רפק אנרג'י בע"מ

("החברה")

8 בנובמבר 2026

לכבוד **לכבוד**

<u>רשות ניירות ערך</u> **<u>הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ</u>**

הנדון: <u>התקשרות בהסכם להמחאת זכויות וחובות בפרויקט תחנת הכוח "אורות יצחק"</u>

החברה מודיעה כי ביום 8 בנובמבר 2026, התקשרה בהסכם עם אס.אל.אס מפרשים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ, חברה ציבורית בשליטת צחי אבו, ועם צד ג' ("**המוכרים**"), בעלי הזכויות בפרויקט לייזום, תכנון, הקמה והפעלה של תחנת הכוח "אורות יצחק" במועצה האזורית מנשה ("**התחנה**" ו-"**הפרויקט**", בהתאמה), להמחאה של 50.1% מהזכויות והחובות בתחנה ("**ההסכם**" ו-"**העסקה**", בהתאמה). לאחר השלמת העסקה, צפויים שיעורי הזכויות בפרויקט להיות כדלקמן: החברה - 50.1%; אס.אל.אס - 29.94%; צד ג' - 19.96%.

1. <u>כללי</u>

1.1. המוכרים זכו במסגרת מכרז "תכנן ובנה" שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ("**המכרז**" ו-"**רמ"י**", בהתאמה), בזכויות להקמת תחנת כוח מוזנת בגז טבעי בהספק משולב של כ-850 MW, שתוקם על פני שטח של כ-100 דונם. כמו כן, בהתאם להוראות המכרז, ישנה אפשרות הרחבה ליחידת ייצור נוספת בהספק משולב של כ-850 MW ("**הרחבת התחנה**").

1.2. לתאריך הדיווח, התחנה נמצאת בשלבי תכנון בוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל) במסגרת תת"ל 229 לאחר דיון לפי סעיף 77/78 ("**התכנית**"). יצוין, כי בהתאם להוראות המכרז, התקופה לקבלת אישור התכנית כאמור הינה 5 שנים, אשר ניתנת להארכה ב-48 חודשים נוספים בהתאם לחוזה ההרשאה לתכנון. לאחר אישור התכנית, ייחתם הסכם חכירה מול רמ"י בגין הקרקע לתקופה של 49 שנים.

1.3. בנוסף, יפעלו הצדדים להקמתו של תאגיד ייעודי, באמצעותו יחזיקו בזכויות בתחנה ("**התאגיד הייעודי**").

2. <u>העסקה והתמורה</u>

2.1. בהתאם להוראות ההסכם, תרכוש החברה, בדרך של המחאה, 50.1% מהזכויות בתחנה מהמוכרים, בהתאם לחלקם היחסי בזכויות בתחנה.

2.2. בתמורה, תשלם החברה למוכרים תשלומים בסך של עד כ-370 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה ("**התמורה**"), בהתאם לעמידה באבני דרך כמפורט להלן:

א. סך של 37 מיליון ש"ח במועד השלמת כל התנאים המתלים ("**מועד ההשלמה**");

ב. סך של 74 מיליון ש"ח במועד ובכפוף לאישור התכנית הסטטוטורית הנדרשת (תת"ל);

ג. סך של 259 מיליון ש"ח בכפוף לסגירה פיננסית עם גורם ממן עבור הקמת התחנה ובמועד המשיכה הראשונה ממסגרות החוב הבכיר למימון הפרויקט.

2.3. בכפוף לאישור הרחבת התחנה, תשלם החברה למוכרים תמורה נוספת בסך של 180 מיליון ש"ח, או חלק יחסי מסכום זה בהתאם להספק ההרחבה.

2.4. בנוסף לתמורה, במועד ההשלמה, כהגדרתו להלן, תשלם החברה למוכרים סך השווה ל-50.1% מההוצאות שהוציאו לקידום התחנה ("**הוצאות הייזום**"). עם הקמתו של התאגיד הייעודי, יראו את הוצאות הייזום כהלוואות שהועמדו על ידי הצדדים לתאגיד הייעודי.

2.5. עוד נקבע בהסכם, כי לאחר מועד ההשלמה, לצד ג' תהיה האופציה ליטול הלוואה בסך של עד 50 מיליון ש"ח מהחברה ("**ההלוואה לצד ג'**"), לטובת העמדת חלקו בהוצאות הפיתוח ובהתאם לקצב הוצאתן עד למועד הסגירה הפיננסית. הלוואה זו תישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 2% ותיפרע במועד המוקדם מבין: (1) הסגירה הפיננסית; או (2) יום 31.12.2030. ההלוואה לצד ג' מובטחת בבטוחות כמפורט בהסכם.

3. במסגרת ההסכם נקבעו, בין היתר, הוראות בקשר עם אופן ניהול פיתוח והקמת התחנה והתאגיד הייעודי, העמדת מימון על ידי בעלי הזכויות בתחנה / בתאגיד הייעודי, תנאים מתלים מקובלים להשלמתו, כגון קבלת אישורים רגולטוריים נדרשים ואי קיומה של הפרה מהותית, הוראות לעניין שיפוי, סודיות והוראות מקובלות נוספות.

4. בכוונת החברה לממן את התמורה והעמדת ההלוואות ממקורותיה העצמיים ו/או מאשראי מתאגיד בנקאי.

5. בהתאם להוראות ההסכם, המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הוא 270 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לאפשרויות הארכה הקבועות בו.

6. בהתאם להערכות החברה, אישור התוכנית צפוי להתקבל בתוך כ-18 חודשים ממועד הדיווח, והסגירה הפיננסית של הפרויקט צפויה להתבצע בתוך כשלוש שנים ממועד הדיווח.

7. יצוין, כי התקשרות החברה בעסקה הינה בהתאם לאסטרטגיית החברה, כפי שפורטה בתשקיף החברה, להרחבת פעילותה בתחום ייזום, פיתוח והקמה של פרויקטים לייצור חשמל ולהגדלת היקף פעילותה בתחום האנרגיה.

הערכות החברה בדבר השלמת העסקה, הספק המתוכנן של התחנה, קידומה, הרחבתה, לוחות הזמנים למימושה, ככל שנכללו לגביהם הערכות, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה אינן ודאיות ועשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר בשל אי התקיימות התנאים להשלמת העסקה, אי קבלת אישורים, עיכובים תכנוניים או רגולטוריים, אי השגת מימון, שינויים בעלויות או התממשות הסיכונים המפורטים לעיל.

בכבוד רב,

רפק אנרג'י בע"מ

נחתם על-ידי: איתי חגי, מנכ"ל