

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ**

**("החברה")**

תאריך: 8 באוקטובר 2025

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיידי – אישור הצעת מפתח 1965 (1987) בע"מ לרכישת נכסי שותפות סיתהל – חגל (טליה)**

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 5.10.2025 התקבל אישור בית המשפט המחוזי מרכז בלוד ("**בית המשפט**") להצעת מפתח 1965 (1987) בע"מ, חברה פרטית בה מחזיקה החברה (בעקיפין) ב-65% מהון המניות המונפק ("**מפתח**") לרכישת נכס<sup>1</sup> שותפות סיתהל – חגל (טליה), שותפות כללית מס' 540183043 ("**השותפות**"), ובכלל זה לרכישת מלוא הזכויות לפי הסכם ההרשאה להפעלת מטמנת חגל (כהגדרתם להלן), אשר עיקרי פרטיה להלן ("**ההצעה**").

ההצעה הוגשה לאישור בית המשפט על ידי נאמן ("**הנאמן**") שמונה על ידי בית המשפט על פי צו לפתיחת הליכים (חדלות פירעון) בעניינה של חברת תהל מהנדסים יועצים בע"מ ("**תהל**"), שהינה בעלת מלוא הזכויות (בעקיפין) בשותפות, וזאת לאחר הליך תחרותי שקיים הנאמן, אשר בסופו נבחרה הצעה של מפתח.

ההצעה, כפי שאושרה על ידי בית המשפט כאמור, כוללת הסכם רכישה מלא ומפורט בנוסח שגובש והוסכם בין מפתח והנאמן, ואשר הצדדים לו הינם: (1) תהל באמצעות הנאמן, (2) השותפות (כמי שמוכרת את נכסיה), ו- (3) מפתח (כרוכשת של נכסי השותפות) ("**הסכם הרכישה**").

כפי שיפורט להלן, השלמת העסקה נשוא ההצעה לרכישת נכסי השותפות, כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים אשר נקבעו בהסכם הרכישה שנכלל בהצעה, כאשר יובהר כי בהתאם להסכם הרכישה, רכישת הממכר תושלם על בסיס As-Is, במצבו כפי שהוא במועד הסגירה.

הגשת ההצעה ורכישת המטמנה על ידי מפתח, הינה בהתאם לתוכנית העסקיות והאסטרטגיות של מפתח לפיתוח פעילותה, ומימושן על ידי הוספת פעילות חדשה בתחום הטמנת הפסולת הביתית.

<sup>1</sup> יצוין כי הסכם המכר כולל הוראות לגבי אפשרות לרכישת השותפות חלף רכישת נכסיה, בנסיבות שהוגדרו בהסכם ולפי בחירת הנאמן.

## **1. נכסי השותפות, מטמנת חגל**

1.1. השותפות הינה המפעילה של מטמנת הפסולת 'חגל' בשטח של כ- 364 דונם הנמצאת במועצה האזורית עמק הירדן, המשמשת להטמנת פסולת מעורבת וכן להפקת ביוגז לייצור חשמל ("מטמנת חגל" או "המטמנה"), וזאת מכוח הסכם הרשאה מול רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") מיום 25.3.2025 להפעלת המטמנה אשר תוקפו עד ליום 31.12.2028, או מיצוי נפח ההטמנה כפי שהוגדר במסגרתו, לפי המוקדם ("הסכם ההרשאה").

על פי המידע שנמסר למפעלת במסגרת ההליך התחרותי בקשר עם הגשת ההצעה,<sup>2</sup> המטמנה פועלת בהתאם לרישיונות והיתרים תקפים, כאשר יתרת נפח ההטמנה הפנוי כפי שתהיה עם תום העבודות המבוצעות במטמנה במועד ההתקשרות, מוערך, בין כ- 1.6 לכ- 1.9 מיליון טון. עיקר הפסולת המפונה למטמנה הינה פסולת עירונית מעורבת מרשיות מקומיות, תחנות מעבר וקבלני פינוי פסולת המצויים או פועלים בעיקר באזור הצפון.

