

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

("החברה" או "להב")

תאריך: 27.4.2022

לכבוד

לכבוד

רשות ניירות ערך הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה פרטית המצויה בבעלותה המלאה של החברה ("להב אנרגיה")¹ התקשרה במערכת הסכמית אשר במרכזה הסכמים עם בעלי מניות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("בעלי מניות מפעת" ו- "מפעת", לפי העניין) ועם מפעת עצמה, שמכוחם עתידה להב אנרגיה, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים שונים, להחזיק ב- 65% מהונה המונפק של מפעת ולהפוך לבעלת השליטה בה, כשבאותו מועד מפעת עצמה עתידה לרכוש פעילות בתחומי האשפה ("רכישת פעילות מצדד") וכן לקבל אופציה לרכישת חברה שהנכס היחיד שלה הינו 49% מהחזקות חברה שהינה בעלת זכות החכירה של מקרקעי תחנת המעבר (כהגדרתה להלן). להלן פרטים אודות מפעת וההתקשרויות כאמור.

1. פרטים אודות מפעת

מפעת הינה חברה פרטית המצויה, נכון למועד זה, בבעלותם של שלושה בעלי מניות אשר אינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה. תחומי פעילותה העיקריים של מפעת, הינם כדלקמן:

1.1. תחום איסוף ופינוי פסולות – מפעת מספקת, בין היתר, שירותי איסוף פסולות מסוגים שונים, כגון פסולת ביתית מרשויות ופרטיים, גזם ופסולת גוזית, ובנוסף מפנה פסולת בוצה ממכוני טיהור, חול טיאוט וקרטון. לצורך אספקת שירותי האיסוף כאמור, מפעילה מפעת צי של כ- 150 רכבים (משאיות, טנדרים ורכבים פרטיים).

1.2. תחום הפעלת תחנות מעבר – מפעת פועלת בתחום השינוע, הטיפול, המיון וההטמנה של פסולת עירונית, תעשייתית וביינין, כאשר עיקר פעילותה בתחום זה הינו הפעלת תחנת מעבר מרכזית באזור השרון ("תחנת המעבר").

2. הסכמי רכישת מניות והסכם בעלי מניות

להב אנרגיה, בעלי מניות מפעת ומפעת חתמו על הסכמי רכישת מניות מכוחם, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (כמפורט להלן), תרכוש להב אנרגיה מבעלי מניות מפעת וממפעת (אשר בהחזקתה מניות באוצר) (ביחד: "המוכרים") מניות של מפעת בשיעור של 65% מהונה המונפק, ותהפוך לבעלת השליטה בה ("הסכמי רכישת המניות"). יצוין כי עם כל אחד מהמוכרים כאמור נחתם הסכם נפרד, כאשר אחד מבעלי מניות מפעת ("בעל המניות היוצא") עתיד למכור את מלוא החזקותיו במפעת (בשיעור של כ- 28% מהונה המונפק של מפעת), בעוד שיתר בעלי מניות מפעת עתידים להמשיך ולהחזיק בחלק ממניות מפעת גם לאחר השלמת הסכמי רכישת המניות (ככל שיושלמו). לאחר השלמת הסכמי רכישת המניות כאמור (ככל שיושלמו), החזקותיה של מפעת תהיינה כדלקמן: להב אנרגיה – 65%; שניים משלושת בעלי מניות מפעת הקודמים – 35% (האחד – 21% והשני 14%). בתמורה לרכישת המניות הנרכשות ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תשלם להב אנרגיה סך של כ- 64 מיליון ש"ח ("תמורת הרכישה")².

יצוין כי במסגרת הסכם רכישת המניות שנחתם עם אחד מבעלי מניות מפעת (אשר עתיד להיות בעל מניות בה גם לאחר

¹ לפרטים אודות אופציה שניתנה לשותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל להפוך לשותפה בלהב אנרגיה כנגד השקעה בסך של 25 מיליון ש"ח, ראו דוח מיידי של החברה מיום 25.4.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-069426).

² יצוין כי ייתכן שתמורת הרכישה תגדל בסכומים לא מהותיים בהתבסס על תוצאותיה של מפעת ברבעונים הקרובים.

