

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

("החברה")

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.ilwww.isa.gov.il**הנדון: חתימה על הסכם מימון בסך כולל של עד 667 מיליון ש"ח להקמת מתקני דו שימוש ומתקני אגירה בשיתוף פעולה בין להב אנרגיה ירוקה ופריים אנרג'י פי.אי בע"מ**

בהמשך לדיווחי החברה בדבר חתימת הסכם לשיתוף פעולה בין להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה ("להב אנרגיה") ובין פריים אנרג'י פי.אי בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב בע"מ, שהחברה הינה אחת מבעלות השליטה בה ("פריים")¹ להקמת 13 מתקני דו-שימוש סולאריים ומתקני אגירה שלצידם בישראל בהספק מצטבר של כ- 100 מגה וואט (AC) ועד 500 מגה וואט שעה אגירה ("הסכם שיתוף הפעולה") ו- "הפרויקטים", בהתאמה²; וכן, בהמשך לדיווחי החברה בקשר עם חתימה על מסמך הבנות עם בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק") למימון הפרויקטים נשוא הסכם שיתוף הפעולה ("מזכר ההבנות")³, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 29 במאי 2025 נחתם בין הצדדים הסכם מימון מחייב לפיו, בכפוף לקיום התנאים המתלים המפורטים בו, יעמידו המלווים (כהגדרתם להלן) מסגרות מימון חוב בכיר בסך כולל של עד 667 מיליון ש"ח להקמת הפרויקטים, כמפורט להלן ("הסכם המימון").

הסכם המימון נחתם בין הבנק וקונצורציון מלווים בראשותו, הכוללת את מגדל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה ("המלווים") ובין פריים להב דו שימוש שותפות מוגבלת, שותפות יעודית אשר הוקמה ומוחזקת בשיעורים שווים (50-50) על ידי להב אנרגיה ופריים ("השותפות").

יצוין כי בקשר עם המתקנים הסולאריים הנכללים בפרויקטים, יחול תעריף קבוע וצמוד למדד, שנקבע במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1 (19.22 אג' לקילו וואט בשנת 2025) עד לשנת 2040, והחשמל שיופק ממתקני האגירה ימכר מכוח הסכם PPA שנחתם עם שותפות בבעלות משותפת של אלקטרה פאוור בע"מ ואנלייט בע"מ בהסכם ל- 22 שנה, כאשר היקף מכירות החשמל המצטבר למשך כל תקופת ההסכם מוערך בכ- 1.6 עד 1.7 מיליארד ש"ח.

נכון למועד דוח זה, היקף העלות הכוללת של הפרויקטים, לרבות עלויות ייזום ופיתוח, מוערכת בכ- 700 מיליון ₪. על פי הערכה ותחזית לתקופת ההפעלה של הפרויקט, היקף ההכנסות הממוצע הצפוי לשנת הפעלה מלאה של הפרויקטים הינו כ- 115 מיליון ש"ח, המשקף EBITDA פרויקטאלי של כ- 60 מיליון ש"ח, תשואת PIRR של כ- 8.5% ותשואת FFO של כ- 24.9%.

יצוין כי בהתאם לתנאי מזכר ההבנות, השותפות מתכננת את מימון ההון העצמי באמצעות מסגרת למימון הון עצמי (EBF) בסך של עד כ- 113 מיליון ש"ח. זאת, בכפוף לאישור תנאי המסגרת הנ"ל על ידי כלל הצדדים והתקשרותם בהסכם מחייב לשם כך (במסגרת התנאים לסגירה הפיננסית כאמור להלן).

במסגרת הסכם המימון סוכמו תנאים מתלים לסגירה פיננסית והעמדת המימון הכוללים בין היתר הצגת מסמכים תאגידיים ואישורים של גופי הפרויקט, חתימה על מסמכים והסכמים נוספים (מודל פיננסי, הסכם נאמנות, הסכם חשבונות, הסכם הזרמת הון, מסמכי בטוחות, הסכם EPC מול קבלן הקמה ורכש ציוד עיקרי), אשר יאושרו על ידי המלווים כתנאי להעמדת המימון.

