



סולאיר אנרגיות מתחדשות

בע"מ

דוח תקופתי
לשנת 2022

תוכן עניינים

1. דבר המנכ"ל
2. פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
3. פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
4. פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2022
5. פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
6. הערכות שווי

דבר המנכ"ל:

בעלי מניות יקרים, דירקטוריון נכבד וכל שותפינו לדרך,

שנת 2022 היתה שנה רווית אירועים ואופיינה בהרחבת פעילות החברה באירופה ובצ'ילה. במהלך השנה נחתמו שותפויות חדשות עם קרנות השקעה אירופאיות מובילות, הסכמי מכירת חשמל עם חברות ענק הנסחרות במדד ה-S&P 500, הסכמי מימון בתנאים אטרקטיביים בשוק של ריבית עולה, סיום חיבור כל פרויקטי הגגות בישראל לרשת החשמל ועוד.

כמו כן, שנת 2022 לוותה באתגרים ומורכבויות, אשר דרשו מאתנו מתן מענה מידי הולם, גמישות ניהולית ואף התאמת האסטרטגיה למצב השוק הנתון. עליית הריבית באירופה בשילוב עלויות הקמה גבוהות וכן עיכובים במתן אישורים עקב העומס הרב ברשויות התכנון בספרד, חייבו אותנו לשקול את צעדינו במשנה זהירות בכל הקשור לקידום הליכים למימוש הפרויקטים.

לצד ההאטה הגלובאלית שנוצרה בעיקר כתוצאה מעליית האינפלציה ועליית הריבית בהתאם, שוק האנרגיות המתחדשות נהנה מאלמנטים התורמים להגדלת הרווחיות, המאזנים את ההשפעות השליליות שתוארו להלן. אין ספק כי עקב המשבר בשוק האנרגיה באירופה בעקבות המלחמה באוקראינה, חלה עלייה ניכרת במחירי החשמל באירופה, אשר היטיבה עם פעילות החברה. בנוסף, נאלצו מקבלי ההחלטות במדינות האיחוד לבצע לאלתר חשיבה אסטרטגית ליישום דחוף ביותר על מנת להגיע ל"עצמאות וביטחון אנרגטיים" וכפועל יוצא ליישם תוכניות לסיום מהיר ככל שניתן של התלות בגז הרוסי.

להערכתנו, מחירי החשמל הגבוהים בשוקי היעד של החברה צפויים להתמתן כבר בטווח הקרוב, אך ההזדמנויות הקיימות בשוק הן התקשרות ב-PPA עם לקוחות קצה לטווחים ארוכים במחירים גבוהים היסטורית, הממקסמים את התשואות על ההון. כראייה לכך, ניתן לראות את ה-PPA שהחברה חתמה המבטיח הכנסה קבועה למשך 15 שנה ביחס לחלק מפרויקטיה בספרד, הנהנים בנוסף מהגנה אינפלציונית כתוצאה מהצמדה חלקית של מחיר ה-PPA למדד.

בשנה החולפת המשיכה החברה לחבר לרשת החשמל בארץ ובספרד מתקני ייצור חשמל נוספים. כתוצאה מכך, הכנסות החברה עלו בשיעור של כ-280% והסתכמו לסך של כ-39 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-14 מיליון ש"ח בשנת 2021. במקביל לעלייה בהיקף ההכנסות, עלה הרווח גולמי בנטרול פחת ושיערוכים בכ-540% ועמד על כ-25 מיליון ש"ח לעומת 4.6 מיליון ש"ח בשנת 2021.

להלן סקירת הארועים העיקריים לשנת 2022:

א. **הנפקת אג"ח בישראל:** 242 מיליון ש"ח. חלק מתמורת הנפקה פרעה הלוואה קודמת יקרה יותר מהבנק האוסטרי בסך של כ-107 מיליון ש"ח. האג"ח צמודות בריבית של 2.3%, כאשר 100 מיליון ש"ח גודרו לריבית שקלית קבועה של 4.96%. אנו רואים בשירות אגרות החוב ערך בעל חשיבות עליונה לפעילות החברה, תוך יישום דגש על חיזוק התזרים ואת בין היתר ע"י יישום אסטרטגייה עסקית משולבת הכוללת מימוש רווח יזמי, רווח קבלני וכן מכירת חשמל.

ב. **מימוש בפרמיה יזמית:** החלק הארי של החברה ובעיקר הצבר הבשל, מאופיין בסחירות גבוהה בשוק רווי ביקושים ולכן מגלם בתוכו פוטנציאל מימוש מידי ומוחשי לרווח יזמי. החברה רכשה פרויקטים רבים במהלך השנתיים האחרונות ותרמה לעליית ערכם באמצעות קידום תהליך הפיתוח והרגולציה. החברה רואה לנכון לקדם תהליכי מכירה חלקית או מלאה של מספר פרויקטים נבחרים בספרד ובאיטליה בהיקף כולל של כ-300-400 מ"גה וואט, בתמורה לפרמיה משמעותית. מטרת המימוש החלקי היא להציף ערך כבר בשלב הפיתוח ביחס לשווי ההשקעה המקורי ולנצל את שווי הגבוה של הפרויקטים וכן נזילותם בטריטוריות אלה, בכדי למקסם רווחים, לחזק את הונה העצמי של החברה ולתרום לצמיחתה המואצת בשוקי היעד תוך הקצאת הון מתאימה.

ג. **הסכמי מימון וסגירות פיננסיות:** השנה אופיינה, בין היתר, בעשייה עסקית ענפה שכללה סגירות הסכמי מימון כחלק מהיערכות לקראת שנת 2023 בה החברה צפויה להתחיל בהקמה של פרויקטים בהיקף נרחב. הקמת הצבר צפויה להגדיל

באופן משמעותי את תזרים החברה בכובעה כקבלן ההקמות בכל הפרויקטים (EPC), לצד גידול מהותי בהכנסות לטווח הארוך כתוצאה ממכירת חשמל באותם הפרויקטים. להלן חלק מהאירועים אשר עליהם דיווחה החברה במהלך השנה בהתייחס למימון, הקמה וחיבור של צבר הפרויקטים הקיים:

1. הלוואת פיתוח מהבנק האוסטרי – עד 40 מיליון אירו לצורך פיתוח פרויקטים בספרד ואיטליה. ההלוואה נחתמה בסוף חודש יוני ונמשכו ממנה עד היום כ-28 מיליון אירו ששימשו לפיתוח פרויקטים בספרד.
2. עסקאות השקעה – חתימת הסכם מחייב עם קרן השקעות אירופית להשקעה של כ-30-40 מיליון אירו בצבר פרויקטים של החברה באירופה בהספק של כ-300 מגה-וואט עבור החזקה של 49%. בנוסף, חתימת מזכר הבנות עבור רכישה נוספת בהיקף ובתנאים דומים.
3. הלוואת מזנין – חתימה על הלוואה מקרן גרמנית של עד 50 מיליון אירו בריבית קבועה של 6.9% לצורך השלמת הון עצמי בפרויקטים בהקמה.
4. סגירות פיננסיות – חתימת הסכם מימון מחייב בקשר לפרויקט ויינה בספרד. מימון בכיר בהיקף של כ-11 מיליון אירו לתקופה של בין 16-18 שנים בריבית שנתית של בין 2.5% ל-2.75% מעל לריבית היוריבור.
5. חתימה על הסכם העמדת ערבויות חיבור והקמה בהיקף של כ-20 מיליון אירו עם חברת ביטוח ספרדית.
6. חתימת מזכרי הבנות בקשר למימון בכיר של פרויקטי מקיננזה וקלספרה בספרד. מימון בכיר בהיקף של עד כ-90 מיליון אירו לתקופה של בין 16-18 שנים בריבית שנתית של בין 2.5% ל-2.75% מעל לריבית היוריבור.
7. התקשרות בהסכמי-PPA בקשר לפרויקטים בספרד – חתימת הסכם מחייב עם חברת ענק אמריקאית ביחס לפרויקטים בהספק של כ-250 מגה-וואט לתקופה של 15 שנים במחיר של כ-47 אירו למגה-וואט עם הצמדה חלקית למדד. חתימת מזכר הבנות בקשר למכירת חשמל ביחס לפרויקטים נוספים בהספק של כ-150 מגה-וואט בתנאים דומים.

לצד התנופה בתחום האנרגיות המתחדשות המלווה ברוח גבית של מדיניות ממשלתית בינלאומית תומכת, אנו ערים ומנטרים באופן שוטף את גורמי הסיכון העיקריים לפעילות הכוללים האצה בשיעור האינפלציה ועלייה בשיעור הריבית. החברה פועלת לצמצם את החשיפה לסיכונים אלו באמצעות, בין היתר, עריכת התקשרויות מימון לטווח ארוך בריבית קבועה לצד חתימה על הסכמי PPA ובחינה מתמדת של עסקאות גידור. לחברה ומנהליה מערכת יחסים הדוקה ארוכת שנים עם גורמי מימון בנקאיים וחוץ בנקאיים מהמובילים באירופה.

כניסה לטריטוריה חדשה – צ'ילה:

הכניסה לצ'ילה, המהווה טריטוריה חדשה עבור החברה, נבחנה בכובד ראש ונעשתה לאחר ביצוע אנליזה מקיפה ביותר שכללה ניתוח שוק, סקר סיכונים, בחינת יתרון יחסי אפשרי, פגישות עם אנשי מקצוע מקומיים, מהנדסים, יועצים טכניים, בדיקת תפוקות, למידת הרגולציה והנושאים המשפטיים הרלבנטיים וכמובן פעילות עם שותף בעל ניסיון רב בשוק היעד.

בחודש מאי הסתיימו כל בדיקות הנאותות והחברה התחילה לפעול בצ'ילה. אנו מזהים פוטנציאל רב בשוק האנרגיה בצ'ילה בעיקר עקב העובדה שלצ'ילה משק חשמל בעל מדיניות ירוקה מובהקת ותעשיית מכרות גדולה לה נדרשים משאבי אנרגיה ומים כצורך חיוני. מכירת חשמל ומים לשוק המכרות עתידה לייצר לחברה מנוע צמיחה בשנים הקרובות. יצוין, כי העסקאות אותן אנו בוחנים הן בדולר ארה"ב ואינן חשופות למטבע המקומי.

תחום המים בצ'ילה:

בשנת 2022, צ'ילה נכנסה לשנת הבצורת ה-13 ברציפות, ובעקבות כך חוקקה הממשלה חוק האוסר שימוש במי מעיינות או אקוויפרים לתחום התעשייתי. הכרייה, השייכת לתחום זה, מתרחשת בעיקר בחלק הצפוני והיבש, אזור גבוה ובעייתי מבחינת זמינות אספקת מים.

ההזדמנות - התפלת מים והובלתם לגובה אזורי הכרייה, העשויים לעבור לעיתים רף של 4,000 מטרים מעל פני הים (בעיקר מכרות ליתיום), כרוכה בהפקת אנרגיה בהיקף משמעותי. כדי לענות על הצורך, איתרנו בשנת 2022 את פרויקט אנפק, פרויקט המשלב אנרגיה ירוקה, התפלה והובלה של מים בהיקף של עד 70 מיליון קוב בשנה. להערכתנו, הידע שצברה החברה בתחום זה (בפיתוח פרויקט עיט ובפרויקט מים נוסף באירופה), לצד יכולותיה היזמיות והצוות המקומי החזק, יאפשרו השגת רווח יזמי משמעותי מפרויקט, המאופיין בסינרגיה בין ייצור חשמל ממקורות סולאריים והתפלת מי ים. יודגש, כי החברה אינה מתכוונת להשקיע סכומים מהותיים ממקורותיה העצמיים והרווח צפוי לנבוע ממכירת זכויות חלקית או מלאה.

כיום, הפרויקט נמצא בשלבי פיתוח מתקדמים, כאשר הצפי הוא לסגירה פיננסית בטווח של 12 חודשים. המשימה העיקרית של החברה היא איתור שותף אסטרטגי לפרויקט זה, במקביל להמשך פעולות הפיתוח ובחינת אפשרות לגיוס הון ייעודי נפרד לטובת פיתוח הפרויקט ברמת חברת הפרויקט עצמה. להערכתנו, תחום המים עתיד להיות מנוע צמיחה משמעותי בתקופה שלאחר הבשלת צבר הפרויקטים הסולאריים.

רוח היזמות הינה חלק בלתי נפרד מצוות ההנהלה המנוסה והמקצועי של קבוצת סולאיר. אנחנו בוחנים באופן רציף ועקבי הזדמנויות ושיתופי פעולה בפרויקטים בהם נדרשת מומחיות ייחודית. יצירת ערך ובידול תחרותי הינם הכרחיים על מנת לשמור גם בעתיד על רמות התשואה אליהן אנו שואפים. הדגש העיקרי והמיקוד של החברה הוא השגת היעדים לשנת 2023:

- מימוש של כ-400-300 מגה-וואט מהצבר בפרמיה משמעותית.
- הקמה ותחילת הקמה של פרויקטים בהספק כולל של כ-1 ג'יגה-וואט.
- גיוס שותף אסטרטגי וקידום סגירה פיננסית לפרויקט אנפק.

לסיום, ברצוני להודות לעובדי ומנהלי החברה על ההישגים והעבודה המאומצת.

שיהיה לנו בהצלחה בהמשך הדרך.

אלון שגב, מנכ"ל

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

פרק זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול דוח להלן מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד פרסום דוח זה. יודגש, כי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה, בין היתר, בשל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן. במקרים מסוימים, ניתן לזהות מידע צופה פני עתיד, בין היתר, בשל העובדה שהוא כולל את המילים "להערכת החברה", "בכוונת החברה", וכדומה. עם זאת, יתכן כי מידע צופה פני עתיד יופיע גם בנוסחים אחרים.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

| | |
|--|---|
| בני הזוג אלון שגב (להלן: "אלון") ופאולה וילין שגב (להלן: "פאולה"). | "בעלי השליטה", "בעלת השליטה" ו-"בעל השליטה" |
| הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. | "הבורסה" |
| סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ. | "החברה" |
| החזקות המהוות בשרשור כ-5.1% בפרויקט אלצה' בספרד אשר נכללו בנכסים המוחרגים ונרכשו על ידי החברה מסולאיר ישראל מיד לאחר ביצוע ההנפקה נשוא התשקיף להשלמה. | "החזקות מיעוט באלצה'" |
| הליוס 4 עוז בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בה, בשרשור, הינם צדדים שלישיים (ה"ה ארז גיסין ונמרוד גור). | "הליוס" |
| כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לדו"ח זה. | "הסכם הפיצול" |
| נכסים אשר לא הועברו לחברה מסולאיר ישראל במסגרת הסכם הפיצול, ואשר פירוט שלהם הובא בסעיף 6.1 לתשקיף להשלמה. | "הנכסים המוחרגים" |
| כהגדרתה בסעיף 6.1.1 לדו"ח זה. יצוין כי בכל מקום בדו"ח זה בו מתוארת פעילות החברה, הכוונה לפעילות המועברת (אשר בוצעה בפועל על ידי סולאיר ישראל) שכן החברה, ערב העברת הפעילות המועברת אליה, היתה ריקה מנכסים, התחייבויות או פעילות כלשהי. | "הפעילות המועברת" |

| | |
|---|--|
| <p>תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר לציבור של מניות החברה וכן תשקיף מדף, אשר פורסם על ידי החברה ביום 1 בפברואר, 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021), מס' אסמכתא 01-013620-2021. יצוין כי ביום 2 בפברואר, 2021, פרסמה החברה הודעה משלימה (להלן: "ההודעה המשלימה") לתשקיף האמור מכוחה הונפקו מניות החברה לראשונה לציבור וכן בוצעה הצעת מכר של מניות החברה על ידי פאולה ועודד (כהגדרתו בה"ש 3 להלן). תוקף תשקיף המדף הוארך עד ליום 1 בפברואר, 2024 (להלן: "תשקיף המדף"). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בפברואר, 2023 (מס' אסמכתא: 01-016284-2023).</p> | <p>"התשקיף להשלמה"</p> |
| <p>Engineering, Procurement, And Construction Agreement – הסכם קבלנות לתכנון והקמה של אתר לייצור חשמל, המסדיר את מערכת היחסים בין קבלן ההקמה, מצד אחד, לבין יזם האתר, מצד שני.</p> | <p>"הסכם EPC"</p> |
| <p>Operation & Maintenance Agreement – הסכם תפעול של אתר לייצור חשמל, המסדיר את מערכת היחסים בין מתפעל האתר, מצד אחד, לבין בעלי האתר, מצד שני.</p> | <p>"הסכם O&M"</p> |
| <p>בקשר למתקנים פוטו-וולטאיים, למעט אם יצויין אחרת בדו"ח זה, הספקי הפאנלים (במונחי DC).</p> | <p>"הספק", "הספק מערכת" או "הספק מתקן"</p> |
| <p>תאגידים שהינם הבעלים הישירים של המערכות לייצור חשמל, המוחזקים על-ידי החברה בשרשור.</p> | <p>"חברות הפרויקט" או "תאגידי הפרויקט"</p> |
| <p>החברה והתאגידים המוחזקים על ידה במישרין ובשרשור.</p> | <p>"חברות הקבוצה" או "הקבוצה"</p> |
| <p>חוק החברות, התשנ"ט-1999.</p> | <p>"חוק החברות"</p> |
| <p>חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996.</p> | <p>"חוק משק החשמל"</p> |
| <p>חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.</p> | <p>"חוק ניירות ערך"</p> |
| <p>חברת החשמל לישראל בע"מ.</p> | <p>"חח"י" או "חברת החשמל"</p> |
| <p>31 בדצמבר, 2022.</p> | <p>"מועד הדו"ח"</p> |
| <p>30 במרץ, 2023.</p> | <p>"מועד פרסום הדו"ח"</p> |
| <p>מערכות פוטו-וולטאיות.</p> | <p>"מערכת", "מערכות", "מתקן" או "מתקנים"</p> |
| <p>מערכות שהקמתן הסתיימה והחשמל המיוצר בהן מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית.</p> | <p>"מערכות בהפעלה מסחרית"</p> |

¹ הספק במונחי DC משקף את הספק הפאנלים המותקנים, אשר הינם גורם ייצור החשמל. להבדיל מכך, הספק AC הינו הספק הממירים המהווים את גודל החיבור לרשת חשמל ארצית ועל פי גודל החיבור נקבע היקף המכסה המנוצלת על ידי אותו פרויקט.

| | |
|---|---|
| <p>מערכות שנמצאות במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתן ו/או סגירה פיננסית בגינן צפויות בששת החודשים הקרובים.</p> | <p>"מערכות בהקמה ולקראת הקמה"</p> |
| <p>מערכות אשר עשויות להבשיל לכדי מערכות בהקמה, שיש לחברה זיקה לקרקע עבורן או זכות בלעדית להתקשרות בהסכמי שימוש בקרקע, והיא פועלת לקבלת האישורים וההיתרים הדרושים לצורך הקמתן.</p> | <p>"מערכות בייזום"</p> |
| <p>מערכות אשר בטווח של 12 חודשים, צפויות: (א) להיות בעלות תכנית סטטוטורית מאושרת או אפשרות למימוש באמצעות מסלול ישיר להיתר בניה; או (ב) לשריין מכסה באסדרה רלוונטית; או (ג) להגיע למעמד של סגירה פיננסית מול גורם מממן לחוב בכיר.</p> | <p>"מערכות בפיתוח מתקדם"</p> |
| <p>מערכות לייצור חשמל באמצעות קרינת השמש. המרכיבים העיקריים ושל כל מערכת פוטו וולטאית הם: (1) פאנלים המורכבים מתאים פוטו-וולטאיים, אשר בנויים מחומרים מוליכים למחצה ורובם מיוצרים מסיליקון - חומר יחסית זמין, שאינו מתכלה וכרייתו אינה מזיקה; ו- (2) ממירים, ההופכים את הזרם הישר (DC) המיוצר על ידי הפאנלים לזרם חילופין (AC) הניתן לחיבור לרשת חשמל ארצית.</p> <p>המתקן מחובר לרשת החשמל באמצעות חיבור סטנדרטי, בו מותקן גם מונה ייצור המשמש למדידת כמות החשמל שמייצרת המערכת הסולארית. תפוקת המתקנים נמדדת ביחידות של קילו-וואט שעה (קוט"ש), והינה פונקציה של גודל (הספק) המתקן וכמות האנרגיה שכל קילו-וואט מסוגל לייצר, כתלות במיקומו הגיאוגרפי, הטכנולוגיה המיושמת ותכנון המתקן.</p> | <p>"מערכות פוטו וולטאיות" או "מערכות סולאריות"</p> |
| <p>0.63 עד 16 מגה-וואט.</p> | <p>"מתח גבוה"</p> |
| <p>עד 0.63 מגה וואט.</p> | <p>"מתח נמוך"</p> |
| <p>מעל 16 מגה-וואט.</p> | <p>"מתח עליון"</p> |
| <p>סולאיר ישראל בע"מ, שבעלת השליטה בה הינה פאולה, שהינה בעלת השליטה בחברה ומכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה.</p> | <p>"סולאיר ישראל"</p> |
| <p>סול נטו גגות בע"מ, חברה המוחזקת בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה (בשרשור) והליוס.</p> | <p>"סול נטו גגות" או "שותפות סולאיר-הליוס"</p> |
| <p>פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.</p> | <p>"פקודת מס הכנסה" או "הפקודה"</p> |
| <p>הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל, אשר הינה הגוף הממונה על אסדרת החשמל בישראל.</p> | <p>"רשות החשמל"</p> |
| <p>המערכת האחראית על הולכת החשמל המיוצר ביחידות</p> | <p>"רשת ההולכה"</p> |

| | |
|---|------------------------------------|
| ייצור שונות במתח עליון, אל תחנות מיתוג ותחנות משנה ² הפרוסות ברחבי הארץ. | |
| מערכת האחראית על חלוקת החשמל מתחנות המשנה אל הצרכנים באמצעות קווי מתח גבוה, קווי מתח נמוך ושנאי חלוקה. | "רשת החלוקה" |
| מיזם משותף של סולאיר ישראל עם חברות מקבוצת אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, שמניותיה נסחרות בבורסה (להלן: "החברה הציבורית"), אשר זכה במכסות במסגרת 5 הליכים תחרותיים שפרסמה רשות החשמל, להקמה והחזקה של מערכות סולאריות קרקעיות בישראל, כאשר חלקה של סולאיר ישראל במיזם האמור הינו כ-30%. השותפות האמורה מהווה חלק מהנכסים המוחזרים ולא נכללה בפעילות המועברת שהועברה לחברה מסולאיר ישראל במסגרת הסכם הפיצול. לפרטים אודות המחלוקות שהתעוררו בעניינה, להן עשויה להיות השפעה על החברה, ראה סעיף 6.18 לדו"ח זה. | "שותפות סולאיר- החברה הציבורית" או |
| סול נטו פניציה בע"מ (להלן: "סול נטו פניציה"), סול נטו החזקות בע"מ (להלן: "סול נטו החזקות"), סול נטו לוד בע"מ (להלן: "סול נטו לוד"), סול נטו בית השיטה בע"מ (להלן: "סול נטו בית השיטה"), סול נטו 2 שותפות מוגבלת (להלן: "סול נטו 2"), סולאיר נטו שפיר בע"מ (להלן: "סול נטו שפיר"), סול נטו כיל בע"מ (להלן: "סול נטו כיל") וסולפרויקט 11 בע"מ (להלן: "סולפרויקט 11") – תאגידים שנכון למועד הדו"ח ולאור כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול הינם בבעלות מלאה (100%), בשרשור, של החברה. | "תאגידי פרויקט הגנות" |
| חברה המאוגדת בלוקסמבורג ומוחזקת בשיעור של 47.4% ע"י החברה ובשליטתה. | "רה סולאר" או "Resolar I.r.a.S" |

6.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1 כללי

החברה מתכבדת בזאת להגיש את הדוח התקופתי של החברה, לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 26 ביוני, 2019, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהם והחלה את פעילותה ביום 30 בספטמבר, 2020.

6.1.2 תחומי פעילות החברה

למועד הדו"ח, פעילות החברה מורכבת משני תחומי פעילות:

א. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי והאגירה בישראל

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה

² תחנות משנה ותחנות מיתוג הינן מתקנים המקשרים בין רשתות חשמל ואשר מתקיים בהם תהליך של השנאת מתח על עליון למתח עליון או ממתח עליון למתח גבוה.

מתחדשת ('אנרגיה ירוקה')³ בישראל. עיקר פעילות החברה בישראל הינה ייזום והקמה של פרויקטים מניבים של מערכות פוטו-וולטאיות, המותקנות באופן קרקעי או על גבי גגות, מבני ציבור, מפעלים, מאגרי מים, מכוני טיהור שפכים, בריכות דגים וכיו"ב, ומשמשות לצורך הזרמת חשמל לקווי החלוקה וההולכה הארציים ולשימוש עצמי של צרכנים פרטיים, בהתאם לאסדרות שונות של רשות החשמל.

בעת האחרונה החלה החברה ולבחון ולקדם אתרים לאגירת חשמל הן במשולב עם המתקנים הפוטו-וולטאים והן במתכונת עצמאית, לטובת אגירה מערכתית לרשת ההולכה ולצריכה עצמית.

בנוסף, לאור ניסיונה רב השנים בתחום כקבלנית הקמה ומתן שירותי תכנון, רכישת ציוד והקמה של מערכות פוטו-וולטאיות, החברה מהווה קבלן הקמה (קבלן EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן O&M) של פרויקטים פוטו-וולטאיים ומתקני אגירה הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים (בהיקפים זניחים נכון למועד זה).

ב. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות, טורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה

החברה פועלת בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות בתחום האנרגיות המתחדשות. במסגרת זו, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה יזמה פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בספרד בהספק כולל של כ-1,312 מגה וואט (חלק החברה כ-670 מגה וואט), פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים באיטליה היקף כולל של כ-1,723 מגה וואט (חלק החברה כ-817 מגה וואט), פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בצ'ילה בהספק כולל של כ-338 מגה וואט (חלק החברה כ-165 מגה וואט) וכן פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בפולין בהיקף כולל של כ-150 מגה וואט (חלק החברה כ-105 מגה וואט). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20 לדו"ח זה.

החברה בוחנת כיום שילוב של מתקני אגירה בשדה הפוטו-וולטאי הקיים בסרגוסה ובשדות הנמצאים בפיתוח.

כמו כן, כמפורט בסעיף 6.8.1 לדו"ח זה, החברה יוזמת הקמה של תחנת כוח לייצור חשמל בהיקף של 250 מגה וואט משולבת פוטו וולטאית וטכנולוגיית אגירה, בהר עיט שבדרום הערבה (להלן: "תחנת הכח עיט"). תחנת הכח עיט נמצאת בשלבי ייזום ראשוניים בלבד, וכפופה לשילוב הפרויקט באסדרה מתאימה, לקבלת אישורים שונים, לגיוס מימון ועוד, כך שאין כל וודאות ביחס להוצאתה לפועל.

³ אנרגיה מתחדשת היא אנרגיה שמקורה בתהליכי טבע מתמשכים, שאינם מתכלים כתוצאה מרתימת האנרגיה האצורה בהם.

להלן המערכות הנמצאות בבעלות החברה:

ישראל:

| FFO | EBITDA | הכנסות | יתרת הון עצמי להשקעה | צפי עלויות הקמה | תעריף ממוצע לקווט"ש (אגורות) | צפי לחיבור | חלק החברה | מספר מערכות | הספק (מגה-וואט) | אסדרה/פרויקט | סטטוס |
|-------------|------------|------------|----------------------|-----------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|-----------------|--------------|-------------|
| מיליוני ש"ח | | | | | | | | | | | |
| 2 | 2 | 3 | 0 | 32 | 32 | מחובר | 96% | 48 | 5.2 | מונה נטו | מחובר |
| 3 | 4 | 8 | 0 | 42 | 45 | | 94% | 70 | 10.4 | תעריפיות | |
| 13 | 18 | 23 | 0 | 188 | 24.9 | | 90% | 61 | 54.6 | הליך תחרותי | |
| 2 | 3 | 4 | | 25 | 34 | 2024 | 100% | 1 | 8 | צריכה עצמית | לקראת הקמה |
| 6 | 18 | 24 | 32 | 210 | 20 | 2025-2027 | 100% | 2 | 70 | שקיעת אנרגיה | ייוזם |
| 2 | 4 | 5 | 7 | 45 | 20 | | 100% | 1 | 15 | ישע | |
| 22 | 65 | 85 | 95 | 781 | 20 | | 80.1% | 1 | 250 | עיט | |
| 50 | 114 | 152 | 134 | 1,323 | | | 84.24% | 184 | 413 | | סה"כ |

נתוני ההכנסות, EBITDA ו-FFO הם לשנה מייצגת - המחושבת כשנת פעילות מלאה.

ספרד, איטליה, פולין וצ'ילה:

| סטטוס | מדינה | צפי לחיבור | שם הפרויקט | הספק (MW) | חלקה של סולארי | רמת מינוף (חוב בביר + מזיני) | צפי עלויות הקמה | הון עצמי שהושקע | יתרת הון עצמי להשקעה | רווח קבילני | הכנסות ⁽⁴⁾ | EBITDA ⁽⁴⁾ | FFO ⁽⁴⁾ | |
|--------------------------|-------|------------|---------------------------------------|-----------|----------------|------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|----|
| ביחס ל-100% החזקה | | | | | | | | | | | | | | |
| חלק החברה | | | | | | | | | | | | | | |
| מיליוני ₪ | | | | | | | | | | | | | | |
| מחובר | ספרד | מחובר | Alizarsun | 50 | 71.30% | - | 131 ⁽³⁾ | - | - | - | 21 | 16 | 14 | |
| בהקמה/לקראת הקמה | | | Alizarsun 1b | 6 | 47.40% | 85% | 15 | - | 2 | 3 | 4 | 1 | 1 | 2 |
| | | | Calasparra&Villena | 48 | 47.40% | 85% | 132 | 26 | 17 | 23 | 27 | 5 | 27 | 17 |
| | | | Mequinenza | 125 | 47.40% | 85% | 333 | 15 | 14 | 60 | 70 | 14 | 14 | 43 |
| | | | Elche 1 | 20 | 51.00% | 85% | 49 | 4 | 2 | 9 | 11 | 2 | 11 | 7 |
| | | | Alfonso El Sabio 1 ⁽⁴⁾ | 200 | 47.40% | 70% | 511 | 45 | 23 | 101 | 119 | 23 | 119 | 81 |
| | | | Alfonso El Sabio 2 ⁽⁴⁾ | 200 | 47.40% | 70% | 511 | 45 | 23 | 101 | 119 | 23 | 119 | 81 |
| | | | Alizarsun 2 | 50 | 47.40% | 85% | 123 | - | 9 | 24 | 28 | 6 | 28 | 18 |
| | | | Toledo (RE 14) | 133 | 47.40% | 85% | 348 | 16 | 17 | 62 | 73 | 15 | 73 | 45 |
| | | | Cachiyuyo | 53 | 47.40% | 85% | 144 | 9 | 6 | 18 | 22 | 6 | 22 | 10 |
| | | | Esmeralda + Hortencias ⁽²⁾ | 6 | 47.40% | 85% | 19 | - | 1 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 |
| | | | Qanqina ⁽²⁾ | 84 | 47.40% | 85% | 228 | 1 | 16 | 33 | 39 | 10 | 39 | 21 |
| | | | Calbuco Wind ⁽²⁾ | 45 | 47.40% | 85% | 204 | - | 15 | 18 | 35 | 0 | 35 | 11 |
| | | | Ferrandina | 70 | 47.40% | 85% | 183 | 8 | 9 | 25 | 31 | 8 | 31 | 16 |
| Gravinia de Puglia | 140 | 47.40% | 85% | 362 | 12 | 20 | 79 | 90 | 16 | 90 | 61 | | | |
| Genzano Energia | 99 | 47.40% | 85% | 256 | 10 | 13 | 48 | 56 | 11 | 56 | 35 | | | |
| Elche 2+3 | 130 | 51.00% | 85% | 317 | 2 | 23 | 34 | 37 | 15 | 37 | 23 | | | |
| Alfonso El Sabio 3 | 200 | 47.40% | 70% | 511 | 45 | 57 | 101 | 119 | 23 | 119 | 81 | | | |
| Matera Energia | 117 | 47.40% | 85% | 309 | 13 | 16 | 55 | 64 | 13 | 64 | 39 | | | |
| Poland 1 | 50 | 70.00% | 85% | 116 | 12 | 12 | 10 | 16 | 6 | 16 | 5 | | | |
| Elche 4+5 | 100 | 47.40% | 85% | 244 | 2 | 16 | 17 | 26 | 11 | 26 | 5 | | | |
| Sardenia ⁽²⁾ | 1,297 | 47.40% | 85% | 3,390 | - | 241 | 242 | 326 | 147 | 326 | 73 | | | |
| ENAPAC PV ⁽²⁾ | 150 | 51.00% | 85% | 390 | - | 30 | 40 | 46 | 17 | 46 | 21 | | | |
| Elche 6 | 100 | 47.40% | 85% | 244 | - | 17 | 17 | 26 | 11 | 26 | 5 | | | |
| Poland 2 ⁽²⁾ | 100 | 70.00% | 85% | 299 | - | 31 | 22 | 31 | 11 | 31 | 7 | | | |
| סה"כ | | | | 3,573 | 49% | 81% | 9,369 | 265 | 671 | 395 | 1,438 | 1,160 | 722 | |

(1) ביום 4 בינואר נחתם הסכם השקעה מחייב בין רה סולאר לבין קרן השקעות אירופאית, במסגרתו התחייבה קרן ההשקעות האירופאית להשקיע סכום המוערך בכ-40-30 מיליון אירו שיקנה לה החזקות בשיעור של 49% בפרויקטים בהספק כולל של 300 מגה-וואט כחלק מפורטפוליו אלפונסו אל סאביו 1 ו-2. להערכת החברה, השקעת קרן ההשקעות תשלים את יתרת ההון העצמי הכולל הנדרש להקמת פרויקטים אלו. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 5 בינואר, 2023 (אסמכתא: 2023-01-002880).

(2) יודגש כי החברה בתהליך בחינה של הפרויקטים האמורים ואין כל וודאות כי הפרויקטים האמורים ימומשו על ידי החברה. הפרויקטים האמורים הם כדלקמן: Qanqina, Calbuco Wind, Enapac PV, צבר 10 פרויקטים - Poland 2 וכן 5 פרויקטים באי סרדיניה. סך ההספק של הפרויקטים הוא כ-1,676 מגה-וואט, עלות הקמתם החזויה היא כ-4,511 מיליוני ש"ח, סך ההכנסות החזוי הוא כ-480 מיליוני ש"ח, סך ה- EBITDA החזוי הוא כ-373 מיליוני ש"ח, וה- FFO החזוי הוא כ-146 מיליוני ש"ח.

(3) עלות בפועל.

(4) נתוני ההכנסות, EBITDA ו-FFO הם לשנה שלמה מייצגת המחושבת כשנת פעילות מלאה.

יודגש, כי למועד הדו"ח אין כל וודאות בנוגע להוצאתם לפועל או ללוחות הזמנים להוצאתם לפועל של איזה מהפרויקטים המצויים בשלבי הקמה ולקראת הקמה, של הפרויקטים המצויים בשלב פיתוח מתקדם ושל הפרויקטים המצויים בשלב הייזום, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים (לרבות אישור חברות החשמל הרלבנטיות) אשר אין כל וודאות שיתקבלו; בשל העובדה שלצורך פיתוח והקמה של כלל הפרויקטים האמורים תידרש החברה לגייס מימון בהיקף מהותי הנדרש להקמת כלל הפרויקטים האמורים אשר אין כל וודאות כי יגויס על ידה; בשל הצורך באיתור אסדרה רלבנטית ביחס לפרויקטים בייזום ופיתוח מתקדם בישראל שתאפשר את בנייתם; ובשל חשש להתקיימות אחד מהגורמים המצוינים מפורשות בדו"ח זה לרבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.2222 להלן. בנוסף יודגש כי אין כל וודאות ביחס להוצאתם לפועל של הפרויקטים שטרם מומשו זכויות החברה ביחס אליהם שכן אלו עדיין נמצאים בשלב בחינה של החברה.

התממשות המידע שהובא ביחס להספקים הצפויים, מועדי החיבור הצפויים, עלויות ההקמה, רמת מינוף, יתרת הון עצמי להשלמה, ההכנסות השנתיות, EBITDA וה-FFO אשר צפויים מכלל הפרויקטים בישראל, ספרד, פולין צ'ילה ואיטליה שצוינו בטבלאות שלעיל, וכן תעריפי החשמל הצפויים באסדרות השונות בישראל מהווים אף הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באי התקיימות אילו מהגורמים המפורטים בסעיפים 6.6 ו-6.7 לדו"ח ובאי התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לדו"ח.

6.1.3 התפתחות פעילות קבוצת סולאיר

בשנים הראשונות לפעילות הקבוצה (אז נמנתה סולאיר ישראל על קבוצת סולאיר ספרד, קבוצה בינלאומית ותיקה שפועלת בתחום האנרגיה המתחדשת), שימשה סולאיר ישראל בעיקר כקבלן ראשי לפיתוח, תכנון והקמה של פרויקטים סולאריים בישראל עבור צדדים שלישיים⁴ וכן בייזום פרויקטים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים. בתפקידה זה, פיתחה סולאיר ישראל והקימה (באמצעות קבלני משנה) כ-60 פרויקטים, בהספק כולל של כ-400 מגה וואט ובהיקף כולל (עלות הקמה) של מאות מיליוני ש"ח, ובסך הכל פיתחה צבר פרויקטים קרקעיים בהיקף של כ-600 מגה וואט (מתוכם הוצאו לפועל, למיטב ידיעת החברה, פרויקטים בהיקף של כ-396 מגה וואט).⁵

במהלך השנים האחרונות, מיקדה סולאיר ישראל את פעילותה בעיקר בפעילות יזמית בתחום הייזום, הפיתוח, ההקמה והפעלה של פרויקטים מניבים לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, בדגש על תחום האנרגיה הפוטו-וולטאית, כאשר בפרויקטים מורכבים במיוחד נשענת הקבוצה על שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות הנדסיות מובילות בעולם. בשנה האחרונה התקשרה החברה בהסכם מותנה לרכישת הזכויות בפרויקט התפלה גדול בצ'ילה, פרויקט ENAPAC, אשר משלב התפלה והולכת מים עם ייצור חשמל סולארי.

6.1.4 התחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה

א. כל אחד מבעלי השליטה בחברה (קרי, בני הזוג פאולה ואלון שגב), התחייב כי, החל מביצוע ההנפקה נשוא התשקיף להשלמה, הוא (בין במישרין ובין בעקיפין) לא יפעל ו/או ירכוש ו/או ישקיע ו/או ייזום ו/או ייפתח ו/או יארגן ו/או יתקשר ו/או יחזיק בפרויקטים המצויים בתחומי 1 של החברה (להלן: "פרויקט חדש"), אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע פעילות כאמור, כמפורט בס"ק ב' להלן.

יובהר כי האמור לא יחול ביחס לנכסים המוחרגים (כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל) שנתרו בסולאיר ישראל (לרבות פעילויות נלוות להם ו/או הנגזרות מהם), אותם תהיה רשאית להמשיך ולבצע סולאיר ישראל (או בעלי השליטה בה), מבלי שלחברה ו/או מי מטעמה תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך (עוד לענין הנכסים המוחרגים ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף להשלמה) וכן לא יחול האמור ביחס לפרויקטי נדל"ן בחבל ולנסיה בספרד, בהם עוסקים בני הזוג שגב נכון למועד זה, אשר כוללים בניית יחידות דיור, שטחי מסחר ואיזור מגרשי גולף, ואשר צפויים להיות משולבים במסגרתם מתקני אנרגיות מתחדשות בהיקף זניח ביחס להיקפי

הפרוייקטים עצמם. עם זאת יובהר כי היה והפרוייקטים האמורים בחבל ולנסיה שבספרד יכללו קבלת שירותים בתחום האנרגיה מתחדשת מחברות חיצוניות (ולא במסגרת מנהלת הפרוייקטים) ובני הזוג שגב יבקשו ליטול חלק בפעילות האמורה, הם יידרשו ליתן לחברה זכות סירוב ראשונה ביחס לביצוע הפעילות האמורה, בהתאם לתנאים המפורטים בס"ק ב' להלן.

ב. כל אחד מבעלי השליטה התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו פרויקט חדש כהגדרתו בס"ק א' לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תפעל ו/או תרכוש ו/או תשקיע ו/או תיזום ו/או תפתח ו/או תארגן ו/או תתקשר בפרוייקט החדש (להלן: "ההצעה").

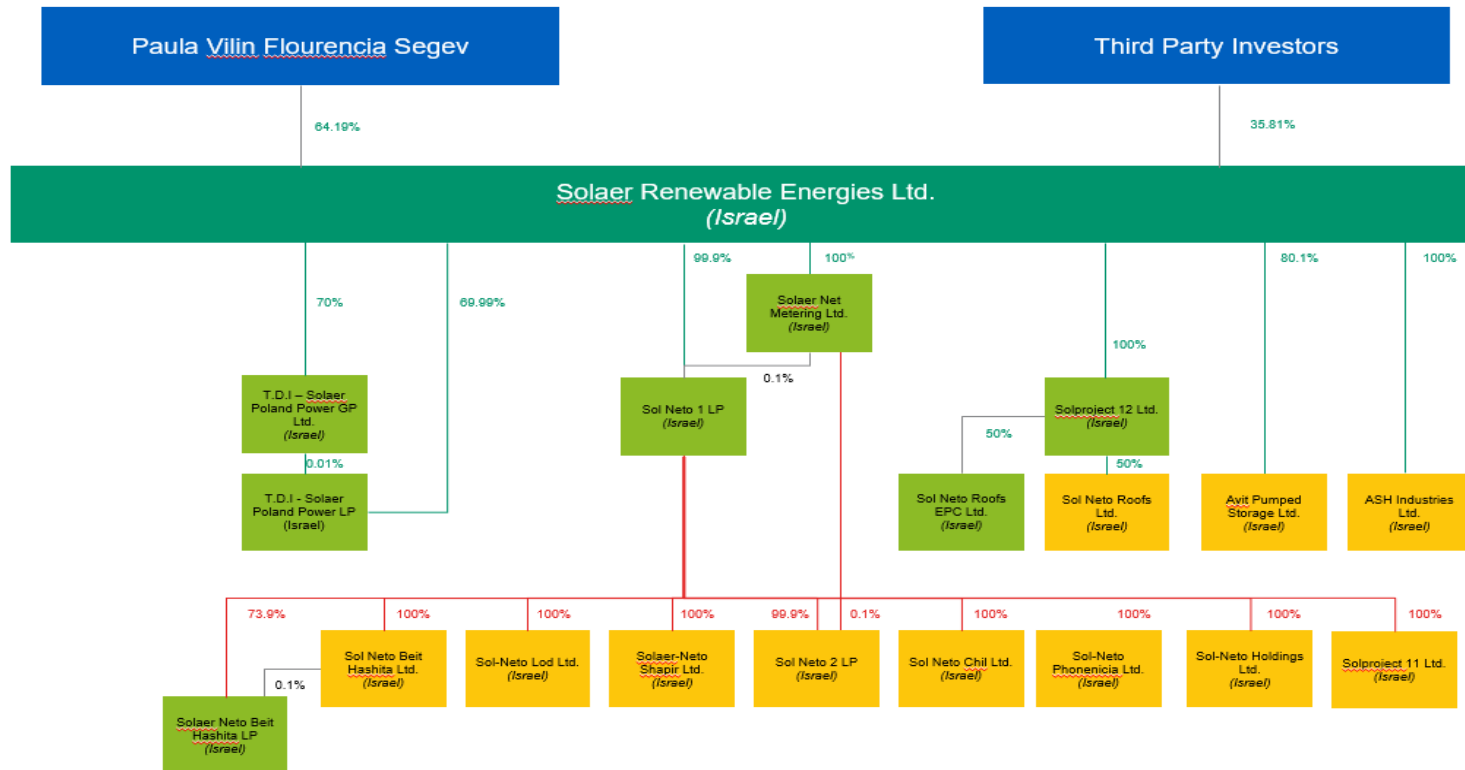
ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר ידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא החלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת של החברה, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה (להלן: "מנגנון בחינת החברה את ההצעה"). בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעל השליטה) הסכם להשקעה בפרוייקט החדש ו/או לרכישת הפרוייקט החדש על ידי החברה, תועבר פעם נוספת ההצעה לדיון של הדירקטוריון ובעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) יהיה רשאי לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה, בכפוף למנגנון בחינת החברה את ההצעה המתואר בסעיף זה לעיל.

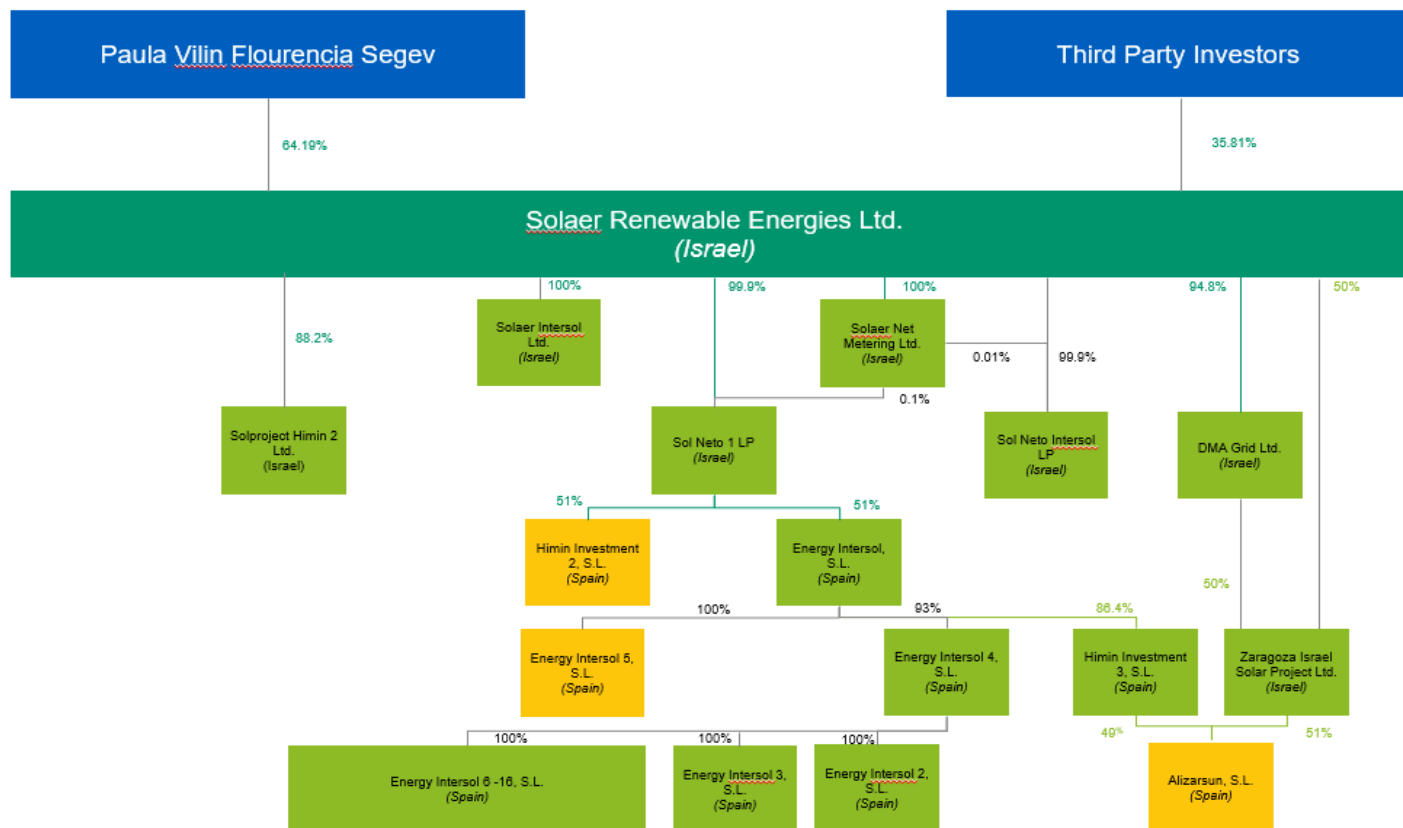
החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות.

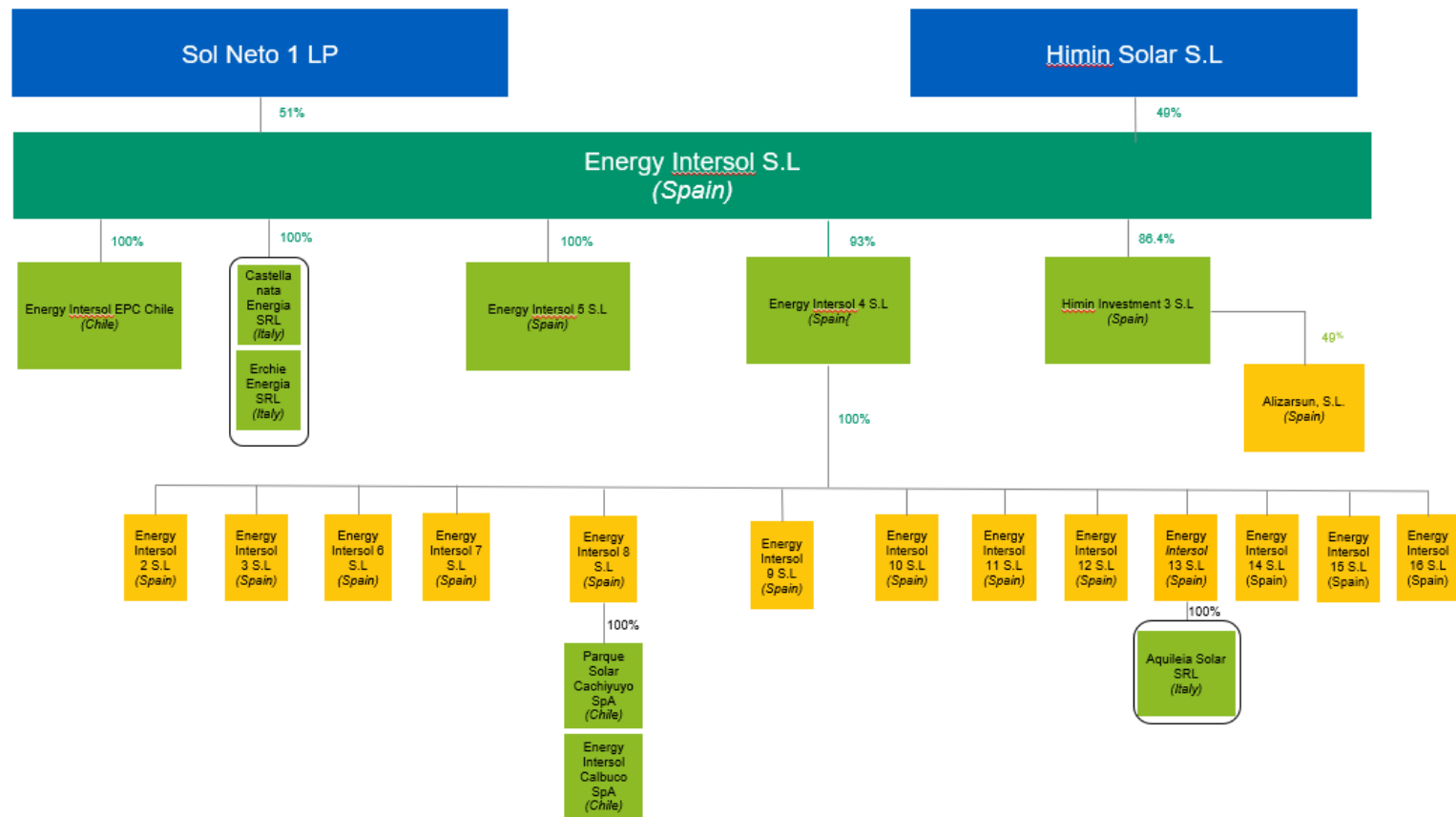
ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תעמוד בתוקפה כל עוד בני הזוג פאולה ואלון שגב יהיו בעלי השליטה בחברה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי קיומו של מנגנון לתיחום פעילות כמתואר דלעיל אין בו כדי לגרוע מחובות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות כל דין.

