

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 18.10.2023

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי

בהמשך לדוח המיידי של החברה מיום 17.04.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-041451), במסגרת הודיעה על חתימת הסכם מחייב בין חברת הבת שלה, להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה")¹ לבין פריים אנרגי פי. אי בע"מ ("פריים" ו"ההסכם", בהתאמה), לשיתוף פעולה להקמת 8 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש בהיקף של עד 65.3 מגה וואט (AC), עד כ- 100 מגה-וואט (DC מותקן) ("הפרויקטים המקוריים"), לגביהם יש לפריים או חברת בת שלה הסכמי אופציה להרשאה במקרקעין ותשובות מחלק חיוביות תחת אסדרה יפוי דואלי (הליך 1) בתעריף 17.05 אג' (צמוד למדד), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 17.10.2023 נחתמה תוספת להסכם להוספת פרויקטים נוספים, לרבות פרויקטים של אגירה, ולהרחבת שיתוף הפעולה בין להב אנרגיה ופריים ("התוספת"), שעיקרה כדלהלן:

1. על בסיס ההבנות שפורטו בדיווח הקודם (המוזכר לעיל), להב אנרגיה ופריים יפעלו, במסגרת החברה המשותפת, להקמת 5 פרויקטים נוספים בהספק מצטבר של עד כ- 38.5 (AC) ועד כ- 60 מגה-וואט (DC מותקן), וזאת מעבר לפרויקטים המקוריים, שחלקם עתידיים לקום בשותפות עם מחזיקי הקרקע הרלוונטית, כך שחלקה של החברה המשותפת ללהב אנרגיה ופריים בפרויקטים הנוספים יהיה עד כ- 29.9 (AC), ועד כ- 45 מגה-וואט (DC מותקן) ("הפרויקטים הנוספים" ו "המכסה הנוספת", לפי העניין).
2. תנאי ההסכם (לרבות הוראות ההסכם ביחס לשעבוד מכסות הפרויקטים) יחולו גם לגבי הפרויקטים הנוספים, כאשר תקרת ההון העצמי שתעמיד להב אנרגיה לחברה המשותפת וערבות להב אנרגיה (כהגדרת מונחים אלו בדיווח הקודם) יותאמו פרו-ראטה להיקף המכסה הנוספת. תקרת ההון העצמי שתעמיד להב אנרגיה לחברה המשותפת (עד להפעלה מסחרית כאמור) לא תעלה על 78.3 מיליון ש"ח (בגין הפרויקטים המקוריים והפרויקטים הנוספים), וכמו כן להב אנרגיה תעמיד עבור פריים ערבות בנקאית נוספת בגובה 2.25 מיליון ש"ח (מובהר כי להב אנרגיה לא תעמיד מימון ו/או ערבות בגין חלקם של המחזיקים בקרקע הרלוונטית בפרויקטים הנוספים).
3. ביחס לפרויקטים הנוספים שעתידיים לקום בשותפות עם מחזיקי הקרקע הרלוונטית, התווסף תנאי מתלה לפיו ככל והמחזיק בקרקע לא חתם על כתב וויתור לפיו הוא מוותר על זכותו לשותפות בפרויקט, תידרש חתימתו של המחזיק בקרקע על הסכם מייסדים להקמת חברת פרויקט ייעודית (בין החברה המשותפת

¹ חברת ישראלית בהחזקה המלאה של החברה. לפרטים אודות אופציה שניתנה לשותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל להפוך לשותפה בלהב אנרגיה, כנגד השקעה בסך של 25 מיליון ש"ח, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 25.4.2021 ו- 16.10.2023 (אסמכתאות מס': 2021-01-069426 ו- 2023-01-116025, בהתאמה).

מצד אחד, והמחזיק בקרקע מצד שני) שינוסח במשותף על ידי להב אנרגיה ופריים ("התנאי המתלה הנוסף"). ככל והתנאי המתלה הנוסף לא יתקיים עד המועד להתקיימות התנאים המתלים כקבוע בהסכם, להב אנרגיה תהא זכאית להשבת החלק היחסי של הערבות שהעמידה בגין הפרויקט הנוסף שלגביו לא התקיים התנאי המתלה הנוסף.

4. ככל ומי מהפרויקטים הנוספים לא יגיע להפעלה מסחרית מלאה, פריים התחייבה לעשות את מירב המאמצים על מנת לקדם באמצעות החברה המשותפת פרויקט אחר, בהספק דומה לפרויקט הנוסף שלא הגיע להפעלה מסחרית מלאה כאמור, חלף אותו הפרויקט ("פרויקט חליפי"), וזאת בקדימות לכל צד ג' אחר. מובהר כי במקרה כאמור להב אנרגיה לא תידרש להעמיד ערבות נוספת בגין הפרויקט החליפי.

5. עוד סוכם כי להב אנרגיה ופריים יפעלו, במסגרת החברה המשותפת, להקמת מערכות לאגירת חשמל בהיקף פוטנציאלי של עד 500 מגה וואט שעה לצד המתקנים הסולאריים, הן במסגרת הפרויקטים נשוא ההסכם והן במסגרת הפרויקטים הנוספים ("פרויקט אגירה"). הצדדים יפעלו למכירת החשמל ממתקני האגירה למספקי חשמל וירטואליים או לקוחות קצה. כן סוכם, כי להב אנרגיה תעמיד את מלוא ההון העצמי להקמת פרויקט האגירה, עד לשיעור של 20% מעלותו של כל פרויקט, כאשר ההון שלהב אנרגיה תעמיד בעבור פריים יוחזר בקדימות מתזרים כלל הפרויקטים.

6. בהנחה של הפעלה מסחרית מלאה של מלוא הפרויקטים, הן המקוריים והן הנוספים עד למועד המחייב המירבי, כולל רכיב האגירה, החברה צופה NOI שנתי לחברה המשותפת בסך של כ-70 מיליון ש"ח, תשואת PIRR מוערכת של כ-9% ותשואת EIRR מוערכת של כ-19%. התשואות לעיל הינם על בסיס נייר עבודה שהוכן על ידי חברת ייעוץ חיצונית והוצג לחברה.

המידע המפורט בדיווח זה בקשר עם הפרויקטים הפוטנציאליים (כולל הפרויקטים הנוספים), התשואות הצפויות שהפרויקטים צפויים להניב, התכנות קבלת המימון בתנאים המפורטים וכן חיבור הפרויקטים האמורים בפועל לרשת, הנו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומהווה הערכה בלבד המתבססת על המידע, ההערכות, התחזיות והנתונים הקיימים בידי החברה במועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה השלמת הליכי הייזום והפיתוח, קבלת מימון, וכיו"ב. יובהר כי בשלב זה אין כל וודאות שהפרויקטים יצאו לפועל.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי חוה זמיר טואף (מנכ"ל)

ושלמה פדידה (סמנכ"ל כספים)