¹ לפרטים אודות רכישת מניות פריים והסכם שליטה משותפת בפריים, ראו סעיפים 1.2.3 ו- 1.2.4 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 24 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-019744) ("הדוח התקופתי").

² לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.5.4 ו- 6.20.8 בדוח התקופתי;

³ ראו דוח מיידי מיום 11 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-020914) וכן סעיף 1.3.4 בדוח התקופתי. להב אל.אר מחזיקה במניות להב אנרגיה ובמניות החברה באמצעות להב אל.אר תשתיות בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של להב אל.אר.

⁴ EBITDA פרויקטאלי הינו מדד המיצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את הנהלות החברות בהליך קבלת החלטות, על בסיס נתוני הפרויקט, והכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל.

כפי שדווח על ידי החברה, בין פריים, להב אנרגיה וחברה מתקיים הליך משא ומתן בקשר עם עסקת מיזוג אפשרית בין פריים ולהב אנרגיה, על דרך של החלפת מניות באופן שבו פריים תרכוש את מלוא הון המניות של להב אנרגיה בתמורה להקצאת מניות לחברה⁵ ("המיזוג הנבחר"). בהתאם, במסגרת הסכם המימון נכללו הוראות בדבר אישור המלווים למיזוג הנבחר, ובמסגרת המשא ומתן בדבר המיזוג הנבחר נדונות גם השפעות השלמת העסקה (ככל שתושלם), על הסכם המימון, ובכלל זה התאמת ואסדרת מנגנוני התחייבויות להעמדת הון עצמי, וערבויות חברות האם לאחר המיזוג הנבחר.

להלן יפורטו תנאי הסכם המימון העיקריים:

הלווה	פריים להב דו שימוש שותפות מוגבלת (מוחזקת 50% ע"י החברה ו- 50% ע"י להב אנרגיה)
הפרויקטים בגינם ניתן המימון	13 מתקנים סולאריים בהספק של עד 100 מגה וואט (AC) ומתקני אגירה בקיבולת של עד 500 מגה וואט שעה, אשר יוקמו במספר מקבצים (בין 3 ל- 4 מתקנים במקבץ). ⁶
סוג האשראי	מימון חוב בכיר להקמת צבר הפרויקטים. היחס בין ההון העצמי לחוב הבכיר לא יעלה על 20:80 במועד העמדת המימון, עם אפשרות להגדלת המימון באופן שהיחס האמור יעמוד על 15:85 לאחר 9 חודשים מהפעלה מסחרית של כל פרויקט (בכפוף לעמידה ביחסי כיסוי כמפורט להלן).
סכום המסגרות	סך מסגרות אשראי כוללות של עד 667 מיליון ש"ח (הסך הכולל כאמור מורכב ממסגרות ההלוואות לזמן קצר וארוך למימון הקמת הפרויקטים, מסגרות נוספות כגון מסגרת לשירות חוב, מסגרת מע"מ ומסגרת ערבויות). המסגרות תחולקנה ותוקצינה באופן פרטני לכל אחד מהפרויקטים, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.
סגירה פיננסית ותנאים להעמדת המימון	סגירה פיננסית מלאה (היינו, בין היתר, השלמת החתימה על מסמכי המימון העיקריים מעבר להסכם המימון וכן הסכמי הפרויקט, לרבות הסכם הזרמת הון, הסכם חשבוניות, הסכמי הקמה ותפעול וכו'), לרבות משיכה ראשונה ממסגרת המימון יתבצעו עד ליום 31.3.2026, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים כאמור לעיל.
מבנה ההלוואה	הלוואת ז"ק בתקופת ההקמה, המרה להלוואה לז"א תתבצע בנסיבות מסוימות אשר תוסכמנה בין הצדדים, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31.12.2026, כאשר ללווה עומדת אופציה להקדמת ההמרה.
תקופת ההלוואה	10 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של כל פרויקט, כאשר לוח הסילוקין יגולף לתקופה של 20 שנה.
ריבית	הלוואת ז"ק - ריבית משתנה, פריים + 0.7%-1.4% הלוואת ז"א - ריבית קבועה צמודת מדד בשיעור של אג"ח ממשלתי במח"מ דומה + מרווח 2.3%-2.9%
פרעונות ההלוואה לז"א	אחת לרבעון
דירוג ההלוואה	דירוג התחלתי A מינוס; דירוג מינימלי בתקופת ההלוואה BBB פלוס
התניות פיננסיות	- לוח הסילוקין להחזר הקרן יגולף לפי יחס כיסוי ממוצע של 1.35 - יחס כיסוי (ADSCR ו-LLCR) לחלוקה 1.15 ב- 8 השנים הראשונות, 1.18 לאחר מכן

