית

9.3.1. בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

9.3.2. חבר הבורסה יזין למערכת ההצבעה האלקטרונית רשימה ובה הפרטים הנדרשים לפי סעיף 44א(א)(3) לחוק ניירות ערך לגבי כל אחד מבעלי המניות הלא רשומים המחזיקים ניירות ערך באמצעותו במועד הקובע ("רשימת הזכאים להצביע במערכת"), ואולם חבר בורסה לא יכלול ברשימת הזכאים להצביע במערכת בעל מניות שהעביר לו עד השעה 12:00 של המועד הקובע, הודעה כי אינו מעוניין להיכלל ברשימת הזכאים להצביע במערכת, לפי תקנה 13(ד) לתקנות הצבעה בכתב.

9.3.3. חבר בורסה יעביר בסמוך ככל האפשר לאחר קבלת אישור מאת מערכת ההצבעה האלקטרונית על קבלה תקינה של רשימת הזכאים להצביע במערכת ("אישור מסירת הרשימה"), לכל אחד מבעלי המניות המנויים ברשימת הזכאים להצביע במערכת ואשר מקבלים מחבר הבורסה הודעות באמצעים אלקטרוניים או באמצעות מערכות התקשורת המקושרות למחשב הבורסה, את הפרטים הנדרשים לשם הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית.

9.3.4. בעל מניות המופיע ברשימת הזכאים להצביע במערכת, רשאי לציין את אופן הצבעתו ולהעביר אותה לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

9.3.5. **המועד האחרון להצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית:** עד שש (6) שעות לפני מועד האסיפה, ולאחר מכן תיסגר מערכת ההצבעה האלקטרונית ("מועד נעילת המערכת"). הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תהיה ניתנת לשינוי ולביטול עד למועד נעילת המערכת.

9.3.6. בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות, זכאי בעצמו או באמצעות שלוח מטעמו, לעיין במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה המקובלות, בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה.

9.3.7. נכון למועד דוח זה: (א) כמות המניות המהווה חמישה אחוזים (5%) כאמור, הינה: כ- 8,914,918 מניות רגילות של החברה; (ב) כמות המניות המהווה חמישה אחוזים (5%) בנטרול המניות המוחזקות בידי בעל השליטה בחברה, הינה: כ- 5,700,511 מניות רגילות של החברה.

9.3.8. בהתאם להוראות סעיף 83(ד) לחוק החברות, ככל שבעל מניה יצביע ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת. לעניין זה: (א) מועד ההצבעה באמצעות כתב הצבעה ייחשב זה המופיע על גבי כתב ההצבעה; (ב) הצבעה של בעל מניה בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות כתב הצבעה או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

9.3.9. המועד האחרון להמצאות הודעות עמדה לחברה: עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה.

9.3.10. המועד האחרון המצאות תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה: עד חמישה (5) ימים לפני מועד האסיפה.

9.3.11. בהתאם להוראות סעיף 66(ב) לחוק החברות, בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא על סדר היום של האסיפה הכללית, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה הכללית.

9.3.12. בהתאם להוראות תקנות הודעה ומודעה, החברה תהיה רשאית לבצע שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא על סדר היום, וכן עשויות להתפרסם הודעות עמדה בקשר עם החלטות שעל סדר היום. ככל שיבוצעו שינויים כאמור או תתפרסמה הודעות עמדה, ניתן יהיה לעיין בהם בדיווחי החברה השוטפים באתרי ההפצה. כתב הצבעה מתוקן, ככל שיידרש בעקבות שינויים בהחלטות שעל סדר היום, יפורסם על-ידי החברה באתר ההפצה בד בבד עם פרסום השינויים בהחלטות האמורות, לא יאוחר מן המועדים המפורטים בתקנות 5א ו-5ב לתקנות הודעה ומודעה. אין בפרסום סדר היום המעודכן כדי לשנות את המועד הקובע.

