

אייראנג'י טק בע"מ

("החברה")

12 במרץ, 2026

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכמים לרכישת חברות פרויקט בפולין וקבלת מימון מתאגיד חוץ בנקאי

בהמשך לאמור בדיווח המידי של החברה מיום 2 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-095349) ("הדיווח הקודם") בדבר התקשרות במזכר הבנות מחייב לרכישת פורטפוליו של פרויקטים סולאריים מחוברים ומניבים בפולין, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 11 במרץ 2026, התקשרה החברה (באמצעות תאגידים המוחזקים על-ידיה) בהסכם לרכישת מלוא הבעלות ב- 6 חברות פרויקט המחזיקות בפרויקטים סולאריים בפולין, בהספק חזוי של כ-33.3 MW ("הסכם הרכישה" ו-"הפורטפוליו" בהתאמה), בהתאם לשלבים ולפירוט אשר יובא להלן; כמו כן, בסמוך לאחר פרסום דוח זה, צפויה החברה להתקשר (באמצעות תאגידים המוחזקים על-ידיה) בהסכם מימון משלים מתאגיד חוץ בנקאי ישראלי בסך 9.3 מיליון אירו ("הסכם המימון") אשר פרטיו יובאו להלן.

1. פרטים בדבר הסכם הרכישה

- 1.1 החברה התקשרה בהסכם לרכישת הבעלות בפורטפוליו מידי INVL Renewable Energy Fund I, קרן השקעות הרשומה בליטא ("המוכרת"), עבור תמורה בסך כולל של 23.70 מיליון אירו. התמורה כפופה להתאמות על בסיס הון חוזר, יתרות מזומנים וחוב פיננסי של חברות הפרויקט במועד ההשלמה של כל שלב.
- 1.2 ביצוע העסקה מחולק לשלושה שלבים בהתאם לסטטוס ההפעלה של הפרויקטים הנרכשים, התקדמות חיבור הפרויקטים לרשת החשמל והפעלתם המסחרית, כמפורט להלן:

שלב	סך הספק (MW)	שמות החברות	סטטוס הפרויקטים
שלב 1	13.9	SF Projekt 23 sp. z o.o SF Projekt 15 sp. z o.o MB SUN 6 sp. z o.o	הפרויקטים בהפעלה מסחרית
שלב 2	12.9	REFI 3 sp. z o.o REFI 11 sp. z o.o	בהקמה; הפעלה מסחרית צפויה ביום 30 בספטמבר, 2026
שלב 3	6.5	REFI 2 sp. z o.o.	בהקמה; הפעלה מסחרית צפויה ביום 30 ביוני, 2027

1.3. במסגרת הסכם הרכישה, נקבעו מועדים אחרונים להשלמת כל אחד מהשלבים המפורטים לעיל:

- א. שלב 1 – הסכם הרכישה מהווה הסכם מחייב וסופי ביחס לרכישת הפרויקטים בשלב זה. סך התמורה שתשולם עבור שלב זה היא 10,373,000 אירו (כולל התאמות להון חוזר).
- ב. שלב 2 – מועד ההשלמה הצפוי והמועד האחרון להשלמה הינו יום 30 בספטמבר 2026, עם אפשרות הארכה עד ליום 31 בדצמבר 2026. סך התמורה שתשולם עבור שלב זה היא 8,965,500 אירו (לפני התאמות להון חוזר).
- ג. שלב 3 – מועד ההשלמה הצפוי והמועד האחרון להשלמה הינו יום 30 ביוני 2027, עם אפשרות הארכה עד ליום 16 בספטמבר 2027. סך התמורה שתשולם עבור שלב זה היא 4,368,000 אירו (לפני התאמות להון חוזר).

1.4. תנאים לרכישת שלבים 2 ו-3

השלמות השלבים הבאים כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים, ובכללם השלמת הקמת הפרויקטים וקבלת כלל האישורים הנדרשים לצורך הפעלה מסחרית מלאה של כל פרויקט.

ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו עד למועדים שנקבעו, תהא החברה רשאית, בין היתר, לסגת מרכישת הפרויקט הרלוונטי, להשלים את הרכישה במצב הפרויקטים הקיים בתמורה מופחתת או לנהל משא ומתן להתאמת התמורה בהתאם להוראות הסכם הרכישה.

1.5. התמורה

בכוונת החברה לממן את רכישת הפורטפוליו על-ידי הון עצמי, נטילת חוב בהתאם להסכם המימון המפורט להלן, ועל ידי נטילת חוב בכיר מתאגידים בנקאיים. כמו כן החברה בוחנת את האפשרות לממן חלק מעלות הרכישה על-ידי שילוב של גופים מוסדיים כשותפי הון בפורטפוליו או בתאגיד אשר יחזיק בפורטפוליו, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ובכפוף לכל דין.

1.6. היבטים פיננסיים

כלל הפרויקטים בפורטפוליו נהנים מהסדרת Contracts for Difference (CfD) לתקופה של כ-15 שנים, המבטיחה הכנסה צמודה למדד לכ-62% מהתפוקה, כאשר יתרת החשמל תימכר בשוק החופשי. בהיבט הפיננסי, על בסיס הערכות מקצועיות, ההכנסות בשנה הראשונה לאחר הפעלה מלאה של כלל הפורטפוליו צפויות לעמוד על כ-3.5-3 מיליון אירו וה-EBITDA השנתי צפוי להסתכם בכ-2.3-2.7 מיליון אירו. ההכנסות החזויות לאורך חיי הפרויקטים לתקופה של 30 שנים, צפויות להסתכם בטווח של 97-120 מיליון אירו, וה-EBITDA החזוי לאורך תקופת הפרויקט צפוי להסתכם בטווח של 75-84 מיליון אירו.

בהתאם למידע שנמסר לחברה, להלן נתונים כספיים (שאינם סקורים או מבוקרים) עבור שלב 1 ו-2¹:

2024	חציון 1 2025	נתונים כספיים	שם החברה והפרויקטים המוחזקים על ידה
אלפי זלוטי²			
שלב 1			
298	418	סה"כ הכנסות	SF Projekt 23 sp. z o.o
9,379	8,956	סה"כ נכסים	
(8,959)	(8,849)	סה"כ התחייבויות	
2	113	סה"כ הכנסות	SF Projekt 15 sp. z o.o
13,283	16,783	סה"כ נכסים	
(13,195)	(16,587)	סה"כ התחייבויות	
52	588	סה"כ הכנסות	MB SUN 6 sp. z o.o
11,551	11,459	סה"כ נכסים	
(11,749)	(12,039)	סה"כ התחייבויות	
שלב 2			
2	66	סה"כ הכנסות	REFI 3 sp. z o.o
2,396	3,168	סה"כ נכסים	
(2,375)	(3,138)	סה"כ התחייבויות	
-	13	סה"כ הכנסות	REFI 11 sp. z o.o
15,245	17,504	סה"כ נכסים	
359	(17,148)	סה"כ התחייבויות	

¹ הנתונים הכספיים נערכו בהתאם לעקרונות החשבונאיים המקובלים בפולין.
² למועד דוח זה, 1 זלוטי שווה ל-0.85 ש"ח.

1.7. הפעלת הפורטפוליו

בשלב זה בכוונת החברה להחזיק ולהפעיל את הפורטפוליו. בנוסף, החברה פועלת להשבת הפרויקטים בעתיד, בין היתר באמצעות הוספת מערכות אגירה בסוללות (BESS) במתכונת Co-Located לצד המתקנים הסולאריים, והכל בהתאם לאמור בדיווח הקודם ובכפוף לדין החל, להיתכנות הכלכלית ולזמינות מקורות מימון.

