11 במרץ 2024

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

("**החברה**")

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

הנדון: **חתימת מסמך הבנות למימון פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה בישראל בהספק מצטבר של כ-100 מגה וואט (AC) ו- 500 מגה וואט שעת אגירה**

בהמשך לדיווחי החברה מיום 17 באפריל 2023 ומיום 18 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-041451 ו- 2023-01-116787 בהתאמה) בדבר חתימת הסכם לשיתוף פעולה בין חברת הבת שלה, להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("**להב אנרגיה**") לבין פריים אנרג'י פי. אי בע"מ ("**פריים**"), לפיהם ישתפו הצדדים פעולה בהקמת 13 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בהיקף של עד 100 מגה-וואט (AC) ועד 500 מגה-וואט שעה אגירה, אשר לגביהם יש לפריים הסכמי אופציה להרשאה במקרקעין ותשובות מחלק תחת אסדרת הליך תחרותי דו שימוש מס' 1, ומכירת החשמל מאגירה לחברות מובילות בארץ ("**הפרויקטים**" ו "**הסכם שיתוף הפעולה**" לפי העניין), החברה מתכבדת להודיע כי:

ביום 10 במרץ 2024 נחתם מסמך הבנות בין להב אנרגיה ופריים ("**השותפים**") לבין בנק לאומי לישראל בע"מ ("**הבנק**"), לפיו ישמש הבנק מארגן אשראי ומלווה בכיר במסגרת קונסורציום מממנים אשר יכלול מוסדות פיננסיים המנויים בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ("**המלווים הנוספים**") בקשר למימון הפרויקטים, כדלקמן:

1. השותפים יקימו שותפות מוגבלת או חברה אשר תאוגד כתאגיד ייעודי ("**הלווה**"), ואשר תוחזק בשיעורי החזקה שווים (50% כל אחת) על ידי להב אנרגיה ופריים. התאגיד המשותף יחזיק בתאגידי פרויקט ייעודיים, אשר יחזיקו כ"א במספר פרויקטים ("**תאגידי הפרוייקט**"). הבנק והמלווים הנוספים יעמידו ללווה מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך בהיקף של עד 595 מיליון ₪ ("**סכום המימון**") במתכונת של מימון פרויקטלי נון-ריקורס (Non-Recourse Project Financing) עבור מימון הקמת הפרויקטים שיוקמו על-ידי תאגידי הפרויקט בישראל במהלך השנים 2024-2025. בנוסף, יעמידו הבנק והמלווים הנוספים מסגרות נוספות בסכום כולל של עד 160 מ' ₪.

2. השותפים התחייבו להעמיד את חלקם בהון הנדרש לפרויקטים בהיקף שלא יפחת מהנדרש לצורך עמידה ביחס הון לחוב של 80:20. הגדלת המינוף ל- 85:15 תתאפשר בכפוף לעמידה במספר תנאים ובחלוף פרק זמן שהוסכם מקבלת היתר הפעלה וחיבור המתקן לרשת החשמל.

3. לשותפות תעמוד האפשרות לממן את השקעת ההון העצמי (או חלקה) בהלוואת גישור להון העצמי (Equity Bridge Finance – EBF), בתנאים שיסוכמו בהסכם המימון. יובהר כי בהתאם להסכם שיתוף הפעולה בין להב אנרגיה לבין פריים, וכפי שדווח בדיווחים הקודמים, להב אנרגיה התחייבה להעמיד את מלוא ההון העצמי להקמת הפרויקטים המשותפים (עם תיקרה של 20% מהעלות הכוללת). ככל שתידרש העמדת הון עצמי נוסף, הצדדים יעמידו את ההון עצמי, כל אחד פרו-ראטה לפי החזקתו בחברה המשותפת. עוד נקבע בהסכם שיתוף הפעולה בין להב אנרגיה ופריים מנגנון לפיו מתוך כספים להם תהיה זכאית פריים בהפעלה המסחרית (בהתקיים תנאים מסוימים), פריים תעמיד הלוואות ללווה בגין חלקה בהון העצמי (מתוכה תיפרע הלוואת הבעלים שהעמידה להב), עד ליצירת שוויון בין הלוואות הבעלים שהעמידו להב אנרגיה ופריים ללווה.

4. סכום המימון יועמד בדרך של מסגרת לזמן ארוך, כאשר תשלומי הקרן והריבית ישולמו בתשלומים רבעוניים החל מ-6 חודשים לאחר מועד החיבור לרשת של כל תת פרויקט, על פי לוח סילוקין והתאמות כפי שייקבעו בהסכם המימון, ובאופן שישקף מועד פירעון סופי שיחול 20 שנים לאחר ההפעלה המסחרית של תת הפרויקט האחרון, ושיעור קרן שלא יעלה על 60% מסכום הקרן בתום 10 שנים לאחר ההפעלה המסחרית של תת הפרויקט האחרון. סכום ההלוואה לזמן ארוך יישא ריבית

השווה לתשואת אג"ח של מדינת ישראל צמודה למדד בעלת אותה מח"מ הלוואה, בתוספת מרווח שינוע בין 2.2% ל 2.8%.

5. מועד הפירעון הסופי של סכום המימון יחול במועד המוקדם מבין 10 שנים לאחר (א) ההפעלה המסחרית של תת הפרויקט האחרון שיגיע להפעלה מסחרית; או- (ב) תאריך קלנדרי שייקבע בהסכם המימון ויישקף את התאריך הצפוי להפעלה המסחרית של הפרויקט האחרון.

6. הלווה תעמיד ביטחונות כמקובל בהלוואות מסוג זה, ותתחייב בהתחייבויות, אמות מידה פיננסיות ותנאים לחלוקה אשר ייקבעו על ידי הבנק והמלווים הנוספים, כמקובל בהלוואות מסוג זה.

מובהר כי בשלב זה נחתם מסמך ההבנות כאמור לעיל, ואולם טרם נחתם הסכם המימון המחייב, ותנאי המימון כאמור עשויים להשתנות במסגרת חתימת הסכם מחייב. חתימה על הסכם מימון מפורט ומחייב, כפופה, בין היתר, לקבלת מלוא האישורים הנדרשים על ידי האורגנים של הבנק ושל המלווים הנוספים, ולהשלמת בדיקת נאותות משפטית, חשבונאית, הנדסית וכלכלית לשביעות רצון הבנק והמלווים הנוספים.

המידע המפורט בדיווח זה בקשר עם אפשרות להתקשרות עם הבנק ועם המלווים הנוספים בהסכם למימון והקמה של הפרויקטים, כולם או חלקם, הנו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968**, ומהווה הערכה בלבד המתבססת על המידע, ההערכות, התחזיות והנתונים הקיימים בידי הנהלת החברה במועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה הצלחת המשא ומתן בין הצדדים, בדיקות נאותות, תהליכים הנדרשים לצורך הוצאת הסכם המימון לפועל, ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.**

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי חוה זמיר טואף (מנכ"ל)

ושלמה פדידה (סמנכ"ל כספים)