10. מניין חוקי

10.1. ניתן לפתוח בדיון באסיפה הכללית אך ורק אם נוכח מנין חוקי בפתיחת האסיפה, כל החלטה שתקבל אך ורק אם

נוכח המניין החוקי בעת שהצביעו על ההחלטה. המניין החוקי לקיום אסיפה כללית הוא נוכחות של לפחות שני בעלי מניות שלהם שליש (1/3) לפחות מזכויות ההצבעה (כולל נוכחות באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה), תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

10.2. אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, תדחה האסיפה לאותו יום בשבוע הבא באותה שעה ובאותו מקום או לכל יום אחר או שעה אחרת או מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות ("האסיפה הנדחית"). החברה תודיע באמצעות דיווח מיידית על דחיית האסיפה ומועד קיום האסיפה הנדחית. אם באסיפה הנדחית כאמור לא יימצא מניין חוקי תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע, יהוו שני בעלי מניות (בין עצמן בין באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה) המהווים 10% מזכויות ההצבעה בחברה מניין חוקי לפתיחת האסיפה הנדחית. לא נמצא מניין חוקי כאמור, תתבטל האסיפה.

11. סמכות רשות ניירות ערך

בהתאם לתקנות עסקה עם בעלי שליטה, בתוך 21 יום ממועד הגשת דוח זה רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך ("הרשות") להורות לחברה לתת, בתוך מועד שהרשות תקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרויות נשוא דוח זה, וכן להורות לחברה על תיקון דוח זה באופן ובמועד שתקבע. ניתנה הוראה לתיקון דוח זה כאמור, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור 3 ימי עסקים ולא יאוחר מ-35 ימים ממועד פרסום התיקון לדוח זה. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה, תודיע החברה בדוח מיידית על ההוראה.

12. עיון במסמכים

כל בעל מניות של החברה רשאי לעיין בעותק מדוח זה ובמסמכים הקשורים אליו, במשרדי ב"כ החברה, משרד שבלת ושות', עורכי דין, ברח' ברקוביץ' 4, תל-אביב, על פי תיאום מראש (טלפון : 03-7778333), בימים א' עד ה', בשעות העבודה המקובלות, וזאת עד מועד כינוס האסיפה הכללית. כמו כן, ניתן לעיין בדוח זה, בכתב ההצבעה ובהודעות העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, ככל שתינתנה, באתר ההפצה ובאתר האינטרנט של הבורסה כנזכר לעיל.

13. נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח זה

נציגי החברה לעניין טיפול בדו"ח המיידית הינו עוה"ד עדי זלצמן ועומר וייס ממשרד שבלת ושות', עורכי דין, רח' ברקוביץ' 4, תל-אביב, טלפון 03-7778333 ; פקס : 03-7778444.

בכבוד רב,

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

נחתם ע"י:

חנה זמיר טואף, מנכ"ל

שלמה פדידה, סמנכ"ל כספים

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ **("החברה")**

כתב הצבעה

בהתאם לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("התקנות")

חלק ראשון

1. **שם החברה** : להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ.
2. **סוג האסיפה, המועד והמקום לכינוסה** : אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, אשר תתכנס ביום ב', ה- 30 בנובמבר 2020 בשעה 14:00, במשרדי החברה, ברח' מדינת היהודים 89, הרצליה ("האסיפה").
3. **פירוט הנושא שעל סדר היום, אשר לגביו ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה** –
אישור הצעה פרטית מהותית להקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2 לדוח זימון האסיפה.
נוסח החלטה מוצע: לאשר הצעה פרטית מהותית להקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, בהתאם למפורט בסעיף 2 לדוח זימון האסיפה.
4. **המקום והשעות בהם ניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות**
ניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות במשרדי ב"כ החברה, משרד שבלת ושות', עורכי דין, ברח' ברקוביץ' 4, תל-אביב, בימים א'-ה', בשעות העבודה המקובלות, ובתיאום מראש בטלפון: 03-7778333, וזאת עד למועד כינוסה של האסיפה הכללית.
5. **הרוב הדרוש לקבלת ההחלטות שעל סדר היום**
5.1. הרוב הנדרש לאישור ההחלטה המפורטת בסעיף 3 לעיל, הינו כדלקמן: בנוסף לדרישת הרוב הרגיל מבין בעלי המניות, צריך שיתקיים ביחס לנוכחים והמשתתפים בהצבעה, אחד מהתנאים שלהלן:
(א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית יכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 276 לחוק החברות, בשינויים המחויבים; או -
(ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת המשנה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.
לא הודיע בעל מניה או לא בוצע סימון בקשר עם קיום או היעדר עניין אישי, לא תבוא הצבעתו במניין הקולות.