2. פרטים בדבר הסכם המימון

בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לדיווח הקודם, בסמוך לפרסום דוח זה תחתום החברה עם תאגיד חוץ בנקאי ישראלי ("המלווה"), על בהסכם לקבלת מימון משלים בהיקף כולל של כ-9.3 מיליון אירו. הסכם המימון מיועד להשלמת ההון הדרוש לחברה לקידום רכישת החברות בשלב 1, וכן למימון עלויות ריבית ועמלות.

להלן יובא גילוי אודות הסכם המימון בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בעניין אשראי בר-דיווח:

2.1. מבנה ההלוואה: הלוואה בסך של כ-9.3 מיליון אירו, המורכבת משתי מסגרות: (א) מסגרת הלוואה עיקרית בסך של 8.3 מיליון אירו או עד 80% ממחיר רכישת הפרויקטים בשלב 1 (הנמוך מביניהם); (ב) מסגרת הלוואה משלימה (DDTL) בסך של 1 מיליון אירו, למטרת מימון ריביות ועמלות.

2.2. פירעון ההלוואה: 40% מקרן ההלוואה תיפרע בתוך 18 חודשים ממועד השלמת שלב 1 ו-60% הנותרים יפרעו בתוך 30 חודשים ממועד השלמת שלב 1. הריביות והעמלות ישולמו בשוטף, מדי שלושה חודשים. במקרה שבו תתקשר החברה בהסכם מימון בכיר בקשר לפרויקטים, במועד המשיכה הראשון של המימון הבכיר תפרע החברה חלק מקרן ההלוואה, בסכום השווה להפרש בין סכום המימון הבכיר לבין סך של 10 מיליון אירו.

2.3. הון עצמי: החברה תשקיע מהונה העצמי לפחות 20% מעלות רכישת הפרויקטים בשלב 1.

2.4. ריבית והצמדה: ההלוואה תישא ריבית שנתית בטווח של 7-8% לשנה וכן עמלות שונות, לרבות עמלת ניטור ועמלות נוספות, בהתאם לתנאי הסכם המימון.

2.5. תשלום מבוסס רווחים: בנוסף לתשלום הריבית, תהיה המלווה זכאית לתשלום 12% מהכנסות הפרויקטים בשנים 2028-2029 ("תשלום מבוסס רווחים"). תשלום זה ישולם בארבעה תשלומים חצי שנתיים שווים, בשנים 2028-2029. יחד עם זאת, אם נכון ליום 30 ביוני, 2027 ההספק הכולל של הפרויקטים יהיה נמוך מ-34 MW, שיעור התשלום מבוסס הרווחים יגדל בהתאם ליחס שבין 34 MW לבין הספק הפרויקטים בפועל. החברה תהיה רשאית לדחות את התשלומים מבוססי הרווחים לתקופה של עד 12 חודשים, בתמורה לתוספת ריבית ועמלה.

2.6. אמות מידה פיננסיות: החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות, ובכללן:

א. הון עצמי – ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט), בתוספת התמורה המובטחת בגין רכיב המניות בהקצאה הפרטית אשר ביצעה החברה³ ביום 28 בדצמבר 2025, העומדת על סך של 50 מיליון ש"ח, לא יפחת מסך של 40 מיליון ש"ח. בהתאם להערכות מעודכנות⁴ של החברה ליום 31.12.2025, סך ההון העצמי שלה עמד על 93 מיליון ש"ח.

ב. יחס הון/מאזן – יחס ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) למאזן המאוחד של החברה לא יפחת מ-20% במשך שני רבעונים רצופים. בהתאם להערכות המעודכנות של החברה⁵ ליום 31.12.2025, יחס ההון למאזן שלה עמד על 88%.