השלמת הסכם רכישת המניות כאמור, ככל שיושלם), ניתנה לבעל המניות כאמור אופציה לחייב את להב אנרגיה לרכוש ממנו את כל יתרת החזקותיו במפעל (בשיעור של כ-14% מהונה המונפק של מפעל), למשך תקופה שתחילתה במועד חתימת הסכם רכישת המניות וסיומה בחלוף 12 חודשים, ובמחיר למניה שישקף שווי כולל למפעל של 100 מיליון ש"ח, בדילול מלא, והכל בניכוי הסך הכולל של כל דיבידנד שהוכרז ושולם לאותו בעל מניות בגין מניות האופציה כאמור במהלך התקופה דלעיל.

בנוסף, במקביל לחתימת הסכמי רכישת המניות, חתמו להב אנרגיה ובעלי מניות מפעל (למעט בעל המניות היוצא), על הסכם בעלי מניות אשר מגדיר את מערכת היחסים בניהם כבעלי מניות מפעל לאחר הפיכתה של להב אנרגיה לבעלת שליטה בחברה ("הסכם בעלי המניות"). הסכם בעלי המניות כולל, בין היתר, הוראות בדבר פעילות החברה וניהולה, כאשר בכלל זה נקבע כי כל בעל מניות המחזיק בלפחות 14% מהון המניות המונפק והנפרע של מפעל יהיה רשאי למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה בגין כל 14% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה כאמור, כאשר במועד ההשלמה תמנה להב אנרגיה מטעמה שלושה דירקטורים בדירקטוריון מפעל, ובעלי מניות מפעל יחד ימנו שני דירקטורים מטעמם בדירקטוריון מפעל.

עוד קובע הסכם בעלי מניות מנגנון למימון פעילות החברה, כאשר מעבר להלוואות בעלים בסכומים אשר נקבעו מפורשות במסגרת הסכם בעלי המניות (כמפורט להלן), כל בעל מניות התחייב להעמיד לחברה מימון נוסף אשר יידרש לחברה לשם עמידה בהתחייבויות שונות שפורטו בהסכם כלפי צדדים שלישיים (בכפוף לאישור דירקטוריון החברה), על פי חלקו היחסי בהון המניות המונפק של מפעל. עוד נקבע בהסכם בעלי המניות, בין היתר, מנגנון ריבית עודפת ודילול במקרים מסויימים שבהם מי מבעלי מניות מפעל (לרבות להב אנרגיה) לא יעמידו את הלוואות הבעלים אותן נדרשו להעמיד כאמור לעיל.

במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו בעלי המניות (לרבות להב אנרגיה) להזרים הלוואות בעלים למפעל, כאשר חלקה של להב אנרגיה בהלוואות הבעלים כאמור עומד על סך של כ-50 מיליון ש"ח ("הלוואות בעלים להב אנרגיה"). מטרתן של הלוואות הבעלים כאמור הינן, בין היתר, לממן את רכישת פעילות מצדר ולממן את מימוש האופציה על הקרקע (כמפורט בסעיף 3 להלן) ככל שיוחלט על ידי מפעל לממשה, וכן לפתח את תחנת המעבר (כהגדרתה לעיל).

בנוסף לאמור לעיל, כולל הסכם בעלי המניות החלטות מסוימות אשר קבלתן מחייבת רוב מיוחד, סעיפי עבירות של מניות מפעל (לרבות זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות) והוראות נוספות, והכל בנוסחים מקובלים בהסכמים מסוג זה.

יצוין כי מימון תמורת הרכישה והלוואות בעלים להב אנרגיה עתיד להתבצע באמצעות הלוואות בעלים שתועמד ללהב אנרגיה על ידי להב, כאשר להב אנרגיה עתידה לפעול לקבלת מימון בנקאי אשר ישמש גם הוא למימון האמור לעיל, בהיקף אשר למועד זה טרם נקבע.

3. הסכמים נוספים

בנוסף להסכמי רכישת המניות והסכם בעלי המניות ובמקביל להם (וכפי שמפורט להלן – בכפוף להשלמתם), חתמו מפעל וחברת מצדר בע"מ³ ("מצדר") על הסכם לרכישת מלוא זכויותיה של מצדר בפעילות המשאיות שלה, הכוללת את כלל ההסכמים של מצדר לאיסוף פסולת וכן את צי המשאיות שלה (כ-50 משאיות וטנדרים) ללא כל חובות כספיים, וזאת בתמורה לסך של 35 מיליון ש"ח ("הסכם מצדר"), ובכפוף לקיומם של תנאים מתלים שנקבעו בהסכם.