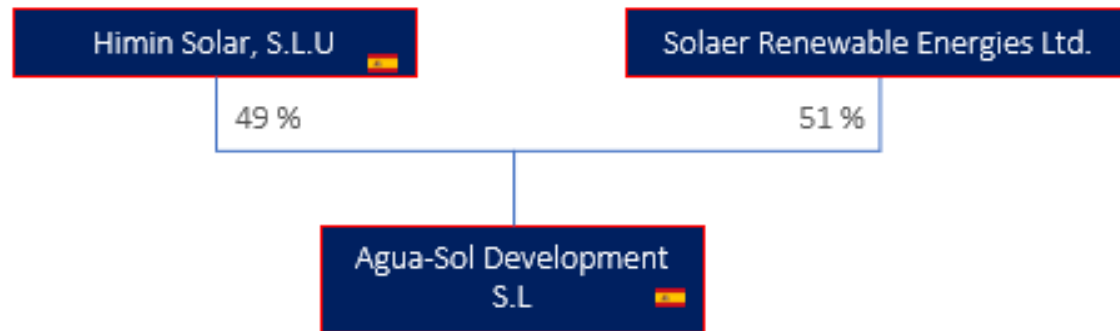
6.1.5 תרשים עיקרי מבנה החזקות של הקבוצה למועד הדו"ח:

ישראל:



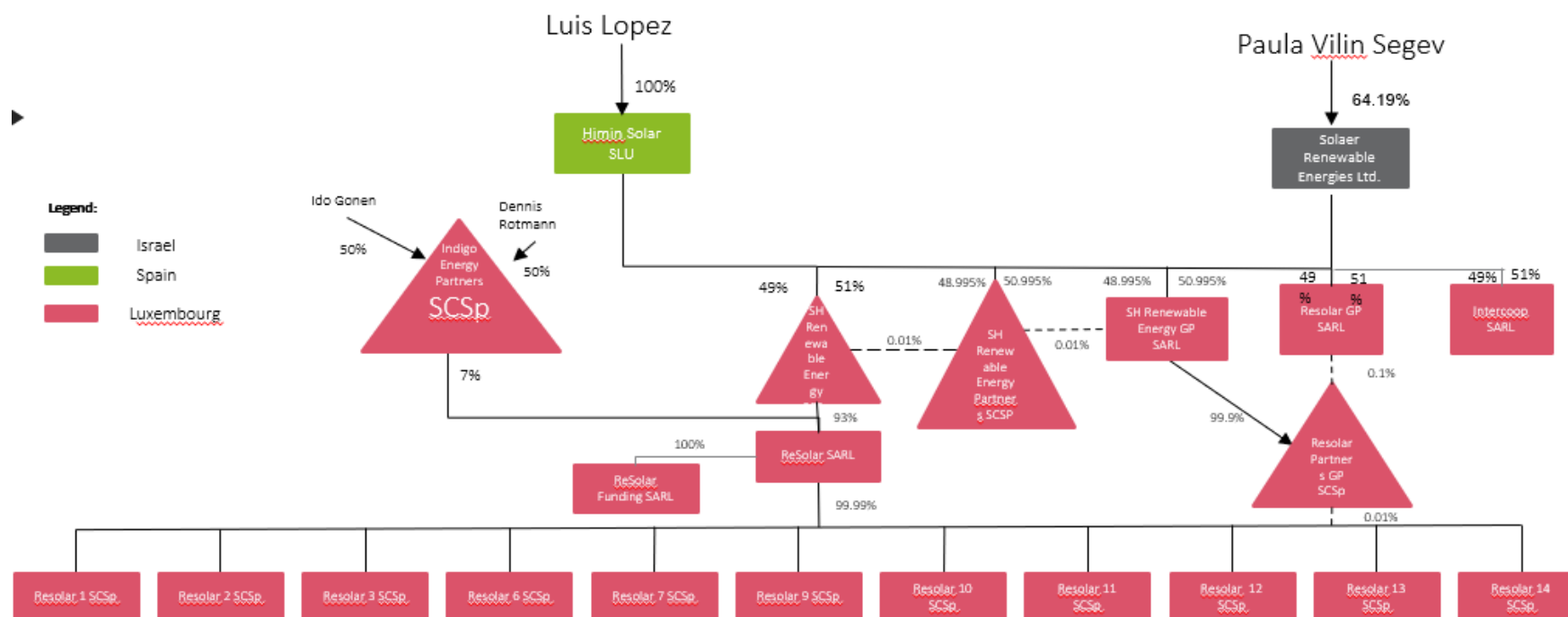


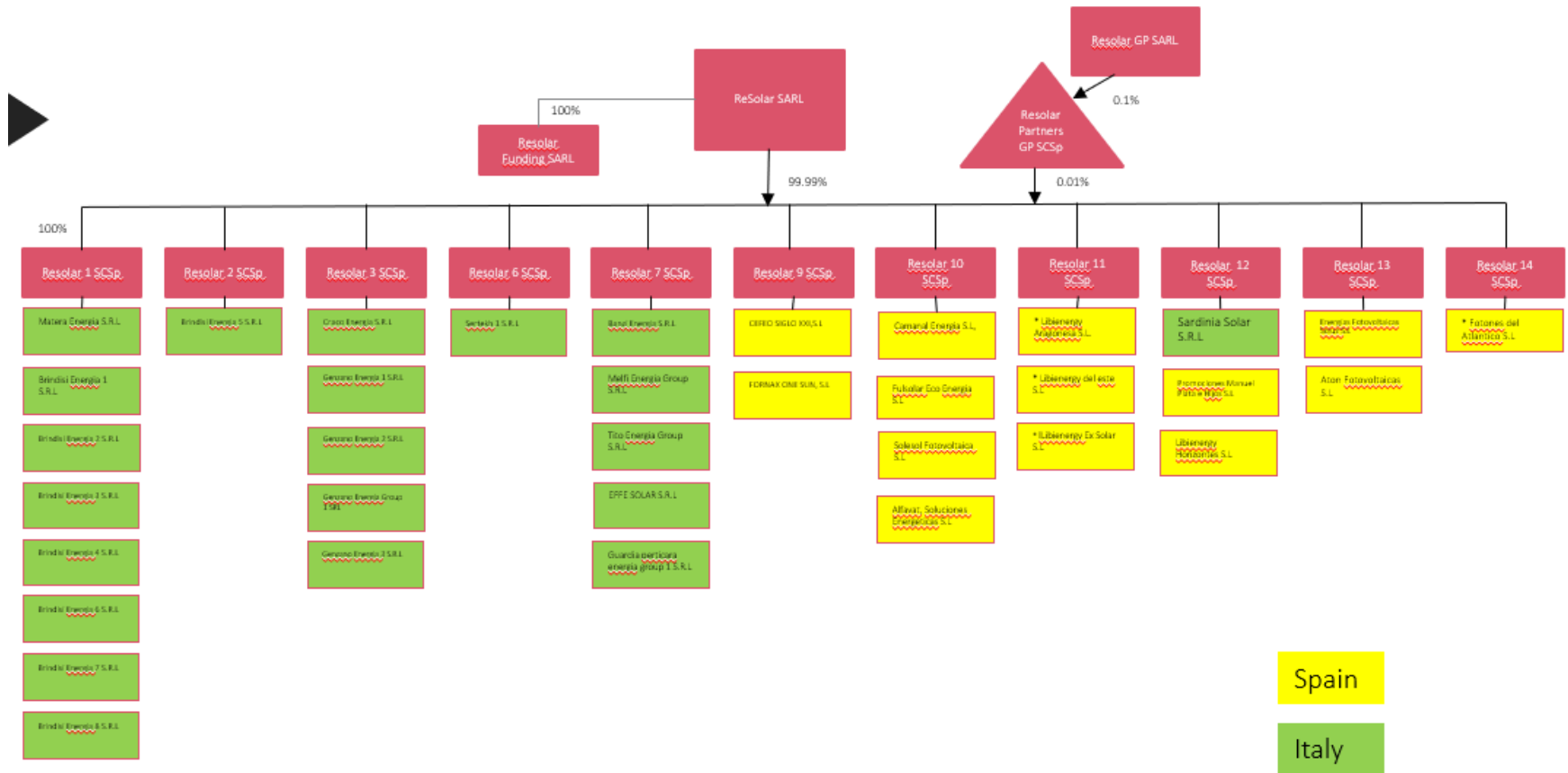


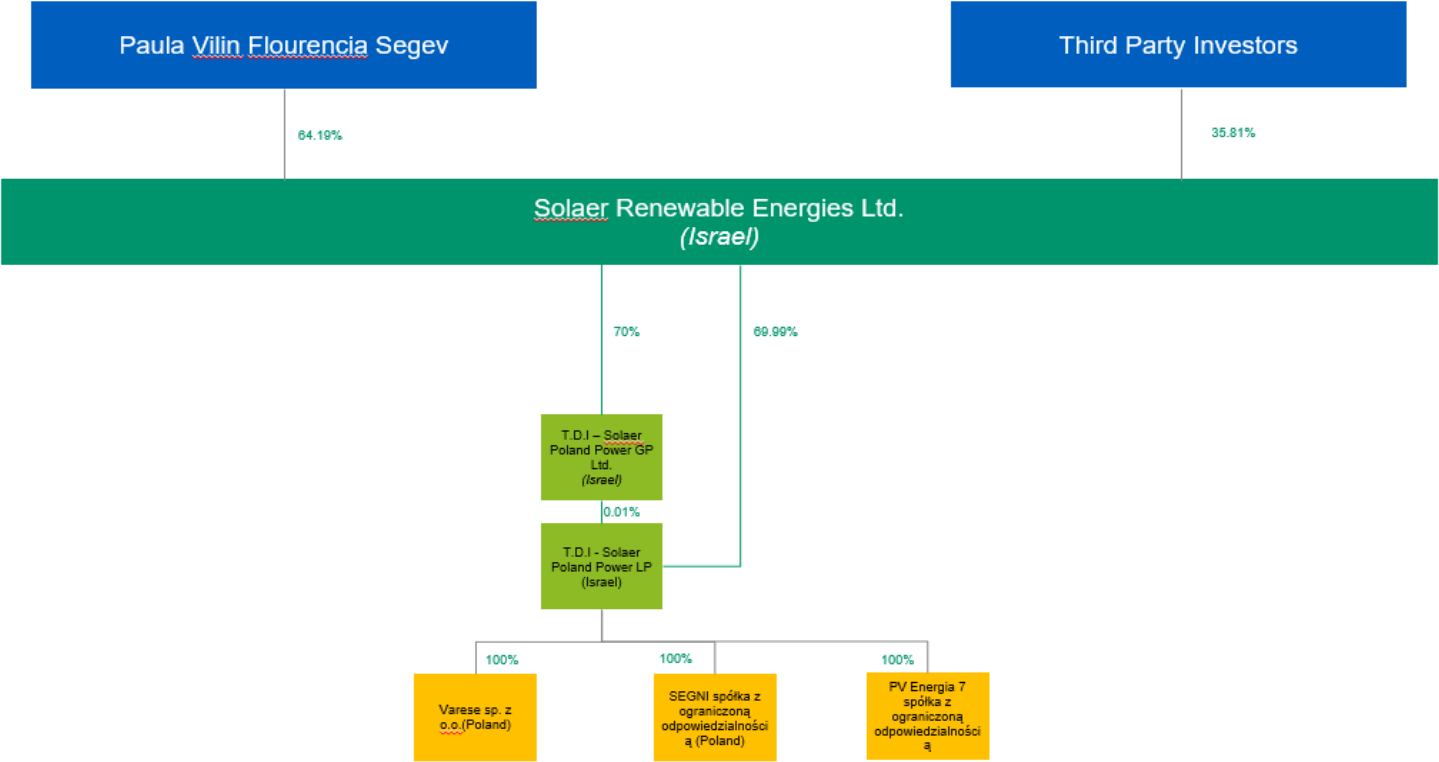


לוקסמבורג:

לטובת ייעול מבנה ההחזקה של החברה בחברות הפרויקטים השונות המחזיקות בזכויות ההקמה בפרויקטי החברה בספרד ובאיטליה, ובכלל זה לצורך טיוב חבות המס בגינם, השלימה החברה ביום 31 במאי 2022 הליך רה-ארגון, במסגרתו הועברה ההחזקה בחברות הפרויקטים כאמור למבנה חברות ושותפויות שהוקם בלוקסמבורג חלף בספרד, המוחזק ונשלט על-ידי החברה באמצעות חברת רה סולאר, אשר מוחזקת ונשלטת כאמור על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. מעבר לשינוי מקום ההתאגדות של חברות הפרויקטים כאמור לעיל, לא נעשה כל שינוי בחברות האמורות ובשיעורי ההחזקה בהן.







השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

6.1.6. להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה והקצאות ניירות ערך שבוצעו על ידי החברה בשנתיים באחרונות:

| אופן ההשקעה | זהות המשקיעים | מועד ההשקעה | כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א | כמות מניות רגילות ללא ע.נ. | כתבי אופציה (לא סחירים) | אופציות 1/22 | אג"ח א' | התמורה שהתקבלה (באלפי ש"ח) |
|---|--|----------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------|-------------|---|
| קבלת 9,119,000 מניות קיימות ממר אלון שגב, כנגד העברת הפעילות המועברת לחברה וזאת במסגרת הסכם הפיצול שתואר בסעיף 6.2.1 לעיל | הגב' פאולה וילין שגב | 2 בפברואר 2021 | - | 9,119,000 | - | - | - | חלקה בפעילות המועברת |
| קבלת 881,000 מניות קיימות ממר אלון שגב, כנגד העברת הפעילות המועברת לחברה וזאת במסגרת הסכם הפיצול שתואר בסעיף 6.2.1 לעיל | נאמן עבור מר עודד עין-דור | 2 בפברואר 2021 | - | 168,682 | - | - | - | חלקו בפעילות המועברת |
| הנפקת מניות החברה לציבור במסגרת הנפקה לראשונה לציבור | ציבור (משקיעים מסווגים) | 2 בפברואר 2021 | - | 2,475,000 | - | - | - | 118,800 (48 ש"ח למניה) |
| הנפקה פרטית של מניות ואופציות (לא סחירות) | קבוצת ילין לפידות, קבוצת הפניקס, אידאה שותפות מוגבלת | 14 ביוני 2021 | - | 1,470,800 | - | - | - | 60,185,136 |
| הנפקת אגרות חוב א' במסגרת הנפקה לציבור | ציבור | 19 בינואר 2022 | - | - | - | - | 242,000,000 | - |
| הקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה | עובדים ונושאי משרה | 9 בפברואר 2022 | - | - | - | 481,002 | - | ללא תמורה (חלק מתנאי התגמול של נושאי המשרה) |
| היווצרות מניות רדומות שנבעו ממניות שהתקבלו בחברה כחלק מהסכם הפשרה של החברה עם מר עין דור, כמפורט בסעיף 6.1.9 להלן | Solaer Renewable Energies Ltd | 11 ביולי, 2022 | - | 131,198 | - | - | - | ללא תמורה (הועבר כחלק מהסכם הפשרה) |
| פקיעת אופציה שהוענקו כחלק מהנפקה פרטית של מניות ואופציות (לא סחירות) | קבוצת ילין לפידות, קבוצת הפניקס, אידאה שותפות מוגבלת | 25 בדצמבר 2022 | - | - | (735,400) | - | - | - |

ערכן הנקוב של מניות החברה בוטל ביום 17 בספטמבר 2020. בנוסף, ביום 2 בפברואר, 2021, פוצל הון המניות של החברה, כך שכל מניה רגילה ללא ערך נקוב פוצלה ל-100,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב. לאחר הפיצול האמור וערב ביצוע ההנפקה לציבור, הונה המונפק והנפרע של החברה כלל 10,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב ואילו נכון למועד פרסום הדו"ח כולל ההון המונפק והנפרע של החברה 13,945,800 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

6.1.7. ממועד הנפקת החברה ועד למועד הדוח, בוצעה העברת מניות החברה ממר אלון שגב לגב' פאולה וילין שגב ולנאמן עבור מר עודד עין דור, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, נמכרו 275,000 ממניות החברה על ידי פאולה ועודד ביום 2 בפברואר, 2021, לציבור (משקיעים מסווגים) במסגרת הצעת המכר על פי התשקיף להשלמה וההודעה המשלימה, במחיר של 48 ש"ח למניה, הוקצו ביום 14 ביוני, 2021 בהקצאה פרטית למשקיעים מסווגים 1,470,800 ממניות החברה וכן 735,400 אופציות לא סחירות של החברה להמרה ל-735,400 מניות של החברה (אשר פקעו ביום ב-25 בדצמבר 2022) בתמורה כוללת של כ-60 מיליון (להרחבה ראו דיווח מיידי מיום 23 ביוני, 2021 (אסמכתא: 01-2021-042667)), הונפקו 242 מיליון ש"ח אגרות חוב לציבור (להרחבה ראו דיווח מיידי מיום 19 בינואר, 2022 (אסמכתא: 01-2022-008859)).

6.1.8. בנוסף, בוצעה הקצאה ללא תמורה של 481,002 אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה

(להרחבה ראו דיווח מיידי מיום 6 בפברואר, 2022 (אסמכתא: 2022-01-013755)).

6.1.9. ביום 30 במאי, 2022, אישר ביהמ"ש את הסכם הפשרה בין החברה, סולאיר ישראל ומר עין דור. על פי הסכם הפשרה, 131,198 מניות רגילות של החברה מתוך 700,749 מתוך המניות שנתרו בידי מר עין דור הועברו לחברה ללא תמורה. 449,820 מניות של החברה המוחזקות ע"י מר עין דור נמכרו לצדדים שלישיים, ו-168,682 מניות של החברה נשארו בידי הנאמן המחזיק את המניות, וזאת עד שנתיים מיום מתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה, וישמשו כבטוחה להבטחת חלק מהתחייבויותיו של מר עין דור בהסכם הפשרה. לפרטים נוספים בנוגע להסכם הפשרה ראו סעיף 6.18.1.

6.1.10. תשקיף מדף

יצוין כי התשקיף להשלמה (כהגדרתו בסעיף 6.1 לעיל) הינו גם תשקיף מדף, הכולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דו"חות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין, תשקיף המדף הוארך עד ליום 1 בפברואר 2024.

6.1.11. עשיית שוק במניות החברה

החברה התקשרה ביום 12 בינואר, 2021, עם שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן: "אי.בי.אי"), כעושה שוק במניות החברה החל ממועד הנפקתן לציבור. תקופת הסכם עשיית השוק הייתה לשנה אחת החל מיום המסחר הראשון במניות החברה בבורסה (להלן: "תקופת ההסכם הראשונית"). ביום 10 ביולי, 2022, אי.בי.אי חדלה לפעול כעושה שוק במניות החברה, וביום 3 ביולי, 2022 התקשרה החברה עם "מיטב טרייד בע"מ" (להלן: "עושה שוק") כעושה שוק במניות החברה בסכום לא מהותי. תקופת ההסכם הנה החל מיום 7 ביולי, 2022 לתקופה של 12 חודשים אשר תוארך באופן אוטומטי לתקופות נוספות בנות 12 חודשים בכל פעם, כאשר כל אחד מהצדדים ראוי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בכתב 21 ימים מראש, החל מתום 12 החודשים הראשונים.

6.2. חלוקת דיבידנדים

6.2.1. מאז הוקמה, ביום 26 ביוני, 2019, לא חילקה החברה דיבידנדים כלשהם. כן יצוין כי סולאיר ישראל לא חילקה אף היא דיבידנדים כלשהם בשנתיים האחרונות. עם זאת, יובהר כי לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הניחה החברה שהרווח או הפסד הנובע מהפעילויות והנכסים נטו שהועברו לחברה מסולאיר ישראל בכל תקופת דיווח חולקו כ"חלוקה רעיונית" לבעלי המניות בחברה (במקרה של רווח) או הושקעו בחברה כ"השקעת בעלים רעיונית" (במקרה של הפסד).

6.2.2. ליום 31 בדצמבר, 2022, לחברה אין רווחים הניתנים לחלוקה.

6.2.3. הסכמי המימון בהם התקשרו חברות הקבוצה עם חברת ביטוח ישראלית (לפרטים ראה סעיף 6.13.7 לדו"ח זה), הבנק האוסטרי (לפרטים ראה סעיף 6.13.10 לדו"ח זה) הסכם השותפות בין החברה להליוס (לפרטים ראה סעיף 6.6.2.1.1 לדו"ח זה), הסכם עם קרן ההשקעות האירופית (לפרטים ראה סעיף 6.15.3 לדוח זה) וכן שטר הנאמנות מכוחו הונפקו אגרות החוב של החברה מיום 19 בינואר, 2022 (להרחבה ראו דיווח מיידי של שטר הנאמנות מיום 23 בינואר, 2022 (אסמכתא: 2022-01-009501), מטילים מגבלות שונות (בין במישרין ובין כתוצאה מהצורך לעמוד באמות מידה פיננסיות שונות שנקבעו) ביחס לביצוע תשלומים (לרבות חלוקות דיבידנד) מחברות הקבוצה האמורות לבעלי מניותיהן.

6.2.4. למועד הדו"ח אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

חלק שני - מידע אחר

6.3 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

6.4 להלן תמצית נתונים כספיים (באלפי ש"ח), בחלוקה לתחומי פעילות, לשנים 2021 ו- 2022 וזאת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה:

| שנת 2021 | | | | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|----------------------|--|
| דוחות כספיים | התאמות לדוחות הכספיים | ספרד – פוטו וולטאית | ישראל – פוטו וולטאית | |
| 21,634 | 4,755 | - | 16,879 | הכנסות מחיצוניים |
| - | - | - | - | הכנסות בין תחומי פעילות |
| 21,634 | 4,755 | - | 16,879 | סה"כ הכנסות |
| 6,624 | 6,624 | - | - | עלויות קבועות |
| 46,663 | 25,541 | 5,869 | 15,253 | עלויות משתנות |
| - | - | - | - | עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר |
| 53,287 | 32,164 | 5,869 | 15,253 | סה"כ עלויות |
| (31,653) | (27,409) | (5,869) | 1,625 | רווח נקי לפני חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| - | - | - | - | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| (31,653) | (27,409) | (5,869) | 1,625 | רווח נקי |
| 4,932 | (117) | (10,591) | 15,640 | תנועה ברווח כולל |
| (26,721) | (27,526) | (16,460) | 17,265 | רווח כולל |
| 9,627 | (117) | (5,896) | 15,640 | רווח כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה |
| (4,695) | - | (4,695) | - | רווח כולל אחר המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 780,985 | 53,266 | 422,333 | 305,386 | סך נכסים |
| 581,305 | 107,853 | 171,721 | 301,731 | סך התחייבויות |

| שנת 2022 | | | | |
|---------------|-----------------------|---------------------|----------------------|--|
| דוחות כספיים | התאמות לדוחות הכספיים | ספרד – פוטו וולטאית | ישראל – פוטו וולטאית | |
| 38,694 | - | 17,918 | 20,776 | הכנסות מחיצוניים |
| - | - | - | - | הכנסות בין תחומי פעילות |
| 38,694 | - | 17,918 | 20,776 | סה"כ הכנסות |
| 7,817 | 7,817 | [-] | [-] | עלויות קבועות |
| 74,005 | 40,215 | 10,941 | 22,849 | עלויות משתנות |
| - | - | - | - | עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר |
| 81,822 | 48,032 | 10,941 | 22,849 | סה"כ עלויות |
| (43,128) | (48,032) | 6,977 | (2,073) | הפסד נקי לפני חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| 71 | 71 | - | - | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| - | - | - | - | הכנסות אחרות |

| | | | | |
|-----------|----------|---------|---------|--|
| (43,057) | (47,961) | 6,977 | (2,073) | רווח נקי |
| 24,521 | 5,044 | 7,889 | 11,588 | תנועה ברווח כולל אחר |
| (18,536) | (42,917) | 14,866 | 9,515 | רווח כולל |
| (9,413) | (29,762) | 10,427 | 9,922 | רווח כולל המיוחס לבעלים של החברה |
| (9,123) | (13,155) | 4,439 | (407) | רווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 1,034,333 | 116,797 | 568,228 | 349,308 | סך נכסים |
| 849,535 | 310,131 | 223,436 | 315,968 | סך התחייבויות |

להסברי הדירקטוריון לנתונים הכספיים של החברה, ראו סעיף נתונים כספיים בדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

6.5 **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של הקבוצה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם, או צפויה להיות להם, השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בקבוצה.

האמור בסעיף זה באשר להערכות החברה בדבר מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של הקבוצה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלויים בגורמים שאינם בשליטת החברה, וככזה הוא אינו ודאי.

6.5.1 **כללי**

על פי בלומברג, בשנת 2022⁶ כ-29% מייצור החשמל העולמי הגיע ממקורות מתחדשים (כולל הידרו). נתון זה צפוי להאמיר גם בתרחישים שמרניים ללמעלה מ-75% עד 2050, כאשר, כשני שליש מהייצור צפויים להגיע מאנרגיה סולארית ורוח.

הירידות ההיסטוריות במחירי ההקמה והתחזוקה של מערכות אנרגיה מתחדשת, בעיקר טכנולוגיות פוטו-וולטאיות ורוח, הפכו טכנולוגיות אלה לתחרותיות וכדאיות כלכלית ביחס למתקני ייצור אנרגיה פוסילית.

כיום מנגנוני שוק האנרגיה הם שמייצרים תמריץ להקמה והפעלה של מערכות וכמעט שאין סובסידיות לתחום זה. חריגות לעניין הן מערכות אגירת האנרגיה והפקת המימן אשר עדיין לא הגיעו לבשלות כלכלית מלבד בתרחישי הפעלה ובשווקים מסוימים שבהם מתאפשרת מכירת שירותי רשת וזמינות.

מחיר החשמל במרבית שווקי החשמל מושפע בעיקר על ידי העלות השולית של הייצור הפוסילי וכתוצאה מכך נוצר רווח עודף למערכות אנרגיה מתחדשת המשתתפות בשוק החופשי אשר להן עלות ייצור שולית אפסית. תנאים אלה מאפשרים הסכמי מכירת חשמל לטווח זמן בינוני וארוך (PPA), שהמניע להם הוא הצורך של צרכנים גדולים, ספקים וסוחרי חשמל לגדר את עלויות האנרגיה שלהם ולקזז פליטות CO₂.

נוסף לאמור, במרבית המדינות המפותחות, לרבות שווקי היעד של החברה, קיימת מדיניות ארוכת טווח למיסוי והגבלת פליטות פחמן, לסגירת תחנות פחמיות ולחשמול על חשבון אמצעים תרמיים, למשל חשמול רכבות, עידוד רכבים חשמליים וכד'. מדיניות אלה מייקרות אמצעי ייצור מזהמים, יוצרות חלל שיש למלא אותו בצד ההיצע וכן מגבירות את צד הביקוש לחשמל מתחדש.

בטווח הבינוני-ארוך, עם הגעת חלק ממערכות ייצור האנרגיה המתחדשת למסה קריטית בתמהיל, לדעת החברה תתרחש, ואף כבר מתרחשת בשווקים מסוימים, ירידה הדרגתית במחירי החשמל הרגועים בשעות הייצור האופייניות של מערכות אלה. הדבר צפוי לפגוע בכדאיות הכלכליות של מערכות חדשות וכאלה שפועלות שלא מכוח הסכמים ארוכי טווח.

⁶ <https://bnf.turtl.co/story/neo-2022/page/1?teaser=yes> ראו עמוד 2, פסקה 1.

מסיבה זו, קיים תמריץ הולך וגדל להתקין מערכות אנרגיה, אשר יאפשרו מכירת חשמל בשעות השיא היקרות מחד ומאידיך ימתנו את ירידות המחירים בשעות הייצור האופייניות.

כאמור, הדבר תלוי מאוד בהמשך ירידות מחירי האנרגיה, אשר נבלמו לאחרונה בין היתר עקב הגידול העצום בביקוש לרכבים חשמליים ועל ידי משבר הקורונה.

על אף האמור, סוגיות מדיניות וסטטוטריקה בהקשר לקרקע, סוגיות רגולטוריות וטכניות בהתחברות הפרויקטים לרשת החשמל, ובחלק מהמקרים אף סבסוד של טכנולוגיות פוסיליות ומיסוי על ייצור ממתחדשות, מביאים לכך שפעילות החברה וכדאיותה תלויות במידה רבה בחקיקה, החלטות גופים ממשלתיים והחלטות רשויות שונות, ביניהן רשויות מקרקעין, תכנון וחשמל, המסדירות את הסביבה הרגולטורית בה פועלים יצרני החשמל באנרגיה מתחדשת.

6.5.2. מדיניות סביבתית - כללי

השנים 2011-2020 היו העשור החם בהיסטוריה המתועדת וכחלק מהמגמה העולמית להפחתת פליטת גזי חממה (המביאים להתחממות הגלובלית). מדינות רבות, לרבות ישראל, ספרד ואיטליה, מעודדות הקמת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ומקדמות מסלולי קידום ייעודיים ורגולציות התומכות בתחום זה, דבר אשר משתקף ברמה ההצהרתית בוועידות האקלים שנערכו בשנים האחרונות – בין היתר פריז ב-2015 וגלזו ב-2021.

בחודש דצמבר, 2015, נערכה ועידת האקלים בפריז, מכוחה נחתם הסכם כלל עולמי לשמירה על האקלים, עליו חתומות 195 מדינות (מעל ל-90% ממדינות העולם) וביניהן ישראל וספרד. ההסכם כולל התחייבות של כל אחת מהמדינות אשר הינן צד לו, להפחתת פליטות מזהמים, בהתאם ליעדים מפורטים שהוצגו על-ידי כל מדינה. אחת הדרכים העיקריות להפחתת פליטות הינה שילוב מואץ של מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות. בדצמבר 2019, פרסמה המועצה האירופית את ה-GREEN DEAL אשר מטרתו להפוך את אירופה לנייטרלית מבחינת פליטות פחמן, בין היתר באמצעות אימוץ רחב של אנרגיות מתחדשות.

בחודש דצמבר, 2020, אישרו שרי האיחוד האירופי יעד מחייב להפחתת פליטות CO₂ ב-55% מרמתן בשנת 1990. המתווה להשגת היעד כולל בין היתר צעדים לאימוץ מואץ של אנרגיות מתחדשות, קידום מסחר ומכסות לפליטות CO₂ וחשמול של הכלכלה (אימוץ אמצעים חשמליים במקום תרמיים).

בחודש מאי 2022, לאור המלחמה בין רוסיה לאוקראינה שהובילה למשבר גז ולהאמרת מחירי האנרגיה לרמות שוברות שיאים, הוצגה תכנית REPOWER EU, שמטרתה אימוץ אנרגיות מתחדשות, חיסכון בצריכת אנרגיה וגיוון מקורות האנרגיה של האיחוד. התכנית כוללת גם מקורות מימון למדינות לאימוצה.

6.5.2.1 מדיניות סביבתית בישראל

בחודש יולי 2020 הודיע שר האנרגיה, בהמשך להחלטת ממשלה מס' 542 (אשר עיגנה יעדים לאומיים להפחתת פליטת גזי חממה ולייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות), כי יעד ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות לשנת 2030 יועלה ל-30%, כאשר בהתאם למדיניות זו יוקמו מערכות בעלות הספק של יותר מ-12 אלף מגה וואט לייצור חשמל מהשמש בעשור הקרוב (ואולם הדבר ידרוש הגדלה בקיבולת האגירה של כ-6,500 מגה וואט). הודעה זו אושרה על ידי הממשלה ב-25 לאוקטובר 2020, וכן הוגדר יעד ביניים שאפתני של 20% אנרגיות מתחדשות עד סוף 2025. באוקטובר 2021, פרסם משרד האנרגיה תכנית אסטרטגית לעמידה ביעדים להפחתת פליטות עד 2050, במסגרתה נקבע יעד להפחתה לרף של 80% פחות מסך פליטות הגזים של שנת 2015. בין היתר, התכנית כוללת הפסקת ייצור חשמל מפחם עד שנת 2025.

במאי 2022, פרסמה תכנית משרד האנרגיה ורשות החשמל להגעה ליעדי הייצור מאנרגיות מתחדשות ל-2025 ו-2030, שמטרתה הסרת חסמים וקידום הקמת מערכות ייצור אנרגיה מתחדשת תוך חלוקה לשלושה תחומי פעילות: מדיניות ורגולציה, רשת החשמל ומיצוי אופטימלי של

פוטנציאל השטח⁷. התכנית כוללת בין היתר שדרוג של תשתיות ההולכה וחלוקת החשמל, מעבר לאסדרת שוק בשוק החשמל והליכים תחרותיים עתידיים ביניהם הליכים למערכות פוטו-וולטיות דואליות והליכים תחרותיים עבור תעריפי הגנה.

מניסיון החברה, על אף שקיימים תמריצים והקלות להקמת מערכות פוטו-וולטיות קטנות ובינוניות על גבי מבנים ובדו-שימוש, למשל על מאגרי מים ומחלפים, המדיניות הסטטוטורית בפועל מקשה על קידום פרויקטים קרקעיים, בין היתר עקב מכסת קרקע כוללת לפרויקטים פוטו-וולטאים בהיקף של כ-20,000 דונם, אשר מלבד חריגים ניתנת לישובים חקלאיים בפריפריה, כאשר קיימת מכסה של עד 250 דונם לכל ישוב. כיום מקודמים ברשויות התכנון בעיקר פרויקטים אגרי-וולטאים, המשלבים פאנלים סולאריים על גבי גידולים חקלאיים ופרויקטים של דו-שימוש, כגון מערכות פוטו-וולטיות על גבי מאגרים.

6.5.2.2 מדיניות סביבתית בספרד⁸

בחודש דצמבר, 2018, נכנסה לתוקף דירקטיבה 2018/2001/EU של האיחוד האירופי אשר קבעה יעד לצריכה כלל אירופאית של 32% מכלל צריכת החשמל, עד לשנת 2030. בנוסף, בחודש דצמבר 2019 פרסם האיחוד האירופי את חבילת ה-"Green Deal", אשר מהווה מפת דרכים כוללת לצורך הפיכת כלכלת האיחוד האירופי לבת-קיימא (Sustainable). מפת הדרכים מתווה את אופן ביצוע ההשקעות והמימון הנדרשות לצורך קיום יעדי התכנית.

בהמשך לתכנית האיחוד, הציגה ממשלת ספרד את תכנית המאבק שלה בשינוי האקלים, במסגרתו קבעה ממשלת ספרד יעד מדינתי לפיו חלק ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת יעמוד על 74% מכלל ייצור החשמל המדינתי עד לשנת 2030 והגעה לנייטרליות מבחינת פליטת מזהמים עד 2050.

לפי מנהל רשת ההולכה הספרדית (Red Electra De Espana), במהלך שנת 2022 במדינה הותקנו מערכות בהספק של כ-4,500 מגה-וואט. עקב כך, ייצור החשמל הפוטו-וולטאי צמח מכ-6.9% מכלל ייצור החשמל במדינה בשנת 2020, לכ-10.1% בשנת 2022.

6.5.2.3 מדיניות סביבתית באיטליה

איטליה היא בין המובילות באירופה בהפחתת פליטות המזהמים, מסחר בפחמן ואימוץ אנרגיה מתחדשת.

ב-2017 כחלק מהתחייבויותיה בהסכם פריז, קבעה איטליה יעדים עד 2030 של ייצור 30% מצריכת האנרגיה מאנרגיה מתחדשת והפחתת פליטות מזהמים ב-33%, יחד עם סגירת תחנות הכוח הפחמיות עד 2025.⁹ מדיניות זו זכתה לחיזוק, עם הגרין דיל האירופי (כאמור לעיל), שבעקבותיו אושררה בדצמבר 2019 התכנית הלאומית להפחתת פליטות מזהמים (NECP).¹⁰

בהתאם למדיניות האיחוד, איטליה מפעילה מדיניות CAP AND TRADE אשר מעניקה הרשאות למזהמים, אשר מופחתות בהדרגה ובד בבד שותפה למערכת המסחר בפליטות (ETS) של האיחוד האירופי.¹¹

https://images1.ynet.co.il/picsserver5/wcm_upload_files/2022/05/29/Hkujqax00c/2025.pdf⁷

⁸ ראו: "Spain 2020. The Road ahead for solar. White paper". Solarplaza International BV, פורסם ב: <https://spain.solarmarketparity.com>

⁹ https://www.mise.gov.it/images/stories/documenti/BROCHURE_ENG_SEN.PDF

¹⁰ https://www.mise.gov.it/images/stories/documenti/it_final_necp_main_en.pdf

¹¹ <https://www.isprambiente.gov.it/en/publications/reports/emissions-trading-scheme-in-italy-and-in-the-biggest-european-countries>

על מנת להיאבק בעיכובים הביורוקרטיים וצווארי הבקבוק ברשת החשמל שמעכבים פיתוח והקמה של מערכות אנרגיה מתחדשת, חוקק חוק האישור האחד ב-2019 (PAUR) אשר מייעל את תהליך האישורים של מערכות אנרגיה מתחדשת ומחבר את מרבית תהליכי האישור לתהליך מאוחד.¹²

6.5.2.4 מדיניות סביבתית בצ'ילה

משק האנרגיה הצ'יליאני הוא משק מתקדם ומופרט בו מדיניות של "ייצור פתוח", המאפשר לכל יצרן אנרגיה מתחדשת להתחבר לרשת במידה ויש לו את זכויות הקניין והאישורים הסביבתיים והסטטוטוריים הרלוונטיים.

המדיניות של צ'ילה בתחום החשמל, היא קידום הפיתוח והצמיחה של מגזר האנרגיה המתחדשת, לרבות אנרגיה סולארית. ממשלת צ'ילה מספקת סובסידיות, תמריצי מס ותמיכה פיננסית אחרת כדי לעודד השקעות בשוק ולהוזיל את עלות האנרגיה הסולארית. בנוסף, המדינה יישמה מדיניות להקלה על פיתוחם של פרויקטים סולאריים בקנה מידה גדול, כגון מכרזים לרכישת חשמל וייעול תהליכי ההיתרים. בהתאם למדיניות הסביבתית שלה, המדינה קבעה במסגרת התכנית האסטרטגית שלה בתחום האקלים יעד ייצור בסך 80% אנרגיה מתחדשת עד 2030, סגירת 65% מתחנות הכוח הפחמיות עד 2025 והגעה לנייטרליות מבחינת פליטת מזהמים.¹³

בסוף 2022, הייתה הקיבולת המותקנת של מתקני אנרגיה מתחדשת (כולל הידרו וביו-מאסה) 33,218 מגה-וואט, גידול של כ-7.6%. בסך הכל מתקנים אלה ייצרו כ-56% מהחשמל במשק, בתוכם מתקנים סולאריים ורוח היוו 28% מסך הייצור.

נוסף על כך, חווה צ'ילה 13 שנים רצופות של בצורת, שהובילה ומוסיפה להוביל לירידה מתמשכת בייצור ההידרואלקטרי המספק כ-22% מייצור החשמל במדינה. בשל כך, הטילה המדינה מגבלות חסרות תקדים, ביניהם קציבת מים בעיר הבירה סנטיאגו. התיקון לחוק המים הצ'יליאני מגדיר לראשונה את המים כמשאב ציבורי ומאפשר למדינה לעצור זמנית את ההפקה ממקורות מים בסיכון. נוסף על כך, זיכיונות מים חדשים יוגבלו ל-30 שנה, כאשר לפני כן זכויות מים הוגדרו כקניין פרטי ויכלו לעבור בירושה.¹⁴

משבר זה ושינויי המדיניות בגינו משליכים על פרויקט ההתפלה וההולכה ENAPAC של החברה, כאשר מחד הוא מגדיל את הביקוש למים מותפלים, עקב הקושי של מכרות לקבל זיכיונות הפקה חדשים, ומאידך מוביל להקטנת היצע האנרגיה מצד מתקנים הידרו-אלקטריים.

6.5.2.5 מדיניות סביבתית בפולין

פולין היא הכלכלה הגדולה ביותר במדינות ה-CEE (Central and Eastern Europe) ושוק האנרגיה המתחדשת בפולין הוא מהשווקים המרכזיים באיחוד האירופי.

ממשלת פולין אישרה את מדיניות האנרגיה של פולין עד 2040, (PEP2040) אשר קובעת את המסגרת לשינוי האנרגיה במדינה ומציגה פתרונות לעמידה ביעדי האקלים והאנרגיה של האיחוד האירופי, כגון בניית קיבולת רוח ימית או הפעלת תחנת הכוח הגרעינית הראשונה במדינה המתוכננת לשנת 2033.

השגת היעדים צריכה להימדד בפרספקטיבה של 2030 על ידי:

¹² https://www.evershedssutherland.com/global/en/what/articles/index.page?ArticleID=en/Energy/Simplification_Decree_A_new_way_forward_for_clean_energy_project_permitting_in_Italy

¹³ <https://www.gob.cl/en/news/environment-science-and-energy-ministries-launch-long-term-climate-strategy-sets-out-path-carbon-neutrality>

¹⁴ <https://www.theguardian.com/world/2022/jun/01/chiles-water-crisis-megadrought-reaching-breaking-point>

[/https://www.fao.org/faolex/results/details/es/c/LEX-FAOC209228](https://www.fao.org/faolex/results/details/es/c/LEX-FAOC209228)

- (1) נתח מרבי של 56% מייצור חשמל ע"י פחם.
- (2) מינימום 23% מהחשמל המתחדש בצריכה הסופית (32% בייצור חשמל, 14% בתחבורה);
- (3) ייצור חשמל גרעיני עד 2033.
- (4) הפחתת פליטת גזי חממה ב-30%.
- (5) הפחתת צריכת האנרגיה הראשונית ב-23%.

שוק האנרגיות המתחדשות בפולין צמח באופן דרמטי, כאשר הייצור ממתקנים פוטו-וולטאיים הכפיל את עצמו בשנת 2021 ביחס לשנת 2020 ועמד על כ-3.8TWH¹⁵. כמו כן, קיבולת ייצור ממקורות אנרגיות מתחדשות צמחה פי 4 בעשור האחרון, מכ-4.1GW בשנת 2012 לכ-16.7GW בתום שנת 2021. למעשה, היקף הפרויקטים הפוטו-וולטאיים בפולין בשנת 2022 צמח בכ-94% ביחס לשנת 2021 והגיע לשיא של כ-7.7GW ובכך עקף את היקף פרויקטי הרוח במדינה. מגמת הצמיחה בפולין נמשכה גם בתחילת שנת 2022, כאשר בחודשיים הראשונים של אותה השנה הותקנו פרויקטים פוטו-וולטאיים בהספק מצטבר של כ-1.1GW.

6.5.3 רגולציה

6.5.3.1 רגולציה בישראל

השנים האחרונות אופיינו בשינויים משמעותיים בסביבה הרגולטורית בישראל, באופן אשר להערכת החברה, היטיב עם פעילות יצרני חשמל פרטיים, לרבות החברה.

- משק החשמל בישראל עד לשנים האחרונות נשלט באופן כמעט בלעדי על-ידי חברת החשמל לישראל (להלן: "חח"י"), המוגדרת, על-פי חוק משק החשמל, כ"ספק שירות חיוני", והינה בעלת מרבית כושר ייצור החשמל בישראל, מנהלת המערכת, ובעלת רשת ההולכה והחלוקה של החשמל בישראל.

במהלך השנים האחרונות אושרה רפורמה מקיפה בשוק משק החשמל, הכוללת: הפרדת ניהול המערכת מחח"י והפיכתה ליחידה עצמאית נפרדת (נ.ג.ה.); צמצום היקפי הפעילות של חח"י במקטע הייצור; הגדלת כושר הייצור של יצרני חשמל פרטיים בדרך של הפרטת תחנות כוח¹⁶; פתיחת חסמים רגולטוריים¹⁷; הגדלת מכסות ייצור; וכיוצ"ב.

על-פי הפרסומים, מטרת הרפורמה הינה להביא לריכוז מאמץ של חברת החשמל בפיתוח מקטע ההולכה, אשר פותח בחסר בעשרות השנים האחרונות, ואשר להערכת החברה, מהווה את אחד החסמים המשמעותיים בפיתוח משק החשמל מבוסס אנרגיה מתחדשת בישראל¹⁸.

בנוסף, בחודש ינואר, 2020, הודיעה רשות החשמל¹⁹ על נקיטת מספר צעדים רגולטוריים שמטרתם להאיץ הקמת מערכות פוטו-וולטאיות, הכוללים, בין היתר, אישור של תוספת פרויקטים לתוכנית הפיתוח של מערכת ההולכה שצפויים לתת מענה לחיבור מאות מגה-וואטים, בעיקר באזור הדרום, בשנים הקרובות; תיקון אמות המידה כך שניתן יהיה לקבל תשובת מחלק חיובית המאפשרת חיבור גם כאשר ישנן מגבלות על הוצאת אנרגיה לרשת; הוראת שעה המאפשרת רישום מתקני ייצור שקיבלו בעבר תשובת מחלק שלילית על מנת שייבדקו שוב על ידי המחלק בהתאם לאמת המידה המתוקנת; ומתן אפשרות למחלק חשמל לתת תשובות חיוביות גם כאשר משמעותן היא הורדה מידתית של הייצור במתקני ייצור

¹⁵ <https://www.trade.gov/country-commercial-guides/poland-energy-sector>
¹⁶ כדוגמת מכירת תחנת הכוח "אלון תבור", העמדת תחנת הכח באתר רמת חובב למכירה בדרך של מכרז, ותוכנית למכור שלוש תחנות כוח נוספות בשלוש השנים הקרובות.

¹⁷ כדוגמת הסרת חסמים ביחס לרשת ההולכה, דבר המאפשר חיבור מתקני ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת במתח גבוה.
¹⁸ למועד הדו"ח, חיבור מערכות לרשת החשמל מותנה, בין היתר, במקום פנוי עבורם ברשת החשמל. לנוכח חסר בהשקעות ברשת החשמל, לעיתים, באזור בו פועלים מספר יצרני חשמל (לרבות מתקני אנרגיה מתחדשת), מתקבלת מחברת החשמל תשובת מחלק חיובית מוגבלת או תשובת מחלק שלילית, אשר מגבילה או אינה מאפשרת את חיבור המתקן, מאחר שהרשת באזור בו מעוניינים לחבר את המערכת נמצאת בתפוסה מלאה. יודגש כי תשובת המחלק ניתנת בשלב מוקדם של ייזום הפרויקט וזאת בטרם הושקעו משאבים משמעותיים בפרויקט על ידי החברה.

¹⁹ ראו הודעה בעניין הקמה וחיבור של מתקני ייצור באנרגיות מתחדשות לצורך עמידה ביעד, מיום 16.1.2020 בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/amida_yaad/he/Files_General_hodaha_amida_yaad.pdf

קונבנציונליים באותו אזור. לנוכח העובדה כי קבלת אישור חיבור מערכות לרשת החשמל מהווה חסם משמעותי ביכולת הקמת מערכות לייצור חשמל, מדובר בשינוי משמעותי המאפשר הקמה וחיבור של מערכות פוטו-וולטאיות נוספות.

פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים בישראל ומכירתו לחח"י ולצרכנים פרטיים, לפי העניין, מוסדרת בחוק משק החשמל ובתקנות המפורסמות מכוחו. בנוסף מפרסמת רשות החשמל (האחראית על אסדרת משק החשמל בישראל), מעת לעת, הוראות והחלטות שונות שמטרתן, בין היתר, לקדם פיתוח משק חשמל תחרותי בישראל. ההחלטות האמורות עוסקות, בין היתר, במכסות לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, בתעריפים שישולמו ליצרני החשמל וביתר התנאים בהם נדרש יזם לעמוד על מנת להקים מערכת לייצור חשמל. לפיכך, להוראות הרגולציה ישנה השפעה ישירה על יכולת הקמת פרויקטים כמו גם על היקפי ורווחיות הפעילות בתחום.

בהתאם להוראות הדין, על יצרן חשמל פרטי לקבל, טרם הקמת הפרוייקט, היתרים ואישורים מסוגים שונים, בין היתר, מחברת חשמל לעניין יכולת קליטת החשמל נשוא הפרוייקט ברשת החשמל, מרשויות התכנון (כגון היתרי בנייה, שינויי תב"ע) ועוד.

כמו כן, הקמה והחזקה של מערכת לייצור חשמל (לרבות מתקני אגירה) בהספק העולה על 16 מגה-וואט כפופים לקבלת רישיון (יובהר כי נכון למועד הדו"ח, לחברה אין מערכות בהיקף כאמור)²⁰. קבלת רישיון כאמור כפופה לעמידה בהוראות תקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובת בעל רישיון), תשנ"ח-1997, לרבות הוכחת יכולת העמדת הון עצמי בשיעור של 20% לפחות מעלות הקמת המערכת וכיוצ"ב.

בנוסף, יצרן חשמל פרטי נדרש לעמוד בהוראות חוק שונות בתחום ההגנה והשמירה על הסביבה.

לפיכך, לשינוי בהוראות החוק והרגולציה הרלוונטיים להקמת מערכות לייצור חשמל, עשויה (או עלולה, לפי העניין) להיות השפעה מהותית על פעילות החברה.

בהקשר זה יצויין, כי בהתאם לפרסומיו²¹, משרד האנרגיה, בשיתוף עם מנהל התכנון, מקדם תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק החשמל (תמ"א 41), שמטרתה העיקריות הינן סימון שטחים ייעודיים שישמשו אתרים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, יצירת מסגרת תכנונית אחידה לייצור ולאגירת חשמל ממקורות מגוונים ובטכנולוגיות שונות, ותיקון תמ"א 10/ד/10 באופן אשר ירחיב את אפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות מכוח היתרי בניה בלבד וכיוצ"ב. על-פי פרסומי משרד האנרגיה, תוכנית זו תהווה בסיס למתן מענה תכנוני לביקושי האנרגיה הצפויים בשנים 2030 ו-2050, תוך התייחסות לתמהיל מקורות האנרגיה, מגוון אמצעי הייצור, והבטחת יתירות ואמינות בהספקה²². אישור תוכניות אלה צפויה להקל, לפשט ולייצור וודאות ביחס לתהליכי התכנון של מערכות לייצור חשמל. נכון למועד פרסום הדו"ח, תכנית המתאר לעיל טרם אושרה.

יודגש כי, הערכות החברה בדבר השפעת תמ"א 41 ותמ"א 10/ד/10 על הקמת מערכות לייצור חשמל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כי התוכנית תקל על האישורים והתנאים הנדרשים להקמת מערכות לייצור חשמל.

²⁰ יצויין, כי בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק משק החשמל, חלה חובה לקבל רישיון ייצור בגין מערכות בהספק העולה על 16 מגה-וואט. בנוסף, בהתאם לסעיף 3(ב)(1)(ב) לחוק משק החשמל הודיעה רשות החשמל בהחלטה מס' 57807 מיום 30.4.2020 כי כל מתקן אגירה בהספק מותקן שאינו עולה על 16 מגה-וואט יהיה פטור מרישיון אגירה, וזאת בהתאמה לפטור מרישיון ייצור למתקני ייצור בהספק מותקן של עד 16 מגה-וואט.

²¹ ראו: www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בדו"ח.

²² ראו טיוטת תמ"א 41 מחדש דצמבר 2019.

כחלק מקידום תכנית מתאר ארצית לתחום האגירה, פרסם משרד האנרגיה מסמך מדיניות תכנונית לאגירת אנרגיה בנובמבר 2021.²³ נוסף על כך, מקדמת רשות החשמל הליכים תחרותיים לאגירה במתח עליון ומתח גבוה.²⁴

החלטת רשות החשמל בדבר מכירת חשמל ישירות למספקים

ביום 30 באוגוסט, 2022, פרסמה רשות החשמל את החלטה מספר 63704 (להלן: "ההחלטה"), בדבר מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה. ההחלטה מאפשרת, בין היתר, לכל מתקן ייצור, בין אם חובר ובין אם לאו, מכירת חשמל בילטרלית לצרכנים, החל מיום 1 בינואר, 2024.

לגישת החברה, מכוח ההחלטה, מערכות פוטו-וולטאיות במתח נמוך ובמתח גבוה בישראל תוכלנה להמשיך למכור את החשמל המיוצר במכירה פרטית בתום תקופת האסדרה, ואף לבטל את השתתפותן באסדרה לטובת העניין קודם לכן. כנגזרת, עדכנה החברה ערך גרט למערכות בישראל, המשקף הפעלה של המערכות למשך כ-5 שנים נוספות לאחר תום תקופת האסדרה הרלוונטית. קביעה זו מבוססת, בין היתר, על מחקרים בתחום ההנדסה בדבר נצילות ואפקטיביות מערכות פוטו-וולטאיות, המניחים כי מערכות אלו מסוגלות להמשיך לפעול במשך שנים רבות לאחר תום תקופת האחריות שלהן, שלרוב נקבעת על 25 שנים. הלכה למעשה, מחקרים אלה מעידים כי מרבית המערכות הפוטו-וולטאיות יוכלו להמשיך לייצר בתפוקה של 80% לפחות גם לאחר 30 שנים.²⁵

לפרטים בדבר האסדרות הרלוונטיות בישראל לייצור חשמל על פיהן פועלת החברה בתחום הפעילות בישראל, ראו בסעיף 6.6.2.1.2 להלן.

6.5.3.2 רגולציה בספרד

כללי

המסגרת המשפטית של תחום האנרגיה המתחדשת מורכבת מצווים (Directives) (להלן: "דירקטיבות") של האיחוד האירופי, אשר מיושמים במדינות החברות באיחוד באופן עקיף באמצעות חקיקה מדינתית, כמו גם רגולציה בעניינים פרוצדורליים.

סוגי הפעילויות העיקריות בשוק החשמל הספרדי הינם ייצור חשמל, שינוע (Transmission), חלוקה (Distribution), מסחר ואספקה (Commercialization), תפעול מערכת ותפעול שוק. ככלל, בתור תחומים בעלי מאפיינים מונופוליסטיים, תחומי השינוע וההולכה כוללים רגולציה משמעותית, בעוד שתחומי ייצור החשמל והאספקה פועלים בצורה ליברלית יותר על עקרונות של שוק חופשי (וזאת בשונה משוק החשמל בישראל).

אישורים להקמת מתקנים לאנרגיה

לבניה והקמה של מתקנים לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת נדרשים אישורים ורישיונות מגופים ממשלתיים שונים. ההליך הפרוצדורלי הכללי לצורך אישור הקמה של מערכות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת קבוע ב-2013 Electricity Act Sector ו-Royal Decree 1955/2000 (להלן: "צו 1955/2000").

