

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 9 ביולי 2025

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי – אישור התקשרות בהסכם מיזוג בדרך של החלפת מניות

החברה מתכבדת לעדכן כי בהתאם לאסטרטגיית החברה להרחבת הפעילות בתחום האנרגיה הירוקה והמתחדשת, ובמטרה להצמיח את הפעילות בתחום האנרגיה הסולארית בחברה ממוזגת, גדולה ומובילה בתחומה, ביום 8.7.2025 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בין להב אל.אר. תשתיות בע"מ ("**להב תשתיות**") ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ ("**להב אנרגיה**")¹ בהסכם עם פריים אנרגי פי.אי בע"מ ("**פריים**") לצורך ביצועו של מיזוג על דרך של החלפת מניות בין פריים ולהב אנרגיה ירוקה כמפורט להלן ("**עסקת המיזוג**").

זאת, בהמשך לדיווחי החברה הקודמים² בדבר רכישת מניות חברת פריים על ידי להב תשתיות בשיעור של כ- 30.7% מהונה המונפק של פריים והתקשרות בהסכם לשליטה משותפת בפריים עם בעל השליטה בה, מר ירון קיקוז.

1. על פי הוראות הסכם המיזוג, בכפוף להשלמת התנאים המתלים (כמפורט להלן) במועד ההשלמה פריים תרכוש מלהב תשתיות את מלוא הון המניות של להב אנרגיה, בתמורה להקצאת מניות בפריים בשיעור של כ- 17.5% מהונה של פריים ("**מניות התמורה**"), וזאת על דרך של מיזוג באמצעות החלפת מניות לפי סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה ("**עסקת המיזוג**").

בהתאם, עם השלמת עסקת המיזוג והקצאת מניות התמורה ללהב תשתיות, צפויה להב תשתיות להחזיק בכ- 43.4% מהונה המונפק של פריים (בחישוב לאחר הקצאת מניות חסומות של פריים למנהלים בלהב אנרגיה ירוקה, כמפורט להלן) ומר ירון קיקוז, מבעלי השליטה בחברה, יחזיק כ- 41.6% מהונה המונפק של פריים.

לפרטים אודות פריים, לרבות נתונים כספיים שלה, ראו דוח תקופתי שפורסם על ידי פריים ביום 23.3.2025 (מספר אסמכתא: 019483-01-2025) וכן דוח עיתי שפורסם על ידי פריים ביום 22.5.2025 (מספר אסמכתא: 036133-01-2025) וכן דיווחים מיידיים נוספים שפורסמו על ידי פריים עד למועד דוח זה.

כאמור בדיווחים הקודמים, בין להב תשתיות לירון קיקוז נחתם הסכם שליטה משותפת בפריים אשר ימשיך לחול גם לגבי אחזקותיהם לאחר המיזוג.

2. שיעור מניות התמורה נקבע בהתאם ליחס החלפה מוסכם של כ- 0.175 על בסיס דילול מלא (ויחס החלפה של כ- 0.186 על בסיס הון מונפק ללא דילול) ("**יחס החלפה**").

¹ להב תשתיות הינה חברה בבעלות מלאה של החברה, המחזיקה במלוא הון המניות של להב אנרגיה ירוקה.
² ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון הראשון של שנת 2025 (פורסם ביום 26.5.2025 אסמכתא-2025 01-036982) ("**הדוח הרבעוני**") ; סעיף 1.2.5 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (פורסם ביום 24.3.2025 אסמכתא 01-019744) ("**הדוח התקופתי**") וכן דיווחים מיידיים של החברה מימים 24.6.2024, 8.7.2024, 14.7.2024, 10.9.2024 ו- 9.2.2025 (מס' אסמכתאות בהתאמה: 063525-01-2024, 069984-01-2024, 072432-01-2024, 602204 ו- 009390-01-2025, בהתאמה) (יחד - "**הדיווחים הקודמים**").

יחס ההחלפה הוסכם בידי הצדדים לאחר משא ומתן והתאמות שבוצעו על ידם במסגרת זו, על בסיס הערכת שווי בלתי תלויה שבוצעה עבור פריים על ידי מעריך שווי חיצוני, אשר שיקפה לחברות שוויים כלהלן: שווי להב אנרגיה ירוקה של כ- 98 מיליון ש"ח (למען הסר ספק, ללא מפתח ולהב אירופה לגביה ניתנה אפשרות מכירה בתמורה ל- 95 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 3 להלן, המוחזקות במישרין על ידי להב תשתיות בנוסף לאחזקתה הקיימת ב- 30.7% מהון מניות פריים, וללא הלוואת בעלים בהיקף של כ- 97.9 מיליון ש"ח שתפרענה ללהב תשתיות לאחר השלמת המיזוג כמפורט בסעיף 4 להלן) ושווי פריים 423 מיליון ש"ח.

