

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

("החברה")

תאריך: 28.9.2025

לכבוד רשות ניירות ערך
לכבוד הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: התקשרות פריים אנרג'י פי.אי בע"מ בהסכם מחייב לרכישת צבר מערכות סולאריות מניבות בהספק כולל של 53.7 מגה-וואט (DC)

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 25.9.2025 התקשרה פריים אנרג'י פי.אי בע"מ, חברה ציבורית בה מחזיקה החברה (באמצעות להב אל.אר תשתיות בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה) בכ- 43.5% מהון המניות המונפק ונמצאת בשליטה משותפת של החברה ושל מר ירון קיקוז¹ ("**פריים**"), בהסכם מחייב עם חברה המאוגדת בישראל, שאינה קשורה לחברה או לפריים ("**המוכרת**") לרכישת מלוא הזכויות בשותפות מוגבלת אשר מחזיקה (באמצעות תאגידים בבעלותה) ("**התאגידים המועברים**") ב- 161 מערכות סולאריות המייצרות חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של 53.7 מגה וואט (DC) בישראל ("**ההסכם**" ו- "**העסקה**", בהתאמה).

בהתאם להוראות ההסכם, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם (כמפורט להלן), בתמורה להעברת מלוא זכויות המוכרת בתאגידים המועברים לפריים, תשלם פריים למוכרת במועד השלמת העסקה סך של 30 מיליון ש"ח ("**התמורה**") בתוספת התאמות בגין סעיפי הון חוזר בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח שנקבעו על בסיס מנגנון Locked Box ליום 31.12.2024.

התקשרות פריים בהסכם כאמור, הינה במסגרת האסטרטגיה של פריים לפיתוח ורכישת נכסים מניבים בעלי פוטנציאל השבחה בתחום הסולארי ומתקני האגירה בישראל ובחו"ל. בהתאם, בכוונת פריים לפעול להשבחת המערכות שתרכוש במסגרת ההסכם כאמור (בכפוף להתקיימות התנאים המתלים להשלמת ההעסקאות הנ"ל), ולהקים לצד חלקם מתקני דו שימוש ומתקני אגירה במסגרת הליך תחרותי דו שימוש מס. 1 ו/או אסדרת השוק, במהלך השנתיים הקרובות.

יצוין כי נכון למועד זה, לפריים מערכות סולאריות בהפעלה מסחרית, בישראל ובחו"ל, בהיקף מצטבר של כ- 99 מגה-וואט, כאשר בנוסף לעסקה כאמור בדוח זה, פריים התקשרה בעסקה לרכישת מערכות סולאריות בהפעלה מסחרית בישראל בהיקף של 13.1 מגה-וואט נוספים, וזאת על פי הסכם בו התקשרה פריים ביום 9.9.2025 שהשלמתו כפופה לתנאים מתלים (שנכון למועד זה טרם התמלאו).² בהתאם, בכפוף להשלמתן של העסקאות כאמור, צפויה פריים להחזיק במערכות סולאריות בהפעלה מסחרית בהיקף כולל של 165.8 מגה-וואט.

פרטים נוספים אודות העסקה

1. כאמור לעיל, בכפוף להשלמת העסקה, תרכוש פריים את מלוא זכויות המוכרת בתאגידים המחזיקים במערכות סולאריות המייצרות חשמל בישראל בהיקף כולל של 53.7 מגה-וואט ("**המערכות הנרכשות**").

2. המערכות הנרכשות הוקמו בשנים 2019-2022 וזכאיות לתעריף מובטח של 45-24.5 אג' לקילו וואט (בהסכמי PPA מול חח"י עד לשנים 2044-2047). הקמת המערכות הנרכשות מומנה על ידי הלוואות שנטלו התאגידים המועברים מתאגידים מוסדיים ("**הגופים המממנים**"), אשר יתרתן ליום 31.12.2024 הסתכמה בכ- 192 מיליון ש"ח ("**יתרת ההלוואות**"), בהן ימשיכו לשאת התאגידים המועברים גם לאחר השלמת העסקה, בתנאי נון-ריקורס לפריים (ולמען הסר ספק, גם לחברה). יצוין כי מועד הפירעון האחרון של יתרת ההלוואות הינו בשנת 2045, כאשר חלקן צמודות למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 2.3% לשנה, וחלקן

¹ לפרטים ראו סעיף 1.3.7 לדוח הרבעון השני של שנת 2025 שפרסמה החברה ביום 27.8.2025 (אסמכתא 064041-01-2025).

