

## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 8.7.2024

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

### הנדון: דוח מיידי

בהמשך לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24.6.2024 (אסמכתא 2024-01-063525) ("הדיווח הקודם"), בו עדכנה החברה אודות עסקאות שהושלמו וכן על עסקאות נבחרות, וזאת במסגרת אסטרטגיית החברה להרחבת פעילות, ובפרט בתחום האנרגיה המתחדשת (כמפורט להלן), החברה מתכבדת בזאת להודיע כי ביום 7.7.2024 התקשרו להב אל.אר תשתיות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("להב תשתיות") ומר ירון קיקוז ("קיקוז"), בעל השליטה בפריים אנרגי פי.אי בע"מ ("פריים"), חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בהסכם לפיו בהתקיים התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), להב תשתיות תרכוש מקיקוז מניות פריים בשיעור המהווה כ- 17.5% מהונה המונפק של פריים, ובמחיר למניה של 5.0821 ש"ח המשקף שווי חברה לפריים של 150 מיליון ש"ח, כמפורט להלן ("הסכם רכישת המניות" ו-"העסקה", בהתאמה). כמו כן, הצדדים התקשרו בהסכם נוסף, אשר יכנס לתוקף במועד השלמת העסקה, להסדרת יחסיהם כבעלי מניות ובעלי שליטה במשותף בפריים ("הסכם השליטה המשותפת").

### 1. רקע להתקשרויות בהסכמים הנ"ל

- 1.1. הסכם רכישת המניות והסכם השליטה המשותפת ("הסכמי העסקה") נחתמו בהמשך למזכר הבנות בלתי מחייב שנחתם בין הצדדים ביום 16.6.2024, שעיקרו פורטו בדיווח הקודם ועל בסיסו ניהלו הצדדים משא ומתן לשם גיבוש הסכמי העסקה.
- 1.2. כמו כן, כאמור בדיווח הקודם, ביום 23.6.2024 רכשה להב תשתיות, במסגרת שתי עסקאות נפרדות, מניות פריים בשיעור כולל של כ- 12.5% מהון מניות פריים המונפק, בתמורה לסך כולל של כ- 16.77 מיליון ש"ח. העסקאות בוצעו במחיר למניית פריים של 4.4045 ש"ח המשקף שווי חברה לפריים של 130 מיליון ש"ח בעסקה הראשונה (לרבות מנגנון התאמת תמורה, כמפורט בסעיף 3 להלן) ("השווי לפריים בעסקת הפניקס"), ובמחיר למניית פריים של 4.7094 ש"ח המשקף שווי לפריים של כ- 139 מיליון ש"ח בעסקה השנייה.
- 1.3. בהתאם לאמור, עם השלמת העסקה (בכפוף להתקיים התנאים המתלים), תחזיק החברה במניות פריים בשיעור המהווה כ- 30% מהון מניות פריים המונפק.

### 2. עיקרי תנאי העסקה

#### 2.1. הסכם רכישת המניות

בהתאם להסכם רכישת המניות, במועד השלמת העסקה תרכוש להב תשתיות מקיקוז מניות פריים בשיעור המהווה כ- 17.51% מהון מניות פריים המונפק ("המניות הנרכשות") וזאת במחיר למניה של 5.0821 ש"ח המשקף שווי חברה לפריים של 150 מיליון ש"ח וכנגד תמורה כוללת בסך של כ- 26.250

מיליון ש"ח ("התמורה בגין המניות"). רכישת המניות הנרכשות תמומן ממקורותיה העצמאיים של החברה.

להלן עיקרי תנאי הסכם רכישת המניות:

2.1.1. במסגרת הסכם רכישת המניות, נכללו בין היתר מצגים מטעם קיקוז בדבר נאותות המידע הנכלל בדיווחיה של פריים המתפרסמים בהתאם לדין. הוסכם כי אחריות קיקוז בגין נזקים שיגרמו ללהב תשתיות לא תעלה על סכום התמורה בגין המניות.

2.1.2. השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים, שעיקרם קבלת אישור לביצוע העסקה מטעם שני גופים בנקאיים אשר העמידו מימון לפריים ("התנאים המתלים");

2.1.3. המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים נקבע ל- 30 יום לאחר מועד החתימה על הסכם רכישת המניות (קרי, יום 6.8.2024, כאשר לכל צד אפשרות להאריך את התקופה ב- 15 ימים נוספים), כאשר נקבע כי מועד ההשלמה יחול בתוך 2 ימי עסקים ממועד התקיימות כל התנאים המתלים ("מועד ההשלמה").

## 2.2. הסכם השליטה המשותפת

להלן עיקרי תנאי הסכם השליטה המשותפת, שעל פי תנאיו, יכנס לתוקף במועד ההשלמה ויחול על כל ניירות הערך של פריים המוחזקים על ידי הצדדים מעת לעת:

2.2.1. במסגרת מנגנוני השליטה המשותפת בפריים, הסכימו הצדדים כלהלן:

א. לפעול למינוי מספר שווה של חברי דירקטוריון מטעם כל אחד מהצדדים, בדירקטוריון

פריים וועדותיו, ובכלל זה המלצה על שני דירקטורים חיצוניים שימונו בעתיד.

ב. להצביע באופן זהה לגבי החלטות שעל סדר היום של האסיפה הכללית של פריים.

ג. כללים למינוי נושאי משרה בכירה בפריים, בכפוף לדין.

2.2.2. נקבעו תנאים ומגבלות ביחס להחזקות הצדדים במניות פריים, ובכלל זה קביעת שיעור מניות לגביהן לא תותר כל דיספוזיציה (כולל שיעבודים), שיעור מניות לגביהן תחול מגבלת עבירות וזכות הצעה ראשונה, ושיעור מניות ביחס אליהן לא תחול מגבלה.

2.2.3. כמו כן, הצדדים העניקו זכות הצטרפות הדדית למכירה של מניותיהם בפריים.

2.2.4. הסכם השליטה המשותפת כולל הוראות ביחס לסיומו, לרבות במקרה בו החזקותיו של מי מהצדדים יפחת משיעור שנקבע בהסכם.

3. כאמור בדיווח הקודם, בהתאם לתנאי העסקה הראשונה לרכישת מניות פריים מהפניקס (כהגדרתה בדיווח הקודם), הוסכם על מנגנונים להתאמת התמורה לפניקס במקרה של רכישה נוספת של מניות פריים על ידי להב תשתיות, במחיר הגבוה מהמחיר למניה בעסקת הפניקס (כהגדרתה בדיווח הקודם) על בסיס השווי לפריים בעסקת הפניקס. בהתאם ובכפוף להשלמת העסקה, תהיה הפניקס זכאית לקבל מלהב תשתיות סכום נוסף בסך של כ- 300 אלפי ש"ח וזאת מכוח מנגנון התאמת התמורה כאמור.

האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 וזאת ביחס להשלמת העסקה והתקיימות התנאים המתלים. מובהר כי נכון למועד דוח מידי זה, אין כל וודאות שהתנאים המתלים יושלמו במלואם או במועדם וכי העסקה תושלם. המידע האמור מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה קבלת אישורים מצדדים שלישיים כאמור לצורך השלמת העסקה.

**בכבוד רב,**

**להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ**

הלל (איליק) רוזינסקי (מנכ"ל  
ודירקטור)

ודותן אלנתן (סמנכ"ל ויועץ משפטי)