5.2. בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך "גלוי בדבר אופן ההצבעה של בעלי עניין, נושאי משרה בכירה וגופים מוסדיים באסיפות" מיום 30 בנובמבר 2011 ("ההנחיה"), בעל מניה המשתתף בהצבעה יודיע לחברה לפני ההצבעה באסיפה את דבר היותו בעל עניין, נושא משרה בכירה או גוף מוסדי, כהגדרתם בהנחיה, וכן פרטים נוספים כנדרש בהנחיה. במידה ובעל מניה מצביע על פי ייפוי כוח, יינתנו הפרטים האמורים לעיל בייפוי הכוח, וכן יינתנו הפרטים גם באשר למיפוח הכוח, כנדרש בהנחיה.

6. תוקף כתב ההצבעה

לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לא רשום¹ רק אם צורף לו אישור בעלות או אם נשלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

לכתב ההצבעה של בעל מניות רשום יהיה תוקף לפי סעיף 177(2) לחוק החברות, רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין.

יש להמציא לחברה כתב הצבעה זה, בתוספת המסמכים המצורפים אליו כאמור לעיל, **עד ארבע (4) שעות** לפני תחילת האסיפה. לחילופין, בעל מניות שאינו רשום יהיה רשאי לשלוח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, כמפורט להלן.

בעל מניות רשאי, עד **עשרים וארבע (24) שעות** לפני מועד כינוס האסיפה, לפנות אל משרדי החברה, ברח' מדינת היהודים 89, הרצליה, ולאחר שהוכיח את זהותו להנחת דעתה של החברה, למשוך את כתב ההצבעה ואת אישור הבעלות שלו.

7. מערכת הצבעה אלקטרונית

בעל מניות לא רשום רשאי להצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית **עד שש (6) שעות** לפני תחילת האסיפה, אז תיסגר מערכת ההצבעה האלקטרונית. ההצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית תהיה ניתנת לשינוי או לביטול עד מועד נעילת המערכת ולא יהיה ניתן לשנותה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית לאחר מועד זה.

8. בהתאם להוראת סעיף 83(ד) לחוק החברות, ככל שבעל מניה יצביע ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת. לעניין זה, הצבעה של בעל מניה בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות כתב הצבעה או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

9. מען החברה למסירת כתבי הצבעה והודעות העמדה: משרדי החברה בכתובת: רח' מדינת היהודים 89, הרצליה, טלפון: 09-9527700, פקס: 09-8359108.

10. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה: עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה, קרי ה-20 בנובמבר, 2020.

11. המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה: עד חמישה (5) ימים לפני מועד האסיפה, קרי ה-25 בנובמבר, 2020.

¹ בעל מניות לא רשום הינו מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה, ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם החברה לרישומים.

12. **המועד האחרון שבו החברה תמציא כתב הצבעה מתוקן, אם תתבקש הוספת נושא לסדר היום** : בהתאם למועדים המפורטים בתקנות 5א ו-5ב לתקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), תש"ס-2000.

13. **כתובת אתר ההפצה ואתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("אתרי ההפצה") בהם מצויים כתבי ההצבעה והודעות העמדה** :

אתר ההפצה של רשות ניירות ערך : <http://www.magna.isa.gov.il>

אתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ : <http://maya.tase.co.il>

14. לאחר פרסום כתב הצבעה זה יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, וכן עשויות להתפרסם הודעות עמדה. ניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות עמדה בדיווחי החברה שבאתרי ההפצה. אין בפרסום סדר היום המעודכן בכדי לשנות את המועד הקובע.

בהתאם להוראת סעיף 66(ב) לחוק החברות, בעל מניה אחד או יותר שלו 1% לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית. בקשה להוספת נושא תומצא לחברה **עד שבעה (7) ימים** לאחר זימון האסיפה.

15. בעל מניות זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

16. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל בדואר אלקטרוני בלא תמורה, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה באתר ההפצה, מאת חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו, אלא אם הודיע לחבר הבורסה כי אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום; הודעתו לעניין כתבי ההצבעה תחול גם לעניין קבלת הודעות העמדה.

17. **עיון בכתבי ההצבעה**

בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה (כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות), זכאי בעצמו, או באמצעות שלוח מטעמו, לאחר מועד האסיפה, לעיין בכתבי ההצבעה שהגיעו לחברה, כמפורט בתקנה 10 לתקנות, במשרדה הרשום של החברה, בכתובת: רח' מדינת היהודים 89, הרצליה, בימים א'-ה', בשעות העבודה המקובלות.

כמות המניות המהווה 5% מסך כל זכויות ההצבעה בחברה הינה נכון למועד דוח העסקה – 8,914,918 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה.

