

## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 24.6.2024

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

### הנדון: דוח מיידי

החברה מתכבדת לעדכן בזאת בדבר מספר מהלכים ותהליכים, וזאת במסגרת אסטרטגיית החברה להרחבת פעילות, ובפרט בתחום האנרגיה המתחדשת, כלהלן:

ראשית, הוקמה חברת להב אל.אר תשתיות בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה ("להב תשתיות"), וזאת מתוך כוונה לרכז תחת להב תשתיות, את פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת ואת תחום איסוף האשפה ולהמשיך לפעול להצמחת כמות הפרויקטים ולהפוך, באמצעות קבוצת חברות, למובילה בתחום. כל זאת, במסגרת שינוי ארגוני הנבחן על ידי החברה (בליווי יועציה המקצועיים) ואשר בכוונתה לבצע, בכפוף להוראות כל דין וקבלת האישורים הנדרשים לכך, שבסופו (אם וככל ויושלם) תחזיק החברה ב- 100% ממניות להב תשתיות, ולהב תשתיות תחזיק במלוא מניות להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה ירוקה"), בכ- 65% מניות מפעל 1965 (1987) בע"מ ("מפעל")<sup>1</sup> ובמניות פריים (כהגדרתה להלן) כפי שנרכשו ועשויים להירכש על ידה, כמפורט להלן.

להערכת החברה, השינוי הארגוני המוצע (אם וככל ויושלם), יאפשר לחברה גמישות רבה יותר בתהליכי צמיחה עתידיים אפשריים, כגון הליכי גיוס הון, הנפקות, מיזוגים ועסקאות אחרות.

מתוך הראייה האסטרטגית האמורה, החברה פועלת, באמצעות להב תשתיות, לרכישת מניות של פריים אנרגי פי.אי בע"מ, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("פריים"), בזאת במספר אפיקים, ובשיעור מצטבר של כ- 30%, כמפורט להלן:

א. משא ומתן עם בעל השליטה בפריים:

ביום 16.6.2024, נחתם מזכר עקרונות לא מחייב ("מזכר העקרונות"), בין להב תשתיות, לבין מר ירון קיקוז ("ירון") בעל השליטה בפריים.

במסגרת מזכר העקרונות והמשא ומתן שמתקיים בין הצדדים, נבחנת אפשרות לפיה להב תשתיות תרכוש מירון מניות פריים המהוות כ- 17.5% מסך מניות פריים המונפקות וכן שהצדדים יתקשרו בהסכם שליטה משותפת בפריים ("העסקה הנבחנת"). העסקה הנבחנת משקפת שווי חברה לפריים של 150 מיליון ש"ח, קרי, מחיר למניה של 5.0821 ש"ח למניה ותמורה כוללת של כ- 26.25 מיליון ש"ח.

<sup>1</sup> כפי שמדווח במסגרת דוחותיה של החברה, נכון למועד זה החברה מחזיקה במלוא מניותיה של להב אנרגיה ירוקה, ולהב אנרגיה ירוקה מחזיקה בכ- 65% ממניות מפעל.

להלן עיקרי מזכר העקרונות, לרבות התנאים להשלמת העסקה הנבחנת:

1. הצדדים התחייבו לבלעדיות לתקופה של 30 ימים ממועד חתימת מזכר העקרונות ("תקופת הבלעדיות"), אשר ניתנת להארכה, על ידי כל אחד מהצדדים, לתקופה נוספת של 20 ימים.

2. הצדדים ינהלו משא ומתן במהלך תקופת הבלעדיות, לצורך גיבוש הסכם מפורט ומחייב, לרבות להסדרת שליטה משותפת בפריים והגדרת יחסי הצדדים כבעלי מניות בפריים ("ההסכם המפורט"). ההסכם המפורט והמשא והמתן בקשר לעריכתו, יתבססו על העקרונות המסוכמים במזכר ההבנות ויכלול הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות הסדרת שליטה משותפת בין להב תשתיות וירון התייחסות לאופן ניהולה השוטף של פריים ומינוי דירקטורים מטעם החברה בפריים (באופן שכל צד ימליץ על מחצית מחברי הדירקטוריון של פריים) וכן הוראות בדבר הגבלות על העברת מניות, שיכללו זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות למכירה.

