

1 ביולי, 2026

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

גא"נ,

הנדון: חתימת הסכם לרכישת מניות הוט מוביל בע"מ

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 19.1.2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-007818) בדבר חתימת מזכר הבנות לא מחייב לרכישת מלוא מניות הוט מוביל בע"מ ("**הוט מוביל**") ובהמשך לדיווחים המידיים שפרסמה החברה בעניין הארכת תוקפו של מזכר ההבנות הנ"ל, האחרון שבהם מיום 25.6.2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-059935), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 30 ביוני 2026 נחתם הסכם לרכישת מלוא מניותיה של הוט מוביל ("**הסכם הרכישה**"), על ידי "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (חברה כלולה מהותית בשליטה משותפת של החברה ושל ב.ג.מ בע"מ, אשר בה מחזיקה החברה בכ- 39.6% מהון המניות ("**דלק**") יחד עם קיסטון אינפרא בע"מ (בעצמה ו/או באמצעות חברה בבעלותה המלאה) ("**קיסטון**"), לאומי פרטנס בע"מ ("**לאומי פרטנס**") ושותפות מוגבלת בבעלותן (בהקמה) ("**הרוכשת**"), כמפורט להלן.

כאמור בדיווחיה המידיים הקודמים של החברה, דלק רואה בעסקה הזדמנות אסטרטגית מהותית להרחבת וליצירת פעילות צרכנית ותשתיתית מהותית נוספת, המשרתת צורכי אוכלוסייה, ואשר עשויה להשתלב עם פעילותה הקיימת בתחומי הקמעונאות, הצרכנות, האנרגיה, התפעול והתשתית, תוך אפשרות למיצוי סינרגיות עסקיות ופיננסיות לאורך זמן.

עיקרי הסכם הרכישה

1. דלק (40%), קיסטון (40%) ולאומי פרטנס (20%) ירכשו, באמצעות הרוכשת, מהוט מערכות תקשורת בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ("**המוכרת**"), את מלוא מניות וזכויות המוכרת בהוט מוביל (100%), בתמורה לסך של כ-1.218 מיליארד ש"ח (תמורה המשקפת את שווי הפעילות בניכוי התחייבויותיה), בכפוף להתאמות כמקובל בעסקאות מסוג זה, לרבות "סכום זליגה" והוצאות עסקה מסוימות, ככל שיהיו ("**התמורה**"). דלק וקיסטון אחראיות, ביחד ולחוד ביניהן, לתשלום התמורה על ידי הרוכשת למוכרת.
2. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים, ובהם קבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים, לרבות אישור משרד התקשורת ואישור רשות התחרות, קבלת אישורים נדרשים מהגורמים המממנים של הוט מוביל, נכונות המצגים וקיום ההתחייבויות על ידי הצדדים, וכן היעדר שינוי מהותי לרעה, והכל עד למועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים כפי שנקבע בהסכם (6 חודשים ממועד הגשת הבקשות למשרד התקשורת ורשות התחרות), ואשר כל צד יכול להאריכו בפרק זמן נוסף של עד 3 חודשים.
3. בהסכם הרכישה נקבעו הוראות ביחס לתקופת הביניים שממועד החתימה ועד למועד השלמת העסקה. כמו כן, ניתנו לרוכשת מצגים כמקובל בעסקאות מסוג זה, שיובטחו באמצעות פוליסת "ביטוח מצגים" שתרכוש הרוכשת טרם השלמת העסקה, ושיפוי מהמוכרת במספר נושאים שפורטו בהסכם הרכישה.