ג. יעדי EBITDA – התחייבה לעמוד באמת מידה פיננסית שלפיה ה-EBITDA של חברות הפרויקט לא יפחת מספים מינימליים שנקבעו בהסכם, הנבחנים על בסיס חצי-שנתי ובנפרד במצטבר עבור חברות שלב 1 ועבור חברות שלבים 2 ו-3. בהתאם לכך, ה-EBITDA המינימלי נקבע על: (i) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2026 – לפחות €175,000 עבור חברות שלב 1 ולפחות €20,000 עבור חברות שלבים 2 ו-3; (ii)

³ לפרטים אודות תנאי ההקצאה הפרטית ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 2 בדצמבר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-095607).
⁴ הערכות אלה מבוססות על נתונים כספיים צפויים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ובהתאם הנתונים אינם סקורים או מבוקרים.
⁵ הערכות אלה אינן סקורות ואינן מבוקרות.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2027 – לפחות €240,000 עבור חברות שלב 1 ולפחות €200,000 עבור חברות שלבים 2 ו-3; ו-(iii) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2027 – לפחות €180,000 עבור חברות שלב 1 ולפחות €170,000 עבור חברות שלבים 2 ו-3. חישוב ה-EBITDA ייעשה בדרך מקובלת וללא התאמות מיוחדות.

ד. עדכון אמות המידה בהתאם להסכם חוב בכיר: אם ייסגר מימון בכיר עד ליום 31 בדצמבר 2026, וה- Facility Agent יקבע כי אמות המידה הפיננסיות במימון הבכיר הן מקובלות וסבירות לשוק הרלוונטי, לא תחול עוד אמת המידה הנוגעת ל-Project EBITDA כמפורט לעיל. בנוסף, אמות המידה הפיננסיות שייקבעו למלווה הבכיר במסגרת המימון הבכיר יאומצו בהסכם המימון הנוכחי בדרך של הפניה. אי-עמידה באמות המידה הפיננסיות עשויה להוות אירוע הפרה לפי הסכם המימון.

2.7. בטוחות: הלווה התחייבה להעמיד למלווה בטוחות כמקובל מסוג זה, לרבות שעבוד על מניות החברה ותאגידי הקבוצה בחברות הפרויקט ועל נכסי הפרויקטים בשלב 1. ככל שתתקשר החברה בהסכם מימון בכיר בקשר לפרויקטים, הלווה תפעל לקבלת הסכמת המלווה הבכיר ליצירת בטוחות מדרגת שניה לטובת המלווה.

2.8. עילות להעמדה לפירעון מיידי:

הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, ובכללן שינוי שליטה בחברה, אי-עמידה באמות מידה פיננסיות והאצה צולבת במקרה של פירעון מוקדם של חוב פיננסי אחר בסכום העולה על 250 אלף אירו.

2.9. פירעון מוקדם: ההסכם כולל הוראות בדבר אפשרות לפירעון מוקדם בכפוף לעמלת פירעון מוקדם בהתאם להוראות הסכם המימון.

המידע בנוגע להספק המקסימלי של הפרויקטים, חיבור לרשת החשמל והפעלה מסחרית של שלבים 2 ו-3, השלמת רכישת שלבים 2 ו-3, התממשות התנאים המתלים, סך הכנסות ו-EBITDA צפויים בשנה מייצגת ולאורך תקופת הפעלה של הפרויקט, השבחת הפרויקטים וחיבורם למערכות אגירה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע כאמור מבוסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של הנהלת החברה וכן מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח. המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מהאופן הנצפה על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה לרבות אישורים רגולטוריים, שינויים בסביבה העסקית, שינויים בשיעורי הריבית ו/או בתנאי המימון, שינויים בתעריפי החשמל, שינויים בעלויות הקמת הפרויקטים ו/או גורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות התממשות איזה מגורמי הסיכון המתוארים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 31 במרץ, 2025 (מס' אסמכתא: 022557-01-2025).

בכבוד רב,

אייראנג'י טק בע"מ

נחתם על ידי: טל רז, מנכ"ל