כמו כן, השותפות מחזיקה ב- 50% מזכויות הבעלות בחגל-טליה אנרגיה, שותפות כללית, באמצעותה מתבצעת פעילות של ייצור חשמל מביוגז המופק במטמנה, בהיקפים שנכון למועד זה אינם מוערכים כמהותיים.

1.2. בנוסף להסכם ההרשאה והרישיונות וההיתרים להפעלת המטמנה, נכסי השותפות כוללים נכסים וזכויות נוספות המשמשים להפעלת המטמנה, ובכלל זה ציוד הנדסי, הסכמי ספקים והסכמי לקוחות.

## **2. מבנה העסקה נשוא ההצעה**

2.1. על פי ההצעה והסכם הרכישה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, במועד הסגירה (כהגדרתו להלן) מפעלת תרכוש מהשותפות 100% מנכסיה (כפי שפורט במסגרת הסכם הרכישה) הכוללים כאמור 100% מהזכויות בהסכם ההרשאה, וזאת בתמורה לסך של 78.5 מיליון ש"ח (בצירוף הפרשי הצמדה, ככל שיחולו, לפי המנגנון שנקבע בהסכם הרכישה) שישולמו במועד הסגירה ("התמורה במועד הסגירה") וזאת מתוך מקורותיה העצמיים של מפעלת, כאשר בכוונתה ליטול לצורך כך אשראי בנקאי ארוך מועד (ובתנאי שוק מקובלים) בהיקף של כ- 70% מסכום התמורה במועד הסגירה. יצוין כי סכום התמורה במועד ההשלמה כפוף להתאמות מחיר על בסיס מנגנונים שנקבעו בהסכם הרכישה (בין היתר התחשבויות בגין יתרות המזומן, העודפים ויתרות חייבים ולקוחות שלאחר המועד הקובע להתחשבויות כאמור, כפי שנקבע בהסכם הרכישה). יובהר כי במסגרת הסכם הרכישה, לא נכלל חלקה של המוכרת (49.99% מהזכויות) באפשרות ההרחבה העתידית (כמפורט בסעיף 2.3 להלן), ו/או ההרשאה במסגרתו, ככל שיתקבלו, אשר יישארו בבעלות המוכרת.

2.2. להבטחת התחייבויותיה מכוח הסכם הרכישה, מסרה מפעלת לנאמן ערבות בנקאית בסך של 10% מסכום התמורה במועד הסגירה (אשר תמומש על חשבון התמורה במועד הסגירה) ("הערבות"). עוד נקבע בהסכם הרכישה כי הנאמן יהיה רשאי לחלט את הערבות במקרה בו לא יתקבל אישור רשות התחרות להתקשרות כאמור בסעיף 3.1.3 להלן.

<sup>2</sup> יצוין כי הואיל והסכם הרכישה נערך במסגרת הליכי חדלות פירעון של תהל, כלל, למפעלת לא ניתנו מצגים מחייבים במסגרת ההליך.

2.3. במסגרת הסכם הרכישה התחייבה מפעית כי לאחר מועד הסגירה והשלמת העסקה, תפעל באופן סביר ומקובל לשם השגת הסכם הרשאה נוסף להרחבת שטח המטמנה והגדלת נפח ההטמנה וזאת בגין התקופה שתחל לא יאוחר מתום תקופת ההרשאה תחת הסכם ההרשאה הקיים (לרבות הארכותיו, אם וככל ויארך ההסכם כאמור) ובשטח המצוי בסמיכות לאתר המטמנה הקיים ואשר אינו נכלל במסגרת הסכם ההרשאה הקיים ("אפשרות ההרחבה העתידית"). למיטב ידיעתה של מפעית על בסיס המידע שנמסר במסגרת ההליך התחרותי, אפשרות ההרחבה העתידית תהיה כפופה, בין היתר, לקבלת אישורי רשויות מוסמכות, ובכלל זה אישור רמ"י, כאשר נכון למועד זה אין כל וודאות לגבי אפשרות ההרחבה העתידית כאמור, ובכלל זה לעניין תנאיה, מאפייניה, היקפה ו/או עצם היתכנותה.

