

3 ביוני 2025

פריים אנרג'י פי.אי. 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 עם בנק לאומי וקונסורציום בראשותו להקמת מתקני דו שימוש ומתקני אגירה**

בהמשך לאמור בדיווחי החברה¹ אודות שיתוף פעולה בין החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ (חברה בבעלות מלאה של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ², מבעלות השליטה בחברה) ("להב אנרגיה" ו- "להב אל.אר", בהתאמה) (החברה ולהב אנרגיה יחד, "השותפות") בהקמת 13 מתקני דו-שימוש סולאריים ומתקני אגירה שלצידם בישראל בהספק מצטבר של כ- 100 מגה וואט (AC) ועד 500 מגה וואט שעה אגירה ("הפרויקטים") ובדבר התקשרותה של השותפות במסמך הבנות עם בנק לאומי לישראל בע"מ כמנהל קונסורציום ("הבנק" וביחד עם הלוות – "הצדדים") למימון הקמת הפרויקטים, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 29 במאי 2025 נחתם בין הלוות ובין הבנק וקונסורציום מממנים, הכוללת את מגדל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה ("המלווים") הסכם מימון מחייב (להלן: "הסכם המימון") לפיו בכפוף לקיום התנאים המפורטים בו, יעמידו הבנק וקונסורציום בראשותו מסגרות מימון חוב בכיר בסך כולל של עד 667 מיליון ש"ח להקמת הפרויקטים, כמפורט להלן.

הסכם המימון מהווה אבן דרך משמעותית בהמשך הקמת הפרויקטים אותם החלה החברה להקים וחיבורם לרשת החשמל במהלך שנת 2026. המתקנים הסולאריים ייהנו מתעריף קבוע וצמוד למדד בהתאם להליך תחרותי דו שימוש מס. 1 (19.22 אג' לקילו וואט בשנת 2025) עד לשנת 2040, ואילו מתקני האגירה ימכרו את החשמל בהסכם PPA שנחתם עם שותפות אלקטרה פאוור ואנלייט בהסכם ל- 22 שנה³.

היקף העלות הכוללת של הפרויקטים, לרבות עלויות ייזום ופיתוח, מוערכת בכ- 700 מיליון ש"ח. היקף ההכנסות הצפוי בשנת הפעלה מלאה ראשונה של הפרויקטים הינו כ- 115 מיליון ש"ח עם EBITDA פרויקטאלי של כ- 60 מיליון ש"ח. להערכת החברה תשואת הפרויקט בשנה הפעלה מלאה ראשונה תסתכם בכ- 8.6% ותשואת ה- FFO בכ- 24.9%. לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים, ובכלל זה הון עצמי שהושקע בפרויקטים, סך עלויות הקמה חזויות, ותוצאות פרויקט חזויות ל-5 שנים ראשונות מלאות של הפעלה, ראו בסעיף 2.3.5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2025, כפי שצורף לדוח הרבעון הראשון של החברה לשנת 2025⁴.

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 חשבוניות, הסכם הזרמת הון, מסמכי בטוחות, הסכם EPC מול קבלן הקמה ורכש ציוד עיקרי) אשר יאשרו על ידי המלווים כתנאי להעמדת המימון.

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).

בהתאם לאמור לעיל, הסכם המימון שנחתם הינו לגבי צבר הפרויקטים המשותפים עם להב אנרגיה, כאשר בכוונת החברה לחתום בחודשים הקרובים על הסכם מימון נוסף מול מממן כלשהו למימון ההקמה של

¹ לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מימיו 17 באפריל 2023, 18 באוקטובר 2023, ו- 11 במרץ 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-041466, 2023-01-095881, ו- 2024-01-024117, בהתאמה).

² להב אל.אר מחזיקה במניות להב אנרגיה ובמניות החברה באמצעות להב אל.אר תשתיות בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של להב אל.אר.

³ לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 9 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003070).

⁴ לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 22 במאי 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-036133.

יתרת צבר הדו שימוש (שבו החברה מחזיקה ב- 100%), הכולל מתקנים סולאריים בהספק של כ- 152 מגה וואט (AC) ולצידם מתקני אגירה בקיבולת של כ- 760 מגה וואט שעה.

יצוין כי על פי הסכם המימון, ההתקשרות של החברה ולהב בעסקה הינה בחלקים שווים עם צד שלישי ותנאי העסקה לגבי החברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים החלים על להב, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה. בהתאם, תנאי ההתקשרות הינם בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), ואושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה בטרם החתימה על הסכם המימון. לפרטים נוספים ונימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון, ראו דיווח מיידי המפורסם על ידי החברה במקביל לדוח מיידי זה.

עוד יצוין כי במסגרת המשא ומתן שנערך בין השותפות אודות עסקה אפשרית למיזוג פעילותה ופעילות להב אנרגיה על דרך של החלפת מניות⁵, נדונות גם השפעות השלמת העסקה (ככל שתושלם), על הסכם המימון, ובכלל זה התאמת ואסדרת מנגנוני התחייבויות להעמדת הון עצמי, וערבויות חברות האם לאחר המיזוג.

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 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 ותוקף המסגרות	סך מסגרות אשראי כוללות של עד 667 מיליון ₪ (סך 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 31/03/2026, 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

⁵ לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 9 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009377).
⁶ לפרטים נוספים, ראו ה"ש 4 לעיל.

• 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 • יחס כיסוי (ADSCR ו- LLCR) להפרה 1.05 ב- 8 השנים הראשונות, 1.08 לאחר מכן	התניות פיננסיות
• שעבודים קבועים לגבי הפרויקטים, המתקנים, הנכסים והציוד, וכן והתמורות המתקבלות מהם, חשבונות 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 ולהב ערבה לחלקה היחסי לחוד) להתחייבויות הלווה וקבלן ההקמה (שהינו חברה בבעלותן) לתקופות ההקמה הרלוונטיות. בסיום התקופות הנ"ל כפי שנקבעו בהסכם (לרבות ביחס למסגרות וסכומים ספציפיים), ההלוואה הינה בתנאי Non-Recourse לחברות האם.	ביטחונות
מסגרת לשירות חוב - במסגרת ייעודית DSRF לשירות החוב החצי שנתי. קרן תחזוקה - בהתאם להמלצות היועץ הטכני.	קרנות
ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי בהסכמי מימון פרויקטאלי ביחס ללווה, השותפים בו וצדדים מהותיים להסכמי הפרויקט, לרבות ובין היתר אי פירעון תשלומים, אי עמידה באמות מידה פיננסיות, הפרת התחייבויות ומצבים על פי ההסכם, שינוי מהותי לרעה בפרויקט, ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות בהסכם וכיו"ב.	אירועי הפרה
ההסכם כולל מצבים והתחייבויות כמקובל בעסקאות מסוג זה. כן כולל ההסכם זכות לביצוע פירעון מוקדם על ידי הלווה ו/או על ידי הבנק בתנאים שפורטו בהסכם.	מידע נוסף

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 החברה, העלויות הצפויות בגין הקמת הפרויקטים, רווחיותם ותוצאותיהם החזויות, וחתימה על הסכם מימון לגבי יתרת הצבר, 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 הפרויקט. 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 החברה המפורטים בסעיף 4.15 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 23 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 01-019483), 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,

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

על-ידי: ירון קיקוז, מנכ"ל ודירקטור

שי שובל, סמנכ"ל כספים