

15 בינואר 2026

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: מסמך כוונות למימון בהיקף של 1.56 מיליארד ש"ח ממזרחי ופועלים**

בהמשך לדיווחי החברה¹ בדבר הקמת פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה במסגרת הליך תחרותי דו שימושי מס' 1 ("פרויקטים"), החברה מתכבדת לדווח כי ביום 14 בינואר 2026 חתמה על מסמך כוונות מפורט עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ ("הבנקים") לפיו הבנקים ישמשו כמלווים בכירים בקשר למימון הפרויקטים, כדלקמן:

1. הלווה הינה תאגיד ייעודי בבעלות פריים אנרג'י ("הלווה"), אשר תקים, תחזיק (במישרין ו/או בעקיפין באמצעות החזקה בתאגידי פרויקט ייעודיים שיחזיקו במתקנים), תפעיל ותתחזק 23-25 מתקני אנרגיה בישראל הכוללים מתקנים סולאריים בהספק מצטבר של כ- 160 מגה וואט (DC) ומתקני אגירה בקיבולת של כ- 1,000 מגה וואט שעה.
2. הבנקים יעמידו ללווה מסגרות אשראי בהיקף כולל של כ- 1.56 מיליארד ש"ח, הכוללות: מסגרות אשראי לטווח קצר, Standby, וטווח ארוך; מסגרת מע"מ וערבויות; וכן מסגרות לשירות החוב (DSRF) ומסגרת גישור למימון ההון העצמי (EBF). המימון יתבצע במתכונת של מימון פרויקטאלי נון-ריקורס (Non-Recourse Project Financing) לצורך הקמת הפרויקטים על-ידי תאגידי הפרויקטים במהלך השנים 2026-2027. יובהר כי המימון נשוא דיווח זה מהווה מימון נוסף ונפרד מהמימון עליו דיווחה החברה ביום 3 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039584), בהיקף מסגרות כולל של עד כ- 667 מיליון ש"ח, אשר הועמדו על-ידי בנק לאומי בע"מ וקונסורציום בראשותו. בהתאם, לאחר העמדת המימון נשוא דוח זה, היקף מסגרות המימון המצטבר להקמת פרויקטים בדו-שימוש של החברה יעמוד על כ- 2.227 מיליארד ש"ח.
3. הבנקים יהיו רשאים להעביר חלק מזכויותיהם ומחובותיהם למלווים נוספים בתנאים שנקבעו במסמך הכוונות.
4. תקופת הזמינות של מסגרת המימון לטווח קצר הינה עד 48 חודשים, והיא תיפרע על-ידי הלוואת הטווח הארוך 12 חודשים לאחר ההפעלה המסחרית של כל קבוצת פרויקטים. מועד הפירעון הסופי של הלוואת הטווח הארוך – בתום 15 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של תאגידי הפרויקט האחרון, ולא יאוחר מתום תקופת התעריף המובטח של הפרויקטים, בהתאם להוראות ההליך התחרותי,

¹ לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.5.5, 1.5.6, 1.5.7, וכן סעיף 2.3.4 לדוח הדירקטוריון ליום 30.9.25 אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לרבעון השלישי לשנת 2025 כפי שפרסמה החברה ביום 25.11.25 (מס' אסמכתא: 2025-01-092184).

כאשר לוח הסיילוקין של ההלוואה לטווח ארוך ייפרס על פני 22 שנים בתקופת ההפעלה המסחרית, בכפוף ל"זנב" מקובל של 0.5 שנה.

5. ההלוואה לטווח קצר תהיה שקלית לא צמודה ותישא ריבית בשיעור של פריים בתוספת 0.3%-0.7%, וההלוואה לטווח ארוך תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית בשיעור של תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת מרווח של 1.8%-2.4%.
6. בטחונות לחוב הבכיר: ההלוואות הינן נון-ריקורס לחברה. כמקובל בהלוואות מסוג זה, להבטחת פירעון החוב הבכיר יועמדו, בין היתר, הבטוחות הבאות: שעבוד קבוע על זכויות החברה בלווה וכן על כלל נכסי הלווה ותאגידי הפרויקטים, לרבות פוליסות ביטוח, הכנסות וחשבונות הבנק; חתימה על הסכמים ישירים עם קבלנים וספקים מהותיים; ערבויות ביצוע מטעם קבלן ההקמה וקבלן ההפעלה, בתנאים שנקבעו במזכר הכוונות; וכן, ככל שהחברה תבצע את רכש הציוד בעצמה, ערבות מטעם החברה בשיעור שלא יעלה על 5% מעלות רכישת הציוד.
7. התניות פיננסיות: נקבעו יחסי כיסוי מינימליים כמקובל בהלוואות מסוג זה, (ברמת קבוצת פרויקטים) ובכלל זה: יחס כיסוי חוב חזוי בסגירה פיננסית של 1.25 במהלך 15 שנות ההפעלה הראשונות ויחס של 1.30 לאחר מכן; יחס לחלוקה של 1.18; ויחס כיסוי להפרה של 1.05. יחסי הכיסוי כאמור ייבחנו בנפרד ביחס לכל תאגיד פרויקט.
8. קרן תחזוקה: תיקבע בהסכם המימון המפורט והמחייב בהתאם להמלצת היועץ הטכני מטעם הבנקים.
9. במסגרת מזכר הכוונות, שאינו מחייב בשלב זה, סוכמו תנאים מוקדמים לחתימה על הסכם מימון מפורט ומחייב, דירוג מינימלי (ככל שיידרש) לפרויקט בתקופת ההפעלה, תנאים למשיכה, מנגנון תמיכה הדדית בין תאגידי הפרויקטים, תנאים לחלוקה לבעלים, תנאים לפירעון מוקדם וביטול מסגרות, וכן שיעורי עמלות כמקובל בהסכמי מימון.

לאחר השלמת הקמת כלל הפרויקטים, צפויים הפרויקטים להניב בשנת ההפעלה המלאה הראשונה הכנסות של כ- 172 מיליון ש"ח, ולהשיא תשואת PIRR מוערכת של כ- 12.3%, ותשואת EIRR מוערכת של כ- 34.3%.

מובהר כי נכון למועד דוח זה טרם נחתם הסכם מחייב בין הצדדים וכי תנאי המימון כאמור עשויים להשתנות במסגרת חתימת הסכם מחייב. חתימה על הסכם מימון מפורט ומחייב, כפופה, בין היתר, לקבלת מלוא האישורים הנדרשים על ידי האורגנים של הבנקים, ולהשלמת בדיקת נאותות משפטית, חשבוטאית, הנדסית וכלכלית לשביעות רצון הבנקים, וכן לקבלת אישור האורגנים של החברה.

המידע המפורט בדיווח זה בקשר עם אפשרות להתקשרות עם הבנקים בהסכם מחייב למימון ההקמה של הפרויקטים, כולם או חלקם, תנאי ההסכם המחייב, קבלת מלוא האישורים הנדרשים לשם כך, וכן השלמת הקמת הפרויקטים, הכנסות ותשואות צפויות מהם, הנו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומהווה הערכה בלבד המתבססת על המידע, הערכות, התחזיות והנתונים הקיימים בידי הנהלת החברה במועד הדיווח. מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים ובכלל זה הצלחת המשא ומתן בין הצדדים, בדיקות נאותות, תהליכים הנדרשים לצורך הוצאת הסכם המימון לפועל, ובהתחשב בכל גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה. בהתאם, המידע כאמור, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן המתואר לעיל.

פרייס אנרג'י פי.אי בע"מ

על-ידי: אמיר גרא, מנכ"ל

מלי יוסף, סמנכ"לית כספים