

27 ביולי, 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: חתימה על הסכם מסגרת מחייב עם דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ להקמת מתקני אגירת אנרגיה וחוות שרתים בשטחי תחנות דלק

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 4 בפברואר 2026¹ בדבר חתימת מזכר הבנות לא מחייב עם חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק"), חברה ציבורית בשליטת להב אל.ארילאסטייט בע"מ, מבעלי השליטה בחברה, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 26 ביולי 2026 נחתם בין החברה לבין דלק הסכם מסגרת מחייב ("הסכם המסגרת") להקמת מתקני אגירת אנרגיה במתח נמוך ו/או גבוה ("מתקני האגירה") ו/או חוות שרתים מבוצרות ("המתקנים הטכניים" ויחד: "המתקנים") בשטחי תחנות הדלק המוחזקות על ידי דלק ("העסקה").

בהמשך לדיווחיה הקודמים של החברה בדבר כניסתה לתחום חוות השרתים וקבלת רישיון לאספקת חשמל², ועל רקע הגידול המתמשך בביקוש למשאבי מחשוב בתחום הבינה המלאכותית, הסכם המסגרת צפוי, להערכת החברה, לקדם באופן מהותי את יישום תכניות החברה לפיתוח פלטפורמת מחשוב מבוצרת המבוססת על פריסת מתקנים ברחבי ישראל ומיקסום חיבורי החשמל הקיימים ומתקני האגירה של החברה, לטובת אספקת שירותי כוח עיבוד לחברות ולארגונים אחרים. להערכת החברה פוטנציאל ההקמה של חוות שרתים מבוצרת בשטחי כ- 60 מתחמי תדלוק שבבעלות דלק עומד על כ- 150 מגה וואט IT. עוד מעריכה החברה כי מיקומם האסטרטגי של המתחמים (חלקם במרכזי ערים – בקרבת הצרכנים הסופיים של יישומי ה-AI) והחיבורים הקיימים לרשת החשמל, יהווה ייתרון משמעותי בקידום והקמת הפרויקטים.

בהתאם להוראות הסכם המסגרת, החברה תבצע בדיקות היתכנות ביחס לתחנות הדלק של דלק, לצורך בחינת האפשרות להקמת המתקנים בכל אחת מהתחנות ("בדיקות ההיתכנות"). בדיקות ההיתכנות יושלמו בתוך תקופה של עד 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת. לאחר השלמת בדיקות

¹ מסי' אסמכתא: 2026-01-012156

² ראו דיווח מיום 10 ביולי 2026 (אסמכתא: 2026-01-065667) בדבר קבלת רישיון מספק, ודיווח מיום 29 במאי, 2026 (אסמכתא: 2026-01-050832) בדבר כניסה לתחום פעילות חדש - ייזום ופיתוח חוות שרתים.

ההיתכנות, יגבשו הצדדים רשימת תחנות דלק ושטחים שייועדו לקידום הפרויקטים ("הרשימה המחייבת").

ביחס לכל תחנת דלק שתיכלל ברשימה המחייבת, ייחתם בין החברה לבין דלק ו/או התאגיד המחזיק בזכויות באותה תחנה הסכם שימוש פרטני, בנוסח שסוכם מראש וצורך כנספח להסכם המסגרת ("הסכם השימוש הפרטני"). הסכם השימוש הפרטני מקנה לחברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, זכות למשך 36 חודשים להודיע לדלק על הקמת פרויקט בתחומי תחנות דלק הנכללות ברשימה המחייבת.

תקופת השימוש בכל שטח כאמור תעמוד על עד 24 שנים ו-11 חודשים ממועד תחילת השימוש, או לתקופה קצרה יותר ככל שיידרש על פי דין. עוד נקבע כי לדלק תעמוד הזכות להביא לסיומו המוקדם של כל הסכם שימוש פרטני, ביחס לשטח מסוים, אם השטח יידרש לצורך ביצוע עבודות פיתוח, בינוי או השבחה של תחנת הדלק, וזאת בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 60 ימים, ובלבד שהתקבלו אצל דלק כל האישורים הנדרשים לביצוע העבודות, ושפינוי המתקנים נדרש מיידית לצורך תחילת העבודות בפועל. בתמורה לרשות השימוש בשטחי הרשות, תשלם החברה לדלק ו/או למחזיק הרלוונטי דמי שימוש, כמפורט להלן:

- ביחס למתקני אגירה: בגין מתקני אגירה במתח גבוה תשלם החברה דמי שימוש שנתיים בטווח שבין 36,000 ש"ח ל-108,000 ש"ח, בהתאם לגודל החיבור של המתקן. בגין מתקני אגירה במתח נמוך תשלם החברה דמי שימוש בסך של 80 ש"ח לכל 1 KW גודל חיבור (AC). לכל הסכומים האמורים יתווסף מע"מ כדין, והם יוצמדו בהתאם למנגנון ההצמדה החל על התמורה ממכירת החשמל הנאגר במתקן.
- ביחס למתקן הטכני (חוות שרתים מבוזרות): תשלם החברה דמי שימוש חודשיים בסך של 120 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן.

להערכת החברה, ככל וימומש מלוא הפוטנציאל של קיבולת האגירה שיוקם (כ-1.5 ג'יגה וואט שעה), היקף ההשקעות יסתכם בכ-900 מיליון ש"ח, והיקף ההכנסות וה-EBITDA בשנת הפעלה מלאה ראשונה צפויים להסתכם בכ-227 מיליון ש"ח וכ-107 מ' ש"ח, בהתאמה. שיעור תשואת הפרויקט (PIRR) צפוי להסתכם בכ-12% ותשואת ההשקעה (EIRR) בכ-23%. נכון למועד דוח זה, טרם ניתן להעריך באופן סופי את היקף ההכנסות וההשקעה הכולל הנדרש להקמת חוות השרתים ואת מבנה המימון שיגובש לצורך מימונו. להערכת החברה, ובהתאם למקובל בתחום חוות השרתים, מדובר בפרויקט עתיר השקעות, אשר צפוי להיות ממומן באמצעות שילוב של הון עצמי ומימון בכיר פרויקטאלי.

יובהר כי התקשרות החברה בעסקה כפופה לקבלת האישורים הנדרשים של האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים, ובכלל זאת לאישור ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה של הצדדים. בהתאם לכך, החברה תפעל לפרסום דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת, אשר על סדר יומה יובא, בין היתר, אישור העסקה, ובמסגרתו יפורטו עיקרי תנאי הסכם המסגרת והסכם השימוש הפרטני.

³ דמי השימוש ישולמו החל מהמועד המוקדם שבין: (i) מועד ההפעלה המסחרית של המתקנים בפועל או (ii) 6 חודשים ממועד ההודעה על הקמת הפרויקט. במקרה של עיכוב בהפעלה המסחרית הנובע מהמתנה לאישור לצורך חיבור המתקן, עקב נסיבות שאינן תלויות בחברה דמי השימוש ישולמו במועד המוקדם שבין (i) מועד ההפעלה המסחרית של המתקנים או (ii) 9 חודשים ממועד ההודעה כאמור.

יובהר כי המידע המפורט לעיל, לרבות ביחס להשלמת העסקה, אפשרות הקמת מתקני אגירה ו/או מתקנים טכניים בתחנות הדלק, היקף התחנות בהן יוקמו המתקנים, קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, מועדי ההקמה וההפעלה, היקף הקיבולת שתוקם בפועל, העלויות, ההכנסות והתשואות הצפויות, אישורי האורגנים המוסמכים, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית, והמבוסס, בין היתר, בשל אי השלמת בדיקות היתכנות לשביעות רצון החברה, אי הכללת תחנות או שטחים ברשימה המחייבת, אי קבלת הסכמות שותפים או בעלי זכויות, אי קבלת היתרים או אישורים רגולטוריים, שינויים בדין או ברגולציה, שינויים בעלויות ההקמה או המימון, שינויים בתנאי שוק החשמל, קשיים תכנוניים, הנדסיים, תפעוליים או מסחריים. כמו כן, מידע זה מותנה בהתקיימותם של גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובהתאם המידע כאמור עשוי שלא להתממש או להתממש באופן השונה מהותית מן המתואר לעיל.

פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

על-ידי : אמיר גרא, מנכ"ל

ירון קיקוז, מנהל עסקים ראשי

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה")

תאריך: 27 ביולי 2026

לכבוד רשות ניירות ערך
לכבוד הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי – חתימה על הסכם מסגרת מחייב עם פריים אנרג'י פי.אי בע"מ

להקמת מתקני אגירה בנכסי החברה

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 4 בפברואר 2026 (מס' אסמכתה 2026-01-012272), בדבר חתימת מזכר הבנות לא מחייב עם פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("פריים"), חברה ציבורית אשר להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ("להב"), הינה מבעלות השליטה בה ובחברה, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 26 ביולי 2026 נחתם בין החברה לבין פריים הסכם מסגרת מחייב ("**הסכם המסגרת**") להקמת מתקני אגירת אנרגיה¹ במתח נמוך ו/או גבוה ("**מתקני האגירה**") ו/או מתקן טכני להפעלה וניהול של מערכות מחשוב, שרתים ועוד ("**המתקנים הטכניים**") ויחד: ("**המתקנים**") בשטחי נכסי החברה² ("**נכסי החברה**" ו- "**העסקה**", בהתאמה).

ההתקשרות בהסכם המסגרת הינה בהתאם למדיניות החברה להצפת ערך ולהביא למיצוי פוטנציאל ההכנסות בנכסים שלה ולשימוש מיטבי בהם.

בהתאם להסכם המסגרת, פריים תבצע, על חשבונה ובאחריותה, בדיקות היתכנות ביחס לנכסי החברה, לצורך בחינת האפשרות להקמת המתקנים בכל אחת מהתחנות ("**בדיקות ההיתכנות**"). בדיקות ההיתכנות יושלמו בתוך תקופה של עד 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת. לאחר השלמת בדיקות ההיתכנות, תוסכם בין פריים לחברה רשימה מוצעת של נכסי החברה שבהם בכוונתה לקדם הקמת מתקני אגירה ו/או מתקנים טכניים. הנכסים והשטחים שיאושרו על ידי החברה³ ("**שטחי הרשות**") יהיו את "**הרשימה המחייבת**".

ביחס לכל נכס שיכלל ברשימה המחייבת, ייחתם בין פריים לבין החברה ו/או התאגיד המחזיק בזכויות באותו נכס הסכם שימוש פרטני, בנוסח שסוכם מראש וצורף כנספח להסכם המסגרת ("**הסכם השימוש הפרטני**"). הסכם השימוש הפרטני יקנה לפריים לפי שיקול דעתה הבלעדי במשך 36 חודשים זכות להודיע על הקמת פרויקט ביחס לכל הסכם שימוש פרטני. תקופת השימוש בשטח הרשות הרלוונטי תעמוד על עד 24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית, או לתקופה קצרה יותר ככל שיידרש על פי דין. עוד נקבע כי לחברה תעמוד הזכות להביא לסיומו המוקדם של כל הסכם שימוש פרטני, ביחס לשטח רשות מסוים, אם שטח הרשות יידרש לצורך השבחת הנכס, שינוי ייעוד, בינוי נוסף או לכל צורך אחר הקשור בנכס. הודעת ביטול על ידי החברה כאמור תמסר לאחר אישור התבי"ע (ככל ורלוונטי) ו/או במועד בו צפוי כי יתקבלו כל האישורים הנדרשים לתחילת ביצוע העבודות בפועל ושיפנוי שטח הרשות נדרש מיידיית לצורך תחילת העבודות בפועל והפינוי יבוצע תוך 60 ימים.

¹ מתקני Stand Alone ו/או משולבים מערכות סולאריות, באמצעות קונסטרוקציה שתיבנה לשם הנחתו על גביה.

² נכסים בהם החברה הינה בעלת זכויות במישרין ובין באמצעות חברות מוחזקות ולרבות נכסים המוחזקים ביחד עם שותפים ובכפוף להסכמתם.

³ לגבי נכסים בהם קיים שותף, קבלת ההחלטה תיעשה ביחד עם השותף.

בתמורה לרשות השימוש בשטחי הרשות, תשלם פריים לחברה ו/או למחזיק הרלוונטי, דמי שימוש החל מהמועד המוקדם שבין מועד ההפעלה המסחרית בפועל או 6 חודשים ממועד ההודעה על הקמת הפרויקט⁴, כמפורט להלן:

- ביחס למתקני אגירה: בגין מתקני אגירה במתח גבוה תשלם פריים דמי שימוש שנתיים בטווח שבין 36,000 ש"ח ל- 108,000 ש"ח, בהתאם לגודל החיבור של המתקן. בגין מתקני אגירה במתח נמוך תשלם פריים דמי שימוש בסך של 80 ש"ח לכל 1 KW גודל חיבור (AC). לכל הסכומים האמורים יתווסף מע"מ כדין, והם יוצמדו בהתאם למנגנון ההצמדה החל על התמורה ממכירת החשמל הנאגר במתקן.