בהתאם לצו 1955/2000, בנייה, הרחבה, שיפוץ ותפעול של מערכות לייצור חשמל כפופים לאישורים הבאים: אישורים אדמיניסטרטיביים, הכוללים בין היתר גם סקרים סביבתיים (environmental impact assessment); אישורי ביצוע של הפרויקט המאפשרים את תחילת הבנייה; ואישור תפעול, אשר מאפשרים, לאחר הקמת המתקן, את חיבורו לרשת. לבסוף, יש לרשום את מערכות הייצור במרשם הממשלתי למערכות ייצור חשמל (Registro Administrativo de instalaciones de producción de energía eléctrica).

בנוסף, בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל פרויקט ופרויקט, ייתכן שיידרשו אישורים נוספים. כך,

²³ [planning_policy_energy.pdf \(www.gov.il\)](http://www.gov.il/planning_policy_energy.pdf)

²⁴ https://www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/shim_agira_holacha

²⁵ <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/pip.3615>

למשל, כאשר ישנה לפרויקט השפעה על שטחים ציבוריים, ייתכן שידרשו אישורים מרשויות ממשלתיות, אזוריות ומוניציפליות שונות. כמו כן, לעתים נדרשת הסכמת צדדים שלישיים למעבר קווי חשמל בשטחים.

בטרם תחילת הבנייה של פרויקט לייצור חשמל, על היזם לקבל מחברת השינוע או החלוקה הרלוונטית אישור התחברות לרשת (שהינו אישור מהותי לצורך הקמת מתקן לייצור חשמל), במסגרתו נדרש היזם גם להתקשר בהסכם חיבור לרשת החשמל (TPA - Third Party Access). האישור האמור כפוף להשלמת מתקן הייצור וחיבורו לרשת החשמל בתוך 3 שנים, וקבלתו כפופה להעמדת ערבות בסך של 40 אירו לקילו-וואט. במקרה שבו הפרויקט לא חובר לרשת החשמל בתוך התקופה האמורה, בשל נסיבות התלויות באופן ישיר ביזם, מחולטת הערבות. בקשת חיבור לרשת יכולה להידחות על בסיס נימוקים טכניים ואובייקטיביים בלבד, בדגש על היעדר קיבולת של הרשת באזור הפרויקט. מחלוקת בקשר לחיבור לרשת מוכרעות על ידי ה-Spanish National Commision on Markets and Competition.

שוק החשמל הספרדי

ככלל, לייצרני חשמל בשוק הספרדי מספר ערוצי מכירה שהרלוונטיים ביניהם לפעילות החברה הינם מכירת חשמל בזירת מסחר מאורגנת, הבנויה כבורסה למכר חשמל (OMIE) (להלן: "בורסת חשמל"), כאשר הגישה לבורסה נעשית באמצעות ברוקר עמו מתקשר היזם, ומכירת חשמל באמצעות התקשרות בהסכמי מכר חשמל (PPA - Power Purchase Agreement) (להלן: "הסכם PPA") עם גופים פרטיים (כגון חברות סחר באנרגיה).

באשר למכירת חשמל לבורסת החשמל יצוין כי בורסת החשמל הספרדית החלה לפעול בשנת 1998 כתוצאה מהפרטה של שוק החשמל בספרד. בשנת 2007 רשת החשמל הספרדית אוגדה ביחד עם רשת החשמל הפורטוגלית ליצירת בורסת החשמל האיברית. בורסת החשמל הינה זירת מסחר יומי שבה מחיר החשמל נקבע באופן שוטף בהתאם לזמינות, הביקוש והצריכה לפי איזורים ושעות.

לרוב, מחירי החשמל שניתן לקבל בבורסת החשמל הינם גבוהים ממחירי החשמל שניתן לקבל באמצעות התקשרות עם גופים פרטיים בהסכמי PPA. יחד עם זאת, מחירי החשמל בבורסת החשמל הינם כאמור דינמיים ונתונים לשינויים, וזאת בניגוד למחירי החשמל בהסכמי PPA שהינם בד"כ קבועים. לכן, על מנת לגדר את סיכוניהם, נוהגות חברות הייצור לשלב בין מכירת חשמל בבורסת החשמל לבין מכירת חשמל באמצעות הסכמי PPA.

מס על ייצור חשמל

חוק 15/2012 קובע מס שמש בגין ייצור חשמל החל על כל יצרני החשמל בספרד. המס האמור על ייצור החשמל הוא בגובה 7% מסך ההכנסות שנבעו מייצור החשמל. בעקבות המשבר באוקראינה, המס הופסק זמנית עד לדצמבר 2023.

מס זמני על ייצור חשמל באמצעים שאינם תרמיים

בחודש ספטמבר 2021, לאחר עליות דרמטיות במחירי הגז הטבעי, ותוצאה מכך, במחירי החשמל לצרכנים, התקינה ממשלת ספרד תקנה אשר מטרתה להקטין את הנטל על הצרכנים באמצעות גביית מס זמני מיצרני האנרגיות המתחדשות, אשר נהנים מעליית מחירי שוק החשמל על אף שאינם חשופים לעליית מחיר הגז הטבעי. מהות המס היא גביית מס המשקף את תוספת העלות השולית לייצור חשמל של מתקן קו-גנרציה ממוצע המוזן בגז. התקנה אינה חלה על יצרנים החתומים בהסכם מכירת חשמל לתקופה העולה על שנה. אמצעי זה הוארך מספר פעמים, לאחרונה עד דצמבר 2023.²⁶

6.5.3.3 רגולציה באיטליה

ככלל, הרגולטור האיטלקי נוקט בגישה ליברלית בנוגע לתחום ייצור החשמל. יחד עם זאת, הבנייה

²⁶ תקנת ממשלת ספרד RD 17/2021 - <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-14974>

<https://www.ashurst.com/en/news-and-insights/legal-updates/energy-spain-newsflash--03-november-2022>

והתפעול של מתקני ייצור דורשים אישורים, היתרים ורישיונות הניתנים על ידי רשויות רגולטוריות שונות, כדוגמת בדיקות סביבתיות, תסקיר EIA (סקר סביבתי), PAUR (אישור "מטריה" שבתוכו נכללים כל ההיתרים הדרושים לבניית מתקן של מערכות סולאריות) וכן אישורים ציבוריים וסביבתיים שונים נוספים.

בטרם פתיחת הליכי האישור, על היצרן הפוטנציאלי להבטיח את הקרקעות המיועדות להקמת הפרויקט, כמו גם הבטחה של מקום ברשת החשמל עם מנהל הרשת באמצעות קבלה של אישור בשם Estimate of Connection. בנוסף, בהתאם למאפייני הפרויקט ומיקומו, ייתכן שיידרשו אישורים נוספים, כגון אישור שימוש בקשר לשטחים ציבוריים.

מתקני הייצור מחוברים אל מערכת החלוקה והממסר, ומשכך נדרש אישור התחברות לרשת ממנהל רשת החלוקה הרלוונטית (לרוב, Terna SPA) (להלן: "מנהל הרשת" ו-"אישור המחלק"), חתימה על הסכמי חיבור מתאימים (TPA) ותשלום אגרה מתאימה על ידי יצרן החשמל. אישורי המחלק לרוב כפופים לתנאים מסוימים (שאי עמידה בהן עשויה להביא לביטולם), ובין היתר התחלת הליכי האישור הנותרים בתוך 120 ימים ממועד קבלת אישור המחלק ותחילת עבודות הבנייה בתוך 18 חודשים (במקרה של חיבור מתח גבוה) ממועד קבלת האישור (ואולם, במקרה בו הדבר לא אפשרי בשל סיבה שאינה בשליטת היצרן, היצרן רשאי לפנות בבקשת ארכה לתקופות בנות 6 חודשים כל אחת, ובכך להאריך את תוקף האישור עד לתחילת העבודות). בנוסף, ככל שהליכי האישור הפרוצדורליים או הליך האישור הסביבתי לא מסתיימים תוך 270 ימי עסקים, אין ערובה ביחס להספק הכולל שניתן במסגרת אישור המחלק.

בנוסף, יצרנים נדרשים להתקשר עם מנהל הרשת בהסכם חלוקה שמסדיר את שירותי החלוקה שמעניק מנהל הרשת. יצוין כי הרגולציה באיטליה כוללת מערכת כלכלית שמטרתה ליצור איזון במערכת החשמל, במסגרתה עשוי היצרן להידרש לשלם אגרות "איזון" (שסכומן מתעדכן מעת לעת) למנהל המערכת במקרים מסוימים של ייצור חסר או צריכת יתר של היצרן.

בדומה לשוק הספרדי, הכנסות חברות ייצור החשמל באיטליה נובעות, לרוב, ממכירת חשמל בבורסת חשמל מוסדרת (IPEX – Italian Power Exchange) ומהתקשרות בהסכמי מכירת אנרגיה עם צדדים שלישיים (אותם יש לרשום במרשמים הרלוונטיים).

6.5.3.4 רגולציה בצ'ילה

שוק האנרגיה בצ'ילה מופרט ומופרד למקטעים – ייצור, הולכה וחלוקה – כאשר חברות פרטיות מפעילות את כל המקטעים. מרבית רשת ההולכה אוחדה לרשת אחת SEN ב-2017, מלבד שתי רשתות בדרום המדינה AYSEN ו-MAGELLANES, ומחולקת למקטעי חלוקה הקרויים ²⁷.NODES

מאז 2005, חוק 20018, הידוע גם בשם "החוק הקצר II", מחייב חברות חלוקת חשמל לספק חשמל לשווקים מוסדרים באמצעות מכרזים לא מפלים (כולל אנרגיה מתחדשת) ומאפשר ליצרני אנרגיה מתחדשת לחתום על הסכם PPA ארוכי טווח עם חברות חלוקה. המכרזים האחרונים מחלקים את היממה לשלושה מקטעי חלוקה. כאשר מציע רשאי להציע למקטע אחד או יותר. עבור פרויקטים קטנים קיים מתווה מחיר מיוצב ללא מכרז (PMGD), אשר בו רשאים להשתתף מתקנים עד 9 מגה-וואט ²⁸.

מקטע הצרכנים מחולק לצרכנים בפיקוח וצרכנים חופשיים. עד גודל צריכה מסוים זכאי צרכן לתעריף מפוקח והדבר כולל צרכנים פרטיים ועסקים קטנים-בינוניים. מגודל צריכה מסוים, או אם ויתר על הזכות, נחשב צרכן לצרכן חופשי אשר יכול לרכוש את החשמל בשוק הפתוח או לחתום על הסכמי PPA פרטיים עם ספקים.

מחיר השוק נקבע על ידי מתאם הרשת הלאומי במקטעים שעתיים עבור כל NODE באמצעות פונקציית הבחנת את עלות הייצור השולית של היצרן הזול ביותר המביא למילוי צרכי האנרגיה.

²⁷ http://www.geni.org/globalenergy/library/national_energy_grid/chile/index.shtml

²⁸ <https://www.bnamericas.com/en/news/chiles-pmgd-distributed-generation-segment-the-state-of-play>

כך ליצרן אנרגיה יש אפשרות לייצר ישירות לרשת ולקבל את המחיר השעתי בשעות הייצור שלו שנקבע לאותו NODE.

הרגולטורים הרלוונטיים ביותר לשוק החשמל בצ'ילה הם :

משרד האנרגיה : זהו הגורם הממשלתי המופקד על הכנה ותיאום של תוכניות לאומיות, מדיניות ותקנות לפיתוח משק האנרגיה.

ועדת האנרגיה הלאומית : מדובר בגוף ממשלתי המופקד על ניתוח מחירים, תעריפים ונורמות טכניות שחייבים לשמור על החברות המייצרות, מייצרות, הובלות ומפיצות אנרגיה. אחד מתפקידיו הרלוונטיים ביותר הוא חישוב תעריפי ההולכה והחלוקה.

פיקוח על חשמל ודלקים : גורם ממשלתי זה מופקד על פיקוח על עמידה בהוראות החוק בנושא ייצור, הולכה, הפצה, אחסון של דלקים נוזליים, גז וחשמל, לרבות איכות השירותים ובטיחות הפעילות.

מתאם עצמאי של מערכת החשמל הלאומית : אין מדובר בגוף ממשלתי, אלא בישות משפטית עצמאית שהוקמה בחוק שמטרתה העיקרית היא לתאם את הפעלת כלל מתקני מערכת החשמל הארצית בצורה יעילה ובטוחה.

שירות מבחן סביבתי (SEIA) – רשות זו שכפופה למשרד להגנת הסביבה אמונה על האישורים הסביבתיים הניתנים לפרויקטים בצ'ילה. הרשות אמונה על כך שפרויקטים יעמדו בתקנות החוקים הסביבתיים ומקיימת בחינה מעמיקה של ההשפעות הסביבתיות של כל פרויקט.

מניסיון החברה, על מנת לפתח פרויקט אנרגיה מתחדשת, על יצרן לקבל מספר אישורים מהותיים :

1. אישור סביבתי (RCA) מטעם SEIA
 2. אישור חיבור לרשת מול רשות החשמל
 3. הסכם התחברות (INTERCONNECTION) מול בעל התחמ"ש/שקו הרלוונטי
 4. אישורים נוספים :
- א. אישור משרד החקלאות להתאמת שטחים (IFC)
 - ב. זכויות RIGHT OF WAY לשימוש בדרכים ובתשתיות ציבוריות.
 - ג. זכויות כרייה בחלק מהמקרים (על מנת למנוע כרייה בשטח הפרויקט)
 - ד. היתרים ואישורים אזוריים ומקומיים.

שוק החשמל בפולין הוא שוק מפותח בו פועלים ארבעה מנהלי רשת העוסקים בייצור, חלוקה ומסחר בחשמל (Enea, Energa, PGE, Tauron) הנמצאים בבעלות ממשלת פולין. כמו כן, קיימת במדינה בורסה לחשמל, במסגרתה נמכר רוב החשמל שמוצר במדינה ע"י שחקנים רבים נוספים.

את החשמל ניתן למכור ע"י היצרן או על פי הסכמים ישירים לחברות בעלות רישיון מסחר בבורסה, למשווק חשמל מקומי או באמצעות בורסת החשמל.

בפולין אושר סבסוד באמצעות תכנית מכרזים לעידוד פיתוח מתקני ייצור חדשים לאנרגיה מתחדשת, שאושרה ע"י הנציבות האירופית כמתאימה לכללי הסיוע של מדיניות האיחוד האירופי²⁹. הסבסוד הינו במכרזים תחרותיים בדמות פרמיה ביחס למחיר השוק לתקופות של 15 שנים. כמו כן, הזוכה במכרזים הוא האחראי למכירת החשמל בשוק ולהעברתו הפיזית לרשת ההולכה או החלוקה. המכרזים הם מכרזי הפרשים (Contract for Difference – CFD), המעוגנים בהסדר דו-כיווני עם המדינה צמוד למדד המחירים.

שוק החשמל בפולין מורכב משלושה שווקים משלימים: א. מכירת חשמל פיזית – מתבצעת בכמות, מחיר, זמן ונקודת אספקה ספציפיים באמצעות בורסת החשמל או עסקאות בילטרליות. ב. שוק טכני – שירותי בקרה נלווים המבטיחים את העברת החשמל במקרים של כשלים טכניים ומבטיחים את אמינות המערכת. ג. שוק פיננסי – חוזים פיננסיים הנוגעים לאספקת חשמל (Virtual Power Purchase Agreement) עם היקפי אספקה ומחירים נקובים המאפשרים לשחקנים בשוק לגדר את הסיכונים הכרוכים בסחר חשמל כמוצר. החשמל המיוצר מוזרם פיזית למערכת וההסכם בין הצדדים הוא במהותו הסכם גידור פיננסי.

הליכי הרישוי הנחוצים להקמת מתקן פוטו-וולטאי וחיבורו לרשת החשמל הם כדלקמן: הבטחת בעלות על קרקע עליה מיועד לקום הפרויקט; ביצוע סקר סביבתי וקבלת היתר סביבתי; השלמת תהליכים לשינוי ייעוד; הגשת בקשה למנהל הרשת לחיבור עתידי לחשמל; קבלת היתר בניה; חתימת הסכם חיבור לרשת החשמל מול מנהל הרשת הרלבנטי; התקשרות עם מנהל הרשת בהסכם חלוקה או הולכה לצורך הזרמת החשמל לרשת; קבלת היתר שימוש מהרשות לפיקוח על הבניה וקבלת רישיון ייצור חשמל ממשרד האנרגיה.

בעקבות משבר הגז באירופה וגל עליית מחירי החשמל, בחודש אוקטובר 2022 החליט האיחוד האירופי לקבע תקרת מחירי חשמל עבור יצרני חשמל מסוימים במדינות האיחוד האירופי. כפועל יוצא, אומצה חקיקה זמנית בפולין, הקובעת מחיר מקסימאלי עבור מכירת חשמל שמוצר ממתקנים פוטו-וולטאיים בעלי הספק גדול מ-MW1, בשיעור של 405 זלוטי ל-MWh1 וזאת עד לתום שנת 2023.

6.5.4 מכסות לייצור חשמל

מכסות לייצור חשמל בישראל

הקמת מערכת לייצור חשמל כפופה, בין היתר, למכסות ייצור, הנקבעות במסגרת החלטות של רשות החשמל או במסגרת 'הליכים תחרותיים', המפורסמים מעת לעת על-ידי רשות החשמל. קיום מספק של מכסות ייצור הינו מהנדבכים העיקריים העומדים ביסוד פעילות החברה בישראל.

בנוסף להליכים התחרותיים, למועד הדו"ח, קיימות מספר אסדרות, המאפשרות להקים מערכות לייצור חשמל שלא מכוח הליכים תחרותיים, אשר תפורטנה בסעיף 6.6.2.1.2 לדו"ח.

כמו כן, מעת לעת, מפורסמים על-ידי גופים ממשלתיים שונים מכרזים ייעודיים לייצור חשמל, כאשר עד למועד הדו"ח פורסמו מכרזים כאמור בהיקף של מאות מגה-וואט, ועל-פי ההערכות, צפויים להתפרסם מכרזים ייעודיים נוספים.

²⁹ SA43697 (2015/N) תכנית תמיכה פולנית עבור מקורות לאנרגיות מתחדשות אשר הוארכה עד שנת 2027.

6.5.3.1.1 כאמור בסעיף 6.5.3.1 ביום 30 באוגוסט, 2022, פרסמה רשות החשמל את החלטה מספר 63704 הנוגעת לאסדרת השוק. במסגרת אסדרת השוק ניתנת אפשרות ליצרני אנרגיה מתחדשת להתקשר בהסכמי מכירה עם מספקי חשמל פרטיים ולמכור חשמל שלא באמצעות מכסה או הליך תחרותי.

לנוכח הכוונה להגדיל את היקפי ייצור החשמל ממקורות מתחדשים לשיעור של 30% מסך צריכת החשמל עד לשנת 2030 והביקוש לחשמל "ירוק" מצד עסקים פרטיים, להערכת החברה, בשנים הקרובות תוכל החברה לממש את הפרויקטים המקודמים על ידי, באמצעות אסדרת השוק ו/או באמצעות אסדרות, הליכים תחרותיים ומכרזים אחרים.³⁰

6.5.5. תעריפי החשמל

6.5.5.1 תעריפי החשמל בישראל

מרבית החשמל המיוצר על-ידי חברות הקבוצה נמכר לחח"י בהתאם לתעריפים אשר נקבעים מראש על-ידי רשות החשמל, על בסיס 'עיקרון העלות'. תעריפים אלו אינם נתונים למשא ומתן פרטני.

בשנים האחרונות, צומצמו הסובסידיות הממשלתיות והטבות אחרות (כגון פחת מואץ) שניתנו ליוזמים הפועלים בתחום, והוסדרה רגולציה חדשה ('אסדרת ההליכים התחרותיים'), אשר מטרתה להוזיל את עלות רכישת החשמל על-ידי חח"י, באמצעות הליכים תחרותיים המבטיחים מכסות ייצור ליוזמים אשר יציעו לייצר חשמל בתעריפים הנמוכים ביותר. מרבית ההספק של החברה בישראל פועל תחת אסדרת הליך תחרותי.

עבור מערכות עד 630 קילוואט, קיימת אסדרת תעריפית ללא מכרז, אשר משלמת סכום קבוע לקילוואט שעה, בהתאם לגודל המערכת, על פי מדרג יורד – עד 15 קילוואט (48 אגורות), עד 200 קילוואט (42 אגורות) ועד 630 קילוואט (תעריף הליך תחרותי אחרון + 4% (18.91)).

חלק קטן ממערכות החברה פועל תחת אסדרת "מונה נטו" (אשר לא חודשה אחרי 2018) במסגרתה זוכה החברה למחיר המשקף את מחירי התעוזה בשעות הייצור של המערכות. על כן, שינוי בתעריפי התעוזה גורם לעלייה או ירידה בתעריף המשולם לתאגידים בקבוצה, המוכרים את החשמל המיוצר על ידן לצרכנים כאמור. החל מ-1/1/2023, שונתה שיטת חישוב התעוזה, שונתה החלוקה לשעות שפל ופסגה ובוטל מקטע הגבע. כפועל יוצא מכך, מרבית ייצור מתקני "מונה נטו" של החברה מיוצר בשעות השפל.

כאמור בסעיף 6.5.3.1, החל מ-1/1/2024 תיכנס לתוקף אסדרת השוק בהתאם להחלטה 64603, אשר מאפשרת למתקני ייצור למכור חשמל ישירות למספקים פרטיים, באופן שמאפשר חתימת PPA פרטי לאספקת חשמל. במסגרת אסדרת השוק נרשמו מספר חברות כמספקים, אשר מהווים ספק וירטואלי ורשאים לרכוש חשמל מהרשת במחיר מוזל או לרכוש אותו ישירות מיצרני אנרגיה³¹. התעריפים במסגרת אסדרת השוק צפויים להיקבע באמצעות משא ומתן פרטני בין יצרנים למספקים ובין מספקים לצרכנים.

6.5.5.2 תעריפי החשמל

ספרד, פולין ואיטליה

בכל הנוגע לתעריפי החשמל הנקבעים בבורסת החשמל, אלו נקבעים כאמור לפי תנאי ההיצע והביקוש ולפיכך קיימת תנודיות גבוהה במחירי החשמל הרגועים (יצוין כי טווח המחירים הממוצעים בשנים האחרונות בספרד היה יציב באופן יחסי - טווח של 40-60 אירו למגה וואט שעה, ואילו באיטליה טווח המחירים הממוצע האמור עמד בשנים האחרונות על 45-70 אירו למגה וואט שעה. עם זאת, בשנה האחרונה האמירו מחירי החשמל הרגועים לרמות מחירים גבוהות, לעיתים אף למעלה מ-200 אירו למגה-וואט שעה, בעקבות עלייה במחירי הגז הטבעי, אשר מהווה את גורם הייצור הדומיננטי הקובע את מחיר השוק לחשמל. בכל הנוגע להסכמי ה-PPA הנחתמים עם הגופים הפרטיים, כאמור לעיל, מחירי החשמל המגולמים בהם הינם נמוכים ממחירי החשמל הנמכרים

³⁰ יודגש, כי הערכות החברה בדבר יכולת מימוש הפרויקטים המקודמים על ידה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כי לא יחול שינוי מהותי בתנאי התחרות או במשק החשמל בישראל וכיוצ"ב.

³¹ <https://www.gov.il/he/departments/policies/64603>

במועד ההתקשרות בבורסת החשמל, לעיתים באופן מהותי. ככל שתעמיק החדירה של מתקני ייצור פוטו-וולטאים מחד ותתקדם מדיניות סגירת תחנות פחמיות ומיסוי פליטות פחמן מאידך, ניתן לצפות כי תהיה ירידה במחירי האנרגיה בשעות היום ועלייה במחירי האנרגיה בשעות הערב והלילה ופער זה יגדיל את הכדאיות לאגירה בסוללות לטובת ארביטראז' מחירים.

ציילה

כאמור בסעיף הרגולציה, מחיר החשמל בציילה נקבע לפי אזורי חלוקה על פי המחיר השולי השעתי של אמצעי הייצור. לפיכך, קיים מנעד רחב בין מחירי החשמל באזורים שונים ובשעות שונות.

באזור מרכז-צפון המדינה שבו אמצעי ייצור סולאריים רבים, מחיר החשמל בשעות הייצור הסולאריות הוא נמוך במיוחד ובעונות מסוימות אף מגיע למחיר אפס. עם זאת, בשעות הערב מחירי החשמל מאמירים לתעריפים גבוהים במיוחד ולפיכך קיימת אפשרות ארביטראז' באמצעות סוללות, וזוהי מגמה הולכת וגדלה בפרויקטים בציילה.

באזור הדרום, אשר תשתיות ההולכה ממנו למרכז המדינה אינן מספקות ובו יש מיעוט מתקנים פוטו-וולטאים, מתקיימים תעריפים שונים לחלוטין ופרופיל שעות שונה.

6.5.6 זמינות קרקעות וקיבולת רשת החשמל

במסגרת פעילותה, החברה מתקשרת באופן שוטף בהסכמי שכירות/שימוש עם בעלי אתרים, לצורך הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל על גבי האתרים האמורים. השטחים עליהם מוקמות המערכות הינם, דרך כלל, שטחים קרקעיים וגגות המוחזקים על ידי מושבים, קיבוצים, מועצות מקומיות ופרטיים וכיו"ב; גגות של משקים חקלאיים (לולים, רפתות וכיו"ב), מבני ציבור לעיריות או מועצות מקומיות, מפעלים וכיו"ב; מאגרי מים; שדות חקלאיים; ועוד. נכון למועד דוח זה, החברה מרכזת את פעילותה בהקמה של מערכות על גבי שטחים קרקעיים.

זמינות הקרקעות והיכולת להתקשר בהסכמי שכירות מהווים גורם קריטי בנוגע ליכולת החברה לפתח מערכות נוספות, וכפועל יוצא גם על הכנסות החברה.

יצוין כי ההיבט של זמינות קרקעות כרוך ביכולת קיבולת רשת החשמל באיזור הסמוך למיקום הקרקע הרלוונטית. רשת החשמל היא בעלת יכולת קיבול מוגבלת, ולכן לצורך התחברות לרשת יש צורך בקבלת אישור ממנהל רשת החשמל הרלוונטי³².

6.5.7 עלויות מימון

פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת ממומנים, לרוב, בשיעור מינוף גבוה (מימון בנקאי או מימון חוץ בנקאי). בהתאם, שינויים בעלות גיוס ההון או החוב מהווים גורם המשפיע ישירות על כדאיותם של פרויקטים.

6.5.8 עלות חומרי גלם

ההשקעות והעלויות העיקריות במערכות לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, הינן העלויות הכרוכות בהקמת המערכת. שינויים בעלויות הקמת המערכות משפיעים על רווחיות וכדאיות הפרויקטים.

בתקופת הקורונה בה מפעלים רבים היו מושבתים ועקב בעיות בשרשרת האספקה, בין היתר בעקבות מלחמת רוסיה אוקראינה, עלתה עלותם של פאנלים פוטו-וולטאיים, המהווים את חומר הגלם המרכזי במתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. כמו כן, מחירי חומרי הגלם נשארו ברמת מחירים גבוהה גם בתחילת שנת 2022. עם זאת, לאורך שנת 2022 חלה ירידה הדרגתית בעלות חומרי הגלם כך שהמשך מגמת ירידה בעלויות הקמת מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות (בשיעור העולה על הירידה האפשרית בתעריפי החשמל), יגדיל את כדאיות ההשקעה בפרויקטים אלו ויסייע בהגדלת השוק הפוטנציאלי של החברה.

³² בישראל מדובר באישור בשם "אישור מחלק" הניתן על ידי חברת החשמל. בספרד מדובר באישור בשם Access and Connection Permit הניתן על ידי חברת תפעול הרשת הרלוונטית.

6.5.9. אקלים

תפוקות המתקנים הסולאריים (וכפועל יוצא מכך, רווחיות המערכות הפוטו-וולטאיות) מושפעות בעיקר מרמות קרינת השמש ומתנאי הטמפרטורה והלחץ האטמוספרי. לכן, בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה יחסית ולא קיימת עננות מרובה, תפוקת המתקנים הסולאריים עולה, ולהיפך.

בנוסף, תנאים סביבתיים, שלא ניתנים לחיזוי, עשויים לפגוע בהצלחת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, וביניהם: שיטפונות, סערות, שריפות ורעידות אדמה, אשר עשויים לגרום להשבתה, עיכוב והרס של המתקנים שהוקמו ובכך לפגוע ברווחיות הפרויקטים. על מנת לצמצם את חשיפותיה האמורות, החברה נוהגת להתקשר בפוליסות ביטוח שונות (לפרטים אודות סוגי הפוליסות הנרכשות על ידי הקבוצה וגבולות האחריות אותם הן נושאות ראה סעיף 6.12 לדו"ח).

באשר לפעילות החברה בספרד, יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, קרינת השמש בדרום ספרד גבוהה בכ-25% מהקרינה הממוצעת באירופה³³.

6.5.10. שינויים בשערי חליפין

נכון למועד הדו"ח, לחברה עצמה חוב פיננסי מהותי במטבע זר³⁴. על כן, שינויים בשער החליפין שקל-אירו עשויים להשפיע באופן ממשי על עלויות המימון של החברה, וכפועל יוצא, על רווחיות החברה.

בנוסף, הכנסות חברות הקבוצה כיוזמיות בתחומי הפעילות השונים בישראל הינן בש"ח ומנגד, חברות הקבוצה רוכשות חלק מהציוד במטבעות זרים, כך שלקבוצה חשיפה לשינוי שע"ח. התוכנית העסקית הנערכת ביחס למערכות השונות, וכן הצעות המחיר המוגשות למכרזים או הליכים תחרותיים, מבוססות על הנחות בנוגע לשערי החליפין במועד רכישת חלקי המערכת. בהתאם, תנודות בשערי חליפין של המטבעות הרלבנטיים, עשויות להשפיע על עלויות ההקמה של הפרויקטים השונים, ובהתאם - על רווחיות הפרויקטים.

יצוין כי במרבית ההליכים התחרותיים המפורסמים על-ידי רשות החשמל, קיימת אפשרות להצמיד את התעריף הזוכה לאחד או יותר משלושת המדדים הבאים: מדד המחירים לצרכן בישראל, שינויים בשע"ח ש"ח-דולר ושינויים בשע"ח ש"ח-אירו. למועד דו"ח זה, תעריפי החשמל שחברות הקבוצה זכאיות לקבל אינם צמודים לשינויים בשערי החליפין. עם זאת, ככל שחברות הקבוצה יחליטו על הצמדת התעריף לשינויים בדולר או באירו, גם לשינויים בשערי החליפין של הש"ח ביחס למטבעות אלו תהיה השפעה על הכנסות חברות הקבוצה.

בהקשר זה יצוין כי החברה רוכשת מעת לעת הגנות מטבע על מנת לצמצם את חשיפותיה שתוארו לעיל.

בנוסף לנאמר לעיל, פעילות החברה בספרד ובאיטליה מבוצעת במטבע האירו, פעילותה בפולין מבוצעת בזלוטי ובצ'ילה בדולר ארה"ב. שינויים בשערי החליפין אינם צפויים להשפיע על רווחיות הפרויקטים במדינות אלו, אולם הם ישפיעו על שווי הפרויקטים בדוחות הכספיים של החברה ותרומתם לתוצאות פעילות החברה.

6.5.11. מחירי הגז והנפט

עליה במחירי הגז והנפט תשפיע באופן חיובי על כדאיות ההשקעה בתחום האנרגיות המתחדשות, ותוביל לכך שתחום זה יהווה אלטרנטיבה אטרקטיבית יותר מבחינה כלכלית, ולהיפך. דוגמה מובהקת לכך היא המשבר באוקראינה והשפעתו על מחירי הגז והנפט.

6.5.12. השפעת נגיף הקורונה

בשנת 2020 פקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות ברחבי העולם. במהלך 2022 ונכון למועד פרסום דוח זה, הוסרו מרבית ההגבלות אשר

³³ ראו: M. Suri, T.A. Huld, E.D. Dunlop, T. Cebacauer – European Commission DG Joint Research Center - Institute for Environment and Sustainability Renewable Energy Unit – Ispra (VA), Italy. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בדו"ח.

³⁴ לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון, ראו סעיף 6.13 לדו"ח.

הוכתבו ע"י מדינות שונות בעקבות הקורונה (כגון הטלת סגרים וכו'). עקב הטלת המגבלות האמורות, בכל הנוגע לפעילות החברה, התפשטות נגיף הקורונה השפיעה, בין היתר, על מועדי קבלת היתרים ורשיונות למערכות החברה, ואולם בעקבות התפשטות הנגיף והמגבלות שהוטלו בעקבותיו, פרסמה רשות החשמל החלטות בדבר הארכת אסדרות ומועדים להשלמת הקמת מערכות שונות, כך שלדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה.

במדינות בהן החברה פעילה, הוסרו מרבית המגבלות שהוטלו בקשר עם נגיף הקורונה השפעה והללו חזרו לפעול במתכונת רגילה וסיגלו שגרה שיודעת להתמודד עם מגיפת הקורונה תוך שמירה על כלכלה חזקה וחיי יום-יום תקינים. בהתאם, כל עבודות הפיתוח, ההקמה והתחזוקה של כלל הפרויקטים של החברה בארץ ובעולם נמשכות כסדרן, ללא עיכובים מהותיים. לאור האמור, נכון למועד פרסום דוח זה, כל עוד לא יוטלו מגבלות חדשות ע"י מדינות שונות בקשר עם נגיף הקורונה, ובפרט הטלת סגרים ומגבלות על ייצור ואספקה של חומרי הגלם הנדרשים לחברה, החברה פועלת ותפעל במתכונת של שגרה מלאה. עם זאת, חזרה של החרפת נתוני התחלואה שתגרור הטלת מגבלות מחודשות עלולה לגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים, ירידה במחירי החשמל, עיכוב בפיתוח משק החשמל, קיטון בהיקפי הפעילות במשק (עקב הצעדים המניעתיים והמגבלות שנקטים מעת לעת, דוג' הטלת סגרים) שיגררו קיטון בצריכת חשמל וכיוצ"ב.

6.5.13. מלחמת רוסיה-אוקראינה

בחודש פברואר, 2022, החלה רוסיה במתקפה צבאית על אוקראינה. לפלישה השפעה על הכלכלה העולמית הבאה לידי ביטוי בעליית מחירי סחורות, נפט ואנרגיה בעיקר כתוצאה ממגבלות על שרשרת האספקה. כמו כן, הלחימה יצרה תנודתיות גבוהה בבורסות ברחבי העולם.

כחלק מצמצום החשיפה של המדינות בהן פועלת החברה לייבוא הגז הרוסי, החלו מדינות אלה לקדם רגולציה התומכת בהקמת פרויקטי אנרגיה מתחדשת בכלל ואנרגיה פוטו-וולטאית בפרט. בנוסף, בתקופת הדו"ח, חלה עליה ניכרת במחירי החשמל באירופה, אזור הפעילות העיקרי של החברה. ראייה לכך היא עליה חדה בעקומות המחירים העתידיים המופקדים ע"י יועצי שוק ובאמצעות הסמכי מכירת חשמל (PPA) הנחתמים לתקופות ארוכות של כ-10 שנים במחירים הגבוהים בעשרות אחוזים מהמחירים שהיו קיימים בהסכמים דומים בתקופה המקבילה אשתקד.

עם זאת, החרפת הלחימה, הטלת סנקציות נוספות ומגבלות שונות עלולות לגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, ובכך לפגוע בפעילותה השוטפת של החברה. להערכת החברה, נכון למועד הדו"ח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת רוסיה אוקראינה על החברה.

6.5.14. השקעות גופים ממשלתיים בפרויקטי תשתיות

פעילות הקבוצה מושפעת, בין היתר, מהחלטות גופים ממשלתיים לעידוד וביצוע השקעות בפרויקטי תשתיות. השקעות כאמור עשויות לתרום להסרת חסמים המקשים על יכולת הוצאתם לפועל של פרויקטים בהם התקשרו חברות הקבוצה (כגון פיתוח רשת החשמל, פרסום מכרזים נוספים וכיו"ב), הפחתת עלויות הקמת המערכות (באמצעות העמדת קרן הלוואות בערבות מדינה), קידום פרויקטים חדשים וכיוצ"ב.

האמור לעיל בדבר הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה, לרבות השקעות גופים ממשלתיים בפרויקטי תשתיות, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומבוסס על הנחות החברה, הערכות הנהלה, תחזיות פנימיות ותוכניות עבודה בהתאם לנתונים הקיימים במועד זה. מידע צופה פני עתיד זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינויים כלכליים, משתנים רגולטוריים, משתני שוק שונים ובפרט ביחס לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.6 תחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל

6.6.1 מידע כללי על תחום הפעילות

נכון למועד הדו"ח, החברה פועלת (לבדה או ביחד עם שותפים), בייזום, תכנון, פיתוח, רכש, הקמה, ניהול והפעלה של פרויקטים לייצור חשמל בישראל, באמצעות מערכות מבוססות תאים פוטו-וולטאיים.

6.6.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים האחרונות מתמקדת הקבוצה בעיקר בפעילות יזמית של הקמת מערכות פוטו-וולטאיות (להלן: "הפעילות היזמית"). בנוסף לכך, נכון למועד הדו"ח, הקבוצה מעניקה גם שירותי קבלן הקמה ותפעול עבור פרויקטים אותם יוזמים צדדים שלישיים, בהיקפים זניחים (להלן: "הפעילות הקבלנית").

6.6.2.1 הפעילות היזמית

6.6.2.1.1. נכון למועד הדו"ח, הפעילות היזמית של הקבוצה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל כוללת שני מוקדי פעילות עיקריים:

א. תחום הגגות

במסגרת תחום זה, נכון למועד הדו"ח, הקימה החברה מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות, בהיקף כולל של כ-71 מגה וואט (חלק החברה – כ-65 מגה וואט), במסגרת שני מוקדי פעילות כדלקמן:

(1) **פרויקט הגגות** – פרויקט הגגות הינו פרויקט יזמי במסגרתו הקבוצה הקימה ומתפעלת מערכות לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של כ-61 מגה-וואט, על גבי גגות של משקים חקלאיים, מבני ציבור בבעלות מועצות מקומיות, מפעלים וכיו"ב ברחבי הארץ, מכוח אסדרות שונות של רשות החשמל. המערכות של פרויקט הגגות מוקמות על ידי 8 תאגידי פרויקט הגגות (כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל), וזאת מכוח האסדרות המפורטות בסעיף 6.6.2.1.2 להלן.

(2) **שותפות סולאיר- הליוס** – פעילות המבוצעת באמצעות סול נטו גגות (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל), שהון מניותיה הרגילות מוחזק בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה והליוס (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל), אשר נכון למועד זה הינה מערכות מחוברות ולקראת חיבור בהספק כולל של כ-8.8 מגה וואט, אשר ממומשים במסגרת הליך תחרותי למתקנים על גבי גגות ומאגרים (הליך מס' 1) אשר התקיים בחודש מאי, 2019. על זוכי ההליך האמור נמנתה סול נטו גגות, אשר זכתה במכסה בהיקף של כ-52 מגה וואט AC, כאשר ומתוך זכייה זו הוסבו על ידה כ-39 מגה וואט לטובת פרויקט הגגות (והם נכללים בהספק הכולל של כ-70 מגה וואט שהוזכר בס"ק א' לעיל). המיזם המשותף עם הליוס בוצע במקור על מנת להקטין את החשיפה התזרימית של החברה לפעילות הגגות ולאור האמור, במסגרת ההסכמות השונות הקיימות בין הצדדים, הוסכם כי הליוס תעמיד את מימון הביניים הנדרש לפרויקטים עד להעמדת חוב בכיר וכן תעמיד הליוס לטובת הפרויקטים כל מימון נוסף שיידרש לפרויקטים מעבר למימון הביניים/חוב בכיר כאמור.

ב. פעילות ייזום – החברה פועלת באופן שוטף להתקשרות בהסכמי שכירות/שימוש של קרקעות, במטרה לפתחם ולהשביחם באופן שניתן יהיה להקים עליהם מערכות פוטו וולטאיות מניבות במסגרת האסדרות השונות, כפי שמפורסמות מעת לעת. הפעילות היזמית מורכבת, בדרך כלל, ממספר שלבים עיקריים, שיתוארו להלן:

א. איתור שטחים פוטנציאליים

במסגרת פעילותה הקבוצה פועלת באופן שוטף למציאת אתרים (לעיל ולהלן: "אתרים") בעלי פוטנציאל להקמת חווה סולארית, כגון שטחים קרקעיים. לאחר איתור האתר, מבצעת הקבוצה סקר היתכנות להקמת מערכת פוטו-וולטאית, כאשר בכלל זה נבחנים תוכניות

הקרקע, גודל השטח, המכסות הקיימות על פי אסדרות חברת החשמל ועוד. סוג המערכת שתוקם על גבי האתר הרלבנטי והאסדרה אותה תשמש המערכת נקבעים על ידי הקבוצה באופן המאפשר ניצול מיטבי של משאבי הטבע, הקרקע הפנויה, בשים לב לשטח המיועד להקמת המערכת, נקודת החיבור לרשת החשמל, האקלים באזור וכיוצ"ב.

ב. התקשרות בהסכם שימוש עם בעלי האתרים

ככל והאתר נמצא מתאים לפעילות, החברה פועלת להתקשרות עם בעל האתר הרלבנטי בהסכם שכירות, אופציה לשכירות או הרשאה לשימוש בשטח, המאפשר הקמת חווה סולארית על ידי החברה באתר (להלן ביחד: "**הסכמי השימוש**" או "**הסכמי השכירות**").

לרוב, ההתקשרות בהסכם השימוש עם בעלי האתר נעשית על ידי תאגידי פרויקט ייעודיים. במרבית המקרים, ההתקשרות בהסכם לשכירת האתר נעשית זמן רב טרם מועד הגשת הצעה למכרזים הרלבנטיים ובחלק מהמקרים מחייבת את שינוי ייעוד הקרקע (פעולה הנעשית באחריות החברה ועל חשבונה, על החשיפה הנובעת לחברה מכך, שכן אין כל וודאות כי בסופו של דבר תימצא מכסה מתאימה במסגרתה יעשה שימוש באתר הרלבנטי אשר ביחס אליו התקשרה החברה בהסכם שימוש. עם זאת, החברה פועלת באופן שוטף למזעור חשיפה זו כך שיובטח שעיקר העלויות יושקעו לאחר שתהא וודאות גבוהה ביחס להיתכנות הפרויקט).

תנאי הסכמי השכירות נקבעים בד"כ במשא ומתן בין הצדדים, כך שהם משתנים בהתאם לנסיבות הרלוונטיות, ואולם עיקרי תנאיהם דומים והינם כדלקמן:

א. ההסכם מעניק לחברה מעין אופציה לתקופה הנקבעת בהסכם, המשתנה מהסכם להסכם, במהלכה החברה פועלת לפיתוחו והשבחתו של האתר, לרבות שינוי ייעוד וקבלת היתרי בנייה, רישום למכסות, שריון מקום ברשת וכיו"ב. עבור האופציה האמורה, לעתים משלמת החברה למשכיר תשלומים שהיקפם אינו מהותי.

ב. בהתאם להסכמים, החברה מקבלת הרשאה לשימוש באתר לצורך הקמת המערכת הפוטו-וולטאית למשך תקופת האסדרה הרלוונטית, לרוב לתקופה העולה על 20 שנים.

ג. בחלק מההסכמים, נתונה לחברה זכות לבטל את ההסכם לפי שיקול דעתה עד למועד ההפעלה המסחרית של המערכת, לעתים תוך תשלום פיצוי למשכיר בסכומים לא מהותיים לחברה. בנוסף, לאחר מועד השלמת הבניה וההפעלה המסחרית של המערכת, נתונה לחברה, בחלק מההסכמים, הזכות לבטל את ההסכם במקרה של שינוי או ביטול תנאי האסדרה הרלוונטית של רשות החשמל, אירוע כוח עליון, אירועים נזיקיים שאינם מאפשרים את הפעלת המערכת וכיו"ב.

ד. בחלק מהמקרים משלמת החברה למשכיר דמי שכירות שנתיים קבועים. במקרים אחרים, תמורת השכירות משולמת בדרך של מתן הנחה מסוימת על תעריפי חברת החשמל ביחס לחשמל המיוצר במתקן ונרכש מהחברה על ידי בעל האתר או בדרך של שיתוף המשכיר בהכנסות הנובעות לחברה מהמתקן, תוך קביעת דמי שכירות מינימאליים אשר ישולמו בכל מקרה למשכיר.

ה. דמי השכירות משולמים לרוב החל ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של המתקן או ממועד מוגדר לאחר מסירת החזקה באתר לחברה, לפי המוקדם מביניהם, כאשר לעיתים משולמים דמי שכירות מופחתים בגין תקופת ההקמה.

ו. בחלק מההסכמים הנוגעים למערכות המותקנות על גבי גגות, מתחייבת החברה לתקן פגמים ונזילות, ככל שיווצרו כחלק מהתקנת הפרויקט ו/או אשר תיקונם נדרש לצורך בניית המערכת.

ז. בחלק מההסכמים, נתונה אופציה לבעל האתר לרכוש את המערכת לאחר שלב ההפעלה המסחרית כנגד תמורה המחושבת, בדרך כלל, על בסיס היוון תזרים המזומנים העתידי מהמערכת בתוספת לנשיאת בעל האתר ביתרת החוב בגין המערכת (לרבות עמלת פרעון מוקדם שלו, ככל שחלה).

ח. בחלק מההסכמים, בעיקר כאשר מדובר בהסכמים בנוגע למערכות בהיקף גדול יותר עם גופים מסחריים, מועצות או מושבים, מעמידה החברה ערבות בנקאית לטובת בעל האתר לקיום התחייבויותיה.

ט. לרוב נקבע בהסכם שהחברה רשאית להסב את זכויותיה בהסכם בכפוף לאישור בעל הקרקע, שלא יסרב מטעמים בלתי סבירים.

י. החברה אחראית על בניית המערכת (על כל שלביה) ונושאת בכל העלויות לצורך הקמת המערכת וקבלת האישורים הדרושים להקמה ותפעול של המערכת בקרקע ולהזרמת ו/או מכירת החשמל לרשת החשמל (לרבות היטלים ולרבות קנסות בשל היעדר אישורים נדרשים כאמור). בנוסף, החברה רוכשת ביטוחי סיכוני הקמה, אחריות צד שלישי ואחריות מעבידים, ונדרשת לשפות את המשכיר בגין נזק או הוצאה שיגרמו לו בקשר עם הפרויקט המוקם על המקרקעין.

יא. יובהר כי לאור הוראות רשות מקרקעי ישראל לענין חכירת משנה, ההתקשרות כיום בהסכמים חדשים, בכל מקרה בו נדרשת עסקה מול רמ"י, נעשית באמצעות מיזם משותף עם המשכיר, במסגרתו מוקמת חברה ייעודית, המוחזקת בשיעורים של 74%-ו-26% על ידי השוכר (החברה) והמשכיר, בהתאמה, אשר מחזיקה בפרויקט, נהנית מהכנסותיו ומשלמת למשכיר דמי שימוש. ההסכמים האמורים דומים במהותם להסכמי השכירות שתוארו לעיל. במסגרת ההתקשרות כאמור מעמיד השוכר (החברה) הלוואות בעלים לחברה הייעודית לצורך מימון הפעילות.

ג. השתתפות באסדרות

פעילות ייצור ואגירת החשמל של החברה מבוצעת בהתאם לאסדרות השונות (שתפורטנה בסעיף 6.6.2.1.2 להלן) ובכללן אסדרות תחרותיות³⁵, מכוחן מפורסמים מעת לעת מכרזים בהם מוקצות על ידי רשות החשמל מכסות לייצור ואגירת חשמל.

עם פרסום מועדי המכרזים הצפויים, החברה עורכת תכנון מפורט של האתרים שבמסגרתם היא מבקשת לנצל את המכסה בה תזכה במכרז, ככל שתזכה, לרבות תמחור עלויות ההקמה והתפעול, עלויות מימון והערכת תפוקות המערכת.

ככל והחברה נמנית על הזוכים במכרז, אזי בסמוך למועד בו נודע לחברה על זכייתה, החברה מגישה בקשה לפתיחת תיקי חיבור בפרויקטים, כאשר חיבור המתקנים בפרויקטים השונים נעשה על בסיס מקום פנוי ברשת החשמל הנמצאת בקרבת הפרויקטים. סדר הטיפול בתיקי החיבור של הפרויקטים הזוכים במכרז נקבע או באמצעות הגרלה אותה עורכת ח"י או על פי סדר הרישום לפי שיטת "כל הקודם זוכה". היות ולעיתים מתמודדים שונים מתחרים על מקום זהה ברשת החשמל, קיימת חשיבות רבה לשאלת המיקום בהגרלה זו או סדר הרישום כאמור, היות שזוכה במכרז, שבאמתחתו פרויקט בודד, עלול למצוא עצמו חסר יכולת לנצל את המכסה בה זכה במסגרת המכרז בהיעדר מקום מספק ברשת החשמל וכפועל יוצא מכך חשוף לאובדן הערבות שהעמיד לצורכי המכרז. לפיכך, קיימת חשיבות רבה להחזקה בצבר אתרים זמינים (היינו: הסכמי שימוש עם בעלי קרקעות) במקומות שונים, על מנת לשמר גמישות בניצול אותה מכסה.

ד. החלטת רשות החשמל בדבר מכירת חשמל ישירות למספקים

ביום 30 באוגוסט 2022 פרסמה רשות החשמל את החלטה מספר 63704 (להלן: "ההחלטה"), בדבר מודל שוק למתקני ייצור מאנרגיה מתחדשת ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה. ההחלטה מאפשרת, בין היתר, לכל מתקן כאמור, בין אם חובר ובין אם לאו, מכירת חשמל בילטרלית למספקים, זאת החל מיום 1 בינואר 2024.

³⁵ יצוין כי חלק מפעילות ייצור החשמל של החברה מבוצעת מכוח אסדרות תעריפיות או אסדרת מונה נטו שאינן כוללות מכרזים. לכן, במקרים אלה, שלב זה אינו מתקיים בפעילות ייצור החשמל של החברה.

למיטב ידיעת החברה, מכוח ההחלטה, מערכות פוטו-וולטאיות במתח נמוך ובמתח גבוה בישראל תוכלנה להמשיך למכור את החשמל המיוצר במכירה פרטית בתום תקופת האסדרה, ואף לבטל את השתתפותן באסדרה לטובת העניין קודם לכן.

ה. תכנון, רכש ציוד ובניית המערכות

המרכיבים העיקריים של כל מערכת סולארית הינם: לוחות של תאים פוטו-וולטאיים (הקולטים קרינה מאור השמש); קונסטרוקציה מתאימה (קרקע, גגות, מתקני ציפה ייעודיים וכיוצא"ב); תשתית התקנה (מסגרת מכאנית המותקנת על גבי הקונסטרוקציה שעל גביה מותקנים הפאנלים); תשתיות חשמל; ממיר מתח (אשר מסייע בהמרת זרם החשמל הישר (DC) המיוצר בתאים הסולאריים, לזרם חילופין (AC), הניתן להזרים לרשת החשמל); ומונה ייצור (המשמש למדידת כמות החשמל שמייצרת המערכת).

באשר לבניית המערכות, הרי שלאור ניסיונה הרב כקבלנית הקמה ומתן שירותי תכנון, רכישת ציוד והקמה של מערכות פוטו-וולטאיות (Engineering, Procurement and Construction) (להלן: "קבלן EPC") עבור צדדים שלישיים, החברה משמשת בעצמה (באמצעות קבלני משנה) כקבלן ה-EPC עבור פרויקטים אותה היא יוזמת (ואולם כאשר מדובר בפרויקטים אותם יוזמת החברה ביחד עם שותפים, לרוב קבלן ה-EPC הינו תאגיד בבעלות משותפת של החברה והשותפים).

יודגש כי קיימת חשיבות רבה בהשלמת הפעולות שצוינו בסעיפים א'-ד' בהקדם האפשרי, שכן בהתאם לתנאי האסדרות, על הזוכה להגיע להפעלה מסחרית ביחס לכל המכסה בה הוא זכה במסגרת המכרז תוך התקופה שנקבעה במסמכי המכרז, כאשר לאחר מועד זה תחל רשות החשמל בחילוט ערבות ההקמה, כפי שיפורט להלן.

עם השלמת בניית המתקן, נערכות לו בדיקות הרצה וסנכרון טרם הפעלה. לאחר מכן, על החברה לדאוג לעריכת ביטוח בהתאם לדרישות חח"י, חתימה על הסכם רכישת אנרגיה (PPA) מחח"י, אישור הפעלה ממשדד התשתיות, טופס 4 וקבלת רישיון ייצור מרשות החשמל (אשר נדרשת למתקנים מסוימים כתלות באסדרה הרלבנטית), ועם קבלתם, תחובר המערכת לרשת החשמל (הפעלה מסחרית). יצוין כי לאחר קבלת רישיון ייצור, בעל רישיון הייצור נדרש לדווח לרשות החשמל על שינוי בזהות בעלי העניין בו. בנוסף, אישור רשות החשמל נדרש לצורך העברת או שעבוד אמצעי שליטה, המחזיקים במישרין בבעל הרישיון.

ו. תפעול המערכת (שלב ההפעלה המסחרית)

לאחר ההפעלה המסחרית, מתקשר תאגיד הפרויקט עם קבלן הפעלה ואחזקה – O&M (Operation and Maintenance) (להלן: "קבלן O&M"), שהינו גורם המפעיל ומתחזק את מתקני הייצור בפרויקט וזאת החל ממועד הקמתם, לרוב עד מועד תקופת האסדרה הרלוונטית, כ-25 שנים.