3. יודגש כי במסגרת העסקה, וכפי ששוקף בהערכת השווי כאמור, תירכש להב אנרגיה ירוקה ללא אחזקתה במפעל 1965 (1987) בע"מ ("**מפעל**") אשר הועברה ללהב תשתיות במסגרת שינוי מבני שהשלימה החברה באפריל 2025 (כמפורט בדיווחים הקודמים), וכן ללא מכירת אחזקות להב תשתיות בחברת להב אנרגיה אירופה בע"מ לה פעילות בתחום הסולארי בגרמניה כמפורט בדיווחים הקודמים ("**להב אירופה**"). בקשר עם להב אירופה, בהתאם לאסטרטגית החברה כאמור לעיל, להב תשתיות תתקשר עם פריים בהסכם נפרד ונלווה לעסקת המיזוג, לכפוף להשלמת עסקת המיזוג, לפריים תינתן אפשרות לרכישה עתידית של מניות להב אירופה בתמורה לסך של 95 מיליון ש"ח (כאשר סכום התמורה הנ"ל הינו על בסיס השקעות ויתרות הלוואות בעלים קיימות ליום 31.3.2025; קרי לפני השקעות נוספות בלהב אירופה וללא המרה להון של יתרת הלוואות הבעלים שיועמדו ללהב אירופה עד אותו מועד רלוונטי, אשר בהתאם להסכם תפרענה טרם הרכישה העתידית, ככל שתבצע) ("**הסכם אפשרות הרכישה**").

4. עוד יצוין כי במסגרת השלמת עסקת המיזוג יכנסו לתוקפם הסכמים בין פריים, להב אנרגיה ולהב תשתיות ("**הסכמי הלוואות הבעלים**") להסדרת החזר הלוואות בעלים קיימות שהעמידה החברה, באמצעות להב תשתיות, למימון פעילות להב אנרגיה ירוקה בהיקף של כ- 85 מיליון ש"ח ופירעון לאחר השלמת עסקת המיזוג, וזאת בנוסף להלוואות גישור קצרות מועד בהיקף של 12.9 מיליון ש"ח שמועד פירעון חל עד ליום 31.12.2025.

5. בנוסף, עם השלמת עסקת המיזוג ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, ועם הפיכת להב אנרגיה לחברה בבעלות מלאה של פריים, תקצה פריים מניות חסומות לארבעה נושאי משרה בלהב אנרגיה בשיעור של כ- 0.2% מהון מניות פריים המונפק ("**הקצאה הפרטית לנושאי משרה**").

6. כמו כן, ייכנסו לתוקפם הסדרים והסכמים נוספים הכלולים או נלווים לעסקת המיזוג ("**העסקאות הנלוות**"), ובכלל זה הסכמי הלוואות הבעלים והסכם אפשרות הרכישה, כאמור בסעיפים 3 ו-4 לעיל.

7. בהסכם המיזוג נקבעו תנאים מתלים ובכלל זה קבלת הסכמות ואישורים ורשויות מוסמכות כפי שפורטו בהסכם, לרבות אישור האסיפה הכללית של פריים, אישור מחזיקי האג"ח של פריים, קבלת אישור צדדים שלישיים, ותקפות ונכונות מצגי הצדדים בהתאם להוראות ההסכם, אי הפרה של ההתחייבויות ע"י הצדדים, והיעדר התקיימות שינוי מהותי לרעה (כהגדרתו בהסכם).

8. על בסיס הערכות ראשוניות, בגין השלמת העסקה, ובכפוף לה, החברה עשויה לרשום בדוחותיה הכספיים הרלוונטיים (כתלות במועד ההשלמה), רווח הון אשר נאמד בסכום בטווח של כ- 50 עד כ- 70 מיליון ש"ח.

9. יובהר כי ההערכות הראשוניות להשפעות החשבונאיות האמורות לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על התוצאות הכספיות של החברה בפועל וכן כפופות למשתנים שונים לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים לצורך השלמת העסקה ומועד השלמתה בפועל. יצוין כי ההשפעות החשבונאיות של העסקה הנ"ל עשויות להיות שונות, ותוצאותיה הכספיות המלאות והסופיות של החברה יובאו לאחר השלמת הליכי הביקורת לדוחות הכספיים הרלוונטיים (כתלות במועד ההשלמה), כפי שיפורסמו על ידי החברה במועדים הקבועים בדין, והן עשויות להיות שונות מכפי שנחה.

בכבוד רב,

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

על ידי

הלל (איליק) רוז'נסקי, מנכ"ל

ודותן אלנתן, סמנכ"ל ויועץ משפטי