

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 21.1.2024

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 18.1.2024, הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לבחון אפשרות לבצע הרחבת סדרה של אג"ח (סדרה ג') של החברה, וזאת באמצעות הצעה לציבור של עד 100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר תוצענה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') ("הגיוס הנבחן"). הגיוס הנבחן, ככל שיבוצע, ייעשה בדרך של הצעה אחידה, כמשמעותה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007, במכרז על מחיר היחידה. אגרות החוב (סדרה ג') הונפקו לציבור לראשונה עלפי דוח הצעת מדף (מתוקן) שפרסמה החברה ביום 2.2.2023.

למען הסר ספק ומחמת הזהירות, יובהר כי בשלב זה אין כל וודאות לגבי ביצוע הגיוס הנבחן, היקפו, מועדו וכל תנאי אחר בקשר עמו, ואלה כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה החלטה סופית של דירקטוריון החברה בקשר עם תנאי ומבנה הגיוס הנבחן, וכן קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו במסגרת הגיוס הנבחן. תנאי הגיוס הנבחן, ככל שזה יצא לפועל, יפורטו במסגרת דוח הצעת מדף. אין באמור בדוח זה כדי להוות הצעה לציבור לרכוש ניירות ערך של החברה ו/או הזמנה של החברה להציע הצעות לרכישת ניירות ערך של החברה ואין לרכוש ניירות ערך על פיו.

על רקע בחינת הגיוס הנבחן, מתכבדת החברה לעדכן, על העסקאות והמשאים ומתנים שלהלן ("העסקאות הנבחרות"). דיווחי החברה על העסקאות הנבחרות עוכבו בהתאם להוראות תקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בשל החשש כי פרסומם לציבור עלול לפגוע בתנאייהן. לאור הגיוס הנבחן, הוסר עיכוב הדיווח.

1. חתימה על מזכר הבנות בין להב אנרגיה ירוקה בע"מ לבין סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ

ביום 28.12.2023, נחתם מזכר הבנות לא מחייב, בין החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה פרטית המצויה בבעלותה המלאה של החברה ("להב אנרגיה"), לבין סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ ("סאנפלאוור") חברה המצויה בשליטת קיסטון אינפרא בע"מ ("קיסטון", ו"מזכר ההבנות", בהתאמה). מזכר ההבנות נחתם לצורך בחינת אפשרות של שילוב כוחות בין להב אנרגיה לבין סאנפלאוור במטרה לפתח את תחומי האנרגיה הירוקה המתחדשת ותחום איסוף האשפה, וזאת במסגרת ביצוע מיזוג בין להב אנרגיה לבין סאנפלאוור, אשר להערכת הצדדים תיצור חברה גדולה בעלת יכולת לצמוח בתחומים אלה. להלן עיקרי מזכר ההבנות:

1.1. בכפוף להתקשרות הצדדים בהסכם מפורט, אם וככל שיחתם ("ההסכם המפורט"), במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים, כפי שמפורטים בדיווח זה וכפי שיקבעו בהסכם המפורט,

סאנפלאואר תרכוש את מלוא הון המניות של להב אנרגיה, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה, בתמורה להקצאת מניות בסאנפלאואר לבעלי המניות של להב אנרגיה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי ("המניות המוקצות") וכן, בתנאים מסוימים, גם לבעלי מניות של חברות המוחזקות על ידי להב אנרגיה. שווין של סאנפלאואר ולהב לצורך העסקה ייקבע בהסכמה בין הצדדים.

1.2. הצדדים התחייבו לבלעדיות לתקופה של 60 ימים ממועד חתימת מזכר ההבנות ("תקופת הבלעדיות"), אשר ניתנת להארכה על ידי כל אחד מהצדדים, לתקופה נוספת של 30 ימים, במסגרתה יבצעו הצדדים בדיקת נאותות משפטית, עסקית, מקצועית ופיננסית (חשבונאית ומיסויית) ביחס לכל אחד מהצדדים ונכסיו.