- ביחס למתקן הטכני (חוות שרתים מבוזרות): תשלם פריים דמי שימוש חודשיים בסך של 120 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן.

מלוא עלויות ההקמה, ההפעלה והתחזוקה של המתקנים יחולו על פריים, ולפיכך לחברה לא צפויות הוצאות מהותיות בגין ביצוע העסקה.

כפי שנמסר לחברה על ידי פריים, להערכת פריים, על פי ניתוח ראשוני שערכה, הפוטנציאל המוערך להתקנת מתקני אגירה בכ-65 מנכסי החברה הינו בקיבולת מצרפית של עד כ-1.5 ג'יגה וואט שעה. בהתבסס על הערכת פריים האמורה לעיל, ככל שניתן יהיה לנצל את מלוא הפוטנציאל בנכסי החברה (בהנחת התקנת מערכות במתח גבוה בגודל חיבור מקסימלי העולה על 8 MW והקמת 100 מ"ר של שטח טכני), אזי תוספת ה- NOI (כולל חלקם של השותפים בנכסים) עשויה לעמוד על סך של עד כ-14 מיליון ש"ח לשנה. מובהר כי מדובר בהערכה ראשונית בלבד, אשר אינה ודאית, וכפופה, בין היתר, לתוצאות בדיקות ההיתכנות, לקבלת מלוא האישורים הנדרשים ולהקמת מתקני האגירה והשטחים הטכנים בגודל הנ"ל בפועל.

כניסתו לתוקף והשלמתו של הסכם המסגרת והסכמי השימוש הפרטני, כפופות לקבלת האישורים הנדרשים של האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים. מאחר שמדובר בעסקה שבה לבעל השליטה בחברה עניין אישי, ביום 26.7.2026 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקה וכניסתו לתוקף של הסכם המסגרת כפופה גם לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה. בהתאם לכך, החברה תפעל לפרסום דוח זימון אסיפה לאישור העסקה, ובמסגרתו יפורטו עיקרי תנאי הסכם המסגרת והסכם השימוש הפרטני. מובהר כי אין ודאות בדבר השלמת העסקה.

המידע האמור בדו"ח מיידי זה, לרבות ביחס לכניסתם לתוקף של הסכם המסגרת והסכם השימוש הפרטני, השלמת העסקה, אפשרות להקמת המתקנים בנכסי החברה או חלקם, גודל המתקנים, היקף הנכסים והשטחים שיכללו ברשימה המחייבת, קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, מימוש זכויות השימוש, מועדי ההקמה וההפעלה, היקף הקיבולת, דמי השימוש, פוטנציאל להקמת המתקנים, והערכות החברה בדבר תוספת NOI שנתית, קבלת הסכמות שותפים ואישורים נדרשים, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית, בין היתר, בשל אי השלמת בדיקות ההיתכנות על ידי פריים, אי הכללת תחנות או שטחים ברשימה המחייבת, אי קבלת הסכמות שותפים או בעלי זכויות, אי קבלת היתרים או אישורים רגולטוריים, שינויים בדיון או ברגולציה, שינויים בעלויות ההקמה או המימון, שינויים בתנאי שוק החשמל, קשיים תכנוניים, הנדסיים, תפעוליים או מסחריים. המידע הצופה פני עתיד כאמור מבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה והערכותיה הסבירות של הנהלת החברה, נכון למועד פרסום דוח מיידי זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או

⁴ במקרה של עיכוב בהפעלה המסחרית הנובע מהמתנה לאישור לצורך חיבור המתקן, עקב נסיבות שאינן תלויות בפריים דמי השימוש ישולמו במועד המוקדם שבין מועד ההפעלה המסחרית או 9 חודשים ממועד ההודעה על הקמת הפרויקט.

להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, לרבות כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זאת קבלת היתרים ואישורים, החלטות מוסדות רגולטוריים, חיבור לרשת החשמל והתקשרות עם גורמים רלוונטיים, וכן כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון החלים על החברה כפי שצוינו בדוח התקופתי לשנת 2025.

בכבוד רב,

דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ

על ידי פליקס שופמן (מנכ"ל)

ויוסי פרידמן (סמנכ"ל כספים)