נוסף על כך, באותו מועד חתמה מפעל עם צד שלישי (הקשור לאחד מבעלי המניות של מצדר) על הסכם במסגרתו ניתנה לה אופציה לרכישת מלוא הונה המונפק של חברה אשר הנכס היחיד שלה הינו 49% מהחזקות חברה שהינה בעלת זכות החכירה של המקרקעין עליהם ממוקמת תחנת המעבר (כהגדרתה לעיל), בתמורה לסכום כולל של עד כ-51 מיליון ש"ח (לא כולל מס רכישה) ("הקרקע" ו-"הסכם האופציה", בהתאמה).

4. תנאים מתלים

³ המוחזקת במלואה על ידי אחד מבעלי מניות מפעל אשר עתיד להישאר כבעל מניות מפעל לאחר השלמת הסכמי רכישת המניות הנרכשות על ידי להב אנרגיה (ככל שיושלמו).

תוקפם של כל ההסכמים לעיל (ביחד: "ההסכמים"), דהיינו – הסכמי רכישת המניות, הסכם בעלי המניות, הסכם מצדר, מותנה, בין היתר, בהשלמת יתר ההסכמים, וזאת למעט הסכם רכישת המניות שנחתם עם בעל המניות היוצא, אשר הוא עצמו אינו כפוף ומותנה בהשלמת יתר ההסכמים (אך מותנה בתנאים מתלים אחרים כמפורט להלן), וכן הסכם האופציה אשר מותנה רק בהשלמת הסכם רכישת המניות מבעל המניות היוצא (בנוסף לתנאים מתלים אחרים כמפורט להלן). כמו כן, השלמת ההסכמים מותנית בקבלת אישורים רגולטוריים שונים כגון אישור רשות התחרות ואישורים נוספים של צדדים שלישיים (ובניהם בנקים), כאשר בנוסף, כל ההסכמים למעט הסכם רכישת המניות עם בעל המניות היוצא, מותנים גם בהסדרת הליכים משפטיים אשר מתנהלים כנגד מפעת, לשביעות רצונה של להב אנרגיה. להב אנרגיה רשאית לוותר על התקיימותם של חלק מן התנאים המתלים לפי שיקול דעתה.

5. מפעת – נתונים כספיים

על פי הנתונים שנמסרו ללהב אנרגיה, ה- EBITDA השנתית המתואמת והמייצגת של מפעת ושל מצדר (יחד) עומדת על סך כולל של כ- 25 מיליון ש"ח. בכלל זה, ה- EBITDA השנתית המתואמת והמייצגת של מפעת בלבד עומדת על סך של כ- 19.3 מיליון ש"ח, כאשר יצוין כי החברה סבורה שנתון זה אינו מאפיין את ה- EBITDA הפוטנציאלית של מפעת, שכן החל משנת 2021 הטילו הרשות להגנת הסביבה מגבלה בדבר כמות הפסולת ליום בתחנת המעבר וזאת עד להשלמת ביצוע התאמות ושדרוגים בתחנת המעבר, אותם עתידה מפעת להשלים בימים הקרובים. בנוסף, ה- EBITDA השנתית המתואמת והמייצגת של מצדר בלבד עומדת על סך של כ- 5.7 מיליון ש"ח.

להלן יובאו נתונים כספיים עיקריים מתוך דוחותיה הכספיים של מפעת ומצדר לשנים 2020 ו- 2021 (באלפי ש"ח):

מפעת – שנת 2020	מפעת – שנת 2021	מצדר – שנת 2020	מצדר – שנת 2021	
126,808	127,376	56,918	39,519	סך נכסים
108,248	116,943	7,403	4,008	סך התחייבויות
247,349	239,369	111,222	71,222	מחזור הכנסות

האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968. מובהר כי נכון למועד דוח מידי זה, אין כל וודאות שההסכמים או חלק מהם יושלמו ו/או בדבר מועד השלמתם (ככל שיושלמו), והשלמתם תלויה וכפופה, בין היתר, בקבלת אישורים והסכמות של גורמים שמעצם טבעם אינם בשליטתה של החברה ו/או של להב אנרגיה. לפיכך, הנתונים המובאים לעיל בעניין זה, כולם או חלקם, עשויים להשתנות או לא להתממש. כמו כן, הנתונים הכספיים המוצגים בסעיף 5 לעיל, הינם נתונים אשר נמסרו לחברה על ידי מפעת ומצדר והינם למיטב ידיעתה והערכתה של החברה, ואין וודאות כי נתונים אלו לא יהיו שונים מאלה המוצגים לעיל.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי חוה זמיר טואף (מנכ"ל)

ושלמה פדידה (סמנכ"ל כספים)