כמות המניות המהוות 5% מסך כל זכויות ההצבעה בחברה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה הינה נכון למועד דוח העסקה – 5,700,511 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה.

18. **ציון אופן ההצבעה**

בעל מניות יציין את אופן הצבעתו לגבי הנושא שעל סדר היום, בחלקו השני של כתב ההצבעה.

כתב הצבעה - חלק שני

שם החברה : להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ.

מען החברה (למסירה ומשלוח כתבי הצבעה) : רח' מדינת היהודים 89, תל אביב.

מס' החברה : 520034257.

מועד האסיפה ומיקומה : יום ב', ה- 30 בנובמבר, 2020, בשעה 14:00 במשרדי החברה, ברח' מדינת היהודים 89, תל אביב.

סוג האסיפה : אסיפה כללית מיוחדת.

המועד הקובע : יום ב', 2 בנובמבר, 2020 (בתום יום המסחר).

פרטי בעל המניות

שם בעל המניות : _____

מס' זהות : _____

אם אין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית –

מס' דרכון : _____

המדינה שבה הוצא : _____

בתוקף עד : _____

אם בעל המניות הוא תאגיד –

מס' תאגיד : _____

מדינת ההתאגדות : _____

מועד הצבעה

תאריך : _____ שעה : _____

סמן – האם הנד: בעל עניין², נושא משרה בכירה³ או משקיע מוסדי (לרבות מנהל קרן) בעל קשרים

נוספים לחברה או לבעל השליטה או לנושא משרה בכירה⁵ / אף אחד מהם⁶ (*)

<u>נא לענות ב- כן/לא ופרט תשובתך במידה</u>	<u>והינה חיובית</u>
	בעל עניין בחברה
	נושא משרה בכירה בחברה
	משקיע מוסדי
	בעל קשרים נוספים לחברה, לבעל השליטה או לנושא משרה בכירה בה
	אף אחד מהם

(*) במידה והמצביע מצביע על פי ייפוי כוח, יינתנו הפרטים האמורים בטבלה גם בקשר למיפה הכת.

² כהגדרת המונח "בעל עניין" בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

³ כהגדרת המונח "נושא משרה בכירה" בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

⁴ כהגדרת המונח בתקנה 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), תשס"ט-2009 וכן מנהל קרן להשקעות משותפת בנאמנות, כמשמעותו בחוק השקעות משותפת בנאמנות, תשנ"ד-1994.

⁵ נדרש בהתאם לתקנה 36ד(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

⁶ נדרש מכוח הנחיה של רשות ניירות ערך מתאריך 30.11.2011: "גילוי בדבר אופן הצבעה של בעלי עניין, נושאי משרה בכירה וגופים מוסדיים באסיפות".

אופן ההצבעה :

לעניין אישור עסקה לפי סעיפים 255 ו-272 עד 275 לחוק החברות, שהרוב הנדרש לאישורה אינו רוב רגיל, או מדיניות תגמול לפי סעיף 267א – האם אתה בעל שליטה, בעל עניין אישי בהחלטה, נושא משרה בכירה או משקיע מוסדי (**).		אופן ההצבעה(*)			הנושא שעל סדר היום שלגביו ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה זה:
לא	כן	נמנע	נגד	בעד	
					סעיף מס' 3 לעיל: לאשר הצעה פרטית מהותית להקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, בהתאם למפורט בסעיף 2 לדוח זימון האסיפה.

(*) אי-סימון ייחשב כהימנעות מהצבעה.

(**) בעל מניות שלא ימלא טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במניין. אין צורך לפרט עניין אישי באישור המינוי שאינו כתוצאה מקשר עם בעל השליטה.
(***) פרט.

* אם הנך בעל "עניין אישי" או "בעל שליטה" או "נושא משרה בכירה" או "משקיע מוסדי" או "בעל קשרים נוספים לחברה או לבעל השליטה או לנושא משרה בכירה" לגבי אישור איזה מההחלטות שעל סדר היום, יש לפרט את מהות העניין האישי/היותך בעל השליטה ו/או נושא משרה בכירה ו/או משקיע מוסדי ו/או בעל קשרים נוספים לחברה או לבעל השליטה או לנושא משרה בכירה, להלן:

_____ : חתימה

_____ : תאריך

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה (לפי סעיף 177(1) לחוק החברות) – כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות למעט במקרים שבהם הצבעה היא באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.
לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה – כתב ההצבעה תקף בצירוף צילום תעודת הזהות/ דרכון/תעודת התאגדות.