לאור ניסיון החברה בתחום, החברה משמשת (באמצעות קבלני משנה) כקבלן ה-O&M של הפרויקטים אותם היא יוזמת (ואולם כאשר מדובר בפרויקטים אותם יוזמת החברה ביחד עם שותפים, לרוב קבלן ה-O&M הינו תאגיד בבעלות משותפת של החברה והשותפים).

6.6.2.1.2. האסדרות בתחום הפוטו-וולטאי בישראל

פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים כדוגמת החברה מוסדרת בחוק משק החשמל, וכן בתקנות, הוראות והחלטות רשות החשמל. אסדרות אלו קובעות את כמות החשמל שייצרנים פרטיים רשאים לייצר, הליכי הקמת המערכות, האופן בו ניתן להתחרות על זכיה במכסות האמורות, התעריף לו יהיו זכאים הזוכים, ויתר התנאים שעל הזוכים לעמוד בהם לצורך קבלת אישור הפעלה מסחרית או רישיון ייצור והספקה³⁶. בנוסף, הקמת מערכות סולאריות כפופה לקבלת אישורים מגופים רגולטוריים ומוסדות שונים (כגון רשויות מקומיות, גופי תכנון ובניה ומשרדי ממשלה שונים).

³⁶ בהתאם להוראות חוק משק החשמל, ייצור חשמל המיועד למכירה לאחר, וכן ייצור חשמל בהספק העולה על 16 מגה-וואט, כפופים לקבלת רישיון ייצור ורישיון הספקה. כמו כן, מתקנים בהספק העולה על 5 מגה-וואט, מחייבים קבלת רישיון עסק.

במהלך השנים האחרונות הורחבו האסדרות כך שניתן להקים מערכות פוטו-וולטאיות מכוח מספר אסדרות שונות כמפורט להלן. בנוסף, הוגדלו באופן משמעותי המכסות המאפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות.

להלן תוארנה האסדרות השונות בהן נטלה חלק הקבוצה נכון למועד הדו"ח, ואופן קביעת התעריפים המשולמים על-פי כל אסדרה כאמור³⁷:

6.6.2.1.3. אסדרות מבוססות הליכים תחרותיים (להלן: "אסדרת הליכים תחרותיים")

החל משנת 2017, ניתן להקים מתקנים פוטו-וולטאיים, בין היתר, מכוח אסדרת הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל, מכוחה מפרסמת רשות החשמל, מעת לעת, הליכים תחרותיים (להלן: "הליך תחרותי" או "מכרז") להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במתח עליון, במתח גבוה ובמתח נמוך. במסגרת הליכים התחרותיים, רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי ההליך התחרותי, כאשר הזוכים הם אלו שמציעים את התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר³⁸, צמוד לנוסחת הצמדה מבוססת פרמטרים לפי בחירת המציע (כאשר לרוב נוסחת ההצמדה בה בוחרת החברה הינה הצמדה למדד המחירים לצרכן).

פירוט בדבר הליכים תחרותיים שבהם זכתה החברה עד למועד הדו"ח

להלן פרטים אודות הליכים תחרותיים בהם נטלו חלק חברות הקבוצה נכון למועד הדו"ח, וחלקן של חברות הקבוצה בהספק הזוכה:

| סוג ההליך התחרותי | מספר הליך תחרותי | מועד פרסום תוצאות ההליך התחרותי | סך ההספק הזוכה במסגרת ההליך התחרותי (AC) | חלק המיזמים בהם שותפה החברה בהספק הזוכה (בסוגריים: חלק החברה) (AC) | תעריף זוכה עבור קוט"ש (באגורות) | סטטוס | הזוכה הגוף |
|---|------------------|---|--|--|---------------------------------|--------------------|--------------|
| הליכים תחרותיים למתקנים על גבי גגות ומאגרים | הליך מספר 1 | 18.06.2019 | 324.55 מגה-וואט | 40 (33.3) ⁽¹⁾ | 23.33 | מחובר ולקראת חיבור | סול נטו גגות |
| | | החלטת הרשות מדצמבר 2019 (גגות ומאגרים) ⁽²⁾ | - | 7.26 (7.26) | 22.61 | לקראת הקמה | החברה |

⁽¹⁾ סול נטו גגות (ש-50% מהונה מוחזק על ידי החברה) השתתפה וזכתה במכרז בהיקף של 40 מגה וואט (AC). נכון למועד הדו"ח, מתוך מכסת הזכיה האמורה, הומחו כ-29.6 מגה-וואט (AC) לסולפרייקט 11 בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה; כ-2.5 מגה וואט (AC) הומחה להליוס ויתרת הזכויות (כ-7.9 מגה וואט) נותרו בסול נטו גגות.

⁽²⁾ לפרטים אודות החלטת הרשות מדצמבר 2019 (גגות ומאגרים), ראו סעיף 6.6.2.1.6 להלן.

6.6.2.1.4. אסדרת ייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת בשיטת מונה נטו (להלן: "אסדרת מונה נטו")³⁹

מונה נטו הינו אסדרה צרכנית שהייתה בתוקף מדצמבר 2012 (החלטה מס' 10) ועד סוף שנת 2018, אשר אפשרה לצרכנים להקים בחצריהם מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית בהיקף של עד 5 מגה-וואט, בהליך רישוי פשוט יחסית, בתנאי שהספק המערכת אינו עולה על גודל החיבור הקיים בחצרי הצרכן לרשת החשמל.

בהתאם לאסדרה זו, בסוף כל תקופת חשבון מבוצעת התחשבות מול חח"י בין היקף צריכת החשמל להיקף ייצור החשמל של הצרכן, על בסיס תעריף זהה. במידה ונוצר הפרש חיובי, נשמר לזכות הצרכן הקרדיט החיובי לתקופה של שנתיים (להלן: "הקרדיט התעריפי"), ובמקרה של הפרש שלילי, משלם הצרכן את הפער בין צריכת החשמל להיקף הייצור. הצרכן רשאי לבחור להעביר את הקרדיט התעריפי לחח"י, כנגד תשלום בסכום קבוע. בנוסף, נדרש היצרן לשלם עלויות גיבוי ואיזון בגין

³⁷ בהתאם להחלטה מס' 10 של רשות החשמל (ישיבה מס' 546 מיום 15 באוגוסט 2018) ניתן להקים במקום צרכנות אחד מערכות מסוגים שונים, בתנאים כפי שנקבעו בהחלטות הרשות, כאשר הצרכן רשאי לקבוע את סדר החשמל שיוזרם לרשת החלוקה מהמתקנים השונים במקום הצרכנות על פי סוג האסדרה, לצורך קביעת התעריפים ו/או הקרדיטים המגיעים לו בגין החשמל המוזרם לרשת החשמל.

³⁸ יצוין כי הליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם. כך יצוין כי בהליכים תחרותיים להקמת מערכות במתח עליון ניתן עדיפות למציעים שהציגו תוכנית מאושרת המאפשרת את הקמת המערכת.

³⁹ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 389 מיום 25.12.2012, החלטה מס' 10 - הסדר לייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת - בשיטת "מונה נטו", כפי שתוקנה מעת לעת.

החשמל שיוצר ונצרך על ידו. לגבי מערכות שקיבלו הקצאה עד לינואר 2018 האסדרה הינה ללא הגבלת זמן. לגבי מערכות שקיבלו הקצאה החל מינואר 2018 - ההתחשבות על-פי אסדרה זו הינה לתקופה של 25 שנים מיום חיבור המערכת לרשת החשמל.

במערכות שהוקמו מכוח אסדרה זו, הלקוח אשר בשטחו הוקמה המערכת והמערכת רשומה על שמו (להלן בסעיף זה: "הצרכן") משלם לתאגיד הפרויקט את התשלום בגין החשמל שיוצר במערכת בהתאם לתעריף תעו"ז (לעיתים בניכוי הנחה מסויימת) ובמקביל מתבצעת התחשבות בין הצרכן לבין חח"י בנוגע לקרדיט התעריפי של חשמל שיוצר במערכת ולא נצרך בחצרי הצרכן.

לרוב החברה (במאוחד), הנושאת בעלות בניית מתקן הייצור, היא הגורם הרשום כבעליו של המתקן (להבדיל מהבעלות על מונה הייצור), ואולם במקרים מסוימים המתקן נרשם על שמו של הצרכן ומשועבד לטובת החברה.

יצוין כי מרבית פעילות החברה תחת אסדרה זו נעשית באמצעות תאגידיים שהינם (בשרשור סופי) בבעלותה המלאה, למעט אתר אחד שמופעל במסגרת שותפות של החברה עם צד שלישי⁴⁰.

לאור העובדה שהחברה היא שמממנת את בניית המתקן מתוך ציפיה להתקשרות שתניב לה הכנסות במשך תקופה ארוכה ככל הניתן, החברה חשופה להפסקת התקשרות הצרכן עם חח"י כאשר על פי ההסכם עם חח"י, הצרכן רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת בת 30 ימים. יחד עם זאת, יובהר כי לצרכן התחייבות להתקשרות בת מעל 20 שנה עם החברה, אותה הוא רשאי להביא לידי סיום רק בנסיבות מיוחדות, כך שהפסקת ההסכם עם חח"י תביא הלכה למעשה להפרת ההסכם עם החברה.

כאמור, למועד הדו"ח, הסדר מונה נטו הסתיים באופן שלא ניתן לרשום מתקני ייצור נוספים לרשת החשמל במסגרתו. נכון למועד הדו"ח, לחברה מערכות בהפעלה מסחרית, הפועלות מכוח הסדר מונה נטו, המייצרות חשמל בהספק כולל של כ-5.2 מגה-וואט.

6.6.2.1.5. אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 200 קילו-וואט AC⁴¹ "אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגנות"

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית, אשר תוקנה מעת לעת⁴², למתקני גנות קטנים, כיסויי מאגרי מים, בריכות דגים, וטורבינות רוח בהספק של עד 100 קילו-וואט, אשר תוקנה בהמשך ל-200 קילוואט, המאפשרת להקים מערכות לייצור חשמל להזרמה לרשת ולשימוש עצמי, והנה לגבי מערכות בהספק של עד 200 קילו-וואט⁴³, האסדרה עמדה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020, ללא מגבלת מכסה.

אסדרה זו מאפשרת לצרכן להקים מערכות קטנות פוטו-וולטאית או טורבינת רוח, בהספק שתואר לעיל, על-פי אחת החלופות שלהלן: (א) מכירת כל החשמל המיוצר במערכת לחח"י, בתעריף קבוע, ותשלום לחח"י בגין צריכת החשמל (קרי, "התחשבות בשלום עבור ייצור"); או (ב) מכירה לחח"י אך ורק של החשמל המיוצר במערכת ומוזרם לרשת בתעריף קבוע, לצד תשלום לחח"י של עלויות מערכתיות בלבד לגבי חשמל שנצרך מהמערכת (קרי, "התחשבות בשלום עבור הזרמה לרשת").

התעריפים בגין מכירת החשמל לחח"י מכוח אסדרה זו הינם: 48 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם אינו עולה על 15 קילו-וואט; ו-45 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם עולה על 15 קילו-וואט. התעריפים אינם צמודים למדד והינם בתוקף ל-25 שנה החל ממועד חיבור המערכת לרשת.

למועד הדו"ח, לחברה מערכות בהפעלה מסחרית או לקראת חיבור הפועלות מכוח אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגנות, בהספק כולל של כ-10.4 מגה-וואט ומערכות בהקמה או לקראת הקמה

⁴⁰ חברת נטו בית השיטה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, יוזמת ומפעילה את המתקן שהוקם בקיבוץ בית השיטה, בהספק כולל של כ-840 ק"ו, בשיתוף פעולה עם קיבוץ בית השיטה, כך שהחברה מחזיקה ב-74% מהזכויות בשותפות הפרויקט והקיבוץ מחזיק ב-26% מהזכויות בפרויקט. הצדדים קשורים ביניהם בהסכם שותפות המקנה לחברה את השליטה בשותפות באמצעות השליטה בשותף הכללי בשותפות, ואשר מסדיר, בין היתר, את תנאי החזקתם בשותפות, לרבות הסכמות בנושא העמדת מימון לשותפות (בו נושאת החברה בלבד, לרבות בגין חלקו של השותף במימון האמור) ואופן פרעונו, זכות סירוב ביחס להעברות החזקות הצדדים בשותפות, סדר חלוקת תזרים השותפות (שראשית יפרע את ההלוואות הועמדו לפרויקט) וכיו"ב.

⁴¹ למיטב ידיעת החברה, אסדרה זו החליפה אסדרות קודמות בנוגע למתקנים פוטו-וולטאים בהספק של עד 50 קילו-וואט, אשר איפשרו למכור חשמל לחח"י למשך 20 שנה בתעריפים קבועים צמודים למדד של בין 20.1 אג' לקוט"ש ל-37 אגורות לקוט"ש.

⁴² בהחלטות הרשות מהימיימים 22.3.2018, 18.7.2018, 28.10.2018, 23.12.2019 ו-29.3.2020.

⁴³ בהתאם להחלטת רשות החשמל מדצמבר 2019, ניתן לרשום מערכות בהספק של עד 200 קילו וואט (חלף 100 קילו וואט) מכוח אסדרה זו עד ליום 31 בדצמבר 2020. ראו החלטת רשות החשמל מיישיבה מס' 572 מיום 23.12.2019.

הפועלות מכוח אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגנות בהספק כולל של כ-0.2 מגה-וואט.

רשות החשמל האריכה את תוקף האסדרה האמורה עד ליום 31 בדצמבר 2021, ללא מגבלת מכסה ובהפחתת תעריף של 10% מהתעריף שצוין לעיל. כמו כן פרסמה רשות החשמל החלטה המאפשרת, החל מה-1 במרץ 2021, הרחבת ההספק של המערכות מכוח אסדרה זו עד ל-630 קילו וואט, כאשר ההספק העודף מעל 200 קילוואט יזכה לתעריף הגבוה ב-4% מהתעריף שנקבע בהליך התחרותי לגנות האחרון שפורסם (שנכון למועד זה הינו 18.91 אגורות לקוט"ש).

6.6.2.1.6. החלטת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019

בנוסף לאסדרות התחרותיות האמורות, בהתאם להחלטת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019 (להלן: "החלטת הרשות מחודש דצמבר 2019 (גגות ומאגרים)") החל מיום 1 בפברואר 2020, יזמים היו רשאים להקים מערכות נוספות שלא זכו בהליכים התחרותיים למתקני גגות ומאגרים, ללא הליך תחרותי, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך תחרותי מס' 2 (22.61 אג' לקוט"ש צמוד מדד), וזאת ביחס למערכות בהיקף כולל של עד 300 מגה-וואט או שנרשמו עד ליום 30 ביוני 2020, לפי המוקדם, בתנאי שהמערכות יגיעו לסטאטוס של מוכנות לסינכרון עד ליום 15 באוקטובר 2021 או ליום 15 באוקטובר 2022 (מועד מחייב מרבי, בכפוף לחילוט ערבויות כאמור בהוראות האסדרה).

לחברה מערכת במסגרת אסדרה זו בהספק כולל של כ-7.8 מגה-וואט אשר חוברה לרשת החשמל. לפרטים נוספים בדבר המערכות בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה ובפיתוח מתקדם שהוקמו או מוקמות מכוח כלל האסדרות שתוארו לעיל ראו סעיף 6.6.2.1.8 להלן.

6.6.2.1.7. מכרזים ייעודיים

בנוסף לאסדרות המפורטות לעיל, מתפרסמים מעת לעת מכרזים ייעודיים להקמת מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל עבור ממשלת ישראל. תנאי המכרזים שונים זה מזה. בחלק מהמכרזים המכרז נעשה ביחס למחיר עלות הקרקע עליה יותקנו המתקנים, תוך הבטחת תעריף קבוע לזוכים במכרז, ואילו במכרזים אחרים מועמדת הקרקע לשימוש הזוכים ללא תמורה, כאשר המכרז במקרה זה הוא על התעריף המוצע.

לפרטים נוספים בדבר מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראו סעיף 6.17 6.17 להלן.

6.6.2.1.8. מערכות המוחזקות על-ידי הקבוצה בתחום הפעילות⁴⁴

להלן טבלאות המרכזות את כלל המערכות התחום הפעילות הפוטו-וולטאית בישראל שבעלות חברות הקבוצה, בחלוקה לפי מערכות בהפעלה מסחרית, מערכות בהקמה או לקראת הקמה, מערכות בפיתוח מתקדם ומערכות בייזום.

א. מערכות בהפעלה מסחרית⁴⁵

| אסדרה | | | | טווח תעריפים (לקוט"ש לשנת 2022) ¹ | מספר מערכות |
|--------|-------------|-----------------|-----------|---|-------------------------------|
| סה"כ | הליך תחרותי | מערכות תעריפיות | נטו מונה | | |
| | 0.23-0.24 | 0.45 | 0.39-0.50 | | |
| 123 | 29 | 46 | 48 | 31/12/2021 | מספר מערכות |
| 177 | 61 | 68 | 48 | 31/12/2022 | |
| 195 | 61 | 86 | 48 | למועד פרסום הדוח (2) | |
| 36,212 | 24,661 | 6,319 | 5,232 | 31/12/2021 | סך הספק מותקן (KWp) (100%) |
| 64,473 | 49,510 | 10,122 | 5,232 | 31/12/2022 | |
| 70,259 | 54,489 | 10,538 | 5,232 | למועד פרסום הדוח | |

⁴⁴ הנתונים בסעיף זה מפרטים את נתוני המערכות ללא התחשבות בשיעור ההחזקות על-ידי החברה.
⁴⁵ יובהר כי כלל מערכות הקבוצה הנמצאות בשלב ההפעלה המסחרית הוקמו וחוברו בין השנים 2016-2022.

להלן נתונים מרכזים של פרויקטי הגגות :

| | | |
|---------|------------------|---|
| 146,940 | 31/12/2021 | סך עלויות הקמה (אלפי ש"ח) |
| 205,540 | 31/12/2022 | |
| 229,740 | למועד פרסום הדוח | |
| 126,914 | 31/12/2021 | סך יתרת חוב בכיר (אלפי ש"ח) |
| 210,425 | 31/12/2022 | |
| 204,923 | למועד פרסום הדוח | |
| 23 | 31.12.21 | תקופת החוב הבכיר, בשנים (ממוצע משוקלל) |
| 23 | 31.12.22 | תקופת החוב הבכיר, בשנים (ממוצע משוקלל) |
| 23 | למועד פרסום הדוח | תקופת החוב הבכיר, בשנים (ממוצע משוקלל) |
| 10,630 | 31/12/2021 | סך הכנסות |
| 25,450 | 31/12/2022 | |
| 33,191 | למועד פרסום הדוח | |
| 4,081 | 31/12/2021 | סה"כ EBITDA פרויקטלי ⁽¹⁾ |
| 10,026 | 31/12/2022 | |
| 16,915 | למועד פרסום הדוח | |
| 2,157 | 31/12/2021 | סה"כ FFO פרויקטלי ⁽⁵⁾ |
| 2,789 | 31/12/2022 | |
| 11,820 | למועד פרסום הדוח | |
| 2,220 | 31/12/2021 | סך תזרים פנוי לאחר שירות חוב בכיר (אלפי ש"ח) |
| 2,415 | 31/12/2022 | |
| 2,291 | למועד פרסום הדוח | |
| 90% | 31/12/2021 | שיעור החזקות החברה בשרשור (ממוצע משוקלל) ⁽⁴⁾ |
| 93% | 31/12/2022 | |
| 94% | למועד פרסום הדוח | |

(1) טווח התעריפים במערכות שחוברו מכוח אסדרת מונה נטו נובע בעיקרו מהעובדה כי התעריפים בפרויקטים אלו מבוססים על תעריפי התע"ז, המשתנים כתלות בחודשי השנה ושעות הצריכה. הנתונים המוצגים בטבלה מהווים ממוצעים משוקללים של תעריפי התע"ז כפי שמתקבלים מניתוח שעות הייצור של המערכות בהתאם למתח חיבורי החשמל השונים (מתח גבוה/נמוך).

(2) שורות "למועד פרסום הדו"ח" משקפות את הערכות החברה בדבר תוצאותיהן של כלל המערכות המופעלות נכון למועד פרסום הדו"ח על ידי החברה (הן כאלה שהופעלו לפני יום 31 בדצמבר 2022 והן כאלה שהופעלו לאחר המועד האמור), בהנחה שהיו פועלות במשך שנת פעילות מלאה.

הנתונים ל"מועד פרסום הדו"ח" מבוססים על הערכות החברה, בין היתר בדבר היקף ההכנסות שתקבלנה מהמערכות בשנת הפעלה מלאה, קיום משטר תחזוקה סביר (לרבות ניטור, טיפול בתקלות וניקיונות), כי תתממשנה הערכות החברה ביחס לעלויות תחזוקת ותפעול המתקנים, תנאי מימון וכיוצ"ב. הערכות אלו הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עמידת לקוחות החברה בהתחייבויותיהם כלפי החברה, בתנאי מזג האוויר, תנאים מקרו כלכליים, אי היווצרות עלויות תחזוקה ותפעול שלא היו צפויות וכיוצ"ב. כן יצוין כי היות ובאסדרות הליך תחרותי ומערכות תעריפיות, מלבד תעריף מובטח עבור הזרמה לרשת, ניתן למכור חשמל גם לצרכן במקום הצרכנות בו מוקמת המערכת, על-פי הסדר חוזי (לרבות במחיר הגבוה מהתעריף המוזכר בטבלה), אזי יודגש כי הערכת החברה ביחס להכנסות מכלל האסדרות האמורות כוללת, בין היתר, את הערכות החברה ביחס להיקף הצריכה על ידי הצרכנים בזמן אמת מהמערכות, תעריפי החשמל הידועים למועד פרסום הדו"ח (בניכוי הנחה ככל שהדבר רלוונטי) ועלויות מערכתיות הנובעות מהסדר זה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

(3) להלן חישובי המדדים, בהתאם לאמור לעיל (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

| 2020 | 2021 | 2022 | |
|-------|-------|--------|-----------------------|
| 748 | 1,311 | 3,025 | רווח גולמי |
| 2,003 | 2,770 | 7,001 | פחת מערכות |
| 2,751 | 4,081 | 10,026 | EBITDA |
| 1,085 | 1,924 | 7,237 | הוצאות מימון חוב בכיר |
| 1,666 | 2,157 | 2,789 | FFO |

מדד ה-EBITDA מחושב כרווח גולמי (הכנסות מייצור חשמל בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה), בנטרול פחת המערכות ובהתבסס על יישום מודל רכוש קבוע.

מדד ה-FFO מחושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בהתחשב בהוצאות מימון בגין הלוואות חוב בכיר ותשלומי מיסים.

(4) שיעור החזקות החברה חושב כממוצע משוקלל של החזקות החברה בתאגידי הפרויקט המחזיקים במערכות או בהסכמי השכירות עם בעלי הקרקע (הצרכנים).

(5) מועד הפירעון הראשון של קרן וריבית החוב חל ביום שאינו יום עסקים. לכן, תשלום הקרן והריבית בוצע ביום 1 בינואר 2023 אך נלקח בחשבון לשנת 2022.

ב. מערכות לקראת הקמה, בפיתוח מתקדם ובייזום

| פרוייקטים קרקעיים נוספים בייזום | פרוייקטים קרקעי בהקמה ולקראת הקמה | סוגי מערכות ואסדרות |
|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| 85 | 8 | סך הספק מותקן חזוי (MWp) |
| 100% | 100% | שיעור החזקות החברה, בשרשור |

לנוכח השלבים המוקדמים של הליכי הייזום, וכן חוסר וודאות בפרוייקטים בהקמה ולקראת הקמה, בעיקר בדבר זכיה בהליך תחרותי של רשות החשמל או חתימת הסכם רכישת חשמל במסגרת אסדרת השוק, למועד הדו"ח אין כל וודאות בדבר הוצאות לפועל של הפרוייקטים המפורטים לעיל. כן יצוין כי ההערכות המפורטות בטבלה שלעיל בדבר הספקים ושיעורי החזקות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד דו"ח זה. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת תשובות מחלק שליליות או חיוביות מוגבלות, קשיים בהקמת המערכות, אי גיוס המימון הדרוש להקמתן, אי-קבלת ההיתרים הדרושים להקמתן (לרבות שינוי יעוד קרקע, היתרי בניה), קשיים בהתקשרות בהסכם פיתוח עם רמ"י, שינויים באסדרות השונות, זכיה בהליך תחרותי, קיומן של מכסות פנויות או התקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 6.22 להלן.

6.6.2.2 הפעילות הקבלנית

כמפורט בסעיף 6.1.2 לעיל, סולאיר ישראל פעלה החל ממועד הקמתה (לרבות באמצעות קבלני משנה) כקבלנית ביצוע של פרויקטים פוטו-וולטאיים (EPC), הן במסגרת הפרוייקטים אותם היא יזמה והן עבור צדדים שלישיים, כאשר במרבית הפרוייקטים האמורים מונתה סולאיר ישראל גם כקבלן תפעול ותחזוקה (O&M) של הפרוייקטים. כפועל יוצא מכך לקבוצה ניסיון רב שנים הן כקבלן EPC והן כקבלן O&M. יצוין כי נכון למועד הדו"ח, הרוב המכריע של הפרוייקטים בהם שימשה סולאיר ישראל כקבלן EPC עבור צדדים שלישיים כבר הושלמו, ועם זאת ייתכן כי בעתיד תוסיף החברה לשמש כקבלן לפרוייקטים בתחום הפעילות בישראל.

פעילות כקבלן EPC

מטבע הדברים, תנאי הסכמי ה-EPC בהם מתקשרת החברה אינם זהים, ואולם מרבית תנאי ההסכמים האמורים דומים במהותם, והם יפורטו להלן:

א. החברה מעמידה למזמין העבודה שירותי תכנון, רכש והקמה מלאים של פרויקטים פוטו-וולטאיים בהיקפים שנקבעים בין הצדדים, על בסיס Turn-key, אשר בסיומם תעביר החברה למזמין את הפרוייקט. ככלל, תמורת ההסכם (לרוב מחיר קבוע הנקבע מראש עבור מלוא עבודות התכנון, הרכש, והקמת הפרוייקט), משולמת לחברה בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם בקשר עם התקדמות עבודות ההקמה והחיבור של הפרוייקט.

ב. החברה אחראית לרכישת הציוד הנדרש לשם הקמת הפרוייקט ועל תיאום הפעולות הנדרשות לשם הקמת הפרוייקט.

ג. בנוסף לשירותי הבניה, וכתנאי למסירת הפרוייקט והשלמת תמורתו, נדרשת החברה כקבלן EPC לבצע מספר פעולות, שעיקרן השלמת מבחני הוכחת ביצוע טכניים לפרוייקט, חיבור לרשת החשמל וקבלת הרישיונות הדרושים לפעילות הפרוייקט בהתאם לאסדרה הרלבנטית.

ד. הסכמי ה-EPC כוללים בין היתר הוראות ביחס לדרישות הטכניות והמקצועיות להקמת הפרוייקט והציוד שיפעל בו, למועדי התקדמות העבודה (כאשר אי עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו גוררת סנקציות כלפי החברה – החל מקנסות ועד לביטול ההסכם), מתן השירותים והמסירה, לתקופות האחראיות שהתחייב אליהן הקבלן ביחס לעבודה ולציוד שישופק.

ה. בנוסף לאחריות כאמור לעיל, מעמידה החברה לטובת המזמינים ערבויות ביצוע וערבויות טיב.

- ו. החברה מתחייבת במסגרת הסכמי ה-EPC לעמוד ברף מינימאלי של ביצועי מערכת לתקופת האחריות, ולשפות את המזמין בתקופה האמורה בגין ביצועי החסר של המערכת בפועל בהשוואה להספק המובטח, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, המוגבל לחלק מסוים מתמורת ההסכם.
- ז. ההסכמים כוללים לרוב הוראות בדבר הטלת אחריות על החברה בגין נזקים לרכוש, למזמין ולצדדים שלישיים כתוצאה ממתן שירותי ה-EPC, הוראות בדבר שיפוי בעל הפרויקט מצד החברה, והוראות בדבר חובת החברה לבטח עצמה בגין נזקים כאמור.
- ח. יצוין כי השירותים המועמדים על ידי החברה מבוצעים בפועל באמצעות קבלני משנה (כגון, מהנדסים, אדריכלים, קבלני הקמה), עימם מתקשרת החברה.

פעילות כקבלן תפעול ותחזוקה

- במקביל לחתימה על הסכמי ה-EPC, מתקשרת החברה בדרך כלל, עם המזמינים בפרויקטים, בהסכמי תפעול ותחזוקה (Operation and Maintenance) (להלן: "**הסכם התפעול והתחזוקה**" או "**הסכם O&M**"), אשר נכנסים לתוקף במועד מסירת הפרויקטים למזמינים.
- מטבע הדברים, תנאי הסכמי ה-O&M שנחתמים עם המזמינים אינם זהים, ואולם מרבית תנאי ההסכמים האמורים דומים במהותם, והם יפורטו להלן:
- א. ההסכמים הינם לתקופה בת כ-20 שנה, ובמסגרתם מעמידה החברה שירותי תפעול ותחזוקה למערכות הסולאריות (וזאת בשים לב לאחריות המורחבת בגין פאנלים, ממירים ומערכת קונסטרוקציה שמעניק היצרן, כמפורט לעיל).
 - ב. החברה מתחייבת לעמוד ברף המובטח של ביצועי מערכת למשך תקופת העמדת השירותים מכוח ההסכם, וכן לשפות את המזמין בגין ביצועי החסר של המערכת בפועל בהשוואה לרף המובטח בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, המוגבל לחלק יחסי מתמורת ההסכם (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם).
 - ג. החברה נדרשת להתקשר בפוליסות ביטוח הכוללות ביטוח אחריות מקצועית, אחריות מעבידים, וחבות צד שלישי.
 - ד. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיימו במקרה של הפרה על ידי הצד השני (בכפוף לתקופת ריפוי של 30 ימים). בנוסף, המזמין רשאי לסיים את ההסכם בכל עת באמצעות הודעה מוקדמת של 90 ימים.
 - ה. השירותים המועמדים על ידי החברה במסגרת ההסכם מבוצעים בפועל באמצעות קבלני משנה המתמחים בעבודות תפעול ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים, עימם מתקשרת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.6.16 להלן.
- יובהר כי נכון למועד הדו"ח, הכנסות החברה מהסכמי ה-EPC והסכמי ה-O&M הינן בסכומים לא מהותיים.

6.6.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברוחיות

- משק החשמל בישראל הפך בשנים האחרונות ממשק ריכוזי של יצרן חשמל בלעדי ומרכזי בשליטת המדינה (חח"י), למשק תחרותי, הכולל מגוון יצרנים.
- כאמור לעיל, במהלך השנים האחרונות פועלות הרשויות בישראל באופן אינטנסיבי להגדלת כמויות החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת, ובעיקר מאנרגיה פוטו-וולטאית, באמצעות הקלות ברגולציה, הגדלת המכסות להקמת מתקנים מבוססי אנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב.
- באשר לשיעורי הרווחיות בתחום, השנים האחרונות מאופיינות, מחד, בהפחתה מדורגת של התמריצים לייזמים ובירידה בתעריפי החשמל, אך מאידך, גם בירידה משמעותית בעלויות הקמת המתקנים הפוטו-וולטאיים, בין היתר בשל כניסת יצרנים נוספים לתחום, פיתוחים טכנולוגיים ועוד. בנסיבות אלו, להערכת החברה, לא יחול שינוי משמעותי בשיעורי רווחיות הפרויקטים.
- יודגש כי, הערכות החברה בדבר רווחיות תחום הפעילות הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובפרט כי לא יחול שינוי מהותי בשיעורי הירידה בתעריפי החשמל לעומת שיעור הירידה בעלויות הקמת המערכות.**

6.6.4. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

א. תפוקת החשמל ממתקנים המוקמים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית תלויה באופן ישיר ביכולת ניצול קרינת השמש. לפיכך, נדרשות טכנולוגיות משלימות למערכות אלו, על מנת שאלו יוכלו להפיק חשמל בצורה יעילה יותר, ולספק ולגבות את רשת החשמל בזמנים בהם משאבי הטבע אינם זמינים או אינם מספקים את כמות החשמל הנדרשת לרשת, כגון תחנות אגירת אנרגיה (לרבות באמצעות סוללות ותחנות אגירה שאובה - לפרטים אודות פעילות החברה בתחום זה ראה סעיף 6.8.1 להלן) ותחנות כוח "פיקריות"⁴⁶, אשר יגבו את הרשת בלילות ובתקופות בהן חלה ירידה בקרינת השמש.

התקדמות של טכנולוגיות משלימות כאמור ולחלופין פריצות דרך שתפתנה את מחיר האגירה, תסייענה במיצוי טוב יותר של הפוטנציאל הטמון במתקנים. בשנים האחרונות נעשים מאמצים רבים לפתח טכנולוגית את רכיבי המערכות, במטרה להביא ליעול והוזלת המערכות. בכלל זאת, מושקעים מאמצים רבים בהגדלת ניצול הקולטים להפקת חשמל יעילה יותר על פני שטח קטן יותר של קולטים ובהוזלת עלויות הייצור של המערכות הפוטו-וולטאיות; בנוסף, החברה מבצעת כיום מספר פיילוטס עם חברות המציעות מוצרים לשטיפה אוטומטית של הקולטים והמערכות. שילוב מערכות אלה עשוי להפחית את עלויות תחזוקת המתקנים ולהגדיל את תפוקתם, במיוחד במדינות מרובות אבק כגון ישראל וספרד.

להערכת החברה, השלמת הפיתוח ואימוץ הפתרונות הטכנולוגיים המפורטים לעיל, יקלו על הקמת מערכות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת, ובהתאם עשויות לתרום באופן משמעותי להתפתחות והתרחבות תחום הפעילות של החברה.

6.6.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- א. פרסום מכסות והליכים תחרותיים, על-ידי הרגולטור והרשויות הרלוונטיות ויכולת זכיה בהליכים אלו.
- ב. יכולת איתור ונגישות לעתודות קרקע, גגות, בריכות או מאגרי מים, בעלי כדאיות כלכלית והיתכנות הנדסית וסביבתית, המאפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות.
- ג. ידע, מוניטין וניסיון בתחום המאפשרים הקמת פרויקטים בסדרי גודל משמעותיים, ואשר מסייעים לתכנון נכון וכלכלי של הפרויקטים, באופן המאפשר לגורם המחזיק בהם, מחד - להיות תחרותי במכרזים המתפרסמים בתחום הפעילות, ומאידך - לוודא כי הפרויקטים יהיו רווחיים.
- ד. יכולת קידום הליכים רגולטוריים, לרבות הליכי תכנון סטטוטוריים מול גורמים שונים, כגון רשויות תכנון, משרדי ממשלה, וכדומה, באופן שלא יעכב את התקדמות הפרויקטים.
- ה. איתנות פיננסית ויכולת לגייס את המימון הנדרש, לצורך הקמת המערכות בעלות הון נמוכה.
- ו. תיאום בין הרשויות השונות וצמצום חסמים בירוקרטים, אשר אישורן דרוש לצורך הקמת המערכת וחיבורה לרשת החשמל.
- ז. מקצועיות ויעילות בתחום התכנון, הרכש וההקמה של מערכות לייצור חשמל, אשר יבטיחו את השלמת הפרויקטים במועדם ויבטיחו תפוקה מירבית של חשמל בהתאם לתנאי השטח, הנתונים הטכניים, ויתר האילוצים בכל פרויקט.
- ח. יכולת עמידה בלוחות זמנים הנקבעים בהתאם לאסדרות השונות.
- ט. יכולת ניטור ובקרה, בזמן אמת, ותחזוקה שוטפת ברמה גבוהה.

⁴⁶ תחנות פיקריות (peaking power plants), הינן תחנות כוח המופעלות בדרך כלל מספר קצר של שעות ביום, כאשר יש חוסר התאמה בין הביקוש וההיצע הקיים בחשמל.

6.6.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה

- א. זכיה במכרזים המפורסמים במסגרת תחום הפעילות.
- ב. יכולות איתור וזיהוי מקרקעין המתאימים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, בשים לב למכלול האילוצים והתנאים הרגולטוריים, התכנוניים וההנדסיים, והתקשרות יעילה ומושכלת בהסכמי שימוש, שכירות או חכירה בקשר לשטחים הרלבנטיים.
- ג. יכולת מימון פעילות הייזום לאורך תקופת פיתוח הפרויקט, בתנאי חוסר וודאות לגבי מימוש הפרויקט.
- ד. העמדת המימון וההון הנדרשים להקמה (בין מכוח הוראות הדין ובין מכוח דרישות הבנק המממן).
- ה. הכרה ומומחיות בהוראות הרגולטוריות השונות החלות על תחום הפעילות ויכולת עמידה בהן לצורך הקמת פרויקט באופן מהיר ויעיל, התמודדות וזכיה בהליכים תחרותיים בתעריף מובטח.
- ו. זמינות רשת החשמל המנוהלת על-ידי חח"י - יכולת חיבור המערכת לרשת החשמל.
- ז. לגבי מערכות שהפעלתן כפופה לקבלת רישיון - עמידה בתנאי הרישיון.

חסמי יציאה

- א. התחייבויות החברה מכוח הסכמי השימוש מול בעלי האתרים, גופי מימון ושותפים לפעילות.
- ב. ביחס להסכמי השימוש בהם מתקשרת החברה – חילוט ערבויות שהעמידה החברה לקיום התחייבויותיה על פי הסכמי השימוש.
- ג. ביחס לפרויקטים המוקמים במסגרת הליכים תחרותיים - חילוט ערבויות עקב אי-השלמת הקמת המערכת.
- ד. לגבי מכירת הזכויות במערכת - עמידת רוכש השליטה בפרויקטים בתנאי הסף הרגולטוריים שנקבעו לענין זה.

6.6.7. תחליפים למוצרי הפעילות והשינויים החלים בהם

המקורות התחליפיים העיקריים לייצור חשמל ממתקנים פוטו-וולטאים מתבססים על דלקים פוסיליים, כגון גז טבעי, פחם, מזוט וסולר, וכן במידה מסוימת על אנרגיה גרעינית. מקורות אלה לעיתים הינם זולים יותר מאנרגיה מתחדשת (אם כי לרוב מתקיים המצב ההפוך), אולם החיסרון שלהם הינו הזיהום הסביבתי והיקף פליטת גזי החממה כתוצאה מהשימוש בהם (דלקים) וכן הסיכון הסביבתי שעלול להיגרם מתקלות בעת השימוש בהם. יתרונות נוספים של מתקני האנרגיות המתחדשות ביחס לתחנות כוח קונבנציונליות הינם עלות ומורכבות הרכבה נמוכה יותר וכן קלות תפעולם. מנגד, ניתן לייצר חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות רק בשעות היום (אם כי קיימים פתרונות לאגירת האנרגיה).

בנוסף לתחליפים שתוארו לעיל, אנרגיה מתחדשת כוללת, בין היתר, אנרגיית רוח, אנרגיה תרמו סולארית, ביו-מסה, ביו-גז, אנרגיה הידרו-אלקטרית ואנרגיה גאו-תרמית. כל סוגי האנרגיה המתחדשת האמורים, מהווים גם הם תחליפים לתחום הפעילות של החברה. ואולם, להערכת החברה הטכנולוגיה הפוטו-וולטאית בישראל הינה זולה מהחלופות האחרות, פשוטה יותר מבחינה רגולטורית וזמינה יותר. מאידך, הקמתה דורשת שטחים בהיקף נרחב מאלה שדורשות הטכנולוגיות האחרות.

6.6.8. מוצרים ושירותים

כמפורט לעיל, פעילות החברה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל מתמקדת נכון למועד הדו"ח, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-

וולטאיות, ומכירת החשמל המיוצר במערכות אלו לחח"י או לבעלי הקרקע עליו מוקמת המערכת, בהתאם לאסדרות השונות שפורטו בסעיף 6.6.2.1.2 לעיל.

המידע בדבר הערכות החברה אודות הגידול בהכנסות חברות הקבוצה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינו בשליטתן הבלעדית של חברות הקבוצה. ההערכות האמורות מבוססות על תכניות החברה ביחס למועדי הקמת המערכות השונות, ועולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון: עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין ו/או באסדרות, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב.

6.6.9. פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פילוח הכנסות (תקבולי) החברה בישראל, לשנים 2020-2022⁽¹⁾ (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

| 2022 | % מהכנסות החברה | 2021 | % מהכנסות החברה | 2020 | % מהכנסות החברה |
|--------------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|
| 17,083 | 44% | 5,595 | 40% | 1,509 | 16% |
| 3,288 | 8% | 2,770 | 22% | 3,444 | 33% |
| 406 | 1% | 5,376 | 38% | 4,655 | 51% |
| סה"כ הכנסות | | 13,741 | 53% | 9,608 | 100% |

(1) ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך שנת הפעילות - הטבלה כוללת תוצאות בפועל בלבד, החל ממועדי הפעלה השונים ועד תום השנה הקלנדרית. לתוצאותיהן הצפויות של מערכות החברה בהפעלה מסחרית לשנת פעילות מלאה ראו סעיף 6.6.2.1.8 לעיל.

(2) הכנסות החברה כוללות התאמות המשקפות, בין היתר, את חלק החברה בהכנסות תאגידי הפרויקטים השונים, בהתאם לשיעורי החזקותיה של החברה בשרשור בכל אחד מהם.

6.6.10. פרויקטים עיקריים של הקבוצה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל

כאמור לעיל, למועד פרסום הדו"ח, חברות הקבוצה מחזיקות בכ-180 מערכות פוטו-וולטאיות בהפעלה מסחרית. בשים לב למספר המערכות ופיזורן, אף אחת מהמערכות בהפעלה מסחרית אינה עולה לכדי "פרויקט מהותי".

להלן יפורטו נתוני הפעילות העיקריים של הפרויקט המהותי ביותר של החברה בישראל, המחובר לרשת החשמל, וכן של הפרויקט המהותי ביותר בייזום של החברה בישראל:

| שם פרויקט | הספק (מגה וואט) | שיעור החזקה (%) | סטטוס ייזום | מצב סטטוטרי | מועד סגירה פיננסית ⁽¹⁾ | עלות הקמה צפויה (באלפי ש"ח) | עלויות שהושקעו עד למועד הדו"ח (באלפי ש"ח) | צפי הכנסה שנתית (באלפי ש"ח) | תעריף צפוי בפרויקט |
|--------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|-----------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|--------------------|
| פניציה | 7.8 | 100% | מחובר | מחובר | נובמבר 2020 | 24,960 | 20,144 | 2,906 | 0.23 |
| שקיעת אנרגיה | 70 | 100% | ייזום | בפיתוח | - | 300,000 | 560 | 20,350 | 0.2 |

החברה החלה בייזום פרויקט פניציה בשנת 2015. בשנת 2018 חתמה החברה הסכם שכירות עם "פניציה תעשיות זכויות שטוחה בע"מ" (להלן: "המשכירה"). במסגרת ההסכם, הפרויקט היה אמור לקום תחת אסדרת מונה נטו. עם זאת, בעקבות עיכובים בתהליך רישוי הפרויקט, הפסקת פעילות הייצור של מפעל פניציה וכן סיום אסדרת מונה נטו, פג תוקפו של הסכם השכירות, ובמסגרת הסגירה הפיננסית שנערכה עם חברת ביטוח בישראל, כמפורט בסעיף 6.13.7 לדו"ח, הוא נכלל תחת האסדרה המפורטת בסעיף 6.6.2.1.6 לעיל. לאור האמור, חתמו סול נטו פניציה (להלן: "השוכרת") והמשכירה ביום 25 בנובמבר 2020 על הסכם שכירות חדש, במסגרתו הוסכם בין היתר כדלקמן:

- א. במסגרת ההסכם, תשכור השוכרת מהמשכירה שטחי גגות בשטח כולל של כ-45,000 מ"ר, המצויים באזור תעשייה ציפורית שבגליל וזאת בכפוף לקבלת מכתבי החרגה מתאימים מאת הבנקים שהעמידו מימון למשכירה ביחס למושכר;
- ב. ההסכם יעמוד בתוקף עד לתום 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה במושכר.
- ג. נכון למועד זה, קיים במושכר היתר בניה למתקן בהספק של 6 מגה וואט AC;
- ד. תמורת השכירות שתשולם למשכירה מחד, ותמורת החשמל שייוצר במערכת שתשולם לשוכרת (לרבות בגין חשמל שיימכר לחח"ט), מנגד, תשולמנה בהתאם לעקרונות מקובלים בהתקשרויות דומות, תוך הבטחת דמי שכירות מינימאליים למשכירה, שגובהם יקבע בהתאם להספק המתקן.
- ה. בתום תקופת ההסכם תהא למשכירה הזכות להעביר את המתקן לבעלותה, ללא כל תמורה. בנוסף, למשכירה נתונה האופציה לרכוש את המתקן החל מתום 48 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית ועד חלוף 3 חודשים ממועד זה (להלן: "תום תקופת האופציה"), בתמורה לתשלום אשר יחושב כדלקמן: סך העלויות הראשוניות לתיקון גג המבנה וכן עלויות בהן נשאה השוכרת בשטח גג שלא בוצעו בו עבודות ראשוניות כאמור, שלא בשל נזק שנגרם על ידי השוכרת, וזאת עד למועד מימוש האופציה, בתוספת סך של 2,480 ש"ח לכל קילו וואט הספק מותקן בפועל, בניכוי דגרוזציה בשיעור של מחצית האחוז לשנה מתוך סך זה [וזאת בכפוף לאפשרות כי המחיר האמור יותאם (למעלה או למטה) כנגזרת מתפוקת המתקן בפועל (לעומת תפוקת המתקן המתוכננת) והתעריף המובטח]. בנוסף נקבע, כי מכירת המתקן ו/או זכויות השוכרת מכוח ההסכם תהא כפופה להענקת זכות סירוב ראשונה למשכירה.
- ו. כן מסדיר ההסכם סוגיות רבות נוספות המקובלות בהסכמים מעין אלו, ובכלל זה לוחות זמנים בהם התחייבה השוכרת לעמוד לצורך קידום פיתוח והקמת המתקן; אירועים שבהתקיימותם תהא לצדדים להסכם זכות לבטלו; סעיפי אחריות ושיפוי מקובלים; העמדת ערבות בנקאית המבטיחה את התחייבויות השוכרת על פי ההסכם; וכן זכותה של המשכירה לרכוש את המתקן היה וההסכם יבוטל על ידי מי מהצדדים, בתנאים שנקבעו, וסנקציות כספיות שיוטלו על השוכרת מקום בו לא תפנה את המתקן, בנסיבות כאמור, בלוחות הזמנים שנקבעו.
- ז. ביום 1 במאי 2022, המתקן חובר לרשת החשמל.

(2) שקיעת אנרגיה

פרויקט זה הינו פרויקט סולארי המיועד לקום על גבי קרקע של מושב בדרום הארץ (להלן: "המושב"). הפרויקט, ככל ויוקם, עתיד להיות בהיקף של כ-70 מגה וואט, אשר עתיד להיות מחולק לשני מתקנים של 35 מגה וואט אשר יתחברו לרשת החלוקה בתקופות עוקבות. להלן תיאור עיקרי מערך ההתקשרויות הרלבנטיות בקשר עם פרויקט זה:

הסכם האופציה המקורי

- א. בהתאם להסכם האופציה המקורי שנחתם ביום 18 בפברואר, 2020, בין צד ג' (להלן: "היזם") לבין המושב, ניתנה ליזם אופציה להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטח של 1,000-250 דונם לתקופה שלא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים. האופציה, אם תמומש, תמומש על ידי שותפות מוגבלת, אשר תחזיק במתקן ואשר בה יחזיקו היזם והמושב 74%-1 ו-26% מהזכויות, בהתאמה, ואשר השותף הכללי בה יהיה היזם (להלן: "השותפות").
- ב. בהתאם להסכם האופציה, התקופה שנקבעה להקמת המתקן הינה 36 חודשים החל ממועד חתימת ההסכם (להלן: "תקופת האופציה"), אשר תהא ניתנת להארכה ב-3 תקופות נוספות בנות שנה כל אחת מקום בו לא עלה בידי היזם להשלים את הקמת המתקן הסולארי מסיבות שאינן תלויות בו בתקופת האופציה, בכפוף לעמידת היזם באבני הדרך שנקבעו בהסכם.
- ג. היה ולא יתקבלו ככל האישורים הנדרשים להקמת המתקן או היה והאופציה לא תמומש עד למועד האחרון שנקבע לכך, יבוטל הסכם האופציה ואולם סכומים ששולמו עד למועד מועד למושב והוצאות שהוציא היזם עד לאותו מועד בקשר עם פיתוח הפרויקט לא יוחזרו לו.
- ד. בתמורה לקבלת האופציה, ישלם היזם למושב דמי רצינות, אשר גובהם עשוי לגדול אם השטח שיאושר לבנית המתקן יהיה גדול מ-250 דונם, וכן בגין כל שנת אופציה. בנוסף, ככל ותמומש האופציה, ישולמו למושב דמי שכירות בסכומים שהוסכמו ביחס לשטח שיושכר אך לא פחות מדמי שכירות עבור 250 דונם.

הסבת האופציה לחברה

- א. ביום 27 באוקטובר, 2020, נחתם הסכם בין היוזם לסולפרויקט 12 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: **"חברת הבת"** ו-**"הסכם ההסבה"**, בהתאמה), במסגרתו הוסבו זכויות והתחייבויות היוזם מכוח הסכם האופציה לחברת הבת.
- ב. בתמורה להסבה האמורה, השיבה חברת הבת ליוזם חלק מההוצאות שהוציא בגין הפרויקט לרבות דמי רצינות חלקיים ששולמו על ידו עד לאותו מועד. בנוסף לסכומים האמורים ולנשיאת חברת הבת (לרבות באמצעות השותפות) ביתר התשלומים המתחייבים מכוח הסכם האופציה, תשלם חברת הבת ליוזם דמי רצינות נוספים בגין תקופת האופציה (שסכומם אינו מהותי ביחס לעלויות הפרויקט) וזאת כל עוד לא מומשה וכן דמי ייזום לאורך כל תקופת הפרויקט, בסכומים שעשויים (כתלות בהיקפו הסופי של הפרויקט) להסתכם לסכומים מהותיים.
- ג. כן קובע ההסכם סנקציות שונות מקום בו חברת הבת הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם ההסבה, כאשר בכלל זה קובע ההסכם כי איחור העולה על 30 ימים בקיום התחייבויות חברת הבת על פי הסכם ההסבה יהווה הפרה יסודית שלו, כאשר במקרה כאמור תעמוד ליוזם הזכות לבטל את הסכם ההסבה מבלי שבמקרה זה יושבו לחברת הבת סכומים כלשהם ששולמו על ידה עד לאותו מועד למושב ו/או ליוזם.
- ד. יצוין כי החברה ערבה להתחייבויות חברת הבת על פי הסכם ההסבה.
- ה. יובהר כי היה וחברת הבת תממש את האופציה, מימון השותפות יעשה בדרך של העמדת הלוואות בעלים לשותפות על ידי חברת הבת בלבד, אשר תפרע מכספי הפרויקט.

הערכות החברה אודות הספק, עלויות הקמה צפויות, צפי הכנסות, ותעריף צפוי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינן בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס למערכות ומאפייניהן. הפרויקטים האמורים והערכות החברה לגביהם עלולים שלא להתממש כלל או להתממש באופן שונה מזה המוערך על ידי החברה כיום וזאת בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי בגיוס המימון הדרוש לבניית פרויקט שקיעת אנרגיה; אי התקיימות התנאים שבהתקיימותם מותנית כניסתו לתוקף של הסכם השכירות בפרויקט פניציה או התקיימות התנאים המפסיקים שנקבעו לו; אי עמידת הצדדים בתנאי הסכמי השכירות; עיכובים בקבלת ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (לרבות עקב הצורך לשינוי יעוד הקרקע בפרויקט שקיעת אנרגיה); שינוי בעלויות ההקמה החזויות כיום, לרבות בגין הוצאות בלתי-צפויות או שינויים בשערי מט"ח או שינויים בשערי ריבית; אי פרסום ו/או אי זכיה במכסות הנדרשות במסגרת אסדרה רלבנטית; היעדר מקום פנוי ברשת החשמל; עיכובים בהקמה; שינויים בהוראות הדין; ליקויים במערכות; שינויים במזג האוויר; המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.2222 להלן.

6.6.11. לקוחות

6.6.11.1 כללי

למועד הדו"ח, הלקוחה העיקרית של החברה בתחום הפעילות בישראל הינה חברת החשמל לישראל בע"מ. לפרטים אודות אופן ההתקשרות עם חח"י ראה סעיף 6.6.11.2 להלן.

6.6.11.2 אופן ההתקשרות עם חח"י

הלקוחה העיקרית של החברה בתחום הפעילות בישראל הינה חח"י, אשר בהתאם לתנאי האסדרות הרלוונטיות, מתקשרת עם תאגידי הקבוצה בהסכמים ארוכי טווח (בין 20 ל-25 שנה). ההתקשרות עם חח"י הינה מכוח הסכם גנרי הרלוונטי לאותה אסדרה.