² כמפורט בדוח מידי של פריים מיום 10.9.2025 אסמכתא 068196-01-2025.

- שקליות לא צמודות ונושאות ריבית בשיעור משוקלל של כ- 3.6%.
3. בהתאם לאמור, בחישוב התמורה ויתרת ההלוואות, היקף ההשקעה הכולל במערכות הנרכשות במסגרת העסקה הוא בסך של כ- 222 מיליון ש"ח, בתוספת ההתאמות בגין סעיפי ההון החוזר בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח.
4. להערכת פריים המערכות הנרכשות צפויים להניב בשנה הראשונה לאחר השלמת העסקה, הכנסה של כ- 26 מיליון ש"ח, EBITDA של כ- 16 מיליון ש"ח, ותזרים פנוי לאחר שירות החוב בסך של כ- 2-3 מיליון ש"ח. בהתאם, להערכת פריים תשואת הפרויקט (PIRR) הצפויה בשנה הראשונה הינה כ- 7.5%, ותשואת ההשקעה הצפויה (EIRR) כ- 10.0% בשנה הראשונה.
5. עוד יצוין כי בכוונת פריים לפעול לאחר השלמת העסקה להשבחת המערכות הנרכשות, הוספת חיבורים נוספים, הוספה של מתקני אגירה למתקנים הקיימים והקמה של מתקני דו שימוש ומתקני אגירה בהיקף משמעותי לצד חלק מהמתקנים הקיימים, וזאת במטרה להגדיל בהיקף מהותי את ההספק הכולל של המערכות הנרכשות ובהתאמה את ההכנסות וה- EBITDA הצפויים מהפרויקטים והכל בכפוף להשלמת ההשבחה כאמור.
6. השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים שנקבעו בהסכם, הכוללים, בין היתר, אישור הגורמים המממנים, אישורים רגולטוריים ואישורים של צדדים שלישיים נוספים. בהקשר זה יצוין כי במסגרת ההסכם נקבע כי במועד השלמת העסקה (שיחול לאחר התקיימות התנאים המתלים) פריים תיכנס לנעלי המוכרת בקשר עם התחייבויות מקובלות שניתנו למשכירים של המקרקעין עליהם הוקמו המערכות הנרכשות וכן כלפי הגורמים המממנים בקשר עם יתרת ההלוואות (אשר הינן כאמור בתנאי נון-ריקורס לפריים או, למען הסר ספק, לחברה).
7. בנוסף ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות מצגים והתחייבות לשיפוי מצד המוכרת במקרים, בתנאים ובמגבלות שפורטו בהסכם.
- יצוין כי נכון למועד דוח מיידי זה, אין וודאות בדבר השלמת העסקה, אשר השלמתה תלויה בהתקיימות תנאים מתלים שאינם בשליטת פריים (או, למען הסר ספק, החברה). הערכות פריים בקשר להתקיימות התנאים המתלים והשלמת העסקה, להיקף ההכנסות, ה- EBITDA והתזרים הפנוי הצפויים בשנה הראשונה לאחר השלמת העסקה, להשבחת המתקנים ולהקמת מתקני הדו שימוש והאגירה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת פריים נכון למועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה קבלת היתרי בניה, מימון והשלמת ההקמה של הפרויקטים, ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות פריים.³ בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

בכבוד רב,

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

על ידי הלל (איליק) רוזינסקי (מנכ"ל)

ודותן אלנתן (יועמ"ש וסמנכ"ל)

³ כמפורט בסעיף 4.15 לפרק א' לדוח התקופתי של פריים לשנת 2024, כפי שפורסם על ידי פריים ביום 23.3.2025 (אסמכתא : 2025-01-019483).