

2 בפברואר 2026
9-2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

לכבוד
רשות ניירות ערך

הנדון: חתימה על הסכם מימון בפרויקט סולארי קרקעי במתח עליון משולב אגירה

החברה מתכבדת להודיע, כי בהמשך למתואר בסעיף 8.4.1 א. לעדכון לפרק תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון השלישי לשנת 2025¹, אודות ייזום פרויקט סולארי קרקעי בשילוב אגירה בהסדרת שוק במתח עליון, בהספק של MWDC174 סולארי ו-MWh937 אגירה בשטח מפעל תעשייתי, המוחזק על ידי החברה באמצעות סינרגי רמת הגליל, שותפות מוגבלת ("סינרגי")², בשיעור 25%. ביום 1 בפברואר 2026 התקשרה סינרגי עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ בהסכם למימון הפרויקט ("הפרויקט", "הלווה" או "תאגיד הפרויקט" ו-"הבנק") כמפורט להלן:

1. חתימה על הסכם מימון:

הסכם המימון שבין הבנק ללווה הינו להעמדת מסגרת אשראי בסך כולל של כ-850 מיליון ש"ח בחלוקה למספר רכיבים: כ-700 מיליון ש"ח עבור הקמת הפרויקט, כ-42 מיליון ש"ח בגין הגדלת מינוף וכ-100 מיליון ש"ח עבור מסגרות נלוות (דוגמת DSRF, חדר עסקאות, מע"מ, הון חוזר וערבויות) ("הסכם המימון"). הסכם המימון הינו בתנאים מקובלים לעסקאות Project Finance.

להלן עיקרי תנאי המימון:

תקופת ההלוואה:	המוקדם מבין: (א). 22 שנה ממועד ההפעלה המסחרית או (ב). 6 חודשים לפני תום תוקף הסכם השכירות מול בעלי החזקה במקרקעין עליו יוקם הפרויקט. קיימת מסגרת למימון עלויות ההקמה לזמן קצר אשר ניתנת להמרה להלוואה לזמן ארוך בחלוף זמן מוסכם מראש לאחר הפעלה מסחרית לכל המאוחר.
מסגרות אשראי:	כ-700 מיליון ש"ח עבור הקמת הפרויקט, כ-42 מיליון ש"ח בגין הגדלת מינוף וכ-100 מיליון ש"ח עבור מסגרות נלוות (דוגמת DSRF, חדר עסקאות, מע"מ, הון חוזר וערבויות).

¹ כפי שפורסם ביום 27 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-021395) וביום 30 בנובמבר 2025 (אסמכתא: 2025-01-095468), בהתאמה.

² תאגיד ייעודי לפיתוח פרויקט בשטחי חברה תעשייתית ברחבי הארץ אשר מוחזק על-ידי קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ בשיעור 25% ("שמיר אנרגיה"), המוחזקת במישרין ע"י החברה בשיעור של כ-80% והיתרה מוחזקת על-ידי רפק אנרגי בע"מ ("רפק אנרגי") ב-75% (במישרין ובשרשור). לפרטים נוספים ראו סעיף 7 לדיווח זה.

יחס הון לחוב:	20% הון עצמי ו-80% חוב.
ריבית:	ביחס למסגרות לזמן קצר – ריבית בנק ישראל; ביחס למסגרות לזמן ארוך – ריבית הבסיס הינה ריבית הנקבעת על פי תשואת אגרות חוב ממשלתיות למח"מ הקרוב ביותר למח"מ ההלוואה. מרווחי הריבית נעים בין 1.5%-ל-2.5% לשנה.
מנגנון הצמדה:	במידה ותינטל הלוואה לזמן ארוך התשלומים בגין ההלוואה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.
לוח סילוקין:	לוח הסילוקין מגולף לפי צרכי הפרוייקט בתקופת התפעול.
יחסים פיננסיים:	במהלך תקופת ההקמה הלווה נדרשת לעמוד ביחס מינוף של 20% הון עצמי (כהגדרתו בהסכם המימון) ו-80% חוב בכיר. בתקופת ההפעלה המסחרית נדרשת עמידה ביחסי מינוף רגולטוריים נמוכים יותר. במועד הסגירה הפיננסית יחסי הכיסוי החזויים במודל הפיננסי יעמדו על לפחות 1.25.
בטחונית:	כל נכסי הלווה לרבות נכסים נזילים, רכוש קבוע (לרבות הציוד), זכויותיה החוזיות מכוח הסכמי הפרוייקט, זכויות על פי פוליסת הביטוח, זכויותיה ביחס לחזקתה במקרקעין וכד' תהיינה משועבדות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה למלווים הבכירים. זכויות השותפים המוגבלים והשותף הכללי בלווה ישועבדו גם הם בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה למלווים הבכירים.
תנאים למשיכה:	הלווה נדרשת לעמוד בתנאים המקובלים בעסקות מסוג מימון פרויקטאלי לצורך ביצוע משיכה ראשונה.
עילות העמדה לפירעון מיידי:	במקרה של אירוע הפרה המלווים הבכירים רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. יחס הכיסוי להפרה הינו 1.05.

2. קבלת היתר בניה:

ביום 1 בפברואר 2026 התקבל היתר בנייה להקמת השדה הסולארי, מתקן האגירה ותחנת המשנה (תחמ"ש) במסגרת הפרוייקט. היתר זה מהווה אבן דרך מרכזית בקידום הפרוייקט והוא מאפשר לתאגיד הפרוייקט להתחיל בעבודות ההקמה בהתאם לתוכניות המאושרות ובכפוף לדרישות הרגולטוריות.