ההתקשרות עם חח"י בהסכם למכירת החשמל, מוסדרת באמות מידה למשק החשמל, ונקבעת על-ידי רשות החשמל והאסדרות הרלוונטיות שמפרסמת רשות החשמל מכוח אמות המידה. ההתקשרות מבוצעת מכוח הסכם המכונה 'הסכם לרכישת חשמל' (Power Purchase Agreement). מדובר בחוזה אחיד, החל על כל יצרני החשמל לפי סוגי האסדרות השונות, לפיו, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בהסכם, חח"י תרכוש את החשמל המיוצר על-ידי יצרן החשמל. ההסכם כאמור מחייב את חח"י לרכוש את מלוא האנרגיה המיוצרת (או מלוא האנרגיה שסוכם שתימכר לחח"י), במשך התקופה המוגדרת באסדרה ובתעריף שנקבע בהליך תחרותי או בעת קבלת האישור התעריפי מאת רשות החשמל, לפי העניין. מנגד, היצרן נדרש לשלם לחח"י תשלום קבוע או משתנה כתלות

בייצור החשמל בגין עלויות שונות. חח"י רשאית להשהות את רכישת החשמל לתקופה מסויימת בהתקיימות תנאים המוגדרים בהסכם, וכן רשאית לבטל את ההסכם במקרים שיפורטו להלן.

ההסכם כולל, בין היתר, הוראות בדבר עמידת המערכת בדרישות טכניות, עובר לחיבור לרשת החשמל, וכן הוראות בדבר תפעול, תחזוקה ותיקון של המתקן על-ידי היצרן בכל עת במשך תקופת ההסכם. הצדדים רשאים להמחות את ההסכם, והיצרן רשאי לשעבד את ההסכם לטובת מימון הקמת והפעלת מתקן הייצור, בכפוף למתן הודעה לחח"י.

בהסכם הרכישה מתחייב היצרן לערוך את כל הביטוחים הנדרשים על-פי תקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובות בעל רישיון), התשנ"ז-1997.

חח"י רשאית לסיים את ההסכם, עובר לסיום תקופת ההסכם, בחלוף 60 ימים⁴⁷ ממועד התקיימות אחד מהתנאים שלהלן: אי תשלום של חוב לחח"י (בכפוף לתקופת ריפוי של 30 ימים); אי עמידה בדרישות הדין בכל הקשור לאופן ההפעלה והתחזוקה של מתקן הייצור באופן המקיים סכנה בטיחותית לאדם ולמערכת ולרשת החשמל; ירידה בהספק המותקן של המתקן ב-50% לתקופה רצופה של שנה החל מהשנה השלישית לפעולת היצרן; ביטול הרישיון של היצרן; וכל הפרה נוספת שתוגדר על ידי רשות החשמל כהפרה יסודית של עסקת הרכישה. בנוסף, ההסכם יבוא לידי סיום במידה ותחול מניעה על פי דין לרכישת החשמל על ידי חח"י.

6.6.12. שיווק והפצה

פעילות השיווק של הקבוצה כוללת בעיקר פיתוח עסקי ומתמקדת בהתקשרות בהסכמים עם בעלי שטחים, גגות או מאגרים פנויים, להקמת מערכות פוטו-וולטאיות.

הפעילות האמורה מבוצעת הן באמצעות עובדי הקבוצה והן באמצעות מתווכים המסייעים באיתור קרקעות. לחברה אין תלות מהותית באחד מערוצי השיווק שלה, ולא צפויה עלות מהותית כתוצאה מהחלפה או הוספה של ערוץ שיווק בישראל.

6.6.13. תחרות

התחום הפוטו-וולטאי הינו תחום תחרותי מאוד, בעיקר בשל העובדה שהשחקנים בשוק הישראלי מתמודדים על מכסות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות (במסגרת הליכים תחרותיים או מכוח אסדרות תעריפיות), מקום פנוי ברשת החשמל, וקרקעות פנויות.

בנוסף, לאור העובדה שאי-עמידה בלוחות הזמנים להגעה להפעלה מסחרית, עלולה לגרום לחילוט ערבויות ההקמה ולבסוף גם לביטול הזכייה בהליך התחרותי, התחרות באה לידי ביטוי גם ביכולת לעמוד בכלל התנאים הנדרשים לעמידה בהפעלה מסחרית.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדו"ח פועלים בישראל בתחום הפוטו-וולטאי כ-10 גופים הפועלים כיוזמי פרויקטים ובעליהם (חלק מגופים אלו פועלים גם כ-EPC), אשר מאופיינים בחוסן פיננסי משמעותי. מבין הגופים האמורים ניתן למנות את EDF-Renewables ישראל, שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ, ע.י. נופר אנרג'י בע"מ, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, טראלייט בע"מ, משק אנרגיה אגש"ח, סולגרין בע"מ וקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ.

בשים לב לכמות החשמל המיוצרת בישראל במתקנים פוטו-וולטאיים בכלל, ובכמות החשמל המיוצרת על-ידי חברות הקבוצה, להערכת החברה נכון למועד הדו"ח, חלקן של חברות הקבוצה בתחום הפעילות אינו מהותי.

להערכת החברה, יתרונותיה העיקריים אשר מסייעים לה בהתמודדות עם התחרות בתחום הינם כדלקמן: א. ניסיון רב השנים של מנהליה בייזום, תכנון והתקנת מערכות פוטו-וולטאיות בהיקפים גדולים; ב. צבר גדול של פרויקטים בשלבי פיתוח מוקדמים ומתקדמים על מנת להבטיח יציבות צבר פרויקטים עתידי; ג. קשרים ענפים בשווקים בהם פעילה החברה באירופה לרבות שותפויות אסטרטגיות עם גורמים מקומיים; ד. גישה נרחבת לפרויקטים בספרד, איטליה פולין וצ'ילה בשלבי פיתוח ראשוניים, המאפשרת לחברה פוטנציאל צמיחה נרחב, תוך שמירה על עלויות ייזום נמוכות;

⁴⁷ עד חלוף תקופת 60 הימים, תהיה רשאית חח"י להשהות את רכישת החשמל ו/או מתן שירותים נלווים.

ה. ידע הנדסי מורחב בתחום המאפשר ניצול מיטבי של המערכות; ו. שותפות עם גופים המנהלים הקמה מחוץ לישראל אשר מאפשרים לחברה לצמצם את עלויות הניהול בהקמת הפרויקטים בחו"ל ולשמור על עלויות הקמה נמוכות ביחס למתחרים; ז. קשרים עם גורמים מובילים בתחום האנרגיה המתחדשת; ח. ידע ונסיון נרחב בהשגת מימון בנקאי איכותי לפרויקטים בתחום הפעילות, בארץ ובאירופה.

באשר לגורמים השלייליים שעלולים לפגוע במעמדה התחרותי של החברה, להערכת החברה, העובדה שפעילות הייזום בתחום כפופה לרגולציה משמעותית (קבלת אישורים ממוסדות תכנון, קיומן של אסדרות ומכסות וכיוצ"ב), וליכולת חיבור לרשת החשמל (עליה מתמודדים מתחרים נוספים), עלולה לפגוע ביכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים המקודמים על-ידיה - הן בשל מגבלות תכנוניות, הן בשל מיצוי האסדרות והמכסות על-ידי יתר החברות בשוק, ובעיקר בשל חוסר יכולת לחבר את הפרויקטים לרשת החשמל. בנוסף, בחלוף הזמן הולכים ומתמעטים האתרים הפוטנציאליים בהם ניתן להקים מערכות פוטו וולטאיות בישראל, מה שעלול להקשות על הגדלת צבר הפרויקטים העתידיים לכדי צבר מהותי.

6.6.14. עונתיות

מטבע הדברים, יכולתן של המערכות הפוטו-וולטאיות לייצר חשמל, תלויה במידה רבה ברמת קרינת השמש ובתנאי הטמפרטורה, הרוח והלחץ האטמוספרי בהם נמצאים הקולטים הסולאריים. כתוצאה משינויים החלים בגורמים אלו לאורך השנה, ישנה שונות מסוימת בתפוקות המערכות בין חודשי השנה. כך, בישראל, חודשי החורף מאופיינים בתפוקה נמוכה יותר ביחס ליתר חודשי השנה, כאשר ככלל, בחודשים מאי עד ספטמבר תפוקת המערכות גבוהה יותר ובנוסף, תעריף החשמל גבוה יותר ברבעון השלישי. עם זאת, בשל תנאי ההתקשרויות בהן התקשרה הקבוצה עד כה, נכון למועד זה אין שוני מהותי בהכנסות החברה בין תקופות השנה השונות.

6.6.15. כושר ייצור

לעניין כושר הייצור של החברה בתחום הפעילות בישראל, ראו סעיף 6.6.2.1.8 לעיל.

יודגש כי הערכות החברה בדבר כושר הייצור עקב כניסת מערכות להפעלה מסחרית הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה, והן מבוססות על תוכניות החברה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכות, ועלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינוי בעלויות הקמת המערכת, עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין ו/או באסדרות, ליקויים בלתי צפויים במערכות, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, שינויים בהיקפי צריכת החשמל על ידי הצרכנים, שינויים בשיעורי המס, עמידת בעלי הקרקע בהתחייבויות הסכמי השימוש, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו, וכיו"ב וכן התממשות של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

חומרי גלם, ציוד וספקים

כללי

הציוד העיקרי המשמש את חברות הקבוצה בתחום הפעילות כולל פאנלים סולאריים, תשתית התקנה של הפאנלים (קונסטרוקציה), ממירים, כבלים, מחברים, ארונות חשמל ומוני ייצור. ככלל, חברות הקבוצה אינן נוהגות להחזיק מלאי ציוד וחומרים, ורכישת הציוד מהספקים מבוצעת לצורך פרויקטים, בהתאם לחומרים ולכמויות הנדרשות לכל פרויקט.

חברות הקבוצה מקפידות לרכוש רכיבים למערכות הפוטו-וולטאיות מספקים מובילים, בעלי ניסיון ומוניטין רב בתחום הפוטו-וולטאי. רכישת הציוד העיקרי מבוצעת, בעיקר, מהספקים שלהלן:

יצרני פאנלים - Hanwha Group (דרום קוריאה), JINKO (סין), JA SOLAR (סין), Trina (סין).
יצרני ממירים - HUAWEI (סין), SMA (גרמניה), Kaco newenergy (גרמניה), SolarEdge (ישראל).

תשתיות התקנה של הפאנלים (קונסטרוקציה) - מבוצעת ממספר יצרנים בישראל.

בנוסף, חברות הקבוצה מתקשרות עם קבלני משנה להכנת תוכניות, תשריטים, מסמכים סביבתיים והידרולוגיים, בקשות להיתר בניה וכיוצ"ב, וכן לביצוע עבודות פינוי, איטום, חיזוק גגות ומבנים, התקנת הקונסטרוקציה, הפאנלים, הממירים, הכבלים, לוחות החשמל, חיבור וחיווט תקשורת וחשמל, ניקיון, טיפול שוטף של המערכות וכיוצ"ב.

להערכת החברה, בשל ריבוי החברות בעולם המייצרות רכיבים למערכות פוטו-וולטאיות, שהינן בעלות יכולות טכניות דומות ליצרנים מהם רוכשת החברה את הרכיבים כאמור, ובשל הניסיון של החברה בהקמת מערכות פוטו-וולטאיות, אין לה תלות ביצרן כלשהו.

תנאי התקשרויות עם ספקים, מתווכים וקבלני משנה

להלן עיקרי תנאי ההתקשרות עם ספקי חומרי הגלם וקבלני המשנה:

ספקי פאנלים וממירים - הרכישות מבוצעות מכוח הסכמי מסגרת או על בסיס פרויקטאלי, במטבע דולר או אירו, כאשר התשלום מורכב ממקדמה, לרוב בשיעור של עד 10% מהתמורה, והיתרה משולמת בהתאם להסכמות בין הצדדים, לרוב בתוך תקופה של 60 ימים ממועד משיכת הצידוד. תקופת האחריות הניתנת על-ידי ספקי הפאנלים לפגמים במוצר הינה, בדרך כלל, לתקופה של 10 שנים למוצר. בנוסף, ניתנת אחריות לכך שתפוקת הפאנלים לא תפחת ביותר מערך מסוים (לרוב כ-0.6%) לכל שנה, עד לתום 25 שנים ממועד מסירת הפאנלים, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בכתב האחריות. תקופת האחריות המקובלת ביחס לממירים הינה, לרוב, 5 שנים, עם אפשרויות הרחבה ל-10, 15 ו-20 שנה. בהקשר זה יצויין, כי אחריות יצרני הפאנלים והממירים כאמור, אינה מכסה את מלוא התחייבות החברה ומלוא הסיכונים הכרוכים בהפעלת המערכות המותקנות בפרויקטים השונים (הן בהיבט של סכום הנזק, הן בהיבט של תקופת האחריות והן בהיבט של התנאים לאחריות). יצויין, כי באשר לתקופת אחריות הממירים - לאור הפער בין תקופת אחריות הממירים לתקופת פעילות המערכות, חברות הקבוצה נוהגות לשמור קרן לחידוש ציוד, המיועדת לשמש, בבוא היום, למימון החלפת הממירים.

לצורך צמצום החשיפה בגין שינוי בשער הש"ח לעומת מטבע התשלום בעסקאות המבוצעות במט"ח, החברה מבצעת, מעת לעת, עסקאות הגנה. למועד הדו"ח, לחברה לא קיימות עסקאות Forward.

מתווכים - החברה פועלת באמצעות מתווכים לאיתור אתרים פוטנציאליים להשכרה לצורך הקמת מתקנים לייצור חשמל. עמלות התיווך משולמות בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים (לרוב, התקשרות בהסכם מסחרי עם בעל הקרקע, קבלת אישור כניסה למכסה, קבלת היתרים נדרשים לצורך הקמת המערכת וחיבורה לחשמל, ותחילת הקמת הפרויקט בפועל). לרוב, חלק מעמלת התיווך משולם לאחר התקיימות התנאים המוקדמים, והיתרה משולמת עם חיבור המתקן לרשת החשמל. התמורה מחושבת כנגזרת של הספק המערכת המותקנת בפועל.

קבלני משנה - כאמור לעיל, עבודות ההקמה והתחזוקה אינן מבוצעות על ידי החברה במישרין, אלא באמצעות קבלני משנה. מרבית ההתקשרויות עם קבלני המשנה נקבעות על בסיס פאושלי (lump sum) בתמורה לסכום קבוע. ההסכמים כוללים, לרוב, הוראות בדבר פירוט העבודה נשוא ההסכם ואופן ביצועה, לוחות זמנים ואבני דרך, התמורה ותנאי תשלומה (בין שוטף לשוטף + 60 ימים), אחריות הקבלן לעמידה בהוראות הדין (בנוגע להעסקת עובדים, בטיחות וגהות בעבודה וכיוצ"ב), אחריות הקבלן לנזקים שיגרמו במהלך ביצוע העבודות והתחייבותו לשיפוי בגין נזק כאמור, התחייבות הקבלן לעריכת ביטוחים מסוגים ובגבולות אחריות כמפורט בהסכמים, וכן התחייבות לבדק ואחריות לתקופות של בין 18 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית ל-10 שנים, כתלות בסוג העבודה.

ספקים וקבלני משנה עיקריים

להלן רשימת הספקים וקבלני המשנה שהיקף הזמנות הרכש שבוצעו מהם מאת חברות הקבוצה, להספקת ציוד וחומרים ולביצוע עבודות בשנים 2021 ו-2022, היווה מעל 5% מכלל הזמנות הרכש של חברות הקבוצה בתקופות הנ"ל:

| צורת ההתקשרות | היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2021 | היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2022 | סוג הרכש | שם הספק |
|---|--|--|-----------|---------|
| ראה סעיף זה לעיל לענין תנאי התקשרות. | 4% | 12% | קבלן משנה | ספק א' |
| | 0.6% | 8% | קבלן משנה | ספק ב' |
| | 0.2% | 6% | קבלן משנה | ספק ג' |

6.7 תחום הפעילות של ייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה

6.7.1 פעילות החברה בתחום הפעילות

למועד פרסום הדו"ח, עוסקת החברה ב:

- א. ייזום פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית בספרד הנמצאים בשלבים שונים – (א) כ- 50 מגה-וואט מחוברים (חלק החברה כ- 36 מגה-וואט), (ב) כ- 782 מגה-וואט בהקמה ולקראת הקמה (חלק החברה כ- 605 מגה-וואט); (ג) כ- 330 מגה-וואט בפיתוח מתקדם (חלק החברה כ- 161 מגה-וואט); וכ – 200 מגה-וואט בייזום (חלק החברה כ- 95 מגה-וואט).
- ב. ייזום פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית באיטליה הנמצאים בשלבים שונים – (א) כ- 426 מגה-וואט בפיתוח מתקדם (חלק החברה כ- 202 מגה-וואט); וכ- 1,297 מגה-וואט בייזום (חלק החברה 615 מגה-וואט), אותם החברה טרם רכשה אך יש לה אופציית בלעדיות ביחס אליהם.
- ג. ייזום פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית בפולין בהספק של כ- 150 מגה-וואט (חלק החברה 105 מגה-וואט) בייזום.
- ד. ייזום פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית בצ'ילה הנמצאים בשלבים שונים – (א) 188 מגה-וואט לקראת הקמה (ב) 150 מגה-וואט בייזום (כחלק מפרויקט ENAPAC).

6.7.1.1 תיאור כללי של הפרויקטים המהותיים של החברה

6.7.1.1.1 פרויקטים בספרד

א. פרויקט אלצ'ה

פרויקט אלצ'ה הינו פרויקט להקמת מערכת לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית הממוקם ליד העיר אלצ'ה בספרד. למועד הדו"ח, 20 מגה וואט לקראת הקמה, ועוד 330 מגה וואט בתהליכי ייזום בשלבים שונים. לצורך הקמת הפרויקטים, יידרשו, בין היתר, העמדת ערבויות הקמה, הרחבה של היקף הסכס השכירות הקיים מול בעל הקרקע, קבלת ההיתרים הנדרשים בקשר עם ההרחבה האמורה וגיוס מימון מתאים.

סטטוס הפרויקט ומועד הקמה צפוי

נכון למועד הדו"ח, התקשרה חברת הפרויקט - Himin Investment 2, S.L. (להלן: **חימין השקעות 2**), אשר מאוגדת לפי הדין הספרדי, ואשר נכון למועד זה, 51% מהונה מוחזקים על ידי סול נטו 1 שותפות מוגבלת שבשליטת החברה (להלן: **"סול נטו 1"**)⁴⁸ ואילו 49% מהונה מוחזקים על ידי חימין סולאר, בהסכם לשכירת מקרקעי הפרויקט, שפרטיו יובאו להלן.

נכון למועד הדו"ח, חלק מהאישורים הנדרשים התקבלו והחברה פועלת לקבלת יתר האישורים הנדרשים לצורך תחילת העבודות והקמת הפרויקט, ובכלל זה אישור חיבור לרשת, כאשר לצורך קבלתו על החברה להעמיד ערבות בנקאית בסך של כ- 40 אלפי אירו ביחס לכל מגה-וואט (להלן: **"ערבות הקמת אלצ'ה"**) לטובת חברת חלוקת החשמל המקומית. בנוסף, לצורך הקמת הפרויקט פועלת החברה להתקשרות בהסכם PPA, וכן תידרש החברה להתקשר בהסכם למימון הפרויקט. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה העמידה סך של כמיליון אירו מתוך ערבות הקמת אלצ'ה.

⁴⁸ סול נטו 1 שותפות מוגבלת הינה שותפות מוגבלת, אשר השותף המוגבל בה הינה החברה, והשותף הכללי בה הינה סולאר נט מטרינג בע"מ, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה (להלן: **"סול נטו 1"**). סול נטו 1 רכשה את ההחזקות בחימין השקעות 2 מסולאר ישראל על פי הסכם מיום 25 ביוני 2018. כך יובהר כי עם סולאר ישראל הייתה אמורה להחזיק ב-5.1% מהזכויות בפרויקט אלצ'ה (והלכה למעשה - ב-10% מהזכויות של סול נטו 1 בחימין השקעות 2) ואולם בעקבות הסיכום אליו הגיעו סול נטו 1 וסולאר ישראל, בסמוך לאחר השלמת ההנפקה נשוא התשקיף, רכשה סול נטו 1 מסולאר ישראל את זכויותיה בפרויקט אלצ'ה, כך שסול נטו 1 נותרה מחזיקה ב-51% ממניות חימין השקעות 2 (ובעקיפין, ב-51% מהזכויות בפרויקט אלצ'ה). לפרטים נוספים בעניין זה ראה סעיף 6.8.1.1 זה להלן.

החברה צופה כי עבודות ההקמה בפרויקט יחלו בחציון השני של שנת 2023, וכי המערכת צפויה להגיע להפעלה מסחרית עד שנה ממועד תחילת ההקמה. עם זאת יודגש כי המדובר במידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית בהתקשרות החברה בהסכמים המוזכרים בסיפא הפסקה שלעיל וכן בהסכמים עם קבלני משנה וספקי ציוד בתנאים ובמועדים החזויים על ידי החברה נכון למועד הדו"ח; בהימצאות מקום פנוי ברשת החשמל המקומית ובעמידה ביתר הדרישות הרגולטוריות הנדרשות לצורך החיבור לרשת; בכך שבניית הפרויקט לא תתעכב מכל סיבה שהיא ושיתקבלו כלל אישורי ההפעלה הנדרשים בתום הקמת הפרויקט; ובאי התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22.6.22 להלן.

ההחזקות בפרויקט

בהתאם להסכם שנחתם ביום 14 בפברואר 2018 בין חימין סולאר לסולאיר ישראל (ואשר הזכויות בו הוסבו לחברה במסגרת הסכם הפיצול), שמכוחו בוצעה עסקת רכישת ההחזקות (51%) בחימין השקעות 2, נקבע כי חימין סולאר תהיה אחראית, על חשבונה, על השגת מלוא האישורים והרישיונות הנדרשים לצורך הבאת הפרויקט לסטטוס של מוכנות לבנייה (-Ready to-build), ואילו החברה תהא אחראית על ארגון המימון לפרויקט (ואולם כל צד ישא לפי חלקו בהון העצמי אשר ידרש לצורך העמדת מימון לפרויקט) ועל הפקדת ערבות בנקאית בסך של 2 מיליון אירו לצורך אישור החיבור לרשת. לאחר השגת סגירה פיננסית, הצדדים יבצעו יחדיו את כל הפעולות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל. חלוקת התפקידים בין הצדדים וכן אחריותם לנשיאה בהוצאות הפרויקט (לרבות בגין מימוש יכולת ההרחבה הפוטנציאלית) תעשה בהתאם לעקרונות שנקבעו בהסכם, כאשר Energy Intersol SL (ש-51% מהונה מוחזק על ידי סול נטו 1 שבבעלות החברה, ו-49% מהונה מוחזק על ידי חימין סולאר), (להלן: "אנרג'י אינטרסול"), צפויה לשמש כקבלן ה-EPC של הפרויקט.

למיטב ידיעת החברה, בהתאם להוראות הדין הספרדי, העברת מניות חימין השקעות 2 כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של חימין השקעות 2 וכן כפופה לזכות סירוב המוקנית ליתר בעלי המניות בחימין השקעות 2 ולחימין השקעות 2 עצמה, ובנוסף מוקנית לבעלי המניות זכות מצרונות. לבסוף יצוין כי רוב ההחלטות באסיפה הכללית מתקבלות ברוב רגיל (ובלבד שהשתתפו באסיפה בעלי מניות המחזיקים ב-33.3% מהון חימין השקעות 2), למעט בין היתר שינוי מבנה והעברת כלל נכסי חימין השקעות 2 והתחייבויותיה.

ביום 29 ביוני 2021 חתמו החברה ו-2 Investment Himin (להלן: "חימין 2"), חברה ספרדית (ש-51% מהונה מוחזק) (בשרשור) על ידי החברה ושהינה בשליטת החברה על הסכם הלוואת השתתפות, לפיו העמידה החברה לחימין 2 הלוואה בסך של 850 אלפי אירו, הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8% וריבית משתנה בשיעור של 0.5% מההכנסות נטו של חימין 2 בשנים בהן ההכנסות נטו של חימין 2 כאמור יהיו שוות או גבוהות מ-3,000 אלפי אירו. קרן ההלוואה וכל ריבית שנצטברה על ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 30 באפריל 2026, אלא אם כן הסכימו הצדדים על הארכת מועד זה. בנוסף, הסכם ההלוואה כולל הוראות בדבר ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 2%, זכאות חימין 2 לבצע פירעון מוקדם של ההלוואה, הוראות בדבר סיום מוקדם של ההסכם וכן הוראות כלליות נוספות.

עליה לשליטה בפרויקט אלצ'יה

בעקבות הסכם שנחתם ביום 15 באוקטובר 2020, סולאיר ישראל החזיקה בזכות לקבל 5.1% ממניות חימין השקעות 2. עם זאת, בעקבות סיכום אליו הגיעו סול נטו 1 וסולאיר ישראל, ביום 14 במרץ 2021 שילמה סול נטו 1 לסולאיר ישראל סך של כ-4.05 מיליון ש"ח ובתמורה לכך וויתרה סולאיר ישראל על זכויותיה לקבלת 5.1% ממניות חימין השקעות 2, כך שסול נטו 1 (שבשליטה מלאה של החברה) תמשיך להחזיק ב-51% מהון המניות של חימין השקעות 2, היוזמת את פרויקט אלצ'יה.

הסכם חכירת מקרקעי פרויקט אלצ'יה

כאמור לעיל, חימין השקעות 2 התקשרה ביום 6 באוקטובר 2020, בהסכם לשכירת מקרקעין עליהם אמור להיבנות הפרויקט. בהתאם לאמור בהסכם, תשכור חימין השקעות 2 מבעל הקרקע קרקע בשטח של 80 הקטר (800 דונם) במחוז אלצ'יה, כאשר השטח המושכר יוגדל עד

לשטח הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ובלבד שגודלו לא יעלה על 105 הקטר. ההסכם יבוא לידי סיום בחלוף 19 שנים ו-4 חודשים ממועד חתימתו או בחלוף 18 שנים ממועד חיבור הפרויקט לרשת, לפי המוקדם (להלן: "תקופת ההסכם"). בתום תקופת ההסכם, ההסכם יוארך באופן אוטומטי בתקופות בנות 5 שנים כל אחת, כל עוד לא הודיע מי מהצדדים, 6 חודשים מראש לפחות, על סיום ההסכם. הזכות להודיע על אי הארכת ההסכם, ביחס לתקופת ההארכה הראשונה בלבד, עומדת לחימין השקעות 2 בלבד.

דמי השכירות ישולמו באופן הבא: החל ממועד ההסכם ועד לתום 16 חודשים ממועד ההסכם או עד למועד חיבור הפרויקט לרשת, לפי המוקדם מביניהם (המועד המוקדם מביניהם יקרא להלן "המועד הקובע") - כ-1,000 אירו להקטר לשנה; החל מהמועד הקובע, דמי השכירות יעמדו על 2,000 אירו להקטר לשנה. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הספרדי באופן לגביו הוסכם ויועלו מדי שנה ב- 2.5%.

כן מעגן ההסכם את הסכמות הצדדים ביחס למקדמות שישולמו, בטחונות שיועמדו על ידי חימין השקעות 2, אפשרות חימין השקעות 2 לפרוע במקום המשכיר את חובו לבנק שהעמיד לו מימון כנגד קיזוז דמי השכירות ועילות מקובלות לביטול ההסכם על ידי המשכיר (בהתאם לאמור בהסכם, לחימין השקעות 2 אין אפשרות להפסיקו לאחר שנכנס לתוקף).

כאמור בסעיף זה לעיל, לנוכח השלב בו מצוי פרויקט אלצ'ה, למועד הדו"ח, אין וודאות בדבר הוצאתו לפועל של הפרויקט. ככל שהחברה לא תצליח להוציא לפועל את הפרויקט, עיקר החשיפה שלה תהיה מחיקת הסכומים שהושקעו (ויושקעו) עד לאותו מועד.

ב. פרויקט אליזרסאן

פרויקט אליזרסאן הינו פרויקט להקמת מערכת לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בהספק של 50 מגה וואט, הממוקם במחוז סרגוסה בספרד (להלן: "אליזרסאן 1"). הפרויקט הינו בעל פוטנציאל הרחבה לפרויקט של 50 מגה וואט נוספים (להלן: "אליזרסאן 2"; אליזרסאן 1 ואליזרסאן 2 יקראו להלן ביחד: "פרויקט אליזרסאן").

סטטוס פרויקט אליזרסאן 1

למועד פרסום הדוחות, הפרויקט מחובר לרשת החשמל ומייצר הכנסות לחברה.

לצורך מימון הפרויקט, התקשרה אליזרסאן בהסכם מימון בכיר ומימון ביניים (מזנין) עם הבנק האוסטרי למימון הקמת פרויקט אליזרסאן 1, כמפורט בסעיף 6.13.8 להלן. בנוסף, נחתמו הסכמי EPC ו-O&M מכוחם אנרג'י אינטרסול (כהגדרתה לעיל) שימשה כקבלן ההקמה ומשמשת כקבלן התפעול ותחזוקה של הפרויקט, כאשר החברה ערבה כלפי הבנק האוסטרי להתחייבויותיה של אנרג'י אינטרסול מכוח ההסכמים האמורים. בנוסף יצוין כי מכוח הסכם שנחתם ביום 10 בינואר 2021 בין סולאיר ישראל לאנרג'י אינטרסול (שזכויות וחובות סולאיר ישראל מכוחו הומחו לחברה במסגרת הסכם הפיצול), העמידה החברה לאנרג'י אינטרסול קו אשראי בסכום של 10 מיליון אירו, לצורך מימון עלויות הקמת הפרויקט. מועד הפרעון של כל הלוואה שנטלה ותיטול אנרג'י אינטרסול תחת קו האשראי יהא 24 חודשים ממועד משיכת ההלוואה, ואולם מועד זה יוארך באופן אוטומטי לתקופות בנות 6 חודשים, ובלבד שהצדדים לא ביטלו במשותף את ההסכם. במועד הפרעון האחרון של כל משיכה, תשלם אנרג'י אינטרסול את קרן המשיכה בתוספת ריבית שנתית של 8%.

החזקות בפרויקט אליזרסאן 1

זכויות החברה בפרויקט אליזרסאן 1 מוחזקות באמצעות Alizarsun, S.L.U. (להלן: "אליזרסאן"), חברה זרה המאוגדת תחת הדין הספרדי, בה מחזיקה החברה, בשרשר, בכ- 71.3% מהזכויות. נכון למועד הדו"ח, הקמה של פרויקט נוסף בצמוד לפרויקט אליזרסאן 1 – הוא פרויקט אליזרסאן 2, באמצעות Energy Intersol 5, S.L., שהחברה צפויה להחזיק בכ- 43% מהזכויות בה. נוסף על כך, לחברה אפשרות להרחיב את פרויקט אליזרסאן 1 בכ- 6 מגה-וואט נוספים, בכפוף לקבלת האישורים הרלוונטיים. (פרויקט Alizarsun 1b).

נוסף על כך יצוין כי למיטב ידיעת החברה, הוראות הדין הספרדי כמתאור בסעיף א' לעיל ביחס לחימין השקעות 2 חלים גם ביחס לאליזרסאן, בשינויים המחויבים.

נכון למועד הדוח, ההתקשרויות המהותיות בהן התקשרה הקבוצה בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1 כללי -

א. הסכם השכירות

- א. ביום 21 ביולי 2020 התקשרה אליזרסאן (להלן בסעיף זה: "השוכרת") בהסכם לשכירת קרקע בשטח של כ-850 דונם (להלן: "הסכם השכירות"). דמי השכירות הינם בסך של כ-173 אלפי אירו בשנה, הם משולמים מדי רבעון וצמודים למדד.
- ב. תוקף הסכם השכירות הינו 25 שנים ממועד מסירת החזקה בקרקע. השוכרת רשאית להאריך את תקופת ההסכם באופן חד צדדי לשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת (היינו, סה"כ 35 שנים). בחלוף 5 שנים מתחילת ההסכם, השוכרת תהא רשאית לבטל את ההסכם בכל עת בהודעה של 6 חודשים מראש.

הסכם PPA

- א. **כללי** - ביום 17 בספטמבר, 2020 (להלן: "מועד ההתקשרות") התקשרו חברת אליזרסאן (להלן גם: "המוכרת") עם צד ג' העוסק בסחר בחשמל⁴⁹ (להלן: "הרוכשת") בהסכם מכר חשמל (PPA) אשר תוקן ביום 15 במרץ 2022 (להלן: "ההסכם"), על פיו המוכרת תספק לרוכשת 70% מהחשמל שיופק בפרויקט אליזרסאן 1 ושבמסגרתו תייצג הרוכשת את אליזרסאן בפני כל הגורמים הרגולטוריים הרלבנטיים בקשר עם מכירת השמל שייצור (להלן: "הגופים המעוניינים" ו-"שירותי הייצוג", לפי העניין).
- ב. **תקופת ההסכם** - ההסכם הנו עד ליום 31 במאי, 2031 (להלן: "תקופת ההסכם"). על אף האמור, רכישת החשמל על פי ההסכם, הענקת שירותי הייצוג והענקת הערבויות (כהגדרתן להלן) החלה במועד בו חובר המתקן לרשת החשמל ותחילת ייצור החשמל באמצעותו (להלן: "מועד החיבור").
- ג. **עילות לביטול ההסכם** - בנוסף לאמור לעיל, ההסכם כולל עילות מקובלות בגין רשאים הצדדים לבטלו. ביטול ההסכם בשל התקיימות עילות הביטול (למעט עילת ביטול הנובעת מאירוע כוח עליון מתמשך), יזכה את נפגע ההפרה בתשלום פיצויים מוסכמים אשר בכל מקרה לא יפחתו מסך של 2,000 אלפי אירו (להלן: "הפיצויים המוסכמים"). הפיצויים המוסכמים יחושבו על בסיס התפוקה המוערכת של אספקת החשמל החל ממועד ביטול ההסכם ועד לתום תקופת ההסכם, כפול ההפרש שבין תמורת המחיר הקבוע (כהגדרתה להלן) ובין המחיר הקבוע אשר יכול היה נפגע ההפרה להשיג בהתקשרות במועד הביטול במסגרת עסקה חליפית דומה. יובהר כי הפיצויים המוסכמים אינם התרופה היחידה העומדת לזכות נפגע ההפרה, וכי מדובר בהערכה ראשונית של הצדדים את הנזקים אשר ייגרמו במקרה של הפרת ההסכם וביטולו.
- ד. **תמורת אספקת החשמל ואופן התשלום** - החל מיום 1 ביולי, 2021 (להלן: "מועד השינוי") ועד תום תקופת ההסכם תשלם הרוכשת למוכרת: (א) בגין 70% מאספקת החשמל (להלן: "חלק המחיר הקבוע"), מחיר קבוע בסך של 33.95 אירו עבור כל מגה-וואט שעה (לעיל ולהלן: "תמורת המחיר הקבוע"); ו-(ב) בגין 30% מאספקת החשמל, מחיר השוק, כפי שמפורסם על ידי ה-OMIE (בורסה החשמל הספרדית) עבור שוק החשמל הספרדי המבוטא באירו למגה-וואט לשעה (לעיל ולהלן: "מחיר השוק"). בהתאם לתיקון ההסכם מיום 15 במרץ 2022, בתקופה המתחילה ביום 1 במרץ, 2022, ומסתיימת ביום 31 בדצמבר, 2024, תרכוש הרוכשת מהמוכרת 25% נוספים מתפוקת המתקן, וזאת בתמורה לסך של 83.6 אירו לכל מגה וואט שעה שייצור על-ידי המתקן במהלך התקופה כאמור. כמו כן, עקב האיחור בחיבור המתקן ולצורך שימור ההסכם הקיים, אשר חובר לרשת החשמל ביום 7 בפברואר, 2022, שילמה המוכרת לרוכשת סך של כ-750 אלפי אירו;

⁴⁹ חברת Alpiq Holding AG (להלן: "אלפיק") הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה של שוויץ, העוסקת בייצור ומכירה של חשמל ברחבי אירופה. למיטב ידיעת החברה, אלפיק, נכון ל-31 לדצמבר 2019, מחזיקה בכ-5,230 מגה וואט של מערכות ייצור חשמל (מרביתן מתחנות כוח הידרו-אלקטריות בשוויץ) ומחזיקה כ-1,300 עובדים. לפרטים נוספים אודות אלפיק ראה אתר האינטרנט של אלפיק בכתובת <https://www.alpiq.com>.

החל ממועד השינוי, תמורת המחיר הקבוע תשולם באופן שנתי ותותאם בהתקיים המקרים שלהלן (להלן: "ההתאמות"): (א) במקרה בו חלק המחיר הקבוע נמוך מההספק השנתי הקבוע המינימאלי, אזי בין הצדדים יבוצעו תשלומי איזון באופן שבו הרוכשת תשלם למוכרת את תמורת המחיר הקבוע בהתאם להספק השנתי הקבוע המינימאלי, והמוכרת תשלם לרוכשת את ההפרש בין מחיר השוק השנתי הממוצע⁵⁰ לבין המחיר הקבוע, וזאת בגין ההפרש שבין חלק המחיר הקבוע וההספק השנתי הקבוע המינימאלי; ו-(ב) במקרה בו חלק המחיר הקבוע גבוה מהספק שנתי של 67.2 גיגה-וואט שעה (להלן: "ההספק השנתי הקבוע המקסימאלי"), אזי בין הצדדים יבוצעו תשלומי איזון באופן שבו הרוכשת תשלם למוכרת את ההפרש בין מחיר השוק השנתי הממוצע לבין המחיר הקבוע בגין ההפרש בין ההספק השנתי הקבוע המקסימאלי לבין חלק המחיר הקבוע.

יצוין כי לא ישולמו תשלומים ו/או פיצוי נוסף בגין אי עמידה בהספק השנתי הקבוע המינימאלי, וכי ההתאמות תהוונה את התרופה היחידה.

ה. שירותי הייצוג והתמורה בגינם - במסגרת שירותי הייצוג, הרוכשת תפעל בעצמה ועל חשבונה ובתיאום עם המוכרת ותעניק את כל השירותים הנדרשים לצורך ההולכה, השיווק והרישוי של אספקת החשמל ותייצגה בפני הגורמים הרגולטריים הרלבנטיים. בתמורה לשירותי הייצוג, תשלם המוכרת לרוכשת 0.7 אירו בגין כל מגה-וואט לשעה מאספקת החשמל (וזאת בכפוף לאמור בהסכם לענין זה).

ו. ערבויות - לצורך הבטחת התחייבויות המוכרת על פי ההסכם, הועמדה ערבות לטובת הרוכשת אשר נפרעה לאחר מועד חיבור הפרויקט.

ז. כן כולל ההסכם מנגנון בוררות; חלוקת אחריות בין הצדדים בכל הנוגע להולכת החשמל מהמתקן; הסכמות ביחס להשפעת שיבושים באספקת החשמל או מחירי השוק או יכולת קליטת החשמל ברשת על התמורות להן תהיה זכאית המוכרת; ומגבלות על המחאת זכויות הצדדים מכוח ההסכם והעברת השליטה בצדדים בזמן תקופת ההסכם.

להלן נתונים ביחס לפרויקטים שבהקמה ולקראת הקמה של החברה בספרד למועד הדו"ח⁽¹⁾:

| מקויננה 1-3 | אלפונסו אל סביו 2 | אלפונסו אל סביו 1 | ויינה | קלאספרה | אליזרסאן ב1 | אלצ'ה | שם הפרויקט |
|-----------------|--|---|-----------------|-----------------|---|--|-------------------------------|
| 125 | 200 | 200 | 18.65 | 30 | 6 | 18 | הספק (במגה וואט) |
| 47.4% | 47.4% | 47.4% | 47.4% | 47.4% | 47.4% | 51% | שיעור החזקה (בשרשור) |
| לקראת הקמה | לקראת הקמה | לקראת הקמה | לקראת הקמה | לקראת הקמה | לקראת הקמה | לקראת הקמה | סטטוס ייזום |
| התקבל סקר חיובי | התקבל סקר חיובי ביחס לחלק מההספק. ממתניים לסקר חיובי בקשר ליתר | התקבל סקר סביבתי חיובי ביחס לחלק מההספק. ממתניים לסקר חיובי בקשר ליתר | התקבל סקר חיובי | התקבל סקר חיובי | הסתיימה התנגדויות ממתין לסקר סביבתי חיובי ואישור הקמה | הסכם קרקע תחום וחיבור מובטח לרשת. ממתין לאישור הקמה סופי | מצב סטאטוטורי |
| 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | מועדי מוכנות להקמה משוערים |
| 2024 | 2024 | 2024 | 2024 | 2024 | 2023 | 2024 | מועדי הפעלה מסחרית חזויים |
| 88,000 | 135,0000 | 135,000 | 13,500 | 21,600 | 3,900 | 29,000 | עלות כוללת צפויה (באלפי אירו) |
| 35 שנים | 35 שנים | 35 שנים | 35 שנים | 35 שנים | 35 שנים | 35 שנים | תקופת הפעלה חזויה |

⁵⁰ מחושב על ידי חיבור מכפלות אספקת החשמל במחיר השוק בכל שעה רלוונטית, וחלוקת התוצאה באספקת החשמל.

| שם הפרויקט | אלצ'ה | אליזרסאן 1ב | קלאספרה | ויינה | אלפונסו אל סביו 1 | אלפונסו אל סביו 2 | מקויננזה 1-3 |
|--------------|----------|-------------|---|---|--|---|---|
| לקוט"ש תעריף | טרם נקבע | טרם נקבע | כ-50 אירו ל-10 שנים בגין 60-70% מהתפוקה השאר במחיר השוק | כ-50 אירו ל-10 שנים בגין 60-70% מהתפוקה השאר במחיר השוק | כ-50 אירו ל-15 שנים עבור 60-70% מהתפוקה, השאר במחיר השוק | כ-50 אירו ל-15 שנים ביחס ל-50 מגה-וואט עבור 60-70% מהתפוקה, השאר במחיר השוק | כ-50 אירו ל-10 שנים עבור 60-70% מהתפוקה השאר במחיר השוק |
| מימון בכיר | טרם נסגר | טרם נסגר | מזכר הבנות חתום. חוב בכיר לתקופה של 18-שנים בריבית של 5.5%-5% | הסכם מחייב חתום. חוב בכיר לתקופה של 18-שנים בריבית של 5.5%-5% | טרם נסגר | טרם נסגר | מזכר הבנות חתום. חוב בכיר לתקופה של 18-שנים בריבית של 5.5%-5% |

(1) הנתונים הינם ביחס למערכות בבעלות תאגידי הפרויקט, ללא התחשבות בשיעור ההחזקה בהם.

ההערכות המפורטות בטבלה שלעיל בדבר הספקים, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, עלויות כוללות צפויות, תקופות הפעלה חזויות ומבנה המימון וכן הערכות החברה אודות הכנסות EBITDA ו-FFO, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס בחלקו על תוכניות החברה במועד דו"ח זה, ובחלקו על תנאי התקשרויות קיימות. התוצאות בפועל עלולות להתמש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, שינויים בתעריפי החשמל שיימכר על ידי החברה בפרויקטים למול הערכותיה בנושא כיום, שינויים בעלויות ההקמה, עיכובים בהקמה, שינויים במזג האוויר, בעיות תפעוליות, הוצאות לא צפויות לרבות בגין תחזוקת ותפעול המערכות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בספרד, שינוי בדיני המס, המשך משבר הקורונה ומגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 6.22 להלן.

ג. פרויקט מקויננזה:

ביום 10 בפברואר 2021 חתמה החברה Energy Intersol 11, S.L (להלן: "אינטרסול 11"), שהינה בשליטת החברה⁵¹, על הסכמים לרכישת זכויות ביחס לשלושת הפרויקטים שבמחוז מקויננזה, שהינם בהספק כולל של כ-125 מגה-וואט ואשר נמצאים בשלבי יזום (להלן: "פרויקט מקויננזה 1", "פרויקט מקויננזה 2" ו-"פרויקט מקויננזה 3", לפי העניין; וביחד בסעיף זה: "הפרויקטים"). יובהר כי על אף לשון דו"ח זה, כל פרויקט עומד בפני עצמו ובנפרד מהאחרים ומימוש של האחד אינו משפיע על האחר.

ד. פרויקט ביירוזו (אלפונסו אל סביו 1)

ביום 23 בנובמבר 2021 חתמה החברה על הסכמים לרכישת זכויות בארבעה פרויקטים פוטו-וולטאיים בספרד הנמצאים בשלבי פיתוח מתקדם (להלן: "הפרויקטים") באמצעות Energy Intersol 10, S.L.⁵² (להלן: "אינטרסול 10"), חברה ספרדית ש-47.43% מהונה מוחזק (בשרשור) על ידי החברה ושהינה בשליטת החברה. במסגרת הסכמי הרכישה, אינטרסול 10 רכשה מאת צד ג' (להלן: "המוכר") את מלוא הון המניות בארבע חברות ייעודיות המחזיקות בפרויקטים (להלן: "חברות הפרויקטים" ו-"הסכמי הרכישה", בהתאמה).

⁵¹ החברה האמורה הינה חברה שהתאגדה בספרד, הנמצאת בבעלותה המלאה של רה סולאר, אשר 93% מהונה מוחזק על ידי SH Renewable Energy, ש-51% מהונה מוחזק בשרשור על ידי החברה. כמפורט לעיל, ביתרת הזכויות ב-SH Renewable Energy מחזיקה חימין סולאר. כן יצוין כי אינדיגו מחזיקה ב-7% ממניות רה סולאר.
⁵² לפירוש בדבר ההחזקות בחברה האמורה ראו ה"ש 55 לעיל.

תמורת רכישת הזכויות בגין ארבעת הפרויקטים בהספק כולל של כ-200 מגה-וואט, מסתכמת לסך של כ-17 מיליוני אירו (85,000 אירו למגה-וואט). בנוסף נדרשות חברות הפרויקטים לשאת בהוצאות נוספות (דוג' אגרות רישוי) המסתכמות לסכום שאינו מהותי ביחס לעלות הפרויקט הכוללת. ביחס לכל אחד מהפרויקטים, תשלום התמורה ליום יבוצע בהתאם לאבני דרך לאורך שלב הייזום בפרויקט, שהאחרונה בהן היא לאחר הגעה למצב של מוכנות לבנייה (RTB).

ארבעת הפרויקטים צפויים להגיע למצב של מוכנות לבנייה (RTB) בחציון השני של שנת 2023.

ה. פרויקט אלפונסו אל סביו 2

ביום 28 בינואר 2022 חתמה החברה על הסכמים לרכישת זכויות בארבעה פרויקטים פוטו-וולטאיים בספרד בהספק כולל של כ-200 מגה וואט בתמורה לסך כולל של כ-17 מיליוני אירו הנמצאים בשלבי פיתוח מתקדם ועתידים להיות מוכנים להקמה במהלך שנת 2023. הרכישה התבצעה באמצעות Energy Intersol 9 S.L. (להלן: "אינטרסול 9"), חברה ספרדית ש-47.43% מהונה מוחזק (בשרשור) על ידי החברה ושהינה בשליטת החברה, אשר רכשה את מלוא הון המניות בארבע חברות ייעודיות המחזיקות בפרויקטים. תמורת רכישת הזכויות בגין ארבעת הפרויקטים בהספק כולל של כ-200 מגה-וואט, מסתכמת לסך של כ-17 מיליוני אירו (85,000 אירו למגה-וואט). בנוסף, נדרשות חברות הפרויקטים לשאת בהוצאות נוספות (דוג' אגרות רישוי) המסתכמות לסכום שאינו מהותי ביחס לעלות הפרויקט הכוללת. לפירוט ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-011574).

ו. פרויקט סיזנה (אלפונסו אל סביו 3)

ביום 13 במרץ 2022 חתמה החברה על הסכמים לרכישת זכויות בארבעה פרויקטים פוטו-וולטאיים בספרד הנמצאים בשלבי פיתוח מתקדם (להלן: "הפרויקטים"). הרכישה התבצעה באמצעות Energy Intersol 13, S.L. (להלן: "אינטרסול 13"), חברה ספרדית ש-47.43% מהונה מוחזק (בשרשור) על ידי החברה ושהינה בשליטת החברה, אשר רכשה את מלוא הון המניות בשתי חברות ייעודיות המחזיקות בפרויקטים (להלן: "חברות הפרויקטים" ו-"הסכמי הרכישה", בהתאמה).

תמורת רכישת הזכויות בגין ארבעת הפרויקטים בהספק כולל של כ-200 מגה-וואט, מסתכמת לסך של כ-17 מיליוני אירו (85,000 אירו למגה-וואט). בנוסף, נדרשות חברות הפרויקטים לשאת בהוצאות נוספות (דוג' אגרות רישוי) המסתכמות לסכום שאינו מהותי ביחס לעלות הפרויקט הכוללת. לפירוט ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-024858)

פרטים בקשר עם הפרויקטים

בחברות הפרויקטים שנרכשו, קיימים הסכמי שכירות, הסכמי אופציה והסכמי רכישה (להלן: "הסכמי הקרקע") שנחתמו עם בעלי קרקעות, המעניקים לחברות הפרויקטים אופציות למימוש זכות שכירות או רכישה של קרקעות, המאפשרות את בניית הפרויקטים בהיקפים המתוארים בדו"ח זה (להלן: "הקרקעות"), ואולם יובהר, כי במסגרת שלב הייזום, צפויות חברות הפרויקטים להשיג זכויות במקרקעין נוספים, לצורך, בין היתר, הקמת תשתית ההולכה הנדרשת בקשר עם הפרויקטים.

הסכמי הקרקע מסדירים בעיקר את דמי האופציה אשר ישולמו לבעלי הקרקעות (בסך כולל שאינו מהותי, ואולם אלו לא יוחזרו לחברה גם אם האופציות לא תמומשנה בסופו של דבר); את מחירי ההשכרה או הרכישה של הקרקעות; וכן את תקופות האופציה.

הליכי אישור רגולטוריים, מגבלות והערכות החברה בקשר עם הפרויקטים

לצורך הקמת הפרויקטים, תידרש קבלת אישור סקר סביבתי והשלמת קבלת כלל האישורים הרגולטוריים והאדמיניסטרטיביים הנדרשים על פי דין להקמת הפרויקט, לרבות רישום חלק מהקרקעות בטאבו. בנוסף, עד לתחילת הקמת הפרויקטים יש להפקיד ערבות בסך של 40,000 אירו למגה-וואט, כאשר במסגרת הסכמי הרכישה נותרה הערבות הקיימת אשר ניתנה ע"י

חברת ביטוח לתקופה של לכל הפחות שישה חודשים ממועד ביצוע הרכישה ע"פ הסכמי הרכישה.

בנוסף, לטובת חיבור הפרויקט לרשת תידרשנה הקמה של קווי הולכה (להלן: "פרויקט ההולכה"). ככלל, פרויקט ההולכה יוקם עם מפתחים נוספים בהתאם להסכם שנחתם ביניהם וצפוי שיבוצע בהמשך תקופת הפיתוח של הפרויקטים. יובהר כי נכון למועד זה, החברה אינה יכולה להעריך את עלות התחברות חברות הפרויקטים לפרויקט ההולכה, אולם זו צפויה להיות בסכום לא מהותי ביחס לעלות הפרויקטים הכוללת.

החברה מעריכה כי כ-70% ממכירת החשמל העתידית ימכרו באמצעות הסכם מכירת חשמל (PPA) לתקופה ארוכה של כ-10-15 שנים והיתרה תימכר בשוק החופשי או ללקוחות קצה באמצעות הסכמי מכירה לתקופות משתנות קצרות יותר.

יובהר כי, הקמת הפרויקטים כפופה לקבלת מלוא האישורים הרגולטוריים והאדמיניסטרטיביים הנדרשים לפרויקטים, רישום חלקן של הקרקעות בטאבו, הקמת קווי הולכה ותחנת משנה בשיתוף עם מפתחים נוספים ולחתימה על הסכמי מימון מתאימים (אשר אין כל וודאות להתרחשותם).

אופן מימון רכישת הזכויות

תמורת רכישת הזכויות בפרויקטים ממומנת על ידי מקורות מימון עצמאיים של החברה לרבות באמצעות אג"ח (סדרה א') שהנפיקה החברה, קבלת מימון מגוף מממן וכן כוונה להכנסת גוף פיננסי אשר ישמש כמממן ומשקיע בפרויקטים האמורים.

ההערכות החברה לעיל בדבר השגת זכויות במקרקעין נוספים, הקמת פרויקט ההולכה עם מפתחים נוספים בתקופת הפיתוח של הפרויקטים, עלות התחברות לפרויקט ההולכה, אחוז מכירת החשמל העתידית באמצעות הסכמי מכירת חשמל (PPA) ותקופתם ויתרת מכירת החשמל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה של החברה והידע המצוי ברשותה ביחס לתנאי התקשרויות דומות ועל הערכותיה. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן (לרבות אי עמידה באבני הדרך הנדרשים לחיבור לרשת), שינוי בתכנון הסופי של הפרויקטים, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בספרד, שינוי בדיני המס, עלויות גבוהות מהעלויות הנחזות כיום על ידי החברה ו/או תעריפי חשמל נמוכים מאלה החזויים כיום על ידי החברה והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22.6.22 להלן.

6.7.1.1.2 פרויקטים באיטליה

חימין סולאר, שותפתה של החברה בספרד ואיטליה (להלן: "חימין אנרגיה" או "חימין סולאר"), חתמה על הסכמי מסגרת לפיתוח פרויקטים למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיה המתחדשת באיטליה (להלן: "היזם"). כל החזקות החברה בפרויקטים באיטליה, באמצעות חברות שונות הועברו לרה סולאר, כך שנכון למועד פרסום דוח זה, כל החזקות החברה בחברות ההחזקה בפרויקטים הנם באמצעות רה סולאר.

