



מבטח שמיר אחזקות בע"מ

(החברה")

11 בדצמבר 2025

69-2025

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.maya.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.magna.isa.gov.il

הנדון: קסם אנרגיה - חתימה על סגירה פיננסית והתקשרות בהסכמי מימון

בהמשך לדיווחי החברה¹ בדבר החתימה על הסכם לאספקת טורבינות הגז והקיטור וצידוד נלווה להן לתחנת הכוח החדשה שבפיתוח של חברת קסם אנרגיה בע"מ (חברה מאוחדת של החברה, שהחזקה בה בשרשור באמצעות קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ הינה 42.4%) ("קסם אנרגיה"), התקשרות קסם אנרגיה בהסכמים לתחזוקה כבדה ותפעול ותחזוקה של תחנת הכוח וקבלת היתר בנייה לתחנת הכוח, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 10 בדצמבר, 2025 התקשרה קסם אנרגיה במערך הסכמי מימון פרויקטלי עם בנק הפועלים בע"מ ("הסכמי המימון" ו-"המממנים", בהתאמה) למימון ההקמה, התפעול והתחזוקה של תחנת הכוח בסך כולל של כ- 1.1 מיליארד אירו וכ- 300 מיליון ש"ח הכוללות מסגרות למימון הפרויקט ומסגרות נלוות כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

להלן עיקרי הסכמי המימון:

היקף ההלוואה ומטרתה	מספר מסגרות אשראי בסך כולל של כ- 1.1 מיליארד אירו וכ- 300 מיליון ש"ח הכוללות מסגרות למימון הפרויקט ומסגרות נלוות כמקובל בפרויקטים מסוג זה (מסגרת ערבויות, מסגרת מע"מ והון חוזר ומסגרת רזרבה לשירות חוב).
מועדי פירעון ההלוואה (קרב וריבית)	ההלוואות למימון הפרויקט תיפרענה בתשלומים רבעוניים (קרב וריבית) לאורך תקופת ההפעלה המסחרית של הפרויקט.

¹דיווחי החברה מימים 8 באוקטובר 2025, 23 בנובמבר 2025, ו-7 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-074225, 2025-01-090226, ו-2025-01-097100, בהתאמה).

תנאי ריבית והצמדה	ההלוואות למימון הפרויקט תישאנה בחלקן ריבית קבועה על בסיס Euro Swap ובחלקן ריבית משתנה על בסיס Euribor בתוספת מרווח בשיעור שנתי של 2.3% עד 3.3%.
אמות פיננסיות מידה	- יחס כיסוי היסטורי לשירות חוב²; - יחס כיסוי חזוי לשירות חוב³; - יחס כיסוי לאורך חיי ההלוואה⁴; בגין כלל אמות המידה האמורות לעיל נדרש כי יחסי הכיסוי לא יהיו נמוכים מ-1.05⁵.
בטוחות; ערבויות	להבטחת קיום התחייבויות קסם אנרגיה במסגרת הסכמי המימון כאמור יועמדו למממנים, בין היתר, הבטוחות הבאות: (א) שעבוד צף ראשון בדרגה על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות של קסם אנרגיה; (ב) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הציוד והחומרים של תחנת הכוח, כל זכויות קסם אנרגיה על פי הסכמי הפרויקט, חשבונות הבנק של קסם אנרגיה ופוליסות הביטוח; (ג) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על אחזקותיהם של בעלי המניות בקסם אנרגיה וכל יתר זכויותיהם בקסם אנרגיה, והכל בהתאם למפורט בהסכמי השעבוד; (ד) הסכמים ישירים של המממנים עם קבלן ההקמה, קבלן התחזוקה הכבדה וקבלן התפעול והתחזוקה של תחנת הכוח המקנים, בין היתר, זכויות step-in למממנים במקרה של הפרת הסכמי המימון.
עילות לפירעון מיידי	הסכמי המימון מסדירים אירועים בגינם יהיו המממנים רשאים להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי, וביניהם הפרת התחייבויות שונות על פי הסכמי המימון, לרבות אמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.
מגבלות והוראות עיקריות נוספות	על פי הסכמי המימון, קסם אנרגיה אינה רשאית ליטול חוב נוסף, למעט חריגים ספציפיים המנויים בהסכמי המימון כגון הלוואות בעלים נחותות ועסקאות ליסינג תפעולי.

התנאי המהותי למימוש מסגרות האשראי למימון הפרויקט הוא קבלת אישור תעריף מרשות החשמל.

² משמעו היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב במשך 12 החודשים הקודמים למועד החישוב לבין שירות החוב בתקופה זו.

³ משמעו היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב החזוי במשך 12 החודשים שתחילתם במועד החישוב לבין שירות החוב החזוי בתקופה זו.

⁴ משמעו היחס בין הערך המהווך למועד החישוב של תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי לבין יתרת החוב במועד החישוב.

⁵ נכון למועד דוח זה החברה עומדת ביחסי הכיסוי החזויים. בשים לב לכך שהפרויקט מצוי לקראת הקמה, נכון למועד דוח זה לא נדרשת החברה לעמוד ביחס הכיסוי ההיסטורי.

ההערכות בדבר מימוש מסגרות האשראי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות מבוססות, בין היתר, על תכניות והערכות החברה, ועלויות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון אי-קבלת האישור הרגולטורי הנדרש.

בכבוד רב,

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

לימור אבידור, משנה למנכ"ל