

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

(“החברה”)

תאריך: 6.4.2022

לכבוד

לכבוד

רשות ניירות ערך הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 5.4.2022, הגישו בעלי מניות “דלק” חברת הדלק הישראלית בע”מ¹ (“דלק ישראל”), בה מחזיקה החברה מניות בשיעור של 40%, הצעה לשופרסל בע”מ (“ההצעה” ו-“שופרסל”, בהתאמה) לביצוע עסקת מיזוג בדרך של החלפת מניות עם שופרסל (“המיזוג”) ומיד לאחר מכן רכישת מניות נוספות של שופרסל, אשר עיקריה הינם כדלקמן (“עסקת החלפת המניות”):

1. בעלי מניות דלק ישראל יעבירו את מלוא החזקותיהם במניות דלק ישראל לידי שופרסל (אשר מיד לאחר מכן תחזיק ב- 100% מההון המונפק והנפרע של דלק ישראל) וזאת בתמורה להקצאת מניות שופרסל לבעלי מניות דלק ישראל (לפי חלקם היחסי במניות דלק ישראל), בשיעור שייקבע על פי יחס המרה אשר יחושב בהתאם להערכות שווי שיבוצעו עבור שופרסל ובעלי מניות דלק ישראל, על ידי מעריך שווי בלתי תלוי שזהותו תוסכם על הצדדים, ואשר תהיינה (לרבות תוצאותיהן) לשיעור רצון הצדדים (“יחס ההמרה”). נכון למועד ההצעה, על פי הנתונים המצויים בידי בעלי מניות דלק ישראל, אמורים להיות מוקצים לבעלי מניות דלק ישראל מניות שופרסל, כך שלאחר ההקצאה יחזיקו בעלי מניות דלק ישראל מניות בשיעור של 10% ממניות שופרסל (בניכוי מניות רדומות). יחס ההמרה יהיה כפוף להתאמות מקובלות בשל חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות, שינויים בהון וכיו”ב (“אירועי התאמה”), על ידי שופרסל או דלק ישראל, לפי המקרה.
2. בנוסף, במועד השלמת עסקת החלפת המניות ומיד לאחר המיזוג, ישלמו בעלי מניות דלק ישראל לשופרסל סך של 100 מיליוני ש”ח במזומן כנגד:
 - 2.1 הקצאת מניות נוספות של שופרסל לבעלי מניות דלק ישראל (בחלוקה כפי שתקבע ביניהם), בשיעור שיתבסס על השווי שייקבע לשופרסל במסגרת הערכת השווי כאמור בסעיף 1 לעיל, בכפוף להתאמות בשווי שופרסל בשל אירועי התאמה, ככל שיתרחשו; ו-
 - 2.2 מתן אופציות לבעלי מניות דלק ישראל לרכישת מניות נוספות של שופרסל בדרך של הקצאה (בחלוקה כפי שתקבע ביניהם) במחיר למניה השווה למחיר המניה לפיו בוצעה הקצאת המניות בעסקת החלפת המניות (קרי השווי המצרפי של שתי החברות ממנו נגזר יחס ההמרה), בכפוף להתאמות בשווי שופרסל בשל אירועי התאמה, ככל שיתרחשו (“האופציות”). בהנחה תיאורטית של מימוש מלוא האופציות במועד הענקתן, כמות האופציות שתוקצה לבעלי מניות דלק ישראל, ביחד עם המניות המוקצות בהתאם לסעיפים 1 ו-2.1 לעיל, תהווה 19.99% מהון המניות של שופרסל. האופציות תהיינה ניתנות למימוש למשך שנה אחת, שתחילתה במועד השלמת עסקת החלפת המניות מיד לאחר המיזוג.
3. בהתאם להוראות תקנון ההתאגדות של שופרסל, במועד השלמת עסקת החלפת המניות ימנה דירקטוריון שופרסל שני דירקטורים חדשים (בנוסף לחברי הדירקטוריון המכהנים בשופרסל) שזהותם תיקבע על ידי בעלי מניות דלק

¹ דלק ישראל מצויה בשליטה משותפת של החברה ושל ב.ג.מ בע”מ מכוח הסכם שליטה משותפת שנחתם ביניהם. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 27.10.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-116929)

ישראל.

