

## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

(**"החברה"**)

תאריך: 20 בינואר 2025

לכבוד רשות ניירות ערך  
לכבוד הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
א.ג.נ.,

### הנדון: דוח מיידי – קבלת היתר בניה עבור פרויקט "תפרח" של חברת הבת להב אנרגיה ירוקה בע"מ

בהמשך לדיווחים קודמים של החברה<sup>1</sup> בדבר התקשרות להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (**"להב אנרגיה"**) יחד עם צדדים שלישיים (**"השותפים"**), בהסכם עם מושב תפרח (**"המושב"**) לצורך ייזומו והקמתו של פרויקט סולארי בתוספת אגירה בשטח שבבעלות המושב (**"הפרויקט"**) באמצעות שותפות ייעודית<sup>2</sup> (**"השותפות"**), מתכבדת החברה לעדכן כדלהלן:

1. ביום 19.1.2025 התקבל בידי החברה היתר בניה עבור הפרויקט וזאת בהתאם לתב"ע שאושרה ביום 19.4.2023.
2. במסגרת הפרויקט ובהתאם לאישור הנ"ל, מתוכננת הקמת מתקן סולארי קרקעי בהספק כולל של כ- 33 מגה-וואט (DC) בתוספת אגירה.
3. ביצוע הפרויקט מתוכנן להתבצע בשני שלבים, כאשר בשלב הראשון, השותפות פועלת להקמת מתקן בהספק של כ- 18 מגה-וואט (DC) וכן מתקני אגירה בהספק של כ- 66 מגה-וואט שעה (**"השלב הראשון"**).
4. נכון למועד זה, על בסיס מכלול האישורים והנסיבות כאמור לעיל ולהלן, השותפות נתנה צו לעבודות מקדמיות לקבלן ההקמה וביצעה הזמנות רכש של הממירים והפאנלים עבור השלב הראשון, כאשר על פי המתוכנן הקמת השלב הראשון והפעלתו המסחרית לראשונה, צפויים לקראת סוף שנת 2025.
5. עלויות ההקמה הצפויות של השלב הראשון מוערכות בכ- 94 מיליון ש"ח (כולל הוצאות העסקה), מתוכם בכוונת להב אנרגיה לממן כ- 14 מיליון ש"ח, (כהון עצמי עבור הפרויקט) והיתרה עתידה להיות ממומנת באמצעות נטילת הלוואה חיצונית. בעניין זה יצוין כי השותפות מצויה במשא ומתן

<sup>1</sup> ראו דוח מיידי של החברה מיום 19.10.2021 (157437-01-2021) וסעיף 5.21.1.1 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (פורסם ביום 28.3.2024 אסמכתא 028048-01-2024) (**"הדיווחים הקודמים"**).

<sup>2</sup> להב אנרגיה מחזיקה (בעקיפין) ב- 37% מהזכויות בשותפות, השותפים מחזיקים (בעקיפין) ב- 37% מהזכויות בשותפות, ויתרת הזכויות בשותפות, בשיעור של 26%, מוחזקות על ידי המושב. יחד עם זאת, בהתאם להסכמים שנחתמו בין הצדדים, חלקה של להב אנרגיה ברווחי השותפות יכול להסתכם בעד 50%, על פי מנגנונים שנקבעו בהסכמים הרלוונטיים.

מתקדם מול תאגיד בנקאי לקראת התקשרות בהסכם מימון לשלב הראשון, בהיקף של כ- 80 מיליון ש"ח ולתקופת הלוואה מינימאלית של כ- 20 שנים.

6. נכון למועד דוח זה, ההכנסה השנתית וההכנסות התפעוליות נטו (NOI) שצפוי השלב הראשון להניב לשותפות, בחישוב ממוצע על פני אורך חיי הפרויקט, מוערכים בכ- 14 מיליון ש"ח, וכ- 11.5 מיליון ש"ח, בהתאמה<sup>3</sup>. בהתאם, שיעור ה- PIRR הצפוי הינו כ- 10.5% ושיעור ה- EIRR הצפוי הינו כ- 16.6%.

המידע המפורט בדוח זה, לרבות הספק הפרויקט בשלב הראשון וכן הספק הפרויקט הכולל, עלויות הקמת הפרויקט בשלב הראשון, מועדי ההפעלה המסחרית, ההכנסות והתשואות הצפויות ממנו, וכן היקף ותנאי המימון, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע ועל הערכות ותוכניות החברה נכון למועד זה ואשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש כלל, להתממש באופן חלקי או באופן שונה, בשל משתנים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים, תנאי המימון וכן גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

בכבוד רב,

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

על ידי

הלל (איליק) רוזינסקי, מנכ"ל

ודותן אלנתן, סמנכ"ל ויועץ משפטי