בכפוף לאישור האורגנים הרלוונטיים בחברה, הסכמי המסגרת האמורים מוסבים לחברות ייעודיות (להלן בסעיף זה: "חברות הפרויקטים"), אשר מוחזקים על-ידי רה סולאר, בשרשור, ב-100% מהון.

בהתאם להסכמי המסגרת האמורים, חברות הפרויקטים ישכרו את שירותיו של היזם, אשר כוללים, בין היתר, את השירותים הבאים: איתור קרקעות מתאימות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות באיטליה; המצאת כלל החומרים הנדרשים על מנת לבחון את התאמת הקרקעות (מבחינה טכנית, סביבתית ומשפטית) לבניית הפרויקטים; יצירת הקשר עם בעלי הקרקע הרלבנטיים לצורך התקשרות בהסכמים המתאימים; הגשת הבקשה הראשונית לחיבור המתקן

אשר עתיד לקום על הקרקע לרשת החשמל; הכנת תכנון הנדסי; והשגת כלל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכן להקמה (כאשר חברת הפרויקטים היא שתישא בכל עלויות ההליכים שצוינו, לרבות העמדת בטחונות, אם וככל תידרש).

חברות הפרויקט כאמור מתקשרות בהסכמי אופציה המסדירים את תנאי רכישת או השכרת הקרקעות נושא הפרויקטים שנרכשו (לתקופות של בין 30 ל-40 שנים). מזכרי ההבנות קובעים תנאים מתלים למימוש האופציה וביניהם הסרת מגבלות המוטלות על מקרקעי הפרויקטים, וקבלת אישורים שונים בקשר עם הפרויקטים שנרכשו (ואולם השוכרים רשאים לוותר על התקיימות התנאים האמורים). דמי השכירות המשתקפים מהסכמי האופציה האמורים נעים בין 2,500 אירו להקטר ל-3,500 אירו להקטר וסכומי הרכישה, ככלל, מסתכמים לסך של עד כ-30,000 אירו להקטר. בגין ההתקשרות במזכרי האופציה האמורים, משולמים לבעלי הקרקעות דמי אופציה בסכומים לא מהותיים, אשר לא יוחזרו במקרה שבו הפרויקטים שנרכשו לא יצאו לפועל, למעט מקרה בו ביטול הפרויקטים נגרם כתוצאה מפעולה רשלנית או שלא בתום לב מצד בעלי הקרקע.

ביחס לכל פרויקט שבקשר אליו ייחתם הסכם מסגרת עם חברות הפרויקטים כאמור, יהיה זכאי היזם לסך של כ-40,000 אירו עבור כל 1 מגה וואט שייכלל בפרויקט, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמים. התמורה האמורה תשולם מכספי הלוואת בעלים שהחברה העמידה לחברת הפרויקטים (תוך מתן קדימות לפרעון חלק עיקרי מההלוואות האמורות לפני כל משיכת כספים על ידי בעלי המניות בחברת הפרויקטים), ואולם יודגש כי: (א) נכון למועד זה טרם התקבלו כלל האישורים הנדרשים לבניית הפרויקטים (וכי צפויים להתבצע על ידי חברת הפרויקטים תשלומים נוספים, כתלות בהשגת האישורים החסרים, הכל בהתאם להסכם המסגרת); ו-(ב) התמורה ליזם מהווה רק חלק מעלות ההקמה הכוללת בה תידרש לשאת חברת הפרויקטים לצורך בנייתם.

למיטב ידיעת החברה, התקבל ביחס לפרויקטים שנרכשו אישור חיבור עתידי לרשת החשמל, שתוקפו מותנה בעמידה באבני דרך הקבועות בדין האיטלקי (אשר התקיימותן מותנית בקבלת אישורים רגולטוריים שונים הנדרשים לצורך בנייה הפרויקט), לרבות תחילת הקמת הפרויקט בתוך כ-18 חודשים ממועד קבלת אישור החיבור לכל פרויקט.

להלן פרטים בדבר הפרויקטים שנכון למועד הדו"ח נרכשו הזכויות לגביהם על ידי החברה:

| שם הפרויקט | הספק (במגה-וואט) | שיעור החזקה (בשרשור) | מחיר רכישה (אלף אירו) | סטטוס ייזום | מועדי מוכנות להקמה משוערים (RTB) | מועדי הפעלה מסחרית חזויים |
|-------------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|-------------|----------------------------------|---------------------------|
| Matera Energia | 15.0 | 47.40% | 600 | פיתוח מתקדם | 2024 | 2025 |
| Brindisi Energia 1 | 18.7 | 47.40% | 749 | פיתוח מתקדם | 2024 | 2025 |
| Brindisi Energia 8 | 18.1 | 47.40% | 724 | פיתוח מתקדם | 2024 | 2025 |
| Brindisi Energia 2 | 3.5 | 47.40% | 140 | פיתוח מתקדם | 2024 | 2025 |
| Brindisi Energia 3 | 6.0 | 47.40% | 240 | פיתוח מתקדם | 2024 | 2025 |
| Brindisi Energia 4 | 6.0 | 47.40% | 240 | פיתוח מתקדם | 2024 | 2025 |
| Brindisi Energia 6 | 26.7 | 47.40% | 1,066 | פיתוח מתקדם | 2024 | 2025 |
| Brindisi Energia 7 | 22.9 | 47.40% | 916 | פיתוח מתקדם | 2024 | 2025 |
| Brindisi Energia 5 | 47.9 | 47.40% | 1,916 | פיתוח מתקדם | 2024 | 2025 |
| Genzano Energia 1 | 20.0 | 47.40% | 800 | פיתוח מתקדם | 2024 | 2025 |
| Genzano Energia 2 | 20.0 | 47.40% | 800 | פיתוח מתקדם | 2023 | 2024 |
| Genzano Solar Energia Group 1 | 20.0 | 47.40% | 900 | פיתוח מתקדם | 2023 | 2024 |

| שם הפרויקט | הספק (במגה-וואט) | שיעור החזקה (בשרשור) | מחיר רכישה (אלף אירו) | סטטוס ייזום | מועדי מוכנות להקמה משוערים (RTB) | מועדי הפעלה מסחרית חזויים |
|---------------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|-------------|----------------------------------|---------------------------|
| Genzano Energia 3 | 20.0 | 47.40% | 800 | פיתוח מתקדם | 2023 | 2024 |
| Craco Energia | 18.7 | 47.40% | 749 | פיתוח מתקדם | 2023 | 2024 |
| Gravina de Puglia | 140.0 | 47.4% | 5,600 | פיתוח מתקדם | 2023 | 2024 |
| Guardia Perticara Energia Group | 15.0 | 47.4% | 601 | פיתוח מתקדם | 2023 | 2024 |
| Melfi Energia Group | 8.0 | 47.4% | 321 | פיתוח מתקדם | 2023 | 2024 |
| Tito Energia Group | 7.3 | 47.4% | 294 | פיתוח מתקדם | 2023 | 2024 |
| Ferrandina | 20.0 | 47.4% | 900 | פיתוח מתקדם | 2023 | 2024 |
| Banzi Energia 3 | 20.0 | 47.4% | 800 | פיתוח מתקדם | 2023 | 2024 |

יודגש כי ההערכות המצוינות בטבלה שלעיל אודות הספקים, שיעורי החזקת החברה בפרויקטים שנרכשו, עלות הקמה צפויה, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, ותקופת הפעלה חזויה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה של החברה והידע המצוי ברשותה ביחס לתנאי התקשרויות דומות ועל הערכותיה באשר להסכמים שייחתמו עם חימין סולאר ואינדיגו הנוגעים להחזקת הצדדים בפרויקטים שנרכשו. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן (לרבות אי עמידה באבני הדרך הנדרשים לחיבור לרשת), שינוי בתכנון הסופי של הפרויקטים, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל באיטליה, שינוי בדיני המס, עלויות גבוהות מהעלויות הנחזות כיום על ידי החברה ו/או תעריפי חשמל נמוכים מאלה החזויים כיום על ידי החברה (אשר עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקטים שנרכשו וכפועל יוצא מכך בכדאיות לבנייתם), התפרצות מחודשת של משבר הקורונה ומגבלות שיוטלו בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.2222 להלן.

יובהר כי בהתאם לאמור בהסכמי המסגרת, היה והחברה תבחר שלא לקדם פרויקט מסוים לאחר שכבר הודיעה על מימוש האופציה ביחס אליו, כל התשלומים ששולמו על ידה עד לאותו מועד לזם לא יושבו לה.

6.7.1.1.3. פרויקטים בציליה:

א. ביום 10 במאי, 2022, התקשרה החברה בהסכם רכישת זכויות בפרויקט פוטו-וולטאי בציליה (באמצעות רכישת מניות החברה המפתחת את הפרויקט בשלב בו הפרויקט יגיע למוכנות להקמה) בהספק של כ-84 מגה-וואט הנמצא בשלב של פיתוח מתקדם, בתמורה לסך של 6 מיליון אירו, אשר ישולם עם הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכנות לבנייה, אשר להערכת החברה צפוי במהלך שנת 2023. הרכישה תתבצע באמצעות חברת אנרג'י אינטרסול 8, חברת בת בשליטת החברה ש-47.43% מהונה מוחזק בשרשור ע"י החברה. במסגרת הסכם רכישת הזכויות, התחייב המוכר לתת שירותי פיתוח לחברה לטובת קידום הפרויקט, ובכלל זה להשיג כלל ההיתרים, הרישיונות, הזכויות וההסכמים הדרושים לצורך הקמת הפרויקט, עד להגעתו לסטטוס מוכן להקמה, וזאת בתמורה לתשלום הנקוב בהסכם (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2022, אסמכתא: 2022-01-056830).

ב. ביום 1 בספטמבר, 2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות בפרויקט אנפק, פרויקט אנרגיה והתפלה בציליה, הנמצא בשלב פיתוח מתקדם. הפרויקט צפוי להיות מורכב משדה סולארי בהספק של כ-150 מגה-וואט, מתקן התפלת מים בהיקף של כ-35 מיליון מ"ק בשנה

(השלב הראשון), כ-70 מיליון מ"ק בסך הכל (השלב השני) ותשתיות להולכת המים לתעשיית המכרות בהתקשרויות צפויות לתקופות של כ-20 שנה. הרכישה תבצע באמצעות חברה בת של החברה, המוחזקת על-ידיה בשיעור של 51% ונמצאת בשליטתה. במסגרת הסכם הרכישה, חברת הבת תרכוש את מלוא הון המניות בשתי חברות ייעודיות המחזיקות בפרויקט, בכפוף לקבלת כל האישורים המהותיים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט.

להערכת החברה, השלב הראשון של הפרויקט צפוי להגיע למצב של מוכנות לבנייה תוך תקופה של כ-12 עד 18 חודשים (בשלב זה החברה אינה יודעת להעריך את מועד ההפעלה החזוי), כאשר סמוך לשלב זה תפעל החברה להתקשרות עם שותף אסטרטגי בינלאומי בתחום האנרגיה לצורך הקמה משותפת של הפרויקט, שעלות הקמתו הכוללת מוערכת בכ-1.5 מיליארד דולר. תמורת רכישת הזכויות בפרויקט תמומן על ידי מקורות מימון עצמאיים של החברה, וכן באמצעות גוף פיננסי ואסטרטגי אשר ישמש כמשקיע בפרויקט האמור. להרחבה בקשר עם הסכם הרכישה האמור, ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 בספטמבר, 2022 (אסמתכא : 2022-01-091667).

ביום 12 בפברואר, 2023, חתמה Agua-Sol Development S.L, חברה המאוגדת בספרד ומוחזקת בשיעור של 51% ע"י החברה ובשליטתה, על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת תשתיות גלובאלית למטרת התקשרות בהסכמי EPC ו-O&M מחייבים והענקת שירותי בניה והנדסה לצורך הקמת פרויקט אנפק בצ'ילה, בכפוף לבדיקת נאותות וחתימה על הסכם מפורט בין הצדדים. בנוסף לתהליך מול חברת התשתיות, בוחנת החברה התקשרות עם שותף אסטרטגי ובנק מלווה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לפיתוח הפרויקט והקמתו. להרחבה בקשר עם מזכר ההבנות האמור, ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 בפברואר, 2023 (אסמתכא : 2023-01-013984).

נכון למועד פרסום הדו"ח, לפרויקט אישורים סביבתיים חיוביים למתקן ההתפלה, למתקן הסולארי ולקווי ההולכה, למעט קו ההלכה המזרחי, אשר בגינו הוגש סקר סביבתי, הצפוי לקום בשלב השני לפרויקט. כמו כן, לפרויקט זכיון להפקת מים עד לשנת 2048 ומכתבי כוונות מתשעה לקוחות פוטנציאליים לרכישת מים.

ג. ביום 13 בפברואר, 2023, חתמה Energy Intersol 8 SL, חברה המאוגדת בספרד ומוחזקת בשרשור בשיעור של 47.43% על ידי החברה ובשליטתה, הסכם לרכישת זכויות בפרויקט רוח באזור קלבווקו בדרום צ'ילה בהספק של כ-45 מגה-וואט, אשר צפוי להיות מוכן להקמה בתוך 6-12 חודשים. התמורה בגין הפרויקט בסך כ-3.5 מיליון דולר תשולם עם הגעתו למוכנות להקמה, שמוגדרת, בין היתר, כהשגת כל האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט. עד לרכישה, החברה תממן הוצאות פיתוח הפרויקט בסכומים שאינם מהותיים. לפרויקט, בין היתר, אישור סביבתי וסקר חיבור חשמל חיובי.

להלן פרטים בדבר הפרויקטים שנכון למועד הדו"ח הושלמה רכישת הזכויות בהם על ידי החברה :

| שם הפרויקט | הספק (במגה-וואט) | שיעור החזקה (בשרשור) | מחיר רכישה (אלף אירו) | סטטוס ייזום | מועדי מוכנות להקמה (RTB) משוערים | מועדי הפעלה מסחרית חזויים |
|------------|------------------|----------------------|-----------------------|-------------|----------------------------------|---------------------------|
| Cachiyuyo | 53 | 47.4% | כ-1,150 | לקראת הקמה | 2023 | 2023 |

יודגש כי ההערכות החברה לעיל, לרבות אלו המצוינות בטבלה לעיל בקשר התקשרות עם שותף אסטרטגי, אופן מימון הפרויקטים, ספקים, שיעורי החזקה החברה בפרויקטים שנרכשו, עלות הקמה צפויה, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, ותקופת הפעלה חזויה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה של החברה והידע המצוי ברשותה ביחס לתנאי התקשרויות דומות ועל הערכותיה. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן (לרבות אי עמידה באבני הדרך הנדרשים לחיבור לרשת), שינוי בתכנון הסופי של הפרויקטים, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים

מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בצ'ילה, שינוי בדיני המס, עלויות גבוהות מהעלויות הנחזות כיום על ידי החברה ו/או תעריפי חשמל נמוכים מאלה החזויים כיום על ידי החברה (אשר עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקטים שנרכשו וכפועל יוצא מכך בכדאיות לבנייתם) והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

6.7.2. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

לפרטים אודות התפתחויות בשוק החשמל בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה ראו סעיף 6.6 לעיל.

6.7.3. גורמי הצלחה קריטיים

גורמי הצלחה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי מחוץ לישראל דומים במהותם לגורמי הצלחה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל. לפרטים ראו סעיף 6.6.5 לעיל.

בנוסף לאמור, נדרש קשר ישיר עם גורמי פעילות מקומיים אשר להם היכרות רחבה ורבת שנים עם הרגולציה ועם הגורמים השונים הפועלים בשוק.

כמו כן, יצוין כי בספרד, איטליה ופולין ישנו קושי בקבלה של אישור חיבור לרשת. לפיכך, ניהול הפרויקטים באופן יעיל ואיתור קרקעות במקומות בהן אין עודף ייצור מהווה גורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות במדינות אלו. כמו כן, בצ'ילה ישנו קושי להתקשר ב-PPA איכותי לטווח ארוך שמבטיח את כלכליות וכדאיות הקמת הפרויקט, המהווה גורם הצלחה קריטי במדינה זו.

מאידך, בשונה מתחום הפעילות בישראל, זמינות הקרקעות מחוץ לישראל הינה גדולה יותר, דבר המקל על איתור קרקעות מתאימות. בנוסף, בשונה מהשוק הישראלי, החברה אינה תלויה מחוץ לישראל בפרסום מכרזים ומכסות מצד חברת החשמל. מצד שני, הרגולציה המקלה מביאה להגברת התחרות ולהיצע נרחב של מערכות, באופן שעלול להוביל בעתיד לירידת תעריפים.

בנוסף, היכולת להתקשר בהסכמי PPA ארוכי טווח בתעריפים כלכליים לחברה מהווה גם כן גורם הצלחה קריטי לפעילות בתחום זה.

6.7.4. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

לפרטים ראה סעיף 6.6.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.7.5. תחליפים למערכות החשמל ושינויים החלים בהם

לפרטים אודות תחליפים למערכות הקבוצה, ראו סעיף 6.6.7 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.7.6. לקוחות

נכון למועד פרסום הדו"ח, למעט פרויקט אליזרסאן, אשר לו הסכמי רכישת חשמל בגין 95% מההספק המיוצר עם חברת מסחר (טריידר) בינלאומית בתחום האנרגיה, הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות טרם הגיעו לשלב של הפעלה מסחרית. לפרטים אודות לקוחותיה הפוטנציאליים של החברה בתחום הפעילות ראה סעיפים 6.5.3.2 ו-6.5.3.3 לעיל.

6.7.7. שיווק והפצה

פעילות הפיתוח העסקי והשיווק של הקבוצה בספרד, איטליה וצ'ילה מנוהלת על ידי החברה בשיתוף עם השותף המקומי (כהגדרתו לעיל), לו ניסיון רב שנים והיכרות ענפה עם כלל הגורמים בשוק הספרדי, האיטלקי והצ'יליאני. כמו כן, פעילות החברה בפולין מתבצעת באמצעות שותפות עם חברת טי.די. איי אנרגיית רוח וסולארי בע"מ, שהינה בעלת ידע וניסיון במדינה זו. בנוסף לכך, מתעתדת החברה להעסיק אנשי שיווק ופיתוח עסקי מטעמה במדינות הפעילות.

6.7.8. עונתיות

נכון למועד הדו"ח, הפרויקטים של החברה מחוץ לישראל נמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים וטרם התחילו לייצר חשמל (למעט פרויקט אליזרסאן כאמור לעיל). עם זאת, יצוין כי, ככלל, עונות השנה, שעות האור המשתנות במהלך היממה ותנאי מזג האוויר משפיעים על מערכות לייצור חשמל

הנמצאות בחצי כדוה"א הצפוני באופן שבו תפוקת החשמל, וכתוצאה מכך גם ההכנסות מייצור החשמל, במהלך הרבעון השני והשלישי הינן בד"כ גבוהות יותר מהרבעון הראשון והרביעי.

6.7.9 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים ראה סעיפים 6.6.2-6.6.7 לדו"ח.

6.8 אחר – פעילויות נוספות המבוצעות על ידי החברה נכון למועד הדו"ח

6.8.1 ייזום פרויקט ייצור סולארי ואגירת אנרגיה לרשת ההולכה

6.8.1.1 רקע כללי

כיוון שהשימוש באנרגיה המתחדשת אינו "מובטח" (למשל, בכל הנוגע למתקנים הפוטו-וולטאיים, כאשר השמש אינה זורחת), האתגר המרכזי העומד בפני תעשיית הפקת החשמל מאנרגיה מתחדשת הנו ליצור תחנות כוח אשר פועלות, בדומה לתחנות כוח דלקיות קונבנציונליות, לפי הביקוש לחשמל ולא על בסיס זמינות מקור האנרגיה (דבר אשר יהפוך את בנייתן לכדאית יותר מבחינה כלכלית).

מתקני אגירה יכולים לספק פיתרון כאמור ואף לשמש כגיבוי לרשת החשמל לצורך איזון העלויות והירידות בייצור החשמל.

מתקן אגירה שאובה (שהינה הטכנולוגיה העיקרית, אך לא הבלעדית, הנבחרת על ידי החברה, כפי שיפורט להלן) כולל שני מפלסים של מאגרי מים, המחוברים ביניהם בטורבינה / משאבה לצורך שאיבת מים מן המאגר המוקם במפלס התחתון למאגר המים המוקם במפלס העליון, באופן היוצר אנרגיה פוטנציאלית. בעת בה היא נדרשת לכך, מופעלת התחנה, ונפילת המים בעזרת כח הכבידה מהמאגר העליון למאגר התחתון משמשת להנעת טורבינות הידרואלקטריות המפעילות גנרטור המייצר חשמל ומספק אותו לרשת. בשל היתרונות הטמונים בשימוש בטכנולוגיה זו (לרבות היותה טכנולוגיה בשלה ומוכחת, עלות אגירה נמוכה לקוט"ש, וכן אורך חיים ארוך משמעותית מאמצעי אגירה אלטרנטיביים), מתאפשרת אגירת אנרגיה לשעות רבות וניתן לעבוד בהספקים גבוהים מאוד.

עם זאת, עלות ומורכבות הקמת תחנת כוח כאמור (שבנייתה אורכת כ-4 עד 5 שנים) גבוהות מהותית מעלות ומורכבות הקמת תחנות כוח מבוססות אנרגיות מתחדשות אחרות, עליה מתווספות עלויות נוספות הנובעות מההתחייבויות המוטלות על היזם לשיקום נופי של מדרונות ההר, של המאגרים ושל שטחי ההתארגנות.

לאור זאת, החברה, בשיתוף יועצים בינלאומיים, בוחנת גם חלופות אגירה נוספות.

6.8.1.2 פרויקט עיט

6.8.1.2.1 החברה פועלת מזה מספר שנים ליזום בניית תחנת כוח לייצור חשמל סולארי ושימוש בטכנולוגיית אגירה שאובה (כאשר, כאמור לעיל, נבחנות על ידי החברה גם חלופות טכנולוגיות אחרות), בהר עיט שבדרום הערבה, כ-50 ק"מ מהעיר אילת (להלן: "תחנת כוח עיט" או "פרויקט עיט"). הפרויקט מתוכנן להיבנות כפרויקט משולב של תחנת כוח סולארית בהספק 250 מגה וואט, המיועדת לייצור חשמל בהיקף שנתי של 475,000 מגה-וואט שעה, יחד עם מתקן הפקת מים בהיקף שנתי של עד כ-20 מיליון קו"ב, שהינה בעלת יכולת אגירת אנרגיה ואשר כוללת טורבינות מים בהספק של עד כ-160 מגה-וואט. למיטב ידיעת החברה, פרויקט עיט מתוכנן להיות הפרויקט ההנדסי המשולב הראשון מסוגו בעולם לייצור חשמל, אגירת אנרגיה והפקת מים. מלבד תועלות החשמל שלו, לפרויקט תהיה יכולת לגשר על מחסור המים העצום בחבל הערבה אשר מגביל כיום את ההתפתחות הכלכלית באזור, לשפר את יציבות רשת החשמל באזור הערבה ולאזן בין עודפי ייצור החשמל הסולארי ביום, לבין צריכתו בערבה ממקורות קונבנציונליים בשעות הלילה, וזאת תוך שימוש במשטר הפעלה ייחודי גם כן. נכון למועד הדו"ח, עלות הקמת הפרויקט מוערכת בכ-780 מיליון ש"ח.

6.8.1.2.2 פעילות החברה במסגרת פרויקט עיט מתוכננת להתבצע (ככל ותתבצע) באמצעות עיט אגירה שאובה בע"מ (להלן: "חברת עיט"), שכ-80.1% מהונה מוחזקים על ידי החברה וכ-19.9% מהונה מוחזקים על ידי מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ (להלן: "מיטב דש")⁵³.

⁵³ למיטב ידיעת החברה, מיטב דש נמצאת בשליטת מיטב דש השקעות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

כחלק מבחינתה את היתכנות ביצוע הפרויקט כאמור, התקשרה החברה עם חברת ייעוץ והנדסה אוסטרית, אשר מתמחית בתכנון וליווי של פרויקטי אגירה שאובה בעולם.

6.8.1.2.3 התקשרויות שבוצעו למועד הדו"ח בקשר עם פרויקט "עיט"

התקשרות בהסכם לשכירת מקרקעי הפרויקט

ביום 10 במרץ 2021 התקשרה חברת עיט במספר הסכמים (להלן ביחד: "**ההסכמים**"), דומים בעיקרם, עם הקיבוצים נווה חריף, לוטן ויעל (להלן ביחד: "**הקיבוצים**"), שמכוחם הוענקו לחברת עיט אופציות לעשיית שימוש במקרקעין בשטח כולל של עד 2,100 דונם לטובת פרויקט עיט, למשך תקופה שלא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה במקרקעין (להלן: "**האופציה**" ו"**תקופת ההסכמים**").

האופציה תהיה בתוקף למשך תקופה בת 12 חודשים שתחילתה במועד חתימת ההסכמים, ולחברת עיט תעמוד הזכות להאריכה ב-5 תקופות אופציה נוספות, בנות 12 חודשים כ"א. בתמורה לאופציה, תשלם חברת עיט לקיבוצים, סך שאינו מהותי בגין כל אחת משנות אופציה. יובהר כי חברת עיט רשאית לממש את האופציה מול כל אחד מהקיבוצים בנפרד, ביחס לשטח הרלבנטי של אותו קיבוץ. למועד הדו"ח, ההסכמים עם הקיבוצים בתוקף לאחר שהוארכה תקופת האופציה כאמור. ההתקשרויות עם הקיבוצים תיעשינה באמצעות הקמת תאגידים ייעודיים (להלן: "**התאגיד הייעודי**") שיוחזקו על ידי חברת עיט והקיבוצים ביחס של כ-74% ו-26%, בהתאמה, ואשר יחכרו מרשות מקרקעי ישראל את המקרקעין הרלבנטיים למשך תקופת ההסכמים.

במסגרת ההסכמים, הוסכם כי חברת עיט תפעל לקידום תכנון, רישוי והקמת הפרויקט בהתאם לאבני דרך ולוחות זמנים הקבועים בהסכמים, ובכלל זאת הוסכם כי חברת עיט תגיש את פרויקט עיט במסגרת ההליך התחרותי הראשון שיפורסם על ידי רשות החשמל לאחר אישור תוכנית חדשה במקרקעין (ככל שתאושר) שתאפשר בניית הפרויקט (להלן: "**התוכנית החדשה**"). ככל וחברת עיט לא תקבל את אישור הות"ל על הפקדת התוכנית החדשה בתוך 36 חודשים ממועד חתימתם, יגיעו ההסכמים לידי סיום. בנוסף, שמורה לחברת עיט הזכות לבטל את ההסכמים היה והיא תגיע למסקנה כי אין באפשרותה להקים את הפרויקט בשל תוצאות סקר ההיתכנות או בשל חסמים סטטוטוריים ו/או רגולטוריים, והכל בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בין הצדדים.

מימוש האופציות יוכל להיעשות רק בכפוף לקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים מכלל הגורמים הרלבנטיים, לבניית הפרויקט על המקרקעין וחיבורו לרשת החשמל (כאשר בכלל זה יידרש להגיע להסכמה עם יישובים נוספים, לצורך ביצוע החלפת שטחים עם הקיבוצים, באופן שיתאפשר להקים פרויקט בסדר הגודל המתוכנן על ידי החברה).

בכפוף להתקיימות התנאים האמורים ומימוש האופציות (כולן או חלקן, לפי הענין), החל ממסירת החזקה במקרקעין לתאגיד הייעודי ועד למועד ההפעלה המסחרית, ישלם התאגיד הייעודי לקיבוצים הרלבנטיים דמי שימוש בסך שנקבע בין הצדדים (להלן: "**דמי השימוש בתקופת הביניים**"). מתחילת הפעלתו המסחרית של הפרויקט, ולא יאוחר מ-24 חודשים ממועד מסירת החזקה במקרקעין, ועד לגמר תקופת ההפעלה המסחרית, ישלם התאגיד הייעודי לקיבוצים הרלבנטיים, מדי שנה מראש, דמי שימוש בסך הכפול בגובהו מדמי השימוש בתקופת הביניים. יובהר כי גובהם של דמי השימוש שתוארו בפסקה זו לעיל הינו מהותי לחברה ואולם הוא אינו מהותי ביחס לעלות הקמת הפרויקט כולו.

כן מסדירים ההסכמים סוגיות נוספות, כגון סוגיית החזקת הצדדים בתאגיד הייעודי ומנגנון קבלת ההחלטות במסגרתו; נשיאת חברת עיט בכלל עלויות הפיתוח של הפרויקט עד למועד הסגירה הפיננסית, כאשר עלויות אילו יושתו על התאגיד הייעודי, ככל שהפרויקט יוקם, באמצעות הלוואות בעלים שתועמד לו על ידי חברת עיט, בתנאים שסוכמו; מתן אפשרות לקיבוצים לעלות לשיעור החזקה של עד 30% בתאגיד הייעודי (לרבות הזכות לקבלת רווחים מהפרויקט בגין שיעור החזקה זה) (להלן: "**זכות הברירה**") וזאת כנגד העמדת הון עצמי הדרוש לפרויקט, פרו-רטה לחלקם של הקיבוצים בהון תאגיד הפרויקט; מנגנון חלוקת ההכנסות בפרויקט, אשר ראשית תשמשנה לתשלום דמי השימוש לקיבוצים, ולבסוף, לאחר תשלום כלל הוצאות הפרויקט (לרבות הוצאות המימון ופרעון הלוואות בעלים) תשמשנה לחלוקת רווחים (ככל שיהיו) לבעלי הזכויות בתאגיד הייעודי,

כאשר במידה והקיבוצים לא מימשו את זכות הברירה, הזכות לקבלת עודפים ברי חלוקה מהתאגיד הייעודי תיחשב מגולמת במסגרת דמי השימוש אשר ישולמו להם, כך שבמקרה כאמור חברת עיט תהיה זכאית ל-100% מרווחיו; וכן סעיפי פטור מאחריות, שיפוי וביטוח כלפי הקיבוצים.

המידע בדבר עצם הקמתה, הוצאתה לפועל, ההספק הסופי ועלות הקמתה של תחנת הכח עיט וכן המידע שהובא לעיל ביחס למתקן הפקת מים שישולב בפרויקט, הינו בגדר מידע צופן פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר אין כל וודאות באשר להתממשותו. התממשות המידע האמור תלויה, בין היתר, בגיוס ההון המהותי הנדרש לחברה לצורך ייזום והקמת התחנה האמורה; בהתקשרות עם מלווה בכיר; בשינוי תב"ע הקרקעות בהם מחזיקים הקיבוצים וקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט; בכינונה של אסדרה רלבנטית במסגרתה ניתן יהיה לבצע את הפרויקט, וזכיה במכסה במסגרתה; בקבלת אישורים רגולטוריים נוספים הנדרשים לשם הקמת התחנה וחיבורו לרשת החשמל, לרבות רמ"י, משרד הביטחון, רשות החשמל והמשרד לאיכות הסביבה; בקבלת רשות מעבר מבעלי קרקעות סמוכות וכן אישורים לחילופי שטחים כאמור לעיל; באיכות המים ויכולת שאיבתם; בתעריף ייצור החשמל שייקבע באסדרה האמורה (ככל שתפורסם) אשר יביא לכדאיות כלכלית בהקמת הפרויקט; בכך שלא יחול שינוי ביחס להערכות הקיימות של החברה בנוגע לעלויות הפרויקט, תכנונו, היתכנותו וכדאיותו; ובעמידת הקיבוצים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים. לפיכך, אין כל וודאות כי פרויקט עיט ייצא אל הפועל ואין כל וודאות ביחס להתממשות נתוניו שתוארו בדו"ח זה לעיל.

6.8.3 בחינת כניסה לשוק הפטור-וולטאי בפולין

ביום 7 באפריל 2021 התקשרה החברה עם חברה יזמית בעלת ניסיון בפיתוח מיזמים של אנרגיות מתחדשות בפולין (להלן: "החברה היזמית") בהסכם מייסדים (להלן: "הסכם המייסדים"), במסגרתו הוסכם כי הצדדים יפעלו להקמת שותפות, ש-70% מהונה יוחזק על ידי החברה ויתרת הונה (30%) תוחזק על ידי החברה היזמית (להלן: "השותפות"), אשר תאתר ותבחן ביצוע פרויקטים פטור-וולטאים בפולין, באמצעות תאגידים ייעודיים שיוקמו על ידה.

החברה היזמית תהא אחראית לאיתור הפרוייקטים בפולין, על בסיס זכות סירוב ראשונה לשותפות (להלן: "הפרוייקטים הנבחרים").

בכפוף לאיתור פרויקטים כאמור בהיקף מינימאלי של 100 מגה וואט ובכפוף לאישור החברה את קידום הפרוייקטים שאותרו, תתקשר השותפות עם החברה היזמית בהסכם פיתוח (להלן: "הסכם הפיתוח"), מכוחו תעניק תעניק החברה היזמית לשותפות שירותי פיתוח וייזום בקשר עם הפרוייקטים הנבחרים עד לשלב מוכנות לבנייה (התקופה עד הגעה לשלב זה תכונה להלן: "שלב הפיתוח") וזאת בעבור תמורה חודשית קבועה שאינה מהותית.

ככל שאיזה מהפרוייקטים הנבחרים יגיע לשלב מוכנות לבנייה (קרי, לאחר סגירה פיננסית; להלן: "שלב הבנייה"), תתקשר השותפות עם החברה היזמית בהסכם ניהול בנייה, מכוחו תעניק החברה היזמית לשותפות שירותי ניהול בנייה בקשר לפרוייקט הרלוונטי, כאשר בתמורה לכך, תהא זכאית החברה היזמית לתמורה נוספת לכל מגה-וואט, שאינה מהותית ביחס להיקף הפרוייקט הכולל. הסכם המייסדים כולל את אפשרויות סיומו המוקדם של הסכם ניהול הבניה האמור ואת זכות כל אחד מהצדדים (תוך מתן קדימות לחברה בענין זה) לרכוש במקרה זה את חלקו של הצד האחר בפרוייקטים אשר יימצאו בפיתוח משותף באותה עת.

השותפות תמומן באמצעות הלוואות בעלים שתשאנה ריבית שנתית בשיעור של 8%, כאשר החברה התחייבה להעמיד לחברה היזמית את חלקה של החברה היזמית בהלוואות הבעלים, כשבמקרה זה, תישאנה ההלוואות האמורות שיעורי ריבית שנתית של 9% עד שלב הסגירה הפיננסית, ו-6.5% לאחר מכן. ההסכם מסדיר את אופן פרעון של ההלוואות שיועמדו לחברה היזמית מתוך תקבולי הפרוייקטים ומתוך התקבולים שישולמו לחברה היזמית בגין הסכמי ניהול הבניה. כן כולל ההסכם מנגנון דילול החזקות צד שלא העמיד חלקו בהלוואות הבעלים שתידרשנה (וזאת מבלי לגרוע מהאמור ברישא פסקה זו).

ההחלטות בה תהא הלכה למעשה של החברה, למעט בנושאים דוג' הנפקת זכויות בשותפות בשיעור קבלת

העולה על 20% מהונה; מיזוג או שינוי תאגידי אחר אשר יביא לקיטון של יותר מ- 20% באחזקות הצדדים; פירוק השותפות וכיו"ב, אשר יתקבלו פה אחד.

בנוסף, כולל הסכם המייסדים מנגנונים מקובלים של זכות סירוב ראשונה ו-Along Bring לטובת החברה ומנגנון Along Tag לטובת החברה היזמית.

כמו כן, במקרה של הפרה של איזה ממערך ההסכמים על ידי החברה היזמית, החברה תהא רשאית לבטל את ההסכמים ולקבל את כל זכויות החברה היזמית בפרויקטים הנבחרים בתמורה לתשלום העלות שהושקעה בפועל.

בנוסף, החברה תהא רשאית לבטל את הסכם המייסדים בכל עת לפי שיקול דעתה, בהודעה בכתב בת חודשיים מראש. במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות כאמור, תעמוד לחברה זכות לרכוש את חלקה של החברה היזמית בפרויקטים הנבחרים בסכום שיקבע על פי הערכת שווי שתערך על ידי בורר (להלן: "זכות הרכישה"). ככל שלא מימשה החברה את זכות הרכישה, תהא רשאית החברה היזמית לרכוש את הפרויקטים בסכום הערכת השווי, בהנחה של 5%. במקרה שבו שום צד לא מימש את זכות הרכישה, אף אחד מהצדדים לא יהא רשאי להמשיך בפיתוח הפרויקטים הנבחרים.

ביום 25 במאי 2021 הוקמה השותפות כאמור, כאשר עד למועד פרסום הדוח רכשה זכויות בפרויקטים פוטו וולטאים בפולין בהספק מצטבר של כ-53 מגה-וואט ובוחנת רכישת זכויות בפרויקטים נוספים בהספק כולל של כ-100 מגה-וואט בגינם לשותפות כאמור קיימת זכות בלעדיות כתוצאה מהסכם מסגרת מיום 3 באוגוסט 2022, לפיו בכפוף להשלמת מספר תנאים מוקדמים המפורטים בהסכם המסגרת (לרבות אך לא רק, התקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכם שכירות, קבלת אישור סביבתי ביחס לפרויקט, וקבלת אישור חיבור לרשת) תהא זכאית השותפות לרכוש את מניות חברת הפרויקט הרלוונטית, בתמורה לסכום מוסכם אשר ישולם בהתאם לאבני הדרך הקבועות בהסכם המסגרת.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.9. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

6.9.1 משרדי החברה ממוקמים במבנה משרדים בעיר רחובות, בשטח כולל של כ-580 מ"ר (להלן: "המושכר"), מתוכם כ-340 מ"ר (להלן: "מושכר א'") בבעלות סולאיר ישראל (הנמצאת בשליטת פאולה, בעלה השליטה בחברה), ויתרת השטח (להלן "מושכר ב'") הינה בבעלות צד ג' (ואותו שוכרת החברה כשוכרת משנה מסולאיר ישראל). להלן עיקרי הסכמי השכירות שנחתמו על ידי החברה:

א. בהתאם להסכם השכירות (להלן: "הסכם השכירות"), תשכור החברה מסולאיר ישראל את מושכר א' וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 25,000 ש"ח, בתוספת מע"מ וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020 (דמי השכירות אינם כוללים את כל הוצאות ניהול ואחזקת מושכר א').

ב. בהתאם להסכם שכירות המשנה (להלן: "הסכם שכירות המשנה"), אשר נחתם בין הצדדים ביום 18 בינואר 2021, שוכרת החברה, כשוכרת משנה, מסולאיר ישראל, כשוכרת ראשית, החל מיום 1 באוקטובר 2020 ועד ליום 1 במאי 2022, את מושכר ב', המצוי בסמיכות למושכר א' ואשר שטחו עומד על 234 מ"ר (ברוטו). כן כולל מושכר ב' 6 מקומות חניה. בנוסף, מקנה הסכם שכירות המשנה לחברה 3 אופציות, לתקופות של שנה כל אחת, להארכת תקופת שכירת מושכר ב' בעד 3 שנים נוספות (קרי, עד ליום 1 במאי 2025). נכון למועד הדוח, החברה מימשה אופציה אחת מהסכם שכירות המשנה וצפוי כי תממש לכל הפחות אופציה לשנה נוספת.

בתמורה לשכירת מושכר ב', משלמת החברה לסולאיר ישראל דמי שכירות זהים לאלו המשולמים על ידי סולאיר ישראל לבעלי מושכר ב', ואשר מסתכמים לסך חודשי של כ-16,000 ש"ח, בתוספת מע"מ וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020 (דמי השכירות אינם כוללים את כל הוצאות ניהול ואחזקת מושכר ב'). ככל והחברה תממש את האופציות להארכת תקופת שכירות המשנה, יכול ודמי השכירות יועלו ב-5% נוספים בשנת האופציה הראשונה ו-2.5% נוספים בשנות האופציה השנייה והשלישית, והכל בהתאם ובכפוף לזכותו של בעלי מושכר ב' להעלות את דמי השכירות של מושכר ב' על פי הסכם השכירות הראשי בו התקשר עם סולאיר ישראל (להלן: "הסכם השכירות הראשי").

כן כולל הסכם שכירות המשנה התחייבות של החברה לפנות את מושכר ב' מקום בו תידרש סולאיר ישראל לעשות כן על פי הסכם השכירות הראשי וכן תנאים מקובלים להסכמים דומים.

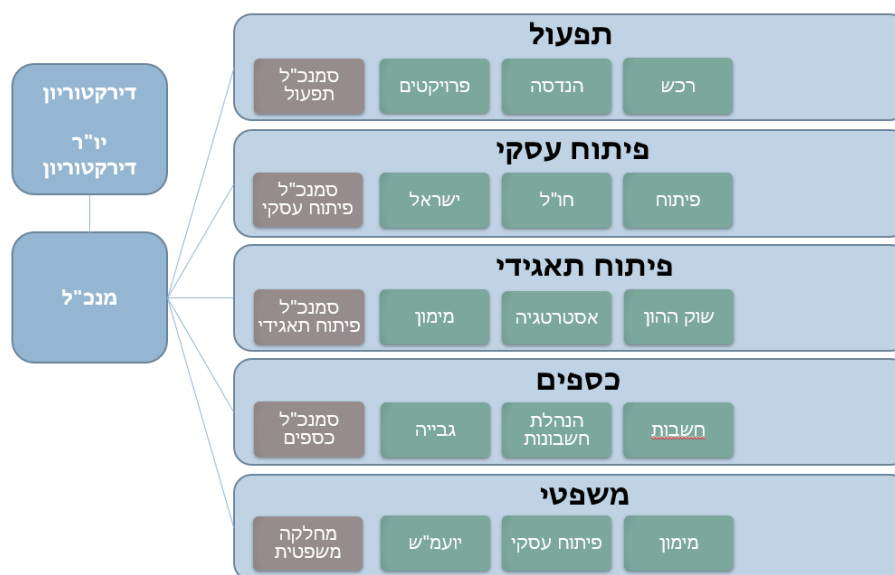
6.9.2 המערכות לייצור חשמל שבבעלות חברות הפרויקט מוקמות על גבי מקרקעין (לרבות גגות ומאגרים) אשר מושכרים או מוחכרים לחברות הפרויקט, לתקופות ארוכות של מעל 20 שנה, כנגזרת מהאסדרה הרלבנטית.

6.9.3 לחברה אין רכוש קבוע מהותי, למעט מערכות מחוברות לייצור החשמל שמרביתן בבעלות תאגידי הפרויקט (כאשר כל זמן שהמערכות הינן בשלב הקמה הן מסווגות כמלאי). בדרך כלל, המערכות הינן בבעלות תאגידי הפרויקט, ומשועבדות לטובת הגורם המממן לתקופת המימון. רכוש תאגידי הפרויקט כולל בעיקר את המערכות לייצור החשמל על כל רכיביהן.

6.10. הון אנושי

6.10.1. מבנה ארגוני

נכון למועד הדו"ח, המבנה הארגוני בחברה הינו כדלקמן:



6.10.2. מצבת עובדי החברה נכון ליום 31.12.2021 ו- 31.12.2022 הנה כדלקמן :

| 31.12.2022 | 31.12.2021 | |
|------------|------------|----------------------------|
| 11 | 9 | הנהלה, כספים ואדמיניסטרציה |
| 4 | 5 | תפעול |
| 3 | 4 | הנדסה ורישוי |
| 5 | 3 | פיתוח עסקי |
| 2 | 2 | ניהול נכסים |

נכון לסמוך למועד פרסום הדוח אין שינוי מהותי במספר העובדים של החברה למול מצבת העובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2022.

להערכת החברה אין לה תלות מהותית בעובד מסויים.

6.10.3. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

עובדי סולאיר ישראל, עברו לעבוד בחברה במסגרת העברת הפעילות המועברת, בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020, תוך שמירת הזכויות שנצברו להם בסולאיר ישראל ותוך רציפות העסקתית, והחברה תישא, בכל העלויות וההתחייבויות הנובעות מיחסי עובד-מעביד ו/או סיומם עם העובדים, וזאת הן בגין התקופה שעד למועד העברתם לחברה (להלן: "מועד ההעברה") והן בגין התקופה שלאחר מועד ההעברה, לרבות כל הזכויות הסוציאליות להן זכאים העובדים.

תנאי העסקה של עובדי החברה מוסדרים בחוזים אישיים, המשתנים מעובד לעובד, ואשר נקבעים לכל עובד בהתאם לכישוריו, השכלתו ותפקידו. ההסכמים האישיים של העובדים מסדירים את תנאי השכר, חופשה, הבראה, ימי מחלה, תקופת הודעה מוקדמת, פיצויי הפיטורין, ימי מחלה, הפרשות לקופות וקרנות, הטבות נוספות (דוג', רכב, מחשב נייד וטלפון נייד, ככל שרלבנטי) וכן התחייבות לסודיות ואי-תחרות. בנוסף, מעת לעת ניתנים לעובדי החברה מענקים על פי שיקול דעת ו/או בגין עמידה ביעדים. עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963.

6.10.4. נושאי משרה

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה בחברה, ראו תקנה 21 לדו"ח פרטים נוספים על החברה המצורף לדו"ח זה.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, ראו נספח א' לפרק 8 לתשקיף להשלמה.

6.10.5. תאגידי הקבוצה מפרישים בספריהם את מלוא התחייבויותיהם בשל סיום יחסי עובד מעביד. התחייבויות חברות הקבוצה לתשלום פיצויי פיטורין לעובדיהן, מכוסות בעיקרן על ידי תשלומים שוטפים של פרמיות ביטוח מנהלים, ויתרתן באמצעות רישום ההתחייבויות במאזן וביצוע הפרשות בגין פיצויי הפיטורין.

6.11. הון חוזר

ההון החוזר של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022, מסתכם בסך של כ- 57 מיליוני ש"ח, ומורכב מנכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות.

6.12. ביטוח

נכון למועד הדו"ח ובהתאם להנחיות הגורמים הרלבנטיים לרבות חח"י, חברות הקבוצה מחזיקות בביטוחים כדלקמן: ביטוח חבות מעבידים בגבולות אחריות של 20 מיליון ש"ח לעובד, למקרה ולתקופה; ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות של בין 2 מיליון ש"ח לבין 20 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה; ביטוח אש מורחב למערכות; ביטוח אובדן הכנסות בגין אובדן ההכנסות השנתי של כל מערכת; ביטוח אחריות מוצר בגבולות אחריות בסך של 10 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה; וביטוחים הנוגעים לפעילות ההקמה.

6.13. מימון

6.13.1. כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות אג"ח שהנפיקה לראשונה בינואר 2022, הלוואות, ומעודפי תזרים מזומנים חיובי של פעילותה.

יצוין כי מרבית ההלוואות אותן נוטלים תאגידי פרויקט הגנות הינן הלוואות ייעודיות שניטלו לצורך הקמת מערכות לייצור חשמל ומובטחות בין היתר בשעבודים על המערכות והזכויות מכוח הסכמי השכירות והייצור בהם התקשרו אותם תאגידיים, וכן בשעבודים על החזקות החברה באותם תאגידיים.

6.13.2. שיעורי ריבית

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, שיעורי הריביות הממוצעות והאפקטיביות של החברה (במאוחד) היו כ- 3.4% וכ- 4.5%, בהתאמה.

6.13.3. אשראי לאחר מועד הדוחות הכספיים ועד למועד פרסום הדו"ח

בתקופה שממועד הדו"ח ועד למועד פרסום הדו"ח, התקשרה רה סולאר בשני הסכמים –

א. הסכם השקעה מחייב עם קרן השקעות אירופאית בתחום האנרגיה והתשתיות בפרויקטי החברה בספרד (להרחבה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2023, אסמכתא: 2023-01-002880);

ב. הסכם מחייב עם קרן השקעות גרמנית להעמדת מימון מזנין של עד 50 מיליון אירו לצורך הקמה ומימון מחדש של פרויקטי החברה בספרד ובאיטליה (להרחבה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בפברואר 2023, אסמכתא: 2023-01-012259);

6.13.4. מסגרות אשראי

נכון למועד הדו"ח, מסגרות האשראי המהותיות של הקבוצה הינן כמפורט להלן (לפרטים אודות תנאיהן ראה סעיף 6.13.6.3 להלן)⁵⁴:

⁵⁴ למעט מסגרת האשראי של החברה עצמה, ניצול יתר מסגרות האשראי כפוף לעמידה בתנאים שונים הנדרשים מכוח תנאי ההתקשרויות עם הגורמים המממנים.

| נכון למועד פרסום הדו"ח** | | 31 בדצמבר 2022 | | 31 בדצמבר 2021 | | |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| אשראי מנוצל (אלפי ש"ח) | אשראי בלתי מנוצל (אלפי ש"ח) | אשראי מנוצל (אלפי ש"ח) | אשראי בלתי מנוצל (אלפי ש"ח) | אשראי מנוצל (אלפי ש"ח) | אשראי בלתי מנוצל (אלפי ש"ח) | |
| - | - | - | - | 105,597 | - | מסגרות אשראי של החברה** |
| 208,746 | - | 213,177 | - | 213,089 | 36,956 | מסגרת האשראי הפרויקטאלית |
| 82,390 | - | 80,361 | - | 88,350 | - | מסגרות אשראי לחוב בכיר בפרויקט אליזרסאן* |
| 19,312 | - | 19,070 | - | 18,234 | - | מסגרת אשראי למימון מזנין בפרויקט אליזרסאן* |
| 118,672 | 34,128 | 88,636 | 59,049 | - | - | מסגרת אשראי למימון הלוואת הפיתוח לרה סולאר* |

* מחושב לפי שער של 3.52 ש"ח לאירו ו-3.75 ש"ח ו-3.82 לאירו לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2022, למועד אישור הדוחות בהתאמה.
 ** ביום 24 בינואר 2022 פרעה החברה את ההלוואה האמורה מהבנק האוסטרי בתמורה לסך של כ-30,165 אלפי אירו מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

6.13.5. אשראי בריבית משתנה

נכון למועד הדו"ח, מסגרת האשראי הפרויקטאלית ומסגרת אשראי מזנין בפרויקט אליזרסאן נושאות ריבית משתנה. לפרטים ראה סעיף 6.13.6. להלן.

6.13.6. הלוואות מהותיות

להלן יובאו פרטי הלוואות מהותיות שנטלו חברות הקבוצה עד למועד פרסום הדו"ח:

6.13.7. הלוואת פרויקט הגגות

תאגידי פרויקט הגגות (כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל) נטלו הלוואה מתאגיד ביטוח בישראל ביום 13 באוקטובר 2020, אשר תוקן בימים 25 בנובמבר 2020, 18 ביולי 2021 ו-10 באוגוסט 2022 (להלן: "ההלוואה הפרויקטלית"), אשר זכויות והתחייבויות סולאר ישראל מכוחו הומחו לחברה במסגרת העברת הפעילות המועברת מסולאר ישראל לחברה.