3. השלמת העסקה תהיה כפופה למספר תנאים אשר יפורטו בהסכם המפורט, לרבות, בין היתר, קבלת אישורים להשלמת העסקה אם וככל שאישורים כאמור ידרשו (כגון אישורי רשויות ו/או אישורי צדדים שלישיים), היעדרו של שינוי מהותי לרעה וכן חתימתו של ההסכם המפורט, ובכלל זה הסכם שליטה משותפת בין הצדדים כאמור.

ב. רכישת מניות פריים מבעלי עניין בפריים, בשתי עסקאות נפרדות:

בהמשך לאמור לעיל, ביום 23.6.2024 רכשה להב תשתיות מבעלי עניין בפריים, בשתי עסקאות נפרדות מחוץ לבורסה, מניות פריים המהוות, במצטבר כ- 12.5% ממניות פריים המונפקות, בתמורה לסך כולל של כ- 16.77 מיליון ש"ח, כלהלן:

1. העסקה הראשונה: בעסקה זו, להב תשתיות רכשה מניות פריים המהוות כ- 6.48% ממניות פריים המונפקות, מידי שותפות מניות ישראל - עמיתי הפניקס (ש.ר) ("הפניקס") לפי שווי חברה לפריים של 130 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 4.4045 ש"ח (בסעיף זה: "המחיר למניה בעסקת הפניקס"); במסגרת הרכישה מהפניקס הצדדים קבעו מנגנונים להתאמת התמורה, הכוללים, בין היתר, התאמה לתמורה במקרה שהחברה (במישרין או בעקיפין) תרכוש מניות נוספות של פריים במחיר למניה גבוה יותר מהמחיר למניה בעסקת הפניקס (כאשר מנגנון ההתאמה יחושב על בסיס 90% מהשווי בעסקה הנוספת כאמור), במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד זה.

2. העסקה השנייה<sup>2</sup>: בעסקה זו, להב תשתיות רכשה מניות פריים המהוות כ- 6.01% ממניות פריים המונפקות, מידי סינרגי סי.פי קפיטל פרטנרס בע"מ ("סינרגי קפיטל"), לפי שווי חברה לפריים של כ- 139 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 4.7094 ש"ח.

יצוין כי ביום 17.4.2023 נחתם בין פריים לבין להב אנרגיה הסכם, מכוחו משתפות החברות הני"ל פעולה בקשר עם הקמת 13 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית ואגירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.8 לדוח תקופתי של החברה לשנת 2023 (פורסם ביום 28.3.2024 אסמכתא 028048-01-2024).

<sup>2</sup> העסקה השנייה הושלמה בפועל ביום 24.6.2024 ועתידה להסלק בסמוך לאחר פרסום דוח מידי זה.

כאמור לעיל, אם וככל ותושלם העסקה הנבחנת, ולאחר השלמת העסקאות הנפרדות הנ"ל, תחזיק להב תשתיות מניות פריים בשיעור מצטבר של כ- 30% מהונה המונפק, אשר ירכשו בתמורה כוללת של כ- 43 מיליון ש"ח, בעסקאות המשקפות שווי חברה ממוצע לפריים של כ- 145 מיליון ש"ח. אף כי שווי החברה לפריים המשתקף בשלוש העסקאות האמורות הינו גבוהה מהשווי הנגזר מנתוני המסחר במניית פריים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, הנהלת החברה, לאחר בחינה ובדיקה, רואה בעסקאות האמורות (ובכלל זה מחיר מניית פריים שבבסיסן), כעסקאות כדאיות ואטרקטיביות, המשרתות את מטרותיה העסקיות והאסטרטגיות של החברה.

יצוין, כי במסגרת הליכי הבחינה של החברה בקשר עם העסקאות האמורות, מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה, מסר לחברה כי נכון למועד זה, מר אבי לוי מחזיק אג"ח להמרה (סדרה א') של פריים, אשר שוויין הינו כ- 480 אלף ש"ח.

דיווח החברה על חתימת מזכר העקרונות עוכב בהתאם להוראות תקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בשל החשש כי פרסומו לציבור עלול לפגוע בתנאי העסקה. לאור רכישת המניות מידי הפניקס וסינרגי קפיטל, הסתיים עיכוב הדיווח.

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 ירון, 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 לשביעות רצון החברה וכיו"ב.

**בכבוד רב,**

**להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ**

הלל (איליק) רוזינסקי (מנכ"ל  
ודירקטור)

ודותן אלנתן (סמנכ"ל ויועץ משפטי)