3. קבלת רישיון ייצור מותנה:

ביום 15 בדצמבר 2025 קיבל תאגיד הפרוייקט רישיון ייצור מותנה להקמת הפרוייקט מאת הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל ("רשות החשמל"). הרישיון מעניק לחברה את הזכויות

הרגולטוריות הנדרשות לצורך הקמת מתקני הייצור והפעלתם. קבלת הרישיון המותנה הינה אינדיקציה לעמידת הפרויקט בדרישות המקצועיות, הטכניות והכלכליות שקבעו על-ידי רשות החשמל.

4. חתימה על הסכמי EPC:

תאגיד הפרויקט חתם עם אלמור אנרגיות מתחדשות (ש.ר.)³ ("אלמור אנרגיות מתחדשות") על הסכם לתכנון, רכש ציוד עיקרי ובכלל זה מערכת אגירה (אך למעט פאנלים סולאריים), לוגיסטיקה והקמה של תחמ"ש, מערכת סולארית ומערכת אגירה בפרויקט.

בתמורה לשירותי ההקמה, תהיה זכאית אלמור אנרגיות מתחדשות לתמורה פאושלית, בסך כולל של כ-274 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), המהווה סך של כ-1.6 ש"ח לכל 1 וואט מותקן. מובהר, כי התמורה כוללת את תמחור ההוצאות השירות הכרוכות בביצוען של עבודות ההקמה כפי שחושב לפי תחשיבי אלמור אנרגיות מתחדשות, ובכלל זאת תקורות ועלויות שינוע והובלה.

תמורת הקבלנות תשולם בהתאם להתקדמות השלמת פרויקט רמת בקע, בכפוף לאישור המפקח על הבניה. הסכם ה-EPC כולל תנאים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

בתמורה לרכש מערכות האגירה תהיה זכאית אלמור אנרגיות מתחדשות לתמורה בסך של כ-72 מיליון דולר ארה"ב (בתוספת מע"מ).

5. חתימה על הסכמי O&M:

תאגיד הפרויקט חתם עם אלמור אנרגיות מתחדשות על הסכם לתפעול ותחזוקה של הפרויקט. בתמורה לשירותי התחזוקה והאחריות, תהיה זכאית אלמור אנרגיות לסך של כ-3.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לשנה. תמורה התחזוקה תהא צמודה למדד המחירים לצרכן מהשנה הרביעית לתקופת התחזוקה.

הסכם ה-O&M כולל תנאים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

6. חתימה על הסכמי מכירת חשמל תעודות זמינות במסגרת אסדרת השוק במתח עליון

6.1. מכירת חשמל למנהל המערכת

הפרויקט יפעל בהתאם לאסדרת השוק במתח עליון ובהתאם לאסדרה ימכור חשמל ישירות למנהל המערכת וכן יהיה זכאי לתעודות זמינות אותן ימכור לצדדים שלישיים, בין היתר, כמפורט להלן.

6.2. הסכם למכירת תעודות זמינות בהיקף של MW50 לתקופה של 10 שנים:

ביום 31 בדצמבר 2025 התקשר תאגיד הפרויקט עם סלקום אנרג'י (2023), שותפות מוגבלת בהסכם למכירת תעודות זמינות בהיקף של MW50 לתקופה של 10 שנים ממועד תחילת אספקת תעודות הזמינות. התמורה הכוללת החזויה מההסכם נאמדת בכ-300-350 מיליון ש"ח לאורך

³ אלמור אנרגיות מתחדשות (ש.ר.) הינה תאגיד בת של אלמור חשמל התקנות ושירותים (1986) בע"מ ("אלמור") שהינה חברת בת של רפק תקשורת ותשתיות בע"מ.

תקופת ההסכם. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 1.1.2026 (אסמכתא: 2026-01-000179).

6.3. הסכם למכירת תעודות זמינות בהיקף של MW50 לתקופה של כ-3 שנים:

ביום 5 בינואר 2026 התקשר תאגיד הפרויקט עם מספק פרטי בהסכם למכירת תעודות זמינות בהיקף של MW50 לתקופה של כ-3 שנים ממועד תחילת הפעלה מסחרית הצפוי. התמורה הכוללת החזויה מההסכם נאמדת בכ-80-100 מיליון ש"ח לאורך תקפת ההסכם.

7. הסכם רכש עם רפק אנרגי:

ביום 27 באוקטובר 2025 חתמו שניים מהשותפים בתאגיד הפרויקט על עסקת רכש מניות והחזקות במסגרתה רפק אנרגי תמכור, בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים, לשמיר אנרגיה 5% מהזכויות בתאגיד הפרויקט ו-5% מהמניות בשותף הכללי בתאגיד הפרויקט בתמורה שאיננה מהותית לחברה.

עסקת הרכש נעשתה בתנאי AS-IS וככל שתושלם סך החזקות שמיר אנרגיה בתאגיד הפרויקט יהיה 30% והיתרה בסך 70% תוחזק על-ידי רפק אנרגי.

המידע האמור לעיל אודות ההיתכנות וההקמה של הפרויקט, הספקו הצפוי ומכירת החשמל (לרבות התמורה החזויה) הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ומתבססת, בין היתר, על הערכותיה של החברה נכון למועד דוח זה. אין ודאות, כי מידע זה יתממש במלואו ו/או בחלקו, בין היתר בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת אישורי הרשויות המוסמכות.

בכבוד רב,

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

לימור אבידור, משנה למנכ"ל