1.3. הצדדים יפעלו לחתום על הסכם מפורט עד לתום תקופת הבלעדיות, שיתבסס על העקרונות המסוכמים במזכר ההבנות ויכלול הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה. בנוסף, החברה וחלק מבעלי מניות סאנפלאואר צפויים לנהל מו"מ ביחס להסדרי שליטה משותפת שיכנסו לתוקף בסאנפלאואר עם השלמת העסקה (ככל שתושלם).

1.4. השלמת העסקה תהיה כפופה למספר תנאים אשר יפורטו בהסכם המפורט, לרבות קבלת אישור האסיפה הכללית של סאנפלאואר ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות להב אנרגיה וקבלת אישורי הרשויות המוסמכות, לרבות אישור הממונה על התחרות, ככל שנדרש על פי דין.

האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מובהר כי נכון למועד דוח מידי זה, אין כל וודאות שייחתם הסכם מחייב בין הצדדים וכן הסכם בעלי מניות או שליטה משותפת בין החברה לבין חלק מבעלי מניות סאנפלאואר, וככל שאלו ייחתמו – מועד חתימתם ותנאיהם, אשר עשויים להיות שונים מאלה המפורטים בדוח מידי זה. המידע האמור מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה הצלחת המשא ומתן בין הצדדים וחתימתם על ההסכם המפורט, השלמת בדיקות הנאותות לשביעות רצון הצדדים וכיו"ב.

2. עסקאות נוספות הנבחנות על ידי להב אנרגיה וחברות בשליטתה

2.1. במסגרת שיתוף הפעולה בין להב אנרגיה לבין פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("פריים") בהקמת מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש, מנהלים להב אנרגיה ופריים מו"מ מול בנק מקומי, לטובת מימון, תכנון, הקמה ותפעול צבר של 13 פרויקטים פוטו וולטאים בהספק של כ- 99 מגה וואט (AC) בדו שימוש, בתוספת אגירה, העתיד להיות מוקם על ידי תאגיד משותף שיוקם על ידי להב אנרגיה ופריים (בכפוף להשלמת העסקה בניהם, כמפורט בדוחותיה המיידים של החברה מהימים 17.4.2023 ו-18.10.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-041451 ו-2023-01-116787, בהתאמה).

2.2. להב אנרגיה בוחנת ביצוע שיתוף פעולה עם צד שלישי, אשר יכלול שימוש בקרקעות של הצד השלישי כאמור ובקרקעות המעובדות שלו לצורך הקמת פרויקטים וולטאים ומתקני אגירת חשמל. יובהר כי מדובר בבחינה ראשונית, ונכון למועד זה אין וודאות כי תתגבש לכדי הסכם מחייב.

2.3. מפעט 1965 (1987) בע"מ, חברה פרטית המצויה בשליטתה של להב אנרגיה והפועלת בתחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר והטמנה, בוחנת עסקה לרכישת חברה פרטית הפועלת בתחום מתן

שירותי איסוף וסילוק אשפה וטיאוט רחובות לרשויות ועיריות שונות בישראל, וכן עסקה לרכישת מטמנה. יובהר כי מדובר בבחינה ראשונית, ונכון למועד זה אין וודאות כי תתגבש לכדי הסכם מחייב.

האמור בדיווח מיידי זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מובהר כי נכון למועד דוח מיידי זה, אין כל וודאות שהמשאים ומתנים ו/או העסקאות הנבחנות כאמור לעיל, יבשילו לכדי הסכם מחייב, וככל שיבשילו – אין כל וודאות באשר לתנאי העסקאות הנ"ל והמועד שבו ייחתמו (ככל שייחתמו). החברה תשוב ותעדכן בדיווחים מיידיים ביחס לכל עסקה אם וככל שתהיינה התפתחויות בעניין.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטטיט בע"מ

על ידי חוה זמיר טואף (מנכ"ל)

ושלמה פדידה (סמנכ"ל כספים)