4. הוט מובייל מחזיקה ב-49.99% מהזכויות ב-PHI Networks (2015) Limited Partnership ("PHI") (ובשותף הכללי שלה), באמצעותה מופעלת רשת הגישה הסלולרית של הוט מובייל ופרטנר תקשורת בע"מ ("פרטנר") (יתרת הזכויות ב-PHI מוחזקות על ידי פרטנר).
5. כ-700 מיליון ש"ח מסכום התמורה צפוי להיות ממומן באמצעות הלוואה שתועמד להוט מובייל (ללא זכות חזרה לרוכשת ו/או לשותפים בה) על ידי גוף בנקאי, לתקופה של 10 שנים, שתישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת של 0.5-1.5%, כנגד שעבודים שתיצור לטובתו הוט מובייל. בנוסף, במסגרת התנאים המסתמנים מול הגוף המממן, צפויות לחול התניות פיננסיות, ובהן עמידה ביחס כיסוי חוב וביחס שירות חוב, וכן לכלול מנגנון "Cash Sweep". יתרת התמורה (כ-518 מיליון ש"ח) תמומן באמצעות הלוואות בעלים שיעמידו השותפות ברוכשת, לפי חלקם בהונה (חלקה של דלק כ-207 מיליון ש"ח). יצוין, כי נכון למועד דיווח זה טרם נחתם הסכם המימון המחייב, אך ההסכמות הנ"ל עוגנו במסגרת מסמך הבנות עם הגוף הבנקאי.

עיקרי ההסכם בין שותפי הרוכשת

6. בד בבד עם החתימה על הסכם הרכישה, התקשרו, דלק, קיסטון ולאומי פרטנר ("השותפים") בהסכם שותפות מוגבלת המסדיר את יחסיהם ברוכשת ("הסכם השותפות").
7. בהסכם השותפות נקבעו הוראות בקשר לניהול הרוכשת והוט מובייל, לרבות ביחס לאורגנים של הרוכשת ושל הוט מובייל, ובהם מנגנון מינוי דירקטורים ואופן קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית. מינוי יו"ר הדירקטוריון ומינוי מנכ"ל הרוכשת והוט מובייל, וכן עסקאות עם בעלי עניין, יחייבו את הסכמת דלק כל עוד היא מחזיקה בשיעור מינימלי (30%) ממניות השותף הכללי של הרוכשת. כמו כן, נקבעו מספר החלטות מהותיות שיתקבלו באורגנים של השותפות והוט מובייל הכפופות לרוב מיוחד.
8. הסכם השותפות קובע כי הרוכשת לא תיטול חוב שיש בו זכות חזרה לשותפים, וככל שלא ניתן יהיה לקבל מימון חיצוני בתנאים סבירים, הזרמת ההון תיעשה באמצעות הלוואות בעלים, לפי חלקם היחסי של השותפים.
9. הסכם השותפות כולל הוראות ביחס ל-PHI, ובכלל זה הסדרים הנוגעים לאסטרטגית הפיתוח העסקי שלה.
10. הסכם השותפות כולל הוראות בקשר למדיניות חלוקת דיבידנד, מגבלות על העברת מניות (לרבות זכות הזדמנות ראשונה וזכות הצטרפות), וכן נקבע כי השותפים יפעלו להנפקה ורישום מניות הוט מובייל בבורסה, בהתאם לתנאים ולהוראות שנקבעו ביניהם.
11. הסכם השותפות כולל מנגנון למקרה שהוט מובייל תחשב לתאגיד ריאלי משמעותי לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013, לפיו לאומי פרטנר תהיה רשאית, בתוך פרק זמן שהוגדר ובמחיר שנקבע, למכור את זכויותיה ברוכשת, לדלק ולקיסטון, כך שאם תמומש זכות זו יחזיקו דלק וקיסטון בחלקים שווים ברוכשת ובהוט מובייל.