4. בעלי מניות דלק ישראל ביקשו כי תינתן לנציגיהם האפשרות להופיע בפני דירקטוריון שופרסל בהקדם האפשרי, על מנת להציג את דלק ישראל ואת ההצעה. עוד ביקשו, כי בדיון בדירקטוריון הנ"ל, יאשר דירקטוריון שופרסל תקופת בלעדיות של 60 ימים ממועד החלטת הדירקטוריון ("תקופת הבלעדיות"). במהלך תקופת הבלעדיות שופרסל תתחייב שלא לנהל מו"מ או לפעול למיזוגה של חברה אחרת לתוך שופרסל, לרבות באופן של עסקת החלפת ניירות ערך, ולהפסיק כל מגעים כאמור אשר החלו לפני תקופת הבלעדיות, ובמקביל בעלי מניות דלק ישראל יתחייבו שלא לנהל מו"מ או לפעול כדי למזג את פעילותה של דלק ישראל לתוך חברה שניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה, לרבות באופן של עסקת החלפת ניירות ערך, ולהפסיק כל מגעים כאמור אשר החלו לפני תקופת הבלעדיות. עם קבלת אישור דירקטוריון שופרסל (ככל שיתקבל) ותחילת תקופת הבלעדיות, דלק ישראל תמנע מלהשלים את הנפקת ניירות הערך שלה לציבור עד לתום תקופת הבלעדיות (או סיום המשא ומתן בין הצדדים לפני כן).²
5. תוקפה של ההצעה הינו עד ליום 14.4.2022. ככל שתתקבל החלטת דירקטוריון שופרסל בעניין הבלעדיות כמבוקש לעיל ויוחלט על ידי דירקטוריון שופרסל להתקדם עם בעלי מניות דלק ישראל לקראת חתימתו של הסכם מחייב לביצוע עסקת החלפת המניות, תוארך תוקפה של ההצעה עד לתום תקופת הבלעדיות. במהלך תקופת הבלעדיות, יפעלו הצדדים לביצוע הערכות השווי ולקביעת יחס ההמרה וכן לניסוח הסכם מפורט על בסיס ההצעה, אשר יחתם לא יאוחר מתום תקופת הבלעדיות.
6. ההסכם המפורט יהא כפוף, בין היתר, לקבלת אישורים נדרשים מצדדים שלישיים, ובכלל זה אישורים רגולטוריים, אישור רשות המיסים כי המיזוג אינו חייב במס, אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שיוקצו לבעלי מניות דלק ישראל ואישור האורגנים של שופרסל ובעלי מניות דלק ישראל.
- יצוין כי בעלי מניות דלק ישראל סבורים כי שילובה של דלק ישראל בתוך עסקיה של שופרסל סינרגטי בהיבטים רבים, שכן מדובר בשילוב של שתי חברות ישראליות ותיקות, בעלות מוניטין יציב, אמין וארוך שנים. עוד סבורים בעלי מניות דלק ישראל כי פעולות גומלין בין שתי החברות עתידות ליצור רווח נוסף משמעותי והתוצאה מהמיזוג שיווצר עשויה להטיב עם הצדדים לעסקת החלפת המניות, תוך יצירת תאגיד קמעונאי גדול המשרת את עיקר צרכי האוכלוסייה הבסיסיים עם מחזורי מסחר ורווחיות גבוהים ותזרים חזק.
- מובהר כי נכון למועד דוח מידי זה, אין כל וודאות שההצעה תתקבל על ידי שופרסל, וככל שתתקבל – שהמשא ומתן בין הצדדים יבשיל לכדי הסכם מחייב ו/או שעסקת החלפת המניות תצא לפועל, לרבות לעניין המועדים לביצועה ותנאיה, אשר עשויים (ככל שעסקת החלפת המניות תצא לפועל) להיות שונים באופן מהותי מאלה שפורטו לעיל. עוד יובהר כי אין כל וודאות שפעולות הגומלין בין דלק ישראל לבין שופרסל, ככל שהמיזוג יושלם, ייצרו רווח משמעותי נוסף וכי המיזוג (ככל שיושלם) יטיב עם הצדדים לו, וכל האמור לעיל מהווה וכולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי חוה זמיר טואף (מנכ"ל)

ושלמה פדידה (סמנכ"ל כספים)

² לפרטים נוספים לעניין הגשת טיוטה פומבית ראשונה של תשקיף להשלמה על ידי דלק ישראל, ראו דוח מידיי שפרסמה החברה ביום 20.2.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-020068). יצוין כי עד למועד זה, הגישה דלק ישראל טיוטה פומבית שנייה.