⁵ לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 9 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009390) וכן סעיף 1.2.5 בדוח התקופתי.
⁶ לפרטים נוספים, ראו ה"ש 4 לעיל.

	• יחס כיסוי (ADSCR ו-LLCR) להפרה 1.05 ב- 8 השנים הראשונות, 1.08 לאחר מכן
ביטחונות	• שעבודים קבועים לגבי הפרויקטים, המתקנים, הנכסים והציוד, וכן והתמורות המתקבלות מהם, חשבוניות הבנק של הלווה ופוליסות הביטוח של הפרויקטים • שעבוד על זכויות השותפים בלווה וכן על זכויות בעלי המניות בשותף הכללי בלווה. • שעבוד קבוע על זכויות הלווה ע"פ ההסכמים המהותיים של הפרויקטים (ובכלל זה חברת החשמל ומספק החשמל) ושעבוד/הסבת ערבויות ו/או בטוחות מכוחם. • שעבוד זכויות הלווה במקרקעין עליהם נמצאים המתקנים. • ערבויות חברות האם (50:50), כאשר כל אחת מבין החברה ופריים ערבה לחלקה היחסי לחוד) להתחייבויות הלווה וקבלן ההקמה (שהינו חברה בבעלותן) לתקופות ההקמה ו/או הבחינה הרלוונטיות. לאחר מכן, ההלוואה הינה בתנאי Non-Recourse לחברות האם.
קרנות	מסגרת לשירות חוב - במסגרת ייעודית DSRF לשירות החוב החצי שנתי. קרן תחזוקה - בהתאם להמלצות היועץ הטכני.
אירועי הפרה	ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי בהסכמי מימון פרויקטאלי ביחס ללווה, השותפים בו וצדדים מהותיים להסכמי הפרויקט.
מידע נוסף	ההסכם כולל מצגים והתחייבויות כמקובל בעסקאות מסוג זה. כן כולל ההסכם זכות לביצוע פירעון מוקדם על ידי הלווה ו/או על ידי הבנק בתנאים שפורטו בהסכם.

המידע המפורט בדוח זה, לרבות בדבר העמדת המימון בפועל, כולו או חלקו, התקיימות התנאים המתלים, עמידה בתנאי הסכם המימון, חתימה על הסכמים נוספים בקשר לפרויקטים, השלמת הקמת הפרויקטים במועד החזוי על-ידי השותפות, העלויות הצפויות בגין הקמת הפרויקטים, רווחיותם ותוצאותיהם החזויות, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע, הערכות ותוכניות החברה נכון למועד זה, הרגולציה בעת הזו והשלב הנוכחי של הפרויקטים. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן חלקי, בשל משתנים רבים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים וסביבתיים, וכן של גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות להב אנרגיה המפורטים בדוח התקופתי, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. בהתאם, המידע המובא בדוח זה עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה על-ידי החברה.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי הלל (איליק) רוזינסקי (מנכ"ל ודירקטור)

ודותן אלנתן (סמנכ"ל ויועץ משפטי)