2.4. הסכם הרכישה כולל הוראות נוספות, בין היתר, בהתייחס לנושאים הבאים: (1) ניהול פעילות השותפות עד למועד הסגירה והשלמת העסקה; (2) יתרות הלוואות שהועמדו לשותפות על ידי בנקים למימון פעילותה; (3) התחייבות לשיקום האתר עם תום ההטמנה; ו- (4) ככל ותמושש ותושלם אפשרות ההרחבה העתידית בפועל, ניהול האחזקות המשותפות בזכויות באפשרות ההרחבה העתידית לאחר השלמתה, ואופצית מכר מוקנית למוכרת, בתנאים כפי שהוגדרו, למכירת זכויותיה בקשר עם אפשרות ההרחבה העתידית לאחר השלמתה, למפעית.

### 3. תנאים מתלים, מועד הסגירה

3.1. השלמת העסקה נשוא הסכם הרכישה כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים הבאים ("התנאים המתלים") וזאת לא יאוחר מהמועד האחרון להתקיימותם כאמור בסעיף 3.2 להלן:

3.1.1. אישור בית המשפט להתקשרות בהסכם הרכישה ("אישור בית המשפט"), אישור כאמור התקבל ביום 5.10.2025;

3.1.2. קבלת אישור רמ"י להעברת זכויות תהל מכוח הסכם ההרשאה למפעית;

3.1.3. אישור הממונה על התחרות.

3.2. המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הינו בחלוף 6 חודשים ממועד אישור בית המשפט, אלא אם הוארך על ידי מי מהצדדים ב- 3 חודשים נוספים, כאשר לנאמן סמכות להאריך תקופה זו ב- 3 חודשים נוספים (קרי, תקופה מקסימלית של 12 חודשים בסך הכל).

3.3. מועד השלמת העסקה נשוא הסכם הרכישה יחול 10 ימים ממועד התקיימות מלוא התנאים המתלים ("מועד הסגירה").

4. להערכת מפעית, על בסיס תחשיבים שערכה לצורך ההליך התחרותי ועל בסיס המידע שנמסר לה במסגרתו, ללא אפשרות ההרחבה העתידית ובהתחשב בהשקעות נוספות שיידרשו לאחר השלמת העסקה, משקפת העסקה תשואת PIRR צפויה בשיעור של כ- 9% ותשואת EIRR צפויה בשיעור של כ- 18%, וצפויה לתרום ל- EBITDA השנתית של מפעית סך של כ- 25 מיליון ש"ח (בשנה).

יובהר כי המידע המובא בדוח מיידי זה בדבר הערכות החברה ביחס לתשואות הצפויות מהעסקה, התרומה הצפויה ל-EBITDA, יתרת נפח ההטמנה הפנוי, אפשרות ההרחבה העתידית, וכן כל מידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על הערכות והנחות החברה נכון למועד דוח זה ועל המידע שנמסר למפעל במסגרת ההליך התחרותי. התממשות המידע כאמור עשויה להיות שונה באופן מהותי מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, כתוצאה משינויים בתנאי השוק, שינויים רגולטוריים, אי קבלת האישורים הנדרשים, אי התקיימות התנאים המתלים, שינויים בעלויות ההפעלה, שינויים בהיקפי הפסולת המועברת ו/או הניתנת לקליטה וטיפול במטמנה, וכן גורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי הלל (איליק) רוז'נסקי (מנכ"ל)

ודותן אלנתן (יועמ"ש וסמנכ"ל)