פרטים נוספים אודות הוט מובייל ו-PHI

12. הוט מובייל הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל בשנת 1994, ואשר עוסקת במתן שירותי טלפוניה סלולרית בישראל. על פי המידע שנמסר לדלק, להוט מובייל כ-2 מיליון משתמשים, מהם כ-75% לקוחות B2C וכ-25% B2B.
- להערכת דלק קיים פוטנציאל סינרגטי משמעותי בין פעילותן של דלק ושל הוט מובייל לאחר ובכפוף להשלמת הרכישה כאמור, הכולל אפשרות להצעות ערך חדשות ומתקדמות, הרחבת מגוון השירותים המוצעים וייצור הזדמנויות עסקיות חדשות. הערכה זו הינה בהתחשב בפריסת מתחמי התדלוק וחנויות הנוחות של דלק, והשילוב בין פעילותה בתחום משק האנרגיה והקמעונאות, לרבות בפלטפורמות דיגיטאליות, אשר מהוות להערכת דלק, תשתית ייחודית להצמחת הפעילות העתידית של החברות, ובעלת יכולת צמיחה והתרחבות.
13. תשתית PHI כוללת אלפי אתרי סלולר מסוגים שונים, אנטנות, ציוד רדיו ותשתיות תומכות במתן שירותי סלולר בכיסוי ארצי רחב וברמת איכות וזמינות גבוהה, בעיקר בטכנולוגיות 4G ו-5G. הרשת

עושה שימוש בתחומי תדר שהוקצו לבעלי הרישיונות המהווים משאב לאומי מוגבל ובעל ערך אסטרטגי ובעלת יכולת צמיחה והתרחבות.

14. הרוכשת והשותפים גיבשו תוכנית להמשך פיתוח הוט מובייל ומיקודה כחברה צרכנית מובילה, לצד פיתוחה של PHI כמובילה בתחום התשתיות, תוך כדי שימוש בידע הרב שנצבר אצל כל אחד מהשותפים.

15. להלן יובאו נתונים כספיים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של הוט מובייל (במיליוני ש"ח), כפי שהתקבלו מהוט מובייל ונערכו על ידה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards)¹:

ליום 31.12.2024 (מבוקר)	ליום 31.12.2025 (מבוקר)	ליום 31.3.2026 (לא סקור)	
1,534	1,277	1,297	סך הנכסים
2,723	2,384	2,381	סך התחייבויות
1,409	1,373	324	הכנסות
823	855	220	רווח גולמי
61	60	37	רווח תפעולי
25	(46)	23	רווח נקי ללא רווחי אקוויטי
85	45	23	רווח נקי

16. בנוסף לגורמי הסיכון הכלליים החלים על חברות הפועלות בישראל, ובכלל זה השפעות מאקרו-כלכליות ושינויי חקיקה, פעילותה של הוט מובייל עלולה להיות מושפעת מגורמי סיכון ענפיים וייחודיים, כגון: התגברות התחרות בשוק התקשורת; שינויים רגולטוריים והתערבות מצד משרד התקשורת ורשויות נוספות; תלות בהסכם שיתוף הרשת הסלולרית, כאשר שינויים בתנאיו, אי-הסכמות בין השותפים או קשיים תפעוליים עשויים להשפיע על רמת השירות; וכן סיכונים הקשורים למצבי חירום, אירועים ביטחוניים ומתקפות סייבר. התממשותם של גורמי סיכון אלה, אחד או יותר, עלולה להשפיע על תוצאות פעילותה של הוט מובייל, לרבות שינויים בתעריפים ובתמחור, כניסת מתחרים, שינוי מבנה העלויות, קשיים תפעוליים או פגיעה תדמיתית.

17. המידע בדוח זה בקשר, בין היתר, עם השלמת העסקה, קבלת האישורים הרגולטוריים, אופן ותנאי המימון, מיצוי סינרגיות וכן הערכות ביחס לצפי פעילותן ופיתוחן של הוט מובייל ו- PHI, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור מבוסס על הערכות, תוכניות וציפיות הנכונות למועד דוח זה, והוא עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר בשל אי התקיימות התנאים המתלים, שינוי בתנאי המימון, שינוי בנסיבות השוק, אירוע מהותי לרעה בהוט מובייל, הצלחת שיתוף הפעולה בניהול הוט מובייל וכן בשל גורמי סיכון 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)

¹ יצוין כי במסגרת העסקה סוכם שהחזקות הוט מובייל בשתי חברות שאינן בליבת עסקיה, ומוחזקות בשיעורים שווים על ידי הוט מובייל והמוכרת, יועברו מהוט מובייל למוכרת.