להלן עיקרי ההלוואה הפרויקטאלית:

| ההלוואה הפרויקטלית החדשה | |
|--|---|
| התאגידים הלווים | סול נטו פניציה בע"מ, סול נטו החזקות בע"מ, סול נטו לוד בע"מ, סול נטו בית השיטה בע"מ, סול נטו 2 שותפות מוגבלת, סולאר נטו שפיר בע"מ, סול נטו כיל בע"מ וסולפרויקט 11 בע"מ, כלות, וסול נטו 1 שותפות מוגבלת, כ-Sponsor של ההלוואה (להלן ביחד בסעיף קטן זה: "החברות הלוויות"). |
| המלווה | תאגיד ביטוח בישראל |
| תאריך הסכם ההלוואה | 13.10.2020 (ותיקונים מימים 25 בנובמבר 2020, 18 ביולי 2021 ו-10 באוגוסט 2022) |
| סכום מסגרת ומטרת האשראי | תאגידי פרויקט הגגות יוכלו ליטול הלוואות מכוח הסכם ההלוואה אשר תשמנה אותם למימון של עד 85% מעלויות ההקמה של פרויקטי הגגות, להעמדת ערבויות בנקאיות שיועמדו במסגרת ייזום הפרויקטים (בגובה הסכום שנקבע) ולצורך מימון 50% מפיקדון שירות החוב (כמשמעותו להלן), כאשר מסגרת ההלוואה המקסימלית עומדת (בכפוף למגבלה שצוינה לעיל) על סך של עד 250 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת ההלוואה"). החברות הלוויות תהיינה רשאיות לבצע משיכות תחת ההלוואה עד ליום 30 ביוני 2022 (להלן: "מועד הזמינות המעודכן"). ככל שלא נמשכו הלוואות עד מלוא סכום מסגרת ההלוואה עד לאותו מועד, תבוטל יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת |
| יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם ההלוואה נכון למועד פרסום הדו"ח (לא כולל ריבית שנצברה) | כ-207,412 אלפי ₪ |

| ההלוואה הפרויקטלית החדשה | |
|---|---|
| מועד תשלומי קרן וריבית ומועד פרעון סופי | פירעונות קרן וריבית יבוצעו בתשלומים דו שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית. תשלומי הקרן הנם בסכומים הנעים בין 0.7% ל-3% מקרן ההלוואה ע"י המודל הפיננסי שאושר למועד חתימת ההסכם (ואשר יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים בהנחות המודל), וזאת עד למועד הפרעון האחרון ביום 31 בדצמבר 2048, ובלבד שכל ההלוואה שנמשכה לצורך מימון עלויות הבנייה של הפרויקטים תפרע לא יאוחר מ-18 חודשים טרם מועד סיום הסכם מכירת החשמל (PPA) של הפרויקט הרלוונטי (לוח סילוקין זה יחול ביחס לכלל ההלוואות למעט ביחס להלוואה אשר עתידה לשמש את פרויקט פניציה שתפרע בתום 4 שנים ממועד נטילתה). |
| ריבית | ההלוואות שימשכו תחת מסגרת ההלוואה (למעט סכום זניח בגין הלוואות פיקדון שירות החוב) הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן וישאו, עד למועד תשלום הריבית הראשון, ריבית שנתית משתנה המורכבת מריבית בסיס ⁵⁵ הנקבעת במועד כל משיכה + 2.6% (להלן: "ריבית הבסיסית"), כאשר ביחס להלוואות שהוענקו בגין פרויקטים שטרם חוברו לרשת החשמל תתווסף ריבית שנתית בגובה 1% בנוסף לריבית הבסיסית וזאת עד מועד חיבור הפרויקטים האמורים לרשת החשמל. ריבית פיגורים הינה בין 2% ל-3% שנתי בתוספת על הריבית הקיימת. |
| עמלות | עמלת הקצאת אשראי חד פעמית בגובה 0.5% מסכום מסגרת ההלוואה; עמלה שנתית של 0.75% מסך המסגרת הבלתי מנוצלת. |
| פרעון מוקדם | החברות הלוות רשאיות לפרוע את מלוא ההלוואה בפרעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פרעון מוקדם בגובה 0.5% מההלוואה וכן עמלת Make whole payment ⁵⁶ . |
| אמות מידה פיננסיות | יחס DSCR ההיסטורי, DSCR חזוי מינימאלי ו-LLCR ⁵⁷ נמוכים מ-1: 1.08. |
| עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא | ההלוואה כוללת עילות להעמדת ההלוואה לפרעון מיידי, וביניהן הפרת תנאי הסכם ההלוואה; אי הגעה להפעלה מסחרית של לפחות 95% מהמערכות של החברות הלוות עד למועד הזמינות המעודכן (30 ביוני 2022) או ככל שהיועץ הטכני של המלווה הגיע למסקנה, באופן סביר ולאחר התייעצות עם המלווה והחברות הלוות, כי לא קיים סיכוי סביר שהחברות הלוות יצליחו להפעיל לפחות 95% מהמערכות עד למועד הזמינות; אי תשלום או העמדה לפרעון מיידי של התחייבות פיננסית של החברות הלוות בסך שלא יפחת ממיליון ש"ח (הפרה צולבת); הליכי חדלות פרעון של מי מהחברות הלוות; ביטול או הודעת ביטול בנוגע לאחד מהסכמי הפרויקטים של החברות הלוות (ובכל הנוגע להסכם שכירות, רק במקרה שבו ביטול ההסכם יביא לשינוי מהותי לרעה), שינוי רגולצית החשמל, שלילת גישה למתקני הפרויקט, או הפסקת תשלום מצד חברת החשמל, פתיחת הליכים משפטיים על ידי צד שלישי ביחס לפרויקטים להם יהיה, להערכת המלווה, השפעה שלילית מהותית על יכולת החזר החוב, אי עמידה באילו מתנאי המכרזים בהם השתתפו החברות הלוות - ובלבד שמקרים אלו משפיעים על יותר מ-15% מכלל המערכות שבפרויקטים שבבעלות החברות הלוות; כל החלטה או פסק דין בהליכים שבין סולאיר ישראל לחברה הציבורית (כמפורט לעיל) באופן שיביא להערכת המלווה להשפעה שלילית מהותית על יכולת החזר החוב; יחס DSCR ההיסטורי, DSCR חזוי מינימאלי, ו-LLCR נמוכים מ-1: 1.08; הלאמה או התערבות ממשלתית או אירוע כוח עליון המביא להשפעה שלילית מהותית על יכולת החזר החוב; אם החברה תפסיק לשלוט ו/או להחזיק לפחות 50.01% מהזכויות בסול נטו 1 ו/או במקרה של שינוי שליטה בחברה שלא אושר מראש על ידי המלווה; במקרה של רכישת חלק או מלוא הזכויות בפרויקטים של החברות הלוות (שאו יבוצע פרעון מיידי חלקי); ועוד. |
| בטוחות | במסגרת ההלוואה, החברות הלוות יעמידו את הבטוחות הבאות: שעבוד קבוע וצפוי על כל כספי וזכויות חברות הפרויקט הלוות, קיימים ועתידיים, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; וכן שעבוד מלוא מניות חברות הפרויקט הלוות, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מכוחן, המוחזקות על ידי סול נטו 1 וסולאיר נטו מטרינג (השותף הכללי בסול נטו 1). הבטוחות בגין התחייבויות כל חברות הפרויקט הלוות הינן בטוחות צולבות (Cross Collateralization). בנוסף, התחייבה החברה, כקבלן ה-EPC של פרויקטי הגגות, כלפי המלווה, לפעול לחיבור פרויקטי הגגות לרשת החשמל בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכמי ה-EPC להקמת הפרויקטים (להלן: "לוח הזמנים"). ככל שלא תעמוד בלוח הזמנים, אזי: (א) המלווה יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, להאריך את לוח הזמנים הרלוונטי ככל שהדבר אינו פוגע לרעה בפרויקט, והחברה תישא בכל הוצאות ועלויות המימון בקשר לפרויקט הרלוונטי בשל ההארכה האמורה; או (ב) היה ולא הוארך לוח הזמנים, החברה תשלם למלווה כל סכום נזק שיגרם לו בהתאם להוראות הסכם המימון, לרבות עלויות מימון, יתרת החוב הבלתי נפרע מכוח הסכם ההלוואה הפרויקטאלי ואובדן הכנסה, אך למעט נזקים תוצאתיים (Consequential Damages). בנוסף, התחייבה החברה כלפי כל אחד מתאגידי פרויקט הגגות כי במקרה של עיכוב בלוח הזמנים, תפצה אותם בגין הנזקים שיגרמו להם בגין העיכוב האמור. התחייבות החברה תעמוד בתוקפה, ביחס לכל פרויקט בנפרד, עד לחיבור לרשת החשמל. נכון למועד פרסום דוח זה, כל הפרויקטים חוברו לרשת החשמל, למעט אחד. |

⁵⁵ ריבית הבסיס מוגדרת בהתאם להסכם ההלוואה כאחוז שנתי השווה למוצע המשוקלל של התשואה השנתית של שתי סדרות אג"ח ממשלתיות נפרדות (צמודות מדד או שאינן צמודות, לפי העניין, לבחירת החברות הלוות), בעלות מח"מ הדומה ככל הניתן למח"מ ההלוואה במועד החישוב הרלוונטי עד למועד הפרעון הסופי, כאשר סדרת אג"ח אחת בעלת מח"מ ארוך וסדרת אג"ח השניה בעלת מח"מ קצר יותר, בהתבסס על התשואה השנתית הממוצעת של אגרות החוב האמורות במועד הנעילה של 3 ימי עסקים עובר למועד החישוב. המשקל של התשואה הממוצעת השנתית של שתי אגרות החוב יחושב בהתאם למנגון החישוב שנקבע בהסכם ההלוואה (להלן: "ריבית הבסיס").

⁵⁶ סכום ה-Make Whole Payment הינו הגבוה מבין השניים: (1) השווי העדכני נטו של החוב מהווה על פי ריבית הבסיס בתוספת 0.8% (ככל שההלוואה נפרעת קודם לתום 10 שנים ממועד נטילת ההלוואה) או 1% (החל מתום 10 שנים ועד 20 שנים ממועד נטילת ההלוואה) או 2.6% (לאחר תום 20 שנים ממועד נטילת ההלוואה), ובניכוי קרן ההלוואה המשולמת בפרעון מוקדם; או (2) השווי ההוגן של ההלוואה (שיקבע בדרך שנקבעה בהסכם) במועד הפרעון בניכוי קרן ההלוואה המשולמת בפרעון מוקדם.

⁵⁷ **DSCR היסטורי** - יחס כיסוי החוב לתקופה של 12 חודשים המסתיימת במועד חישוב יחס כיסוי החוב (להלן: "**DSCR היסטורי**"); **DSCR חזוי מינימלי** - היחס הנמוך ביותר בהתאם למודל הפיננסי נכון למועד החישוב (להלן: "**DSCR חזוי מינימלי**"); **LLCR (Loan Life Cover Ratio)** - היחס בין (א) ה-NPV ששווה בכל מועד חישוב לסכום השווה לתזרים המזומנים החזוי הומין לצורך שירות החוב עד למועד הפרעון הסופי והסכום המופקד בפיקדון שירות החוב, לבין (ב) יתרת החוב הכוללת במועד החישוב (להלן: "**LLCR**").

| ההלוואה הפרויקטלית החדשה | |
|--------------------------|--|
| התחייבויות ומגבלות | במסגרת הסכם ההלוואה, נטלו על עצמן החברות הלוות מגבלות שונות, והתחייבו בין היתר: לא ליטול מימון נוסף (למעט ערבויות בנקאיות לטובת צדדים שלישיים עד לסך של 12 מיליון ש"ח) או לשעבד כל זכות או נכס בבעלותן; לא לבצע כל דיספוזיציה בכל נכס או זכות בבעלות החברות הלוות; לשמור על סול נטו 1 וסול נט מטרינג כבעלות המניות היחידות בחברות הלוות; להעביר כל הכנסה של כל חברה בקבוצה לחשבון המשועבד לטובת המלווה, כאשר החשבונות המשועבדים ייוותרו בכל עת ביתרת זכות; לבצע העברה כספית מהחשבונות המשועבדים בהסכמת המלווה בלבד ולצרכים המפורטים להלן לפי הסדר הקבוע בהסכם; לא לחלק דיבידנד, למעט אם התקיימו התנאים כמפורט בהסכם; לא לבצע כל שינוי מהותי לתחום הפעילות של חברות הפרויקט הלוות; להגיע להפעלה מסחרית של הפרויקטים של החברות הלוות עד ליום 30 ביוני 2022 (נכון למועד פרסום דוח זה, כל הפרויקטים הגיעו להפעלה מסחרית, למעט אחד); לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד המשיכה הראשונה תחת ההלוואה העיקרית, לקבל דירוג אשראי מחברת מעלות או מידרוג ביחס להתחייבות מכוח ההלוואה החל ממועד ההפעלה המסחרית ועד למועד הפרעון האחרון אשר יאפשר איגוח של ההלוואה ולאחר קבלת הדירוג - לשמור על הדירוג עד למועד פרעון ההלוואה ועוד. נכון למועד דוח זה טרם התקבל דירוג כאמור. |
| חלוקת דיבידנד | חלוקת דיבידנד תעשה בין היתר בכפוף למגבלות הבאות: 95% ממתקני הפרויקטים חוברו לרשת החשמל; מתקיים DSCR היסטורי של 1.2:1.0 לפחות, יחס DSCR מינימאלי חזוי של 1.0:1.2 לפחות, ויחס חיי הלוואה (Loan Life Cover Ratio) של 1.2:1.0 לפחות; פקדון שירות החוב מופקד במלואו; לא בוצעו יותר משתי חלוקות בשנה קלנדרית. |

6.13.8. הלוואת פרויקט אליזרסאן 1

בחודש נובמבר 2020 התקשרה אליזרסאן עם הבנק האוסטרי בהסכמי הלוואה בכירה והלוואת מזנין בסך של 25.1 מיליון אירו ו-5 מיליון אירו, בהתאמה, לצורך מימון הקמת פרויקט אליזרסאן. להלן יפורטו עיקרי ההלוואות:

| הלוואת המזנין | ההלוואה הבכירה | התאגיד הלווה |
|---|--|---|
| | חברת אליזרסאן (להלן: "הלווה") | הלווה |
| | הבנק האוסטרי (להלן: "המלווה") | המלווה |
| 27 בנובמבר 2020 | 27 בנובמבר 2020 | תאריך הסכם ההלוואה |
| 5 מיליון אירו | 25.1 מיליון אירו | סכום מסגרת ומטרת האשראי |
| מטרת ההלוואה הינה פרעון התחייבויות של אליזרסאן כלפי חימין השקעות 2 וחימין השקעות 3 בסך כולל של 2,105 אלפי אירו בגין הלוואות בעלים שניתנו להוצאות פיתוח ומימון הוצאות פרויקט אליזרסאן 1. | מתוכם: 24.1 מיליון אירו ישמשו לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של פרויקט אליזרסאן 1 (להלן: "ההלוואה העיקרית"); ומיליון אירו, אשר ישמש לצורך מימון החשבון המשועבד לטובת הרוכשת מכוח הסכם ה-PPA בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1, כמפורט בסעיף 1.1.1.6.7.ב. לעיל (להלן: "הלוואת ה-PPA"). | יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם ההלוואה נכון למועד פרסום הדו"ח |
| 5 מיליון אירו | 25.1 מיליון אירו | מועד תשלומי קרן ומועד פרעון סופי |
| פרעון מלוא קרן ההלוואה יבוצע בתשלום אחד במועד הפרעון הסופי ביום 31 בדצמבר 2025, ובלבד שפרעון הקרן יבוצע מתזרים המזומנים החופשי או הזרמת הון של בעלי מניות הלווה, וכן שלא יגרום למקרה הפרה של הלוואת המימון הבכיר. ככל שהתנאים האמורים לא מתקיימים, הלווה תהא רשאית לפרוע את ההלוואה עד לסכום המתאפשר תחת התנאים האמורים. יתרת הסכום תצבור ריבית רגילה וריבית פיגורים, ועד מועד פרעון מלוא סכום ההלוואה ישמש תזרים המזומנים העודף (כהגדרתו להלן) לפרעון ההלוואה בסדר הבא: ראשית, לצורך תשלום עמלות, ריבית פיגורים, תשלומי שיפוי וריבית מהוונת, ושנית, עבור פרעון מלוא יתרת קרן וריבית. | ההלוואה העיקרית - שני תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר בסכומים משתנים הנעים (והגדלים בהדרגה) בין 489 אלפי אירו לכ-1.26 מיליון אירו כ"א (וזאת ע"ב המודל הפיננסי שאושר למועד חתימת ההסכם ואשר יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים בהנחות המודל), החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד מועד הפרעון האחרון שהינו 30 ביוני 2037. הלוואת חשבון ה-PPA - פרעון מלוא קרן ההלוואה בתשלום אחד במועד הפרעון האחרון שהינו המוקדם מבין שני אלה: המועד בו משוחררים הכספים בחשבון ה-PPA המשועבד בהתאם להסכם ה-PPA, או יום 31 במרץ 2022. קרן ההלוואה נפרעה במלואה. | ריבית |
| ריבית שנתית של 6% + EURIBOR לתקופה של חצי שנה (ובלבד שאינו נמוך מ-2.5%) ריבית פיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאת ההלוואה. | ריבית שנתית של 2.75% | מועד תשלום ריבית |
| בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר. | בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר | עמלות |
| עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בסך של 267.5 אלפי אירו. | עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בגובה 2.35% מההלוואה העיקרית ו-1.5% מהלוואת חשבון ה-PPA, וכן עמלת התחייבות (commitment fee) החל ממועד חתימת ההסכם ועד תום תקופת הזמינות. | תנאים מוקדמים לביצוע משיכות |
| נכון למועד פרסום הדו"ח, התקיימו כלל התנאים שנקבעו וההלוואה האמורה נמשכה במלואה. | ההלוואה העיקרית והלוואת ה-PPA וההלוואות נמשכו במלואן. | |

| הלוואת המזנין | ההלוואה הבכירה | |
|---|--|--|
| <p>הלווה רשאית לבצע פרעון מוקדם של מלוא ההלוואה, בכפוף, בין היתר, לכך שפרעון ההלוואה נעשה במועד תשלום ריבית (ואם לא, בכפוף לתשלום עמלת שבירה) ולתשלום עמלת Make Whole בסך משתנה - 360 אלפי אירו במהלך תשעת החודשים הראשונים לאחר מועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט וסכום שנע בין 360 אלף ל-180 אלף אירו בתקופה שבין תשעה חודשים לשנה ותשעה חודשים לאחר מועד ההפעלה המסחרית. לאחר מועד זה, תהא רשאית הלווה לפרוע את ההלוואה בפרעון מוקדם ללא עמלת Make Whole.</p> | <p>הלווה רשאית לבצע פרעון מוקדם של ההלוואה, בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים: הפרעון יהיו של מלוא סכום ההלוואה; הפרעון מבוצע במקביל לתשלום מלוא הלוואת המזנין; פרעון ההלוואה נעשה במועד תשלום ריבית (ואם לא, בכפוף לתשלום עמלת שבירה) וכן תשלום של עמלת פרעון מוקדם בסך משתנה במדרגות של 50 אלפי אירו כ"א - החל מ-400 אלפי אירו במהלך השנה הראשונה לאחר מועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט ועד 100 אלפי אירו - במהלך השנה השישית לאחר מועד ההפעלה המסחרית. לאחר 7 שנים ממועד ההפעלה המסחרית תהא רשאית הלווה לפרוע את ההלוואה בפרעון מוקדם ללא עמלה.</p> | <p>פרעון מוקדם</p> |
| <p>הלווה תשמור על פיקדון שירות חוב של 6 חודשי שירות חוב (DSRA) לפחות (להלן: "פיקדון שירות החוב"). בנוסף תחזיק הלווה חשבון עבור סכומי החסימה שישוחררו לקבלן התאם להוראות ה-EPC. בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההלוואה, כל תקבולי הלווה יועברו לחשבון בנק המשועבד לטובת המלווה (להלן: "חשבון ההלוואה"). יתרת חשבון ההלוואה לא תרד בכל עת מתחת לעלויות התפעול של הפרויקט ל-3 החודשים העוקבים בתוספת סכומי שירות חוב להם זכאי המלווה באותה העת (להלן: "היתרה המינימאלית"). עם תום תקופת הזמינות (כהגדרת המונח להלן), כל סכום שנמשך שלא שימש למימוש תשלום אישור ההפעלה עקב כך שסכום זה כפוף ל-Retention, כהגדרת מונח זה בהסכם ה-EPC, יהיה חסום בחשבון ההלוואה (כהגדרתו להלן) עד אשר ניתן יהיה לשלם סכום זה בהתאם להסכם ה-EPC (בכפוף לאישור המלווה) (ככל שידרש הדבר בהתאם להסכם) (להלן: "סכומי החסימה").</p> | <p>הלווה תשמור על פיקדון שירות חוב של 6 חודשי שירות חוב (DSRA) לפחות (להלן: "פיקדון שירות החוב"). בנוסף תחזיק הלווה חשבון עבור סכומי החסימה שישוחררו לקבלן התאם להוראות ה-EPC. בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההלוואה, כל תקבולי הלווה יועברו לחשבון בנק המשועבד לטובת המלווה (להלן: "חשבון ההלוואה"). יתרת חשבון ההלוואה לא תרד בכל עת מתחת לעלויות התפעול של הפרויקט ל-3 החודשים העוקבים בתוספת סכומי שירות חוב להם זכאי המלווה באותה העת (להלן: "היתרה המינימאלית"). עם תום תקופת הזמינות (כהגדרת המונח להלן), כל סכום שנמשך שלא שימש למימוש תשלום אישור ההפעלה עקב כך שסכום זה כפוף ל-Retention, כהגדרת מונח זה בהסכם ה-EPC, יהיה חסום בחשבון ההלוואה (כהגדרתו להלן) עד אשר ניתן יהיה לשלם סכום זה בהתאם להסכם ה-EPC (בכפוף לאישור המלווה) (ככל שידרש הדבר בהתאם להסכם) (להלן: "סכומי החסימה").</p> | <p>פקדונות וחשבונות פרויקט</p> |
| <p>הסכם ההלוואה כולל מנגנון Cash Sweep, לפיו בכל מועד תשלום ריבית ישמש סכום השווה לגבוה מבין (א) 75% מתזרים המזומנים החופשיים⁶⁶, לאחר תשלום ה-Cash Sweep בגין ההלוואה הבכירה, או (ב) סך השווה לסכום הריבית לתקופת החישוב, בצירוף סכומי ריבית מהוונת ובצירוף סכום פקדון כיסוי החוב של הלוואת המזנין, לפי הסדר הבא (בין היתר): תשלום עמלות, אגרות והוצאות, תשלום סכומי שירות חוב, תשלום בגין ריבית מהוונת לתקופות קודמות (למעט ריבית מהוונת שנצברה בתקופת הזמינות), השלמת מלוא פקדון שירות החוב לתקופת הריבית הבאה ופרעון חלקי של ההלוואה.</p> | <p>ההסכם כולל מנגנון Cash Sweep (להלן: "Cash Sweep") - פעמיים בשנה, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, תשתמש הלווה ב-20% מתזרים המזומנים העודף⁶⁶ של הפרויקט לצורך פרעון ההלוואה.</p> | <p>מנגון Cash Sweep</p> |
| <p>עילה להעמדה לפרעון מיידי - במקרה בו היחסים נמוכים מאלה: DSCR, 1.05, הווי - LCCR, 1.05 - 1.05.</p> <p>תנאי לביצוע משיכות תחת הסכם ההלוואה - יחס הלוואות (כהגדרת המונח לעיל) אינו גבוה מ-34:66.</p> <p>נכון למועד הדו"ח, אליוזרסאן עומדת באמות המידה הפיננסיות.</p> | | <p>אמות מידה פיננסיות</p> |
| <p>עילות לפרעון חלקי מיידי של ההלוואה, כוללות בין היתר: מקרה של קבלת תשלומי ביטוח בגין מקרה נזק, אשר לא שימשו לצורך תיקון הנזק (בגובה התשלומים שהתקבלו); מקרה של קבלת תקבולים בגין הלאמה (בגובה התשלומים שהתקבלו); מקרה של קבלת תשלומים בגין פיצוי, שיפוי או קנסות תחת הסכמי הפרויקט (בגובה התשלומים שהתקבלו); מקרה של הפרת התחייבות בעלי המניות להזרים הון ללווה כמפורט להלן.</p> <p>עילות לפרעון מיידי מלא של ההלוואה, לרבות במקרים הבאים: שינוי שליטה - אם החברה וחימין סולאר, יחדיו, יחזיקו, במישרין או בעקיפין, ב-50% או פחות מהון המניות או זכויות ההצבעה בלווה או אם חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל יחזיקו פחות מ-100% מהון המניות או זכויות ההצבעה בלווה; מכירת כל או עיקר נכסי הלווה; אירוע הפרעת שוק (market disturbance); במקרה שבו לא הושגה הפעלה מסחרית של הפרויקט עד ליום 31 באוקטובר 2021; אי עמידה בתנאים והסכומים המינימליים שנקבעו שעל הלווה להותיר בחשבונית ההלוואה וחשבונית הלוואת המזנין; אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל; הפרה של הסכם ההסכם הפרויקט, באופן שעשוי ליצור השפעה מהותית לרעה, או תיקון, ביטול או המחאה של הסכמים אלה; איבוד הזכויות בקרקע של הפרויקט, הפקעה, מניעת גישה לפרויקט וכן אי רישום של הזכויות בקרקע במרשם הרלוונטי בתוך חודש אחד ממועד הקלוזינג של ההלוואה, בכפוף לארכות הקבועות בהסכם; הפרה צולבת - הפרה של הסכמי מימון עם צדדי ג' או התחייבויות מסחריות בסכום העולה על 50 אלפי אירו לשנה בהם התקשרה הלווה או הפרה של קבלן ההקמה או התפעול את הסכמי ה-EPC או O&M או הפרה של הסכם ה-PPA ע"י הרוכשת מכוח ההסכם; הליכי חדלות פרעון או פירוק של הלווה, בעלי המניות בלווה או של כל צד להסכמי הפרויקט; ביטול אישורים או היתרים של הפרויקט; שינוי במסגרת הרגולטורית של הפרויקט; ביצוע חלוקות שלא בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם; פתיחת הליכים משפטיים כנגד הלווה, קבלן ההקמה, התפעול או הרוכשת מכוח הסכם ה-PPA, באופן שעשוי ליצור השפעה לרעה ממשית על הפרויקט; הפרה של התחייבות בעלי המניות בלווה להזרים הון ללווה (כמפורט להלן). נכון למועד הדו"ח, החברה עומדת בכל העילות לפרעון מיידי חלקי ומלא.</p> | | <p>עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא</p> |
| <p>בין היתר, שעבוד שני בדרגה על מלוא מניות הלווה; שעבוד שני בדרגה על מלוא הזכויות בגין כל הלוואות בעלים (ככל שתהיה); שעבוד שני על תקבולים בגין החשבונית המשועבדים; שעבוד ראשון בדרגה על מלוא מניות סרגוסה ישראל וחימין השקעות³.</p> | <p>בין היתר, שעבוד ראשון על כל זכויות הלווה או בעלי המניות בלווה בקשר עם הסכמי הפרויקט; שעבוד ראשון על מלוא מניות הלווה; שעבוד על מלוא הזכויות להחזר הלוואות בעלים שהועמדו ללווה על ידי בעלי מניותיה (בדרך של נשיאתן בחלק מעלויות הפרויקט); ושעבוד על תקבולים</p> | <p>בטוחות</p> |

⁵⁸ "תזרים המזומנים העודף", משמע לכל תקופת חישוב: תזרים מזומנים נטו (כהגדרתו להלן) בניכוי סכומי כיסוי החוב הבכיר, תשלומים לפקדון שירות החוב, תשלומי פרעון חלקי מוקדם (ככל שישנו) למעט סכומי Cash Sweep, וכל סכום זרובה אחר שנדרש להפקידו תחת הסכם ההלוואה. "תזרים מזומנים נטו", משמע לכל תקופת חישוב: תקבולי הפרויקט שהתקבלו בידי הלווה (לרבות, בין היתר, תקבולים הנובעים מהסכם ה-PPA) בצירוף החזרי מס (למעט החזרי מע"מ), בצירוף תקבולי ביטוח או תקבולים מכוח הסכמי הפרויקט ככל שישנם, בצירוף יתרות המשוחררות מחשבון סכומי החסימה בהתאם להסכם ההלוואה (ככל שישנן), בצירוף או ניכוי של הון חוזר של הלווה בהתאם למודל הפיננסי, ובניכוי עלויות תפעול, ביטוח והוצאות תקורה, תשלומי איוון בגין תקבולי ביטוח או בשל הסכמי הפרויקט (ככל שישנם), Capital costs נוספות שאושרו על ידי המלווה, תשלומי מיסים (למעט מע"מ) וכן הוצאות נוספות (למעט הוצאות מימון וקרן) המשויכות לתקופה הרלוונטית כפי שיוורה המלווה מעת לעת. "תזרים מזומנים חופשיים", משמע לכל תקופת חישוב: תזרים המזומנים העודף בניכוי כל סכום שהוקצה עבור סכומי ה-Cash Sweep של החוב הבכיר.

| הלוואת המזנין | ההלוואה הבכירה | |
|--|---|--|
| | <p>בגין חשבוניות הפרויקט המשועבדים. בנוסף התחייבה הלווה לרשום שעבוד מתאים על נכסי הפרויקט (PV Plant Assets) (לרבות, המערכות, קווי ההולכה, קניין רוחני באישורים והיתרים כו"ו"ב) במקרה שבו בכל מועד נתון ה-DSCR ההיסטורי נמוך מ-1.10. בנוסף, שועבדו לטובת המלווה ערבויות שהעמידו החברה וחימין סולאר להבטחת התחייבויות אנרג'י אינטרסול מכוח הסכם ה-EPC (לעיל): "ערבות ה-EPC".</p> | |
| <p>הלווה התחייבה, בין היתר: לא לתקן או להחליף את הסכמי הפרויקט ללא הסכמה מראש של המלווה; לקבל את הסכמת המלווה מראש בנוגע לפעולות בקשר עם קבלת ה-EPC (לרבות אישור פעולות או עבודות, אישור תשלומים, מימוש ערבויות ועוד); להעמיד ערבויות בנקאיות לדרישת מנהל הרשת (Endesa) לצורך עבודות החיבור; שלא להתקשר בהסכמים נוספים מעבר להסכמי הפרויקט והסכמי המימון, למעט הסכמים הקשורים ישירות לפרויקט שאינם עולים על סכום של 5,000 אירו או שאושרו מראש על ידי המלווה; שלא לבצע כל מיזוג, הפחתת או חלוקת הון, או הקצאת מניות חדשות; שלא לבצע כל פעולה אשר יוצרת שינוי שליטה ללא אישור מראש של המלווה; שלא לרכוש נכסים חדשים בסכום העולה על 25,000 אירו לשנה או למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת בנכסי הלווה ללא הסכמת המלווה מראש; שלא ליטול כל התחייבות פיננסית או לתת כל ערבות לצדדים שלישיים, למעט הלוואות בעלי מניות נחותות או מתן ערבות לטובת חברת החשמל המקומית ככל שתידרש; שלא לבצע התקשרויות עם חברות קשורות מקבוצת סולאר.</p> <p>בנוסף, בעלי מניות הלווה, חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל, התחייבו להזרים הון בגובה מיליון אירו ללווה במקרה של חריגות בעלויות הפרויקט (Cost Overruns) (לעיל): "התחייבות בעלי המניות". הזרמת הון כאמור תהווה הלוואת בעלים נחותה שתשועבד לטובת המלווה. בנוסף התחייבו בעלי המניות בלווה שלא למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת במניות הלווה.⁵⁹</p> | <p>ערבויות</p> <p>התחייבויות ומגבלות</p> | |
| <p>הלווה התחייבה שלא לבצע חלוקות (לרבות תשלום דיבידנדים, תשלומי קרן או ריבית של הלוואות בעלים, רכישת עצמית של מניות החברה, מתן הלוואות או תשלום לבעלי מניות עבור שירותים שניתנו שלא בהתאם לתקציב הפרויקט), אלא בכפוף להתקיימות, בין היתר, התנאים הבאים: חלוקות יבוצעו פעם בחצי שנה לכל היותר בימים 31 בינואר ו-31 ביולי; פקדון שירות החוב מופקד במלואו ושולם מלוא סכום ה-Cash Sweep; הושגה הפעלה מסחרית של הפרויקט; תשלומי שירות החוב לתקופת החלוקה שולמו במלואם; DSCR היסטורי הינו 1.15 לפחות, ה-DSCR החזוי לתקופת העובדה לאחר החלוקה הינו 1.15 לפחות (כמפורט לעיל); סכום החלוקה נמוך מהסכומים שנקבעו בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם ההלוואה. על אף האמור, עד לפרעונה המלא של הלוואת המזנין, כל החלוקות שיבוצעו על ידי אליזרסאן יועברו לחשבון הלוואת המזנין (כהגדרתה להלן), ויחולקו, ככל שיחולקו, בהתאם להוראות הלוואת המזנין.</p> <p>הלווה התחייבה שלא לבצע חלוקות, אלא אם הן עומדות בתנאים הבאים: (א) אין מקרה הפרה של ההלוואה (ב) החלוקה מבוצעת ביום 31 בינואר או 31 ביולי, (ג) החלוקה הינה מתוך היתרה בחשבון הלוואת המזנין לאחר תשלום סכומי ה-Cash Sweep (ג) כל ריבית מהוונת (כהגדרתה לעיל) נפרעה; (ד) כל התנאים לחלוקה תחת ההלוואה הבכירה מתקיימים (כמפורט לעיל).</p> | <p>חלוקת דיבידנד</p> <p>בהקשר זה יצוין כי לאור העובדה שהסכם ההלוואה הבכירה כולל מנגנון Cash Sweep בשיעור של 20% מתזרים המזומנים העודף (כמפורט לעיל), ולאור העובדה שהסכם הלוואת המזנין כולל מנגנון Cash Sweep בשיעור של 75% מיתרת התזרים העודף לאחר תשלום ה-Cash Sweep בגין ההלוואה הבכירה (כמפורט להלן), אזי עד מועד פרעונה המלא של הלוואת המזנין, אליזרסאן תוכל (ככל שתעמוד בתנאים לחלוקות לפי הסכמי ההלוואות) לבצע חלוקות בשיעור שאינו עולה על 20% מתזרים המזומנים העודף שלה.</p> | |

6.13.9. אגרות חוב (סדרה א')

ביום 19 בינואר 2022 השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') לציבור מכוח דוח הצעת מדף בסך כולל של 242 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת הנפקה"). כאמור בסעיף 6.13.6.1 לעיל, סך של כ-30,165 אלפי אירו מתמורת הנפקה שימש לפירעון מסגרת האשראי התאגידית מהבנק האוסטרי. להרחבה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') והתנאים שלהן, ראו סעיף ה(6) לדוח הדירקטוריון.

6.13.10. הלוואה לחברת הבת למימון פרויקטים פוטו-וולטאיים

ביום 30 ביוני 2022 חתמה חברת רה סולאר על הסכם עם AG Austria KommunalKredit בע"מ להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בהיקף כולל של 40 מיליון אירו. מסגרת האשראי תנוצל על ידי רה סולאר, בין היתר, לצורך השלמת פיתוח הפרויקטים והשלמת מימון רכישת הזכויות בפרויקטים בש לב הפיתוח, לרבות פירעון הלוואות בעלים. כמו כן, מסגרת האשראי תהיה מסוג

⁵⁹ לענין זה יצוין כי בעלות המניות באליזרסאן, קרי חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל (להלן בה"ש זו: "הלוואת") עתידות להתקשר בהסכם הלוואה עם אנרג'י אינטרסול (שהינו קבלן ה-EPC של הפרויקט) אשר תהא נחותה להלוואות הבנק האוסטרי, ובמסגרת כוללת של עד 4.2 מיליון אירו, וזאת לצורך מימון התחייבויותיה של הלוואת להזרמת הון מכוח הסכמי ההלוואות כמפורט לעיל. הצדדים לא יהיו רשאים לבטל את הסכם ההלוואה ללא אישור הבנק האוסטרי. הלוואת יהיו רשאיות לבצע משיכות תחת ההלוואות האמורות באמצעות קיזוז סכומים המגיעים מאליזרסאן לאנרג'י אינטרסול כקבלן ה-EPC של פרויקט אליזרסאן 1. יצוין כי סכומי ההלוואות האמורות ירשמו כהלוואות בעלים של חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל לאליזרסאן.

"הלוואה מתחדשת" כך שרה סולאר תוכל לפרוע סכומים שהתקבלו מכוח הסכם הלוואה, ובכך להגדיל את מסגרת האשראי בחזרה עד לסך כולל של 40 מיליון אירו. בהתאם להסכם, מסגרת האשראי תהא תקפה ל-24 חודשים ותישא ריבית שנתית כוללת של $EURIBOR+6.5\%$. הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, כאשר מועד פירעון הלוואה הסופי יהיה ביום 30 ביוני 2024. לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-068082)

6.13.11. הלוואת פרויקט קלספארה וויינה

ביום 13 בספטמבר, 2022, חתמה רה סולאר להעמדת מימון בכיר בהיקף של כ-24.1 מיליון אירו לצורך הקמת שני פרויקטים בספרד, פרויקט קלספארה ופרוקט ויינה, כמפורט בסעיף 6.7.1.1. המימון הבכיר יהיה לתקופה של בין 16 ל-18 שנים, בריבית שנתית של בין 2.5% ל- 2.75% מעל ריבית ה- $EURIBOR$ לתקופה של שישה חודשים. הקרן והריבית יפרעו לאורך תקופת המימון הבכיר בתשלומים חצי שנתיים, אשר שיעורם ישתנה כתלות בחתימה על PPA ויחסי כיסוי חוב, כאשר החזר הקרן הראשון יתבצע לאחר שישה חודשים מיום חיבור הפרויקטים לרשת החשמל. בהתאם להסכם, הבנק הספרדי יעמיד שתי הלוואות נוספות – האחת בסך של 3.9 מיליון אירו לקלספארה והשנייה בסך של 2.3 מיליון אירו לויינה, לתקופה של 18 חודשים למימון תשלומי מע"מ כנגד חשבוניות בתוקפת ההקמה. הלוואות אלו הן בריבית $EURIBOR$ לתקופה של שלושה חודשים בתוספת 1.9% . לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-094839).

ביום 13 בדצמבר 2022 בוצעה הסגירה הפיננסית של פרויקט ויינה, בהספק כולל של כ-18.5 מגה-וואט ונחתם בין הצדדים (באמצעות חברת בת ספרדית המוחזקת 100% ע"י רה סולאר), הסכם סופי בעניין. במסגרת הסגירה הפיננסית, המרווח מעל ה- $EURIBOR$ לחצי שנה קובע ל- 2.5% ותקופת הלוואה ל-18 שנים, כאשר בכוונת החברה לגדר את הריבית ולקבעה לאורך חיי הלוואה. יתר תנאי ההסכם הסופי לא השתנו מהותית מתנאי מזכר ההבנות כאמור לעיל. כמו כן, כחלק מההסכם הסופי, הבנק העמיד הלוואה בסך של כ-2.3 מיליון אירו לפרויקט ויינה, לתקופה של 18 חודשים למימון תשלומי מע"מ כנגד חשבוניות בתוקפת ההקמה בריבית $EURIBOR$ לתקופה של שלושה חודשים (שלא תפחת מ- 0%) בתוספת 1.9% . לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-150664).

6.13.12. הלוואת פרויקט מקיננזה

ביום 22 בנובמבר, 2022, חתמה רה סולאר על מזכר הבנות עם בנק ספרדי להעמדת מימון בכיר בהיקף של עד כ-75 מיליון אירו למימון הקמת פרויקט מקיננזה בספרד כמפורט בסעיף 6.7.1.1(ד) לדוח זה. בהתאם למזכר ההבנות, המימון הבכיר יהיה לתקופה של בין 16 ל-18 שנים בריבית שנתית של בין 2.5% ל- 2.75% מעל לריבית ה- $EURIBOR$ לתקופה של שישה חודשים. מסגרת האשראי והריבית יפרעו לאורך תקופת מסגרת האשראי בתשלומים חצי שנתיים, אשר שיעורם ישתנה כתלות בחתימה על PPA ויחסי כיסוי חוב, כאשר החזר הקרן הראשון יתבצע לאחר שישה חודשים מיום חיבור הפרויקטים לרשת החשמל. לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-140758).

6.13.13. הלוואת מזנין להקמה ומימון מחדש של פרויקטים בספרד ואיטליה

ביום 3 בפברואר 2023 חתמה רה סולאר על הסכם עם קרן השקעות אירופאית להעמדת מימון מזנין של עד 50 מיליון אירו לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש להקמת פרויקטי החברה באירופה בהספק של כ-300 מגה-וואט שבנייתם עתידה להתחיל במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023, ולפירעון הלוואה קיימת והעמדת מימון מזנין חדש בתנאים משופרים בפרויקט אליזרסאן, בהספק של 50 מגה-וואט, המחובר לרשת החשמל בספרד (להלן: "ההסכם" ו-"פרויקט החברה", התאמה). בהתאם להסכם, הלוואת המזנין תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור 6% שתשולם בימים 31 ביולי ו-31 בינואר בכל שנה. מועד פירעון הלוואה הסופי יהיה כמוקדם מבין (א) 15 שנים מיום חתימת ההסכם או (ב) 4 שנים מתום סיום ה-PPA האחרון שיחתם בגין הפרויקטים נשוא הלוואת המזנין. רה סולאר תהא זכאית למשוך את הכספים נשוא ההסכם החל מיום חתימת ההסכם (3 בפברואר 2023), ועד ליום 31 בדצמבר 2023, כאשר לאחר מכן לקרן ההשקעות שיקול דעת בלעדי בדבר

משיכת הכספים נשוא ההסכם. משיכת הכספים כפופה למספר תנאים כגון השקעת הון מינימאלית ע"י רה סולאר או חברות קשורות בהיקף מינימאלי של 10% מעלויות הפרויקט, בדיקות נאותות משפטיות וטכניות מספקות, חתימת הסכמי EPC ו-M&O הצגת תקציב הפרויקט, חתימת PPA בגין פרויקטי החברה, עמידה ביחסי כיסוי מסוימים וכו'.

לצורך הבטחת ההלוואה, רה סולאר תשעבד לטובת קרן ההשקעות, בין היתר, את הזכויות בחברות ההחזקה של פרויקטי החברה, לצד בטוחות נוספות המקובלות בעסקאות מסוג זה. בהתאם להסכם, קרן ההשקעות תהא רשאית להעמיד את מלוא ההלוואה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרה של ירידת רה סולאר משיעור החזקות של 50% במי מהפרויקטים ללא קבלת אישור מראש, במקרה בו החברה או חברות בנות המחזיקות בפרויקטים נכנסות להליכי חדלות פירעון, בהצגת מצגי שווא וכדומה. לרה סולאר תעמוד הזכות לפרוע את הלוואת המזנין בפירעון מוקדם לאחר חמש שנים ועד לשנה העשירית, בכפוף לתשלום עמלת פירעון בסכומים לא מהותיים הפוחתת לאורך שנים אלו, ולאחר השנה העשירית ללא עלות.

6.13.14. אשראי לשנה הקרובה

להערכת החברה, לא תידרש החברה לגייס בשנת 2023 מימון בהיקף מהותי, למעט ככל ויבשילו הפרויקטים אותם מקדמת החברה אשר נמצאים בשלבי פיתוח מתקדם ולמעט לשם מחזור אשראי קיים.

6.14. מיסוי

ראו ביאור 17 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (פרופורמה) ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים לדו"ח זה.

6.15. הסכמים מהותיים

6.15.1. הסכמי המימון המהותיים

לפרטים אודות הסכמי המימון בהם התקשרו חברות הקבוצה, ראו סעיף 6.13.6 לעיל.

6.15.2. הסכמים למכירת חשמל

א. ביום 29 בספטמבר 2022 חתמו רה סולאר וקרן השקעות אירופית אשר התקשרה בהסכם השקעה בפרויקטים של החברה (כאמור בסעיף 6.15.3 להלן), על מזכר הבנות עם חברה אמריקאית הנסחרת בנאסד"ק ונכללת במדד ה-S&P 500 (להלן: "**החברה האמריקאית**") בהסכם למכירת חשמל (PPA), שיוצר מחמישה פרויקטים בהספק מצטבר של 250 מגה-וואט השייכים לקבוצת הפרויקטים "אלפונסו אל סאביו 1" ו-"אלפונסו אל סאביו 2" בספרד (להלן: "**הפרויקטים בספרד**"). ביום 23 בדצמבר חתמו חברות המוחזקות ע"י החברה בשיעור של 47.4% ובשליטתה, על הסכם מחייב עם החברה האמריקאית על הסכם למכירת חשמל שיוצר בחלק מהפרויקטים בספרד, בהספק של כ-250 מגה-וואט. בהתאם להסכם, המוכרות והקונה התקשרו ב-PPA לתקופה של 15 שנים החל מיום 30 ביוני 2024, בכפוף להתקיימותם של תנאים הקבועים בהסכם. בהתאם להסכם, יימכר חשמל בתעריף של 46 אירו למגה-וואט צמוד למדד המחירים לצרכן בספרד החל מיום 1 באוקטובר 2022 ועד לתום תקופת ההתקשרות, זאת ביחס לכ- 61% מתפוקת החשמל שתיוצר בפרויקטים בספרד. הצמדת תעריף מכירת החשמל למדד המחירים לצרכן בספרד הנה הצמדה חלקית, בהתאם לשלב בו נמצא הפרויקט ובכל מקרה עד לשיעור של 8% עד חיבור הפרויקט לרשת החשמל ועד שיעור של 1% לשנה מיום חיבור הפרויקט ועד לסיום תקופת ההתקשרות. לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-154636).

ב. ביום 16 בנובמבר 2022, חתמו במשותף רה סולאר, וקרן השקעות אירופאית אשר חתמה על על הסכם להשקעה בפרויקטים של החברה (כמפורט בדיווח של החברה מיום 15 במרץ 2022. אסמכתא: 2022-01-025494) (להלן: "**המוכרים**"), על מזכר הבנות עם חברה קמעונאית

בינלאומית מובילה (להלן: "הקונה") למכירת כ-60%-70% מהחשמל (Power Purchase Agreement - PPA) שיוצר בחלק מפרויקטי החברה בספרד (פרויקטי ויינה, קלספרה, חלק מפרויקטי אל סאביו ואלצ'יה) בהספק כולל מוערך של כ-175-150 מגה-וואט (להלן: "מזכר הבנות", "PPA", "הפרויקטים הספרדים" ו-"הצדדים", בהתאמה). בהתאם למזכר הבנות, המוכרים והקונה יתקשרו ב-PPA לתקופה של 10 שנים החל מיום 30 ביוני 2024, בכפוף להתקיימותם של תנאים הקבועים במזכר הבנות (להלן "תקופת ההתקשרות" ו-"תחילת ההתקשרות", בהתאמה). במהלך תקופת ההתקשרות יימכר חשמל בתעריף של כ-45-50 אירו למגה-וואט. התעריף האמור, יהא צמוד למדד המחירים לצרכן בספרד מיום 1 באוקטובר 2022 ועד למוקדם מבין מועד החיבור לרשת או 540 ימים מיום חתימת ההסכם המחייב, זאת ביחס לכ-60%-70% מתפוקת החשמל שתיוצר בפרויקטים הספרדים. לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-110562).

6.15.3. הסכם השקעה עם קרן השקעות אירופאית

ביום 4 בינואר, 2023, חתמה רה סולאר על הסכם השקעה מחייב עם קרן השקעות אירופאית מובילה בתחום האנרגיה והתשתיות ביחס לפרויקטי החברה בספרד בהספק כולל של כ-300 מגה-וואט. (שישה פרויקטים בהספק מצטבר של 300 מגה-וואט השייכים לקבוצת הפרויקטים "אלפונסו אל סאביו 1 ו"ו" -אלפונסו אל סאביו 2 "בספרד). במסגרת הסכם ההשקעה נקבע, כי קרן ההשקעות תשקיע סכום המוערך בכ-30-40 מיליון אירו. תמורת ההשקעה תקנה לקרן ההשקעות 49% מהזכויות בשתי חברות המוחזקות בשיעור של 100% ע"י רה סולאר. לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-002880)

6.15.4. הסכמים להקמה של מערכות פוטו וולטאיות

לפרטים אודות הסכמים להקמה של מערכות פוטו פולטאיות, ראו סעיף 6.6.2.2 לעיל.

6.16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.16.1. היבטים הנוגעים לאיכות הסביבה

6.16.1.1. תחום הפעילות בישראל

ככלל, מערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות הינן פיתוח טכנולוגי בר-קיימא הכולל יתרונות סביבתיים ביחס לפתרונות הטכנולוגיים המקבילים, לרבות הפחתת צריכת משאבי טבע מתכלים (ובעיקר נפט על שלל מוצריו), הפחתת פליטה חומרים מזהמים וכיו"ב.

יחד עם זאת, במסגרת ייזום והקמת מערכות לייצור חשמל על החברה להתחשב במספר היבטים הנוגעים לאיכות הסביבה, ובין היתר:

- במסגרת קידום סטטוטורי להקמת מערכות הכרוכות בשינוי ייעוד הקרקע נשקלים שיקולים סביבתיים והשפעתם של המערכות על הסביבה, לרבות מבחינת ניצול קרקע והשפעה נופית-סביבתית, התייחסות לבעלי חיים, נראות, רעש וכיוצ"ב.

- בכל הנוגע לתכנון המערכות הפוטו-וולטאיות ופינוי בלאי רכיביהן בסיום פעילותן, על החברה להתחשב בהיבטים הנוגעים לאיכות הסביבה.

6.16.2. פירוט הסיכונים הסביבתיים

למועד הדו"ח, לא ידוע לחברה על סיכונים סביבתיים מהותיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה, או על הוראות דין בתחום הסיכונים הסביבתיים שיש להן השלכות מהותיות על הקבוצה ופעילותה.

6.16.3. הוראות דין רלוונטיות לפעילות הקבוצה

למיטב ידיעת החברה, חברות הקבוצה פועלות על-פי כל דין רלבנטי לשם הפחתת הסיכונים הסביבתיים, ולמיטב ידיעתה, גם עומדות בכל התקנות הסביבתיות הנדרשות לצורך קבלת ההיתרים להקמת והפעלת המתקנים של החברה.

הוראות הדין בנוגע לסיכונים סביבתיים רלוונטיות בעיקר בעת הקמת המערכות ופירוקן, בדגש על פירוק והטמנת גגות אסבסט ככל הנדרש.

6.16.4 מדיניות ניהול סיכונים סביבתיים

מדיניות חברות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים מתמקדת בהתאמת המערכות לדרישות הדין בקשר לסיכונים סביבתיים, על מנת לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על פעילות חברות הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על-ידי סמנכ"ל התפעול, באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילות חברות הקבוצה, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים וכן תכנון ובניית המערכות באופן התואם את הוראות הדין, וזאת בשיתוף יועצים חיצוניים המתמחים בתחומים הרלבנטיים.

6.16.5 הליכים משפטיים בקשר עם איכות הסביבה

למועד הדו"ח, החברה או נושאי המשרה בה אינם צד להליכים משפטיים (ובכלל זה להליך משפטי או מינהלי מהותי) הקשורים עם איכות הסביבה. כמו כן, חברות הקבוצה לא היתה צד להליך כאמור. בנוסף, למועד הדו"ח, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים הנוגעות לאיכות הסביבה ולא היו עלויות סביבתיות מהותיות אחרות החלות על חברות הקבוצה.

6.17 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

6.17.1 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בישראל

המסגרת הרגולטורית עליה מושתת פעילות הקבוצה בישראל הינה החקיקה הרלוונטית למשק החשמל באמצעות חוק משק החשמל, תשי"ד-1954, התקנות והכללים שהוצאו מכוחם, וכן החלטות רשות החשמל, לרבות ספרי אמות מידה והחלטות ממשלת ישראל ומשרד האנרגיה והמים.

בנוסף, הפעילות בתחום האנרגיה המתחדשת, כפופה לאישורי גופים רגולטוריים ומוסדות שונים, כגון: רשויות מקומיות, חברת החשמל, גופי תכנון ובניה, משרדי ממשלה שונים (כגון משרד החקלאות, משרד הפנים ומשרד הביטחון) והחלטות, נהלים ותקנים שהתקבלו בגופים הפועלים מטעמם, אשר נדרשים בעיקר טרם הקמתו של המתקן ותחילת הפעלתו המסחרית.

בהמשך לסקירת המדיניות הסביבתית, הרגולציה והאסדרות בתחום הפעילות שתוארו בסעיף 6.6.2.1.2 לעיל, להלן סקירה תמציתית של הרגולציה הנוספת אשר קיימת בתחום, למועד הדו"ח:

6.17.1.1 חוק משק החשמל

חוק משק החשמל ימסדיר את הפעילות במשק החשמל לטובת הציבור, תוך הבטחת אמינות, זמינות, איכות, יעילות והתייעלות אנרגטית, והכל תוך יצירת תנאים לתחרות ומיזעור עלויות (ראו סעיף 1 לחוק).

במסגרת חוק משק החשמל נקבע הכלל לפיו לא ניתן לבצע פעילות בתחום החשמל (דהיינו - ייצור, ניהול המערכת, הולכה, אגירה, חלוקה, הספקה או סחר בחשמל), ללא קבלת רישיון לביצוע אותה פעילות, למעט מספר חריגים שהוגדרו בחוק⁶⁰. הסמכות ליתן רישיונות ייצור חשמל נתונה על-פי החוק לרשות החשמל, כאשר ביחס להקמת תחנות כח בהספק מותקן העולה על 100 מגה-וואט, נדרש גם אישור שר האנרגיה. במקביל, חוק משק החשמל מעניק לרשות החשמל סמכות לבטל רישיון ייצור חשמל (וכאשר מדובר ברישיון ייצור בהיקף העולה על 100 מגה-וואט - נדרש גם

⁶⁰ כדוגמת אדם המייצר חשמל בהספק שאינו עולה על 16 מגה-וואט (או בהספק גבוה יותר שקבעה הרשות בכללים באישור השר), ואינו מוכרו לאחר (שאינו בעל רישיון ספק שירות חיוני) למעט: (א) צרכן בחטיבת קרקע שמוכר חשמל לאדם אחר שיש לו זכות במקרקעין הנכללים בחטיבת הקרקע, או זכות לגבי מקרקעין כאמור ובכלל זה זכות שימוש במקרקעין, וכן מעביר חשמל לאותו אדם; ובלבד שהשימוש העיקרי שצרכן זה עושה בחטיבת הקרקע אינו מכירת חשמל; (ב) אדם המעביר חשמל לצרכן בחטיבת קרקע, ובלבד שייצר את החשמל ביחידת ייצור הנמצאת באותה חטיבת קרקע, או אדם המעביר חשמל לצרכן ממיתקן חשמל המשמש לאגירה שנמצא באותה חטיבת קרקע שבה נמצא הצרכן; (ג) אדם המעביר חשמל שיוצר ביחידת ייצור לצרכן הרוכש אנרגיה תרמית שנוצרה אגב ייצור החשמל באותה יחידת ייצור, ובלבד שרשת החשמל נמצאת בתוואי שבו מונחת התשתית המשמשת להעברת האנרגיה התרמית, ובצמוד לתשתית האמורה.

אישור השר) בנסיבות המפורטות בחוק. כן כולל החוק מגבלות לעניין רישיון ייצור חשמל, שינויים מבניים בבעל הרישיון, העברת שליטה בבעל הרישיון או שיעבוד זכויות ברישיון ייצור חשמל.

