5 אוקטובר, 2026

<u>להב אל.אר רילאסטייט בע"מ</u>

("החברה")

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
<u>באמצעות המגנ"א</u>	<u>באמצעות המגנ"א</u>

הנדון: **<u>השלמת עסקה לרכישת מניות הוט מוביל בע"מ</u>**

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 1.7.2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-061971)[1] בדבר חתימת הסכם לרכישת מלוא מניותיה של הוט מובייל בע"מ ("**הסכם הרכישה**" ו- "**הוט מובייל**", בהתאמה), 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- 31.2% מהון המניות) ("**דלק**") יחד עם קיסטון אינפרא בע"מ (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) ("**קיסטון**"), לאומי פרטנרס בע"מ ("**לאומי פרטנרס**") ודקל מובייל, שותפות מוגבלת, שותפות מוגבלת בבעלותן ("**הרוכשת**"), מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 5.10.2026 ("**מועד ההשלמה**") הושלמה העסקה לרכישת מלוא מניות הוט מובייל על ידי הרוכשת ("**העסקה**").

כאמור בדיווחיה המיידים 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.

יצוין כי במועד ההשלמה, הוחלף הרכב דירקטוריון הוט מובייל ומונו חברי דירקטוריון מטעם דלק, קיסטון ולאומי פרטנרס וכן אושרו מינויה וכהונתה של הגב' דגנית קרמר כמנכ"לית הוט מובייל, כמפורט להלן.

<u>עיקרי העסקה</u>

1. בהתאם להוראות הסכם הרכישה, במועד ההשלמה רכשה הרוכשת, שהינה כאמור שותפות מוגבלת בבעלות דלק (40%), קיסטון (40%) ולאומי פרטנרס (20%), מהוט מערכות תקשורת בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ("**המוכרת**"), את מלוא מניות וזכויות המוכרת בהוט מובייל (100%), בתמורה לסך של כ- 1.218 מיליארד ש"ח ("**התמורה**").

   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).

2. העסקה הושלמה לאחר התקיימותם של התנאים המתלים שנקבעו בהסכם הרכישה, ובהם קבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים, לרבות אישור רשות התחרות[2], אישור משרד התקשורת[3] וקבלת אישורים נדרשים מהגורמים המממנים של הוט מובייל, נכונות המצגים וקיום ההתחייבויות על ידי

---

[1] ראו גם דוחות מיידיים קודמים נוספים: (א) דוח מיידי מיום 19.1.2026 בדבר התקשרות במזכר הבנות לא מחייב (אסמכתא: 2026-01-007818), ו- (ב) דיווחים המיידיים שפרסמה החברה בעניין הארכת תוקפו של מזכר ההבנות הנ"ל, האחרון שבהם מיום 25.6.2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-059935).

[2] אישור רשות התחרות לעסקה התקבל ביום 5.8.2026, לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 6.8.2026 (אסמכתא: 2026-01-073984).

[3] אישור משרד התקשורת לעסקה התקבל ביום 31.8.2026, לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 1.9.2026 (אסמכתא: 2026-01082327).

הצדדים (לרבות הוראות ביחס לתקופת הביניים שממועד החתימה ועד למועד ההשלמה), וכן היעדר שינוי מהותי לרעה עד למועד השלמה.

3. בהסכם הרכישה ניתנו לרוכשת מצגים כמקובל בעסקאות מסוג זה, שהובטחו באמצעות פוליסת "ביטוח מצגים" שרכשה הרוכשת וכן נכללו התחייבויות לשיפוי מהמוכרת במספר נושאים שפורטו בהסכם הרכישה.

4. **תשלום התמורה בעסקה**

במועד ההשלמה, נחתם והושלם הסכם הלוואה בין הוט מובייל ובנק לאומי לישראל בע"מ ("**הבנק**") מכוחו הועמדה להוט מובייל הלוואה בסך של כ- 700 מיליון ש"ח (ללא זכות חזרה לרוכשת ו/או לשותפים בה) אשר שימשה לתשלום על חשבון סכום התמורה למוכרת ("**ההלוואה**"). ההלוואה הועמדה לתקופה של 10 שנים, נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת של 0.5-1.5%, כנגד שעבודים שיצרה הוט מובייל לטובת הבנק להבטחת פירעון ההלוואה. בנוסף, במסגרת תנאי ההלוואה, נכללו התניות פיננסיות, ובהן עמידה ביחס כיסוי חוב וביחס שירות חוב, וכן מנגנון "Cash Sweep".

יתרת התמורה (כ- 518 מיליון ש"ח) מומנה באמצעות הלוואות בעלים שהעמידו השותפות ברוכשת, לפי חלקם בהונה (קרי, חלקה של דלק כ- 207 מיליון ש"ח).

<u>עיקרי ההסכם בין שותפי הרוכשת</u>

5. בד בבד עם החתימה על הסכם הרכישה, התקשרו , דלק, קיסטון ולאומי פרטנרס ("**השותפים**") בהסכם שותפות מוגבלת המסדיר את יחסיהם ברוכשת ("**הסכם השותפות**").

6. 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.

7. כאמור לעיל, במסגרת השלמת העסקה ובהתאם להוראות הסכם השותפות כאמור, במועד ההשלמה אישרו מוסדות הוט מובייל את החלפת דירקטוריון הוט מובייל ומינוי של דירקטורים חדשים מטעם דלק וקיסטון (כאשר יצוין כי מטעמה של דלק מונו הלל רוז'נסקי וקרן קופרמינץ[4]).

כמו כן, דירקטוריון הוט מובייל אישר את מינוייה וכהונתה של הגב' דגנית קרמר כמנכ"לית הוט מובייל אשר החלה בתפקידה בפועל במועד ההשלמה.

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 פרטנרס 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.

<u>פרטים נוספים אודות הוט מובייל ו- PHI</u>

---

[4] מר הלל רוז'נסקי מכהן כמנכ"ל החברה ודירקטור בה, וכן בין היתר, כדירקטור בדלק. הגב' קרן קופרמינץ מכהנת כמשנה למנכ"ל וסמנכ"לית שיווק, סחר ופיתוח עסקי בדלק.

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 G4 ו- G5. 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. לפרטים נוספים אודות הוט מובייל ראו הדיווח המיידי של החברה מיום 1.7.2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-007818).

16. **המידע בדוח זה בקשר למיצוי 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 שינוי בנסיבות השוק, 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)