חוק משק החשמל מגדיר בעל רישיון לניהול המערכת, רישיון הולכה או רישיון חלוקה כ"ספק שירות חיוני", וכן קובע את החובות המוטלות עליו (ליתן שירות לכל הציבור ללא אפליה, להעניק שירותי תשתית לבעלי הרישיונות הפרטיים, ליתן שירותי גיבוי (הכל על-מנת שיוכלו למכור חשמל לצרכנים פרטיים), וכן לרכוש מהם זמינות ואנרגיה בהתאם לתנאי רישיונם.

בנוסף, החוק מסדיר את הקמת רשות החשמל, הרכבה, סמכויותיה, אחריותיה וסדרי עבודתה. כן קובע החוק את אופן קביעת תעריפי החשמל בישראל ועלויות השימוש ברשת החשמל, ואת העונשים על אי-עמידה בהוראות חוק משק החשמל.

בהתאם להוראות חוק משק החשמל, קובעת רשות החשמל את תעריפי מכירת חשמל לצרכנים על-ידי חח"י, תעריפי העלות המערכתית אותו נדרשים יצרני החשמל הפרטי לשלם לחח"י, מתוך התעריף אותו הם גובים מצרכניהם וכיוצ"ב.

6.17.1.2 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה")

6.17.1.2.1 כללי

פיתוח והקמת פרויקטים על-ידי חברות הקבוצה בישראל, מבוצע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ותקנותיו, בפרט בכל הנוגע לרישוי בניה, בקשה להיתר, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים. כמו כן, פעילות הקמת חלק מהמערכות, כפופה לתהליכים מורכבים של אישור תוכנית סטטוטורית (תב"ע או תת"ל – תוכנית תשתיות לאומית) במוסדות התכנון והבניה הרלוונטיים (כגון ועדת מחוזית, המועצה הארצית לתכנון ולבניה או הועדה לתשתיות לאומיות), בהתאם לסוג המערכת והוראות חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו.

בנוסף, לצורך פעולתן, חלק מחברות הפרויקטים נדרשות להסדיר את זכויותיהן במקרקעין עליהם הן מקימות את המערכות. בהתאם, פעילותן מושפעת גם מדיני המקרקעין החלים במקום הקמת מערכותיהן, לרבות חוק מקרקעי ישראל, חוק רשות מקרקעי ישראל וכיוצ"ב.

למיטב ידיעת החברה, בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל, חוכר או ישוב חקלאי המחזיק במקרקעין מכוח חוזה חכירה אינו רשאי להשכיר בהשכרת משנה מקרקעין נשוא הסכם החכירה לצורך הקמת מערכת פוטו-וולטאיות. בהתאם, הקמת המערכות הקרקעיות כפופות להתקשרות בהסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למקרקעין המיועדים למערכת ולעמידה בתנאי הסכם הפיתוח. בנוסף, בהתאם להוראות הסכמי החכירה, השכרת המקרקעין נשוא הסכמי החכירה או המחאת הזכויות מכוחם כפופה לאישור רשות מקרקעי ישראל.

כמו כן, למיטב ידיעת החברה, בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל, על ישוב חקלאי להחזיק במישרין או בשרשור לפחות 26% מהזכויות בתאגיד (זכויות בהון, זכות למינוי דירקטור וזכות להינות מרווחי התאגיד) שהינו צד להסכם הפיתוח והחכירה.

חוק התכנון והבניה אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות, וקובע כי בניה ללא היתר כאמור או תוך סטייה ממנו, מהווה עבירה פלילית. על אף האמור, ובמסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה והוראות סעיף 24 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014, ישנם עבודות אשר נכללות בהגדרת עבודות הפטורות מהיתר בניה, לרבות הקמת מערכות סולאריות המותקנות על גגות עד להיקף של 700 קילו וואט לכל מבנה. בגין עבודות הפטורות מהיתר נדרש לעמוד בתנאים המוגדרים בהגדרת הפטור, וכן לדווח על תחילת ביצוע העבודות לגורם הרגולטורי המוסמך.

6.17.1.2.2 תכניות מתאר

תוכנית המתאר הארצית למתקנים פוטו וולטאיים (תמ"א 10/ד/10)

ביום 9 בנובמבר 2010, אישרה המועצה הארצית לתכנון ובניה את עקרונות תכנית המתאר הארצית 10/ד/10 להסדרת מתקנים פוטו-וולטאיים, אשר נכנסה לתוקף ביום 26 בדצמבר 2010 (להלן בסעיף זה: "תכנית המתאר הארצית"). תכנית המתאר הארצית מסדירה את הליכי התכנון

למתקנים סולאריים, החל ממתקנים קטנים על גגות ועד למתקנים סולאריים קרקעיים של עד 750 דונם (מעבר להיקף זה תיידרש תכנית מתאר ארצית או תכנית תשתית לאומית), ומגדיר מתי הקמת מערכות פוטו וולטאיות ייעשו מכוח היתר בלבד, הכפוף לאישור מוסד התכנון הרלוונטי (כדוגמת מערכות המוקמות על גגות מבנים בהיקף העולה על 700 קילו וואט, ומערכות על עמודים, טרקרים או קרקע ביעודי קרקע שונים כגון אחסנה או מבני משק תעשייה, מתקן הנדסי ועוד), בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית המתאר הארצית, וכן מתי הקמת מערכות פוטו-וולטאיות במתבצע במסלול תכנית, מחייבות הגשת תכנית להפקדה למוסד התכנון הרלוונטי אשר, לעיתים, מותנית גם בהגשת מסמך נופי-סביבתי. ככלל לא תתאפשר הפקדתה של תכנית להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח פתוח ערכי, כגון שטח המיועד לשמורות טבע, גן לאומי ושטחי יער וייעור, ובשטחים פתוחים שבמחוזות תל אביב והמרכז. נכון למועד פרסום הדו"ח, פרסם מנהל התכנון הצעת תיקון לתמ"א 10/ד/10 אשר אם תיכנס לתוקף, תרחיב את מגוון השטחים שעליהם ניתן להקים מערכות פוטו-וולטאיות במסלול היתר בלבד.

6.17.1.3 צו ארנונה למתקנים פוטו-וולטאיים

בחודש מרץ 2015, פורסמו תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות)(תיקון), תשע"ו-2015 (להלן: "תקנות הארנונה"). תקנות הארנונה קובעות לראשונה סיווג נפרד למתקנים סולאריים, ומפרטות את התעריפים המינימאליים והמקסימאליים המותרים לחיוב בדמי ארנונה, תוך הפרדה בין מתקנים הממוקמים על גגות לבין מתקנים שאינם ממוקמים על גגות, ועל-פי גודל המתקן. במסגרת התקנות נקבע תעריף ארנונה נמוך יחסית, המשקף את רצונו של המחוקק לתמרץ את הפעילות בתחום הפוטו-וולטאי בישראל.

6.17.1.4 פקודת הבטיחות בעבודה

במסגרת שירותי ההקמה והתפעול שחברות הקבוצה מעניקות, הן עשויות להיות כפופות לחוקי הבטיחות בעבודה, החלים על ביצוע עבודות רלוונטיות, וכן הצווים והתקנות שהותקנו על-פיהם, לרבות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 (להלן: "פקודת הבטיחות"), התקנות והצווים שפורסמו על-פיה, תקנות ארגון הפיקוח על עבודה, וכיוצ"ב, הנוגעות להיבטי ביטחון בעבודה. הואיל וביצוע עבודות השיפוץ, הבניה וההתקנה, מבוצעות באמצעות קבלני משנה, ככלל, ההתקשרויות עם קבלני המשנה כוללות הוראות בדבר התחייבויות קבלני המשנה לפעול על-פי הוראות חוקים ותקנות אלו.

6.17.2 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בספרד ואיטליה

לפרטים ראה סעיפים 6.5.3.2 ו-6.65.3.3 לעיל.

6.18 הליכים משפטיים

6.18.1. בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה מהימים 24 בנובמבר, 2021 ו-28 בדצמבר, 2021 (אסמכתאות: 2021-01-101554 ו-2021-01-101560, בהתאמה), בקשר עם ההליך המשפטי שהחברה ניהלה מול מר עודד עין דור, ביום 30 במאי, 2022, אישר ביהמ"ש את הסכם הפשרה בין החברה, סולאיר ישראל ומר עין דור מיום 29 במאי, 2022. במסגרת הסכם הפשרה הצדדים הגיעו להסכמות, כאשר עיקריהן כדלהלן: מר עין דור התחייב שלא להתחרות בעסקיהן של החברות, לא להעביר סודות מסחריים ועסקיים של החברות, לא לנצל בשום מקרה שום הזדמנות עסקית שהייתה או שקיימת לחברות, ושהגיעה אליו עת היה נושא משרה בחברות או עד למועד סיום יחסי העבודה בין הצדדים. כמו כן, התחייב מר עין דור שלא לפנות כלל לעובדים ו/או ספקים שהינם בלעדיים של החברה בטריטוריה הרלוונטית ו/או לקוחות שהינם בעלי משטחים שעליהם מותקנים הפאנלים של החברות לרבות חברות בנות ונכדות ו/או מתווכים ו/או משכירים ו/או קומונאל קרדיט מאוסטריה ו/או שותפים עסקיים פעילים של מי מהחברות נכון למועד חתימת הסכם זה ו/או שהיו פעילים בשנה האחרונה טרם לסיום יחסי העבודה בין הצדדים. בנוסף, 131,198 מניות רגילות של החברה (המשקפות 17.5% מניות מתוך 749,700 מתוך המניות שנותרו נכון לאותו מועד בידי מר עין דור) הועברו לחברה ללא תמורה כפיצוי. כמו כן, 168,682 מניות שבידי מר עין דור של החברה נשארו בידי הנאמן המחזיק את המניות (להלן: "מניות הבטוחה"), וזאת עד שנתיים מיום מתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה (להלן: "תקופת החסימה"), כבטוחה להבטחת חלק מהתחייבויותיו של מר עין דור בהסכם הפשרה. בנוסף, הסכם הפשרה קבע

כי למר עין דור תעמוד אופציית PUT במסגרתה יהיה רשאי למכור את מניות הבטוחה לידי החברה לפי מחיר הממוצע של שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למתן הודעת המכירה על-ידי בתוספת סך של 400,000 ₪ עד לתום תקופת החסימה. כמו כן, לחברה תעמוד אופציית CALL לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה (לרבות צד שלישי) את מניות הבטוחה בכל עת עד תום תקופת החסימה, לפי מחיר הגבוה מבין: א) לפי מחיר הממוצע של שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למתן הודעת מימוש אופציית ה-CALL; ו-ב) שער הנעילה במועד חתימת הסכם הפשרה (שהינו 29.86 ש"ח). לפירוט נוסף בדבר הסכם הפשרה ואישורו, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 29 במאי, 2022 ו-30 במאי, 2022 (אסמכתאות: 066061-01-2022 ו-067123-01-2022, בהתאמה).

נכון למועד הדו"ח קיים סכסוך משפטי בין סולאיר ישראל לחברה הציבורית ביחס לשותפות סולאיר-החברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לדו"ח זה), לו עשויה להיות רלבנטיות לפעילות שהועברה לחברה מסולאיר ישראל מכוח הסכם הפיצול.

בבסיס הסכסוך המשפטי האמור עומד הסכם מיזם משותף לייזום, פיתוח, הקמה, מימון, תפעול ואחזקה משותפת של פרויקטים לייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית בישראל (להלן: "**המיזם המשותף**"), אשר נחתם בחודש יולי 2016 בין שותפות סולאיר-החברה הציבורית, החברה הציבורית וסולאיר ישראל. החברה הציבורית מחזיקה בכ-70% מהזכויות במיזם המשותף וסולאיר ישראל מחזיקה בכ-30% מהן. הסכם המיזם המשותף כלל בין היתר תניית אי תחרות, במסגרתה התחייבו הצדדים להסכם כי במהלך תקופה של 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם, פעילותן בתחום הפעילות של ייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית בישראל תיעשה אך ורק באמצעות המיזם המשותף וזאת בכפוף לפעילויות שהורגו, כדוגמת פעילות במסגרת אסדרת מונה נטו (להלן: "**תניית אי התחרות**").

במרוצת הזמן, התגלעו חילוקי דעות בין הצדדים, שלוו במידורה של סולאיר ישראל מפעילות המיזם ומהמידע אודותיו⁶¹, ואי העברת תשלומים להם זכאית סולאיר ישראל על פי הסכמי המיזם המשותף. כפועל יוצא מכך, הגישו הצדדים זה כנגד זה במהלך ארבע השנים האחרונות תביעות הדדיות, שכללו גם דרישה לפיצויים כספיים, בקשות לסעדים הצהרתיים, ובקשות למתן צווים. בין היתר, תובעת החברה הציבורית מכוח תניית אי התחרות, את העברת כל הפרויקטים העצמאיים שסולאיר ישראל יזמה בתקופת אי התחרות למיזם המשותף, ובכלל זה, את פרויקטי הגנות, שהועברו לחברה מכוח הסכם הפיצול. למועד הדו"ח, התקיימו בין הצדדים ישיבות גישור שלא צלחו, ישיבות קדם משפט, והחל הליך בגילוי מסמכים ושאלון, אשר מצוי במחלוקת שתוכרע על-ידי בית המשפט.

כפי שנמסר לחברה על ידי סולאיר ישראל, בשלב זה אין ביכולתה להעריך את סיכויי התביעה של החברה הציבורית. עם זאת יובהר כי להערכת החברה, גם בהינתן תרחיש קיצון (אשר ניתן לצורך המחשה בלבד ואשר החברה בספק אם יתממש) בו תתקבל דרישתה של החברה הציבורית להעברת כל הפרויקטים העצמאיים שסולאיר ישראל יזמה בתקופת אי התחרות למיזם המשותף, לא תהיה לדבר השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות וזאת, מלבד העובדה שלסולאיר ישראל טענות הגנה וטענות שכנגד כלפי החברה הציבורית, לאור: (1) העובדה שהיקפי הפרויקטים העצמאיים האמורים אינם צפויים להיות מהותיים ביחס להיקפי הפרויקטים הנוכחיים של החברה, בארץ ובחו"ל, הנמצאים בשלב של הפעלה מסחרית, הקמה, לקראת הקמה ופיתוח מתקדם, קל וחומר ככל ובדיקה כאמור מתבצעת גם בהינתן כלל הפרויקטים של החברה הנמצאים בשלב של ייזום בלבד; (2) העובדה שגם בהינתן קביעה כאמור, תהיה זכאית החברה בכל מקרה ל-30% (שהינו חלקה של סולאיר ישראל במיזם המשותף) מרווחי הפרויקטים האמורים; (3) העובדה שגם בהינתן קביעה כאמור, החברה מעריכה כי תהיה זכאית בתרחיש כאמור לפחות להחזר העלויות (או חלקן מהותי) בהן נשאה הקבוצה בגין פרויקטים כאמור; (4) היקף נכסי החברה נכון למועד פרסום הדו"ח.

⁶¹ פעולה שהלכה למעשה מנעה מסולאיר ישראל מלהנפיק בעצמה את מניותיה לציבור והביאה אותה להתקשר בהסכם הפיצול עם החברה, במסגרתו הועברה מרבית פעילותה (שאינם כוללת את המיזם) לחברה, על מנת שזו האחרונה תבצע את ההנפקה לציבור.

6.19. התקשרויות לאחר תאריך המאזן

- 6.19.1. לפירוט בדבר חתימת חברת בת על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת תשתיות גלובאלית למטרת התקשרות בהסכמי EPC ו-O&M מחייבים והענקת שירותי בניה והנדסה לצורך הקמת פרויקט אנפק בצ'ילה, ראו סעיף 6.8.11.3 לעיל.
- 6.19.2. לפירוט בדבר הסכם השקעה מחייב עם קרן השקעות אירופאית בתחום האנרגיה והתשתיות בפרויקטי החברה בספרד, ראו סעיף 6.15.3;
- 6.19.3. לפירוט בדבר הסכם מחייב עם קרן השקעות גרמנית להעמדת מימון מזנין של עד 50 מיליון אירו לצורך הקמה ומימון מחדש של פרויקטי החברה בספרד ובאיטליה, ראו סעיף 6.13.13;
- 6.19.4. לפירוט בדבר חתימת חברת רה סולאר על הסכם עם AG Austria KommunalKredit בע"מ להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בהיקף כולל של 40 מיליון אירו ביום 30 ביוני 2022, ראו סעיף 6.13.10 לעיל.
- 6.19.5. לפירוט בדבר חתימת רה סולאר על הסכמים להעמדת מימון מזנין, השלמת הון עצמי והשקעה עם קרן השקעות אירופאית, ראו סעיפים 6.14.135.3 ו-6.13.10 לעיל.

6.20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

למועד הדו"ח, האסטרטגיה של החברה הינה לפתח ולקדם את פעילויותיה בתחומי הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל, באירופה ובצ'ילה, ובמקביל לקדם את פעילות החברה בתחום המאגד הפקת אנרגיה והתפלת מים בקשר עם פיתוח פרויקט אנפק. כמו כן, החברה בוחנת כניסה לתחום אגירת אנרגיה ובפרט אגירה מתח עליון בישראל. בנוסף, החברה בוחנת מכירת פרויקטים במטרה לממש את הפרמיה היזמית בתנאים מסוימים.

בהתאם לאסטרטגיה זו, חברות הקבוצה פועלות בין היתר באופן הבא:

- **הגדלת צבר המערכות הפוטו-וולטאיות מחוץ לישראל** – בכוונת החברה להמשיך בייזום והקמה הפרויקטים אותם רכשה החברה לרבות הרחבתם (היכן שרלבנטי) וכן לפעול להגדלת צבר הפרויקטים במדינות אלו. במסגרת זו בכוונת החברה לבחון ניהול ושיווק ישיר של מכירת החשמל שיופק במערכות החברה ללקוחות קצה באמצעות התקשרות ב-PPA לתקופות מגוונות.
- **הגדלת צבר הפרויקטים של חברות הקבוצה** – יעדי החברה לחמש השנים הקרובות הינם ליזום, לקדם ולפתח פרויקטים בהיקפים של אלפי מגה וואט נוספים, הן בישראל בזכות קשרי החברה בשוק המקומי, וכן בשיתוף פעולה עם שותפיה האסטרטגיים בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה, כך שהספק המתקנים בשלבי הפיתוח השונים (מחברים לרשת החשמל, בהקמה ולקראת הקמה, בפיתוח מתקדם ובייזום) יעמוד על כ- 5,000 מגה-וואט (במונחי שיעור החזקה של 100%) עד סוף שנת 2025, המהווה תוספת של כ- 1,200 מגה-וואט להספק הפרויקטים אותם מקדמת החברה ביחד עם שותפיה במועד הדו"ח⁶². על מנת לעמוד ביעדים אלו, בכוונת החברה להתמקד בסקטור המתקנים הגדולים במדינות בהן היא פועלת, כדוגמת פרויקט עיט (כמפורט בסעיף 6.8.1.2 לדו"ח זה), הרחבת הפעילות עם השותפים האסטרטגיים בספרד, התרחבות לפרויקטים בהיקפים גדולים באיטליה ותחילת פעילות בפולין, כמוזכר לעיל.
- **תחום ייצור ו/או אגירת אנרגיה לרשת ההולכה** - לחברה ידע וניסיון בקידום פרויקטים מורכבים באנרגיה מתחדשת הכוללים שילוב מספר דיסציפלינות ו/או טכנולוגיות תוך הערכת הסיכונים הטמונים בשילוב זה. החברה שואפת לעבות את מקורות הידע שלה בתחומי האגירה, מים, ניהול אנרגיה ועוד, זאת על מנת לחזק את יתרונותיה היחסיים במסגרת התחרות מול גופים גדולים הפועלים בתחום.
- **קידום ייזום והקמת פרויקטים בינלאומיים המשלבים אנרגיה ירוקה והתפלת מים** - בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקט אנפק בצ'ילה, שעשוי לשלב ייצור חשמל סולארי עם התפלת

⁶² מניין הפרויקטים שאותם מקדמת החברה נכון למועד הדו"ח, כולל את כלל הפרויקטים המוצגים בסעיף 6.1.2 לדו"ח.

מים והולכתם ללקוחות קצה.

- **הרחבת הפעילות הבינלאומית** – הרחבת פעילות בינלאומית תיעשה בדרך בה נקטה החברה טרם פתיחת זרוע הפעילות בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה (ובין היתר: חקר וניתוח שוק מקומי ואיזורי, הערכת דירוג אשראי מדינתי ויציבות שלטונית, חקר התחקות אחר מגמות שוק ויעדים שלטוניים, חשיבות לאיתור שותף מקומי מנוסה, אמין ומקצועי). שילוב שותפים מקומיים בכל שרשרת הערך הנו בעל חשיבות מכרעת להבשלת הפרויקטים, שכן לכלל הפרויקטים קיימת חשיפה ואינטראקציה עם גורמי ממשל וציבור מקומיים וכן לתקנות מקומיות הרלוונטיות לכל אתר ואתר בו הפועלת החברה, כל זאת בנוסף לחשיפות המתוארות בדו"ח זה.

- **מימוש פרויקטים** – בכוונת החברה לפעול למיצוי הזדמנויות שיהיו בפניה למימוש פרויקטים בשלבי הקמה שונים לצורך הצפת ערך וחיזוק הונה העצמי של החברה. להערכת החברה, ישנן הזדמנויות למכירת פרויקטים בשלבי הקמה שונים במחירים אשר ישקפו לחברה רווח מהותי ויאפשרו לה לחזק את הונה העצמי, הן לצורך שירות החוב והן לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות. הפרויקטים אשר להערכת החברה ימכרו נכון למועד דוח זה, כוללים את פרויקטים באיטליה בהספק כולל של כ-272 מגה-וואט, אך אין הכרח כי פרויקטים אלו ימכרו ולא אחרים, אם בכלל, כתלות כאמור בהזדמנויות שיעמדו בפני החברה.

היעדים המפורטים בסעיף זה לעיל, בדבר אסטרטגיית הפעולה של החברה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס במידה מהותית על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות, ועל השתלבותן אלה באלה. יעדים אלו עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהערכות החברה המפורטות לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי באיתור מקורות מימון הדרושים לפיתוח פעילות החברה; קושי בהקמת מערכות מהסוגים השונים; קושי באיתור שותפים ו/או בהתקשרות בהסכמי שיתופי פעולה מול גורמים מקצועיים בינלאומיים; קושי באיתור קרקעות להקמת מערכות; אי-קבלת האישורים הנדרשים להקמת המערכות; קושי בהתקשרות עם גורמים שונים הדרושים לצורך הוצאת תוכניות ויעדי החברה לפועל; אי-פרסום הליכים תחרותיים להקמת מערכות; שינויים באסדרות, בתעריפי החשמל ובעלויות הקמת המערכות; המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב, באופן שיביא את החברה למסקנה כי אין היתכנות כלכלית למימוש האסטרטגיית המפורטות לעיל וכיוצ"ב או התקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.2222 להלן.

6.21. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

חיבור המתקנים המוכנים להקמה בצבר: למועד הדו"ח, לחברה צבר משמעותי של פרויקטים בישראל, בספרד ואיטליה הנמצאים בשלבים שונים של הקמה ו/או הינם לקראת הקמה. בעלות חברות הקבוצה פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, שטרם חוברו לחשמל בהספק כולל של כ-1.4 גיגה-וואט אשר חלקה של החברה בהם עומד על כ-662 מגה-וואט. בכוונת החברה לפעול בשנה הקרובה לחיבור המערכות הללו לרשת החשמל, במקביל לקידום יתרת המתקנים אשר בשלבי פיתוח וייזום והשתתפות בהליכים תחרותיים שיפורסמו על-ידי רשות החשמל.

הגדלת הצבר הקיים: במקביל למימוש צבר הפרויקטים הקיים, תמשיך החברה לפעול למען הגדלת הצבר וכן להשביח את יכולות המימוש לאורך כל שרשרת הערך, זאת בחתירה לשמור על קצב צמיחה משמעותי לטווח ארוך. כן צפויה החברה להרחיב פעילותה מחוץ לישראל, וכן למסד פלטפורמה שתשמש את החברה לצורך הרחבת פעילותה במדינות אלו ובמדינות נוספות בשנים הבאות.

קידום פיתוח פרויקט עיט: החברה מתכננת להאיץ את שלבי התכנון והפיתוח של פרויקט עיט על מנת להגישו להפקדה בות"ל. קידום הפרויקט כרוך בין היתר בביצוע עבודות וסקרים הנדסיים המבוצעים על ידי החברה ויועצים מטעמה בארץ ובחו"ל.

ייזום פרויקטים בארץ: החברה מתכננת להמשיך וליזום פרויקטים סולאריים משולבי אגירה בישראל.

אגירה מתח עליון: החברה בוחנת השתתפות בהליך התחרותי הקרוב שעתיד להתפרסם לאגירה מערכתית לרשת ההולכה. החברה מקדמת התקשוריות במספר אתרים אסטרטגיים ברחבי הארץ לצורך מימוש פעילות זו.

קידום פרויקט אנפק בצ'ילה: החברה ממשיכה לפתח את הפרויקט במטרה לקבל במהלך השנה הקרובה את כל האישורים הרגולטוריים הנחוצים להקמת הפרויקט. כמו כן, החברה פועלת לאיתור שותף אסטרטגי לצורך מימון החלק הארי בהון הנדרש להקמת הפרויקט.

המידע בדבר היעדים המפורטים בסעיף זה לעיל, בדבר תוכניות החברה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס במידה מהותית על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות ועל השתלבותן אלה באלה. יעדים אלה יכולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה על-ידי החברה, בין היתר בשל גרמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי באיתור מקורות מימון הדרושים לפיתוח פעילות החברה, קושי בהקמת המערכות מהסוגים השוניים, קושי בקבלת האישורים הדרושים להקמת המערכות, שינויים באסדרות, בתעריפי החשמל, בעלויות הקמת המערכות, עיכובים בפרסום הליכים תחרותיים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב, באופן שיביא את החברה למסקנה כי אין היתכנות כלכלית להקמת המערכות וכיוצ"ב, ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.2222 להלן.

6.22.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

- 6.22.1.1 **מחסור במקורות מימון ושינויים בשערי ריבית** - תנאי הכרחי להקמת מערכת לייצור חשמל והפעלתה המסחרית, הינו היכולת לגייס אשראי, חוב בכיר או מזנין, הנדרשים לצורך ההקמה של מתקני ייצור. לפיכך, לתנאים המאקרו-כלכליים של המשק בכלל ושל שוק האשראי בפרט, השפעה מהותית על יכולת גיוס החוב של הקבוצה. האטה בפעילות הכלכלית בארץ ובעולם /או הגבלת מתן אשראי, מכל סיבה שהיא, על-ידי תאגידים בנקאיים או גופים מוסדיים בארץ או בחו"ל, המעמידים את עיקר מקור החוב הבכיר של חברות הקבוצה הדרוש להקמת המערכות לייצור חשמל, עלולה להוות מחסום ליכולת ההקמה של המערכות לייצור חשמל ומימוש תכניות החברה. בנוסף, האטה כאמור וכן שינויים בשיעורי הריבית, עלולים לגרום לעליה בעלויות מימון הפרויקטים, דבר שיפגע בכדאיות הקמתם. כמו כן, העלאות ריבית נוספות עלולות להוות גורם הפוגע ברווחיות הפרויקטים.
- 6.22.1.2 **חשיפה לשינויים בשערי חליפין** – פעילות החברה מחוץ לישראל מבוצעת באירו (בספרד, איטליה ופולין) וב- דולר ארה"ב בצ'ילה. שינויים בשערי החליפין אינם צפויים להשפיע על רווחיות הפרויקטים מדינות אלו, אולם הם ישפיעו על שווי הפרויקטים בדוחות הכספיים של החברה ותרומתם לתוצאות פעילות החברה. כמו כן, חלק מרכישות חלקי המערכות לייצור חשמל, מתבצעות מספקים בחו"ל במטבעות זרים (בעיקר דולר ואירו). בהתאם, הקבוצה חשופה לשינויים בשערי החליפין של המטבעות בהם היא רכשה או מתעתדת לרכוש חלקים למערכות. עם זאת, החשיפה מוגבלת לתקופה שממועד הזכיה בהליך התחרותי (אשר הצעת המחיר שהוגשה מבוססת על הנחות בדבר שערי חליפין מסויימים) ועד למועד בו שולמה התמורה המלאה עבור הציוד נשוא המערכת.
- לשם צמצום חשיפתה לשינויים בשערי חליפין, הקבוצה מבצעת מעת לעת עסקאות גידור. למועד פרסום הדו"ח לקבוצה עסקאות גידור בהיקפים לא מהותיים.
- 6.22.1.3 **חשיפה לשינויים במדד** – חלק מהסכמי השכירות של החברה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מנגד, הכנסות החברה מהמתקנים על הגגות שהושכרו מכוח אותם הסכמים אינן צמודות למדד המחירים לצרכן ולפיכך במקרים אלו לחברה חשיפה לעליית המדד. בנוסף, אג"ח סדרה א' שלא גודרה בסכום של 142 מיליון ש"ח צמודה למדד.
- 6.22.1.4 **מצב המשק במדינות בהן פועלת החברה** - בשל אופי פעילות הקבוצה בענף התשתיות, ובפרט בתחום ייצור החשמל, האטה בפעילות הכלכלית, מצב התעסוקה, מצב שווקי ההון, שינויים במדיניות הממשלתית ובמדיניות הבנקים המרכזיים, וכיוצ"ב, עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של הקבוצה.
- 6.22.1.5 **המצב הביטחוני והמדיני** - הידרדרות במצב הביטחוני עלולה להשפיע באופן שלילי על היכולת ליזום פרויקטים חדשים ביישובים החשופים לסיכונים ביטחוניים. כמו כן, אירוע ביטחוני עלול לגרום לפגיעה במערכות שבבעלות חברות הקבוצה. בנוסף, הידרדרות ביטחונית משמעותית עלולה לגרום להפניה של תקציבים מתחום האנרגיה המתחדשת לתחומים אחרים ועל-ידי כך לפגוע בהיקף השוק.
- בנוסף, חוסר יציבות פוליטי ומדיני במדינות בהן פועלת החברה ואף במדינות הסמוכות למדינות בהן פועלת החברה עשויים להשפיע גם כן על הכנסות החברה.
- 6.22.1.6 **משבר הקורונה** - לחידושו של משבר הקורונה בעולם (לרבות בישראל), עלולה להיות השפעה שלילית על יכולת הקבוצה להוציא לפועל פרויקטים בשלבי יזום והקמה. יצויין, כי למועד הדו"ח למשבר הקורונה לא היתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. עם זאת, קיים חשש כי התפרצות מחודשת של המגיפה והתארכותה יגרמו לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים וכיוצ"ב.
- 6.22.1.7 **סיכוני אבטחת מידע וסייבר** – פעילות החברה נשענת בחלקה על תשתיות תקשורת ומערכות

טכנולוגיות. כשל בתשתיות אלו, לרבות בעקבות מתקפת סייבר עלול להשפיע על תפקודן הרציף והתקין של מערכות החברה ולשבש את פעילותה. לחברה ממונה אחראי אבטחה וסייבר פנימי ואף הינה עושה שימוש בצד ג' המומחה בתחום הסייבר על מנת למנוע מתקפות סייבר ולצורך שיפור תהליכי אבטחת המידע בחברה. עם זאת, החברה אינה רואה איומי סייבר מיוחדים בתחום פעילותה מלבד איומי הסייבר הקיימים ביחס לכלל הגופים המפוקחים.

6.22.1.8 **רפורמה משפטית** – בחודש ינואר 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תוכנית חקיקה נרחבת לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל. על פי פרסומים, החקיקה מעוררת מחלוקות וזוכה לביקורות בישראל ובעולם, ביניהם מצד ראשי המשק הישראלי, מומחים מתחום הכלכלה, המשפט והאקדמיה. טרם ניתן להעריך את היקף השפעתה של החקיקה, אך לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים לתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, להשפיע ולפגוע באיתנות המשק והכלכלה בישראל, לרבות באמצעות הורדת דירוג האשראי של ישראל וייקור עלויות מקורות הגיוס, הרחקת משקיעים זרים מישראל, הוצאת כספים והשקעות מישראל לחו"ל. ככל שההערכות המתוארות לעיל תתממשנה במלואן או בחלקן, להערכת החברה לא צפויה השפעה מהותית על החברה לאור העובדה שמרבית הנכסים והפעילות של החברה נמצאים מחוץ לישראל ומטבע הפעילות שלהם הוא אירו או דולר ארה"ב.

6.22.2 **גורמי סיכון ענפיים**

6.22.2.1 **אי-פרסום מכסות ואי-זכיה בהליכים תחרותיים** - פעילות הקבוצה בישראל תלויה במידה ניכרת בפרסום מכסות והליכים תחרותיים על-ידי רשות החשמל. בנוסף, אי-זכיה במכסות או בהליכים תחרותיים עלולים להשפיע לרעה על יעדי הקבוצה, תוכניותיה והאסטרטגיה העסקית שלה, בדבר הקמת מערכות נוספות בישראל.

6.22.2.2 **שינויים בסביבה הרגולטורית במדינות בהן פועלת החברה** – כמפורט בסעיפים 6.5.3 לעיל, פעילותה של הקבוצה בישראל כפופה לאסדרה. תחום האנרגיה המתחדשת בישראל הינו תחום מתפתח ועל כן הרגולציה עתידה להמשיך להתפתח עמו ואף להשתנות ולהשפיע על פעילות הקבוצה. לפיכך הכנסות חברות הקבוצה, כמו גם מימוש תוכניותיהן חשופים לשינויים בסביבה הרגולטורית. בנוסף, פעילות הקבוצה בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה כפופה גם היא לרגולציה מגוונת של הממשלה הרלבנטית, ובכלל זאת רגולציה בקשר עם הקמה ותפעול של מערכות לייצור חשמל, הגנת הסביבה, וכן רגולציה המסדירה תעריפים לייצור חשמל. בהתאם, שינוי ברגולציה במדינות אלו עשוי להשפיע על פעילות הקבוצה.

6.22.2.3 **תלות בקבלת היתרים ואישורים** - לצורך הקמת מערכות לייצור חשמל, יש צורך בביצוע עבודות וקבלת כל האישורים וההיתרים הרלוונטים מהרשויות השונות (כגון, לדוגמה, בישראל - רשות החשמל, גופים מוניציפאליים, חברת חשמל, גופי התכנון, רשות מקרקעי ישראל וכן משרדי ממשלה כגון משרד הבריאות, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הביטחון). אין כל ודאות כי כל ההיתרים והאישורים אכן יינתנו או יינתנו בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים בכל פרויקט. כמו כן, ההיתרים הנ"ל עשויים להיות מותנים בתנאים שונים, דבר העלול לגרום לדחייה בלוחות זמנים או לייקור הליכים, עד לכדי הפיכת הפרויקט ללא כדאי.

6.22.2.4 **תעריפי החשמל** - לחברות הקבוצה מערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו והליכים תחרותיים המאפשרים צריכה עצמית של החשמל המיוצר במתקן. תעריף החשמל המשולם לחברות הקבוצה הפועלות מכוח אסדרות אלו הינו בהתאם וביחס לתעריף המשולם על-ידי צרכני החשמל באותה עת לספק החשמל שלהם (חח"י, יצרן חשמל פרטי). בהתאם, ירידה בתעריפי החשמל עלולה לפגוע בהכנסות מהמערכות הפועלות מכוח אסדרות אלו. בנוסף, לאור העובדה שהשוק הספרדי והאיטלקי פועל על בסיס עקרונות של שוק חופשי ללא הגבלת מכסות, עודף היצעים עלול להביא לירידת תעריפי החשמל.

6.22.2.5 **תנאי מזג אוויר ושינויי אקלים** - יכולתה של הקבוצה לייצר חשמל במערכות פוטו-וולטאיות (המבוססות על אנרגיית שמש), והכנסות הקבוצה ממכירת חשמל כאמור, מושפעות במידה רבה מתנאי מזג האוויר (רמת הקרינה ושעות הקרינה, תנאי טמפרטורה ופרמטרים אקלימיים נוספים). עננות מרובה ותנאי מזג אוויר אשר אינם אופטימאליים, עלולים להשפיע באופן ניכר על תפוקת הפאנלים הסולאריים בעונה מסוימת, וכפועל יוצא מכך - על הכנסותיה של הקבוצה. בנוסף, שינוי

בתנאי מזג האוויר עשוי לגרום לחברה שלא להגיע ליעדי ייצור חשמל מובטחים, בין היתר, בהסכמי PPA.

6.22.2.6 **מקורות אנרגיה אלטרנטיביים** – תחום הפעילות הפוטו-וולטאי מתחרה בטכנולוגיות אנרגיה מתחדשת מקבילות, כגון סולרי תרמי, רוח, ביומס (Biomass) והידרו-אלקטרי. ככל וייצור החשמל באמצעות אנרגיות אלה יהפוך לכדאי יותר מבחינה כלכלית, היקפי, הכנסות ורווחיות פעילותה של החברה עלולים להיפגע.

6.22.2.7 **עליית מחירי תשומות** - עליית מחירי הרכיבים בהם עושה הקבוצה שימוש (ובכלל אלה מחירי הקולטים הפוטו-וולטאיים, הממירים וכיוצ"ב), עלולה להשפיע על רווחיות הקבוצה, וכפועל יוצא מכך גם על הכדאיות הכלכלית להקמת המערכות, ככל שאין מתאם בין עלות הרכיבים לתעריף המתקבל ממכירת החשמל.

6.22.2.8 **עיכובים במועדי אספקת רכיבים** – מאז פרוץ משבר הקורונה ובפרט לאחר פרוץ מלחמת רוסיה אוקראינה חווה שוק ההובלה הבינלאומית קשיי אספקה ועלויות מחירים משמעותיות. הקבוצה חשופה לשיבושים באספקת רכיבי המערכות השונים, כתוצאה מסיבות שונות לרבות קשיי האספקה. מקרים אלה עלולים לגרום לעיכוב בהקמת המערכות, לעיכוב הקמת מערכות ובהתאם גם לאי-עמידה בלוחות זמנים ולחילוט ערבויות שהועמדו על-ידי חברות הקבוצה.

6.22.2.9 **עלויות קבלני משנה** - החברה משמשת כקבלן EPC ו-O&M עבור פרויקטים שהיא מקימה וכן עבור צדדים שלישיים. פעילותה כקבלן EPC ו-O&M מבוצעת באמצעות קבלני משנה. בהתאם, מתווה פעילות זה חושף את הקבוצה לשינויים בעלות העסקת קבלני משנה להתקנת ותחזוקת המערכות, אשר עלולות לפגוע בכדאיות הכלכלית של הפרויקטים השונים.

6.22.2.10 **חשיפה להיקף צריכה במערכות הפועלות מכוח אסדרות המאפשרות צריכה עצמית** - הכנסות הקבוצה ממערכות הפועלות מכוח אסדרות המאפשרות צריכה עצמית מתקבלות מהצרכנים אשר בשטחי הצרכנות שלהם מוקמות המערכות. לכן, ירידה בהיקפי צריכת החשמל על-ידי הצרכן או נקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד הצרכן, עלולה לפגוע בהכנסות תאגיד הפרויקט, ובהתאם בהכנסות הקבוצה. יש לציין כי האסדרות השונות מאפשרות לחברות הקבוצה למכור את החשמל לחח"י, אולם תעריפי החשמל הינם נמוכים יותר.

6.22.2.11 **תלות בחברת החשמל** – בשנים הקרובות צפויה חח"י להפוך ללקוח מהותי של החברה. קיים סיכון כי במקרה של נקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד חח"י תיפגענה הכנסות חברות הקבוצה. עם זאת, לאור חשיבותה של חח"י למשק הישראלי הסיכון לפיו חח"י לא תפרע את התחייבויותיה אינו גבוה.

6.22.2.12 **הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני** - הזרמת החשמל המיוצר במתקניה של הקבוצה לרשת החשמל ומכירתו, תלויה, בין היתר, בזמינות רשת החשמל לקלוט את החשמל האמור. הפרות מצד מנהל רשת החשמל או ספק שירות חיוני האחראי על תפעול הרשת וקליטת החשמל המיוצר, עשויות לגרום לקבוצה לחשיפה בגין חשמל אשר לא ייקלט ברשת ולא תתקבל בגינו תמורה.

6.22.2.13 **תקינות המתקנים, פגעי טבע, סיכונים קרקע וטרור** - הכנסות הקבוצה תלויות בתקינות מתקניה ובהפקת חשמל מהמתקנים. לפיכך, הקבוצה חשופה לבלאי טבעי וכן לבעיות בתקינות מתקניה, כולל תקלות בפעולת תחנות המשנה להעברת החשמל לרשת. כמו כן, הקבוצה עשויה להיות חשופה לאירועי טרור, לחבלות, תאונות, גניבות, שריפות, וכיוצ"ב. בנוסף, החברה חשופה לגילוי של ממצאים בעייתיים בקרקע (דוג' חומציות גבוהה, זיהום, קרקע סלעית במיוחד והימצאותם של נפלים בשטחים עליהם מתוכננים לקום מתקנים). כל אלו עלולים לעכב פיתוח פרויקט ולייקר את עלותו ובמקרים קיצוניים אף להביא לביטולו תוך אילוף החברה לאתר פרויקט חליפי תחתיו. יצויין, כי חלק מאירועים נזיקיים כאמור אמורים להיות מכוסים, לפחות בחלקם, בביטוחים השונים.

6.22.2.14 **אי-עמידה בלוחות זמנים להקמת מתקני ייצור שזכו במסגרת הליכים תחרותיים** - ככל שהחברה או קבלני משנה מהותיים עימם תתקשר החברה לא יעמדו בלוחות הזמנים שנקבעו לצורך הקמת

מערכות המוקמות מכוח ההליך התחרותי, הקבוצה עלולה להיות חשופה לחילוט ערבויות שניתנות על-ידי חברות הקבוצה במסגרת הזכייה בהליך התחרותי, וכן עלולות להיות מושגות עליה עלויות נוספות שלא תוכננו מראש.

6.22.2.15 **מחירי הגז והנפט** - ירידה במחירי הגז והנפט עלולה להשפיע לרעה על כדאיות ההשקעה בתחום האנרגיה המתחדשת, ולגרום לכך שתחום האנרגיה הסולארית יהווה אלטרנטיבה יקרה יותר ופחות אטרקטיבית מבחינה כלכלית (ולהיפך). עם זאת, לאחר פרוץ משבר הקורונה והירידה הזמניות במחירי הנפט, ובפרט לאחר פרוץ מלחמת רוסיה אוקראינה, מחירי הנפט עלו בחדות.

6.22.2.16 **תחרות** - תחום האנרגיה המתחדשת הולך ומתפתח, ומושך אליו יוזמות רבות, ולפיכך התחרות בענף רבה וצפויה להתגבר. תחרות נרחבת בענף עלולה להשפיע לרעה על יכולת הקבוצה לזכות בפרויקטים או לקבל מכסות ייצור ו/או מקום ברשת וכפועל יוצא על תוכניותיה, הכנסותיה ותזרים המזומנים שלה.

6.22.2.17 **אחריות יצרן מוגבלת, בלאי, אובדן תפוקה והוצאות תיקון הציוד** - אחריות יצרני הציוד אשר משמש להקמת ולתפעול המערכות לייצור החשמל, הינה מוגבלת (בין אם בשל חלוף תקופת אחריות היצרן ובין אם בשל אי-תחולת אחריות היצרן על רכיב מסוים). משכך, בקרות אירוע הדורש תיקון ו/או החלפה של הציוד, עלולות להיווצר לחברות הקבוצה עלויות כספיות, דבר אשר עלול לפגוע בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה. בנוסף, הקבוצה עלולה להידרש להשקיע כספים בהחלפת רכיבים, ככל שהציוד ו/או התקלה הדורשת תיקון אינם נכללים תחת הסכמי התחזוקה ו/או אחריות הספקים.

6.22.2.18 **שינויים בכללי מיסוי** - שינוי בכללי מיסוי במדינות בהן פעולות חברות הקבוצה עלול להשפיע לרעה על הכנסות החברה.

6.22.2.19 **חשיפה לאיתנות פיננסית של לקוחות החברה** – החברה בפעילותה חשופה למצבם הכלכלי של לקוחותיה, בדגש על לקוחות להם הסכמים מהותיים עם החברה (דוג' הסכמי PPA בספרד).

6.22.2.20 **היעדר זמינות של קיבולת פנויה של רשת החשמל וחוסר בקרקעות מתאימות להקמת מתקני ייצור** – חלק מרכזי בפעילות החברה הינו איתור קרקעות מתאימות להקמת מתקני ייצור, בין היתר בהיבט של קיבולת פנויה ברשת החשמל, ומשכך חשופה לחוסרים ולקושי באיתור בקרקעות מתאימות כאמור.

6.22.2.21 **חשיפה להליכים מכוח חקיקה סביבתית, בריאותית ובטיחותית** – החברה חשופה בפעילותה להליכים מצד רשויות ממשלתיות, ארגונים סביבתיים וגופים פרטיים בקשר עם חקיקה סביבתית, בריאותית ובטיחותית.

6.22.3 גורמי סיכון ייחודים

6.22.3.1 **סיום מוקדם של הסכמי שכירות** - המערכות המוחזקות על-ידי הקבוצה, מצויות על מקרקעין שבבעלות צד שלישי, מכוח הסכמי השימוש לתקופות של כ-25-20 שנים. חלק מהסכמי השכירות כוללים תנאים מתלים ותנאים מפסיקים. בנוסף, הסכמי השכירות ניתנים לביטול על-ידי מי מהצדדים במקרים של הפרות יסודיות של הסכמי השכירות. במקרה של ביטול ההסכם, תאגיד הפרויקט (בעל המערכת) מחוייב לפנות את המקרקעין בלוח זמנים המפורט בכל הסכם. עם זאת, לנוכח פיזור המערכות ברחבי הארץ (בקרוב שוכרים שונים) והקשרים העסקיים של החברה עם בעלי המקרקעין, להערכת החברה, הסיכון של סיום מוקדם של הסכם שכירות אינו גבוה.

6.22.3.2 **הפסקת התקשרות עם קבלני המשנה** – כאמור לעיל, הקמת המערכות ותחזוקתן מבוצעת באמצעות קבלני משנה. קיים סיכון כי במקרה של סיום מוקדם של התקשרויות עם קבלני משנה במהלך תקופת ההקמה ו/או התחזוקה, הדבר יגרום לעיכוב בהקמת המערכות ו/או ברווחיות הקבוצה. יצויין, כי לאור הבדיקות שהקבוצה מבצעת קודם להתקשרותה בהסכמים כאמור, כמו גם היכרות של הקבוצה את תחום האנרגיה המתחדשת, להערכת החברה, במקרה של ביטול הסכם כאמור, החברה תצליח לאתר קבלני משנה חלופיים, באופן שהפגיעה שתיגרם לקבוצה במקרה כאמור לא תהיה משמעותית.

6.22.3.3 **פעילות ביחד עם שותפים** – חלק מפעילות הקבוצה (הפעילות בספרד, איטליה, המיזם עם הליוס וזה המתוכנן בפולין) מבוססת על הסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בנוגע להקמת מערכות מסוגים שונים. קיים חשש כי ייווצרו מחלוקות בין החברה לשותפיה באופן שיעכב את הקמת המערכות על ידם. בנוסף, קיים חשש כי אחד מהשותפים יקלע לקשיים, אשר ישפיעו על פעילות החברה.

6.22.3.4 **תביעת החברה הציבורית** – לפרטים אודות התביעה האמורה שהוגשה כנגד סולאיר ישראל על ידי שותפות סולאיר-החברה הציבורית, ואשר במסגרתה נתבקש בית המשפט להוציא צו הצהרתי המורה על כך שחלק מהפרויקטים הנכללים בפעילות שהועברה לחברה במסגרת הסכם הפיצול יועברו למיזם המשותף עם החברה הציבורית, ראה סעיף 6.18 לעיל.

6.22.4 **הערכות החברה בדבר מידת השפעתה של גורמי הסיכון האמורים על הקבוצה**

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון | | | |
|----------------------------|---------------|-------------|---|
| השפעה קטנה | השפעה בינונית | השפעה גדולה | |
| | | | סיכוני מאקרו כלכליים |
| | | X | מחסור במקורות מימון ושינויים בשערי הריבית |
| | X | | חשיפה לשינויים בשערי החליפין |
| | X | | חשיפה לשינויים במדד |
| | X | | מצב המשק בישראל וספרד |
| X | | | המצב הביטחוני והמדיני |
| X | | | משבר הקורונה |
| X | | | סיכוני אבטחת מידע וסייבר |
| X | | | רפורמה משפטית |
| | | | סיכונים ענפיים |
| X | | | אי פרסום מכסות וזכיה בהליכים תחרותיים |
| | X | | שינויים בסביבה הרגולטורית בישראל ובספרד |
| | | X | תלות בקבלת היתרים ואישורים |
| | | X | תעריפי החשמל |
| | X | | תנאי מזג אוויר ושינויי אקלים |
| | | X | מקורות אנרגיה אלטרנטיביים |
| | X | | עליית מחירי תשומות |
| | X | | עיכובים במועדי אספקת רכיבים |
| | X | | עלויות קבלני משנה |
| X | | | חשיפה להיקף צריכה במערכות הפועלות מכוח אסדרות המאפשרות צריכה עצמית |
| X | | | תלות בחברת החשמל |
| X | | | הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני |
| X | | | תקינות המתקנים, פגעי טבע, סיכוני קרקע וטרור |
| | | X | מחירי הגז |
| | X | | תחרות |
| X | | | אחריות יצרן מוגבלת, בלאי, ואובדן תפוקה והוצאות תיקון הציוד |
| | X | | שינויים בכללי המיסוי |
| X | | | חשיפה לאיתנות פיננסית של לקוחות החברה |
| | X | | היעדר זמינות של קיבולת פנויה של רשת החשמל וחוסר בקרקעות מתאימות להקמת מתקני ייצור |
| X | | | חשיפה להליכים מכוח חקיקה סביבתית, בריאותית ובטיחותית |
| | | | סיכונים ייחודיים |
| | X | | סיום מוקדם של הסכמי שכירות |
| X | | | הפסקת התקשרות עם קבלני המשנה |
| | | X | פעילות ביחד עם שותפים |

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון | | | |
|----------------------------|---------------|-------------|----------------------|
| השפעה קטנה | השפעה בינונית | השפעה גדולה | |
| | | | סיכוני מאקרו כלכליים |
| X | | | תביעת החברה הציבורית |

המידע בדבר גורמי הסיכון שלעיל והשפעתם על החברה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את השווקים הרלבנטיים לתחומי פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומי הפעילות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה. כאמור, מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדו"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.



סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוח דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר 2022

החברה נסחרת במדד טק עילית, ובהתאם לדירקטוריון החברה בחר לאמץ את ההקלות המנויות בתקנות 3 ו-5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמנייתיו כלולות במדד ת"א טק-עילית), תשע"ו-2016, בקשר עם הפרטים ההשוואתיים להם החברה נדרשת, פטור מצירוף הצהרות הנהלה, וההקלות מכוח תקנה 5ד(ב)(1)-(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 הכוללות: (א) ההקלה לענין צירוף הערכת שווי מהותית מאוד; (ב) ההקלה לענין צירוף דוחות כספים של חברה כלולה; (ג) ההקלה לענין הדיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית;

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד הדו"ח", לפי העניין), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווחים").

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

א. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 26 בספטמבר 2019, כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), והחלה את פעילותה ביום 30 בספטמבר 2020. ביום 2 בפברואר 2021 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר של מניות החברה¹ על פי התשקיף ועל פי הודעה משלימה לו מיום 2 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-013947).

ב. סקירת התפתחות פעילות קבוצת סולאיר

לתיאור ההתפתחויות העיקריות שחלו בעסקי הקבוצה במהלך השנים האחרונות ראה סעיף 6.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ג. תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בשני תחומי פעילות כמפורט בסעיף 6.1.2, בפרק א' לדוח זה:

1. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל;

2. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה;

לפרטים אודות כלל המערכות הנכללות בפעילות החברה ראה סעיף 6.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ד. השפעת משבר הקורונה

לפירוט אודות משבר הקורונה והשפעתו על החברה והסביבה העסקית, ראו סעיף 6.5.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ה. אירועים עיקריים בתקופת הדו"ח ולמועד אישור הדו"ח

1. לפירוט בדבר הפרויקטים הפוטו-וולטאיים בהם התקשרה החברה בתקופת הדו"ח ולמועד אישורו בספרד, ראו סעיף 6.7.1 א. לפרק תיאור פעילות התאגיד.

2. לפירוט בדבר הפרויקטים הפוטו-וולטאיים בהם התקשרה החברה בתקופת הדו"ח ולמועד אישורו באיטליה, ראו סעיף 6.7.1 ב. לפרק תיאור פעילות התאגיד, בהתאמה.

3. לפירוט בדבר הפרויקטים הפוטו-וולטאיים בהם התקשרה החברה בתקופת הדו"ח ולמועד אישורו בפולין, ראו סעיף 6.7.1 ג. לפרק תיאור פעילות התאגיד.

4. לפירוט בדבר הפרויקטים הפוטו-וולטאיים בהם התקשרה החברה בתקופת הדו"ח ולמועד אישורו בצ'ילה, ראו סעיף 6.7.1 ד. לפרק תיאור פעילות התאגיד.

5. ביום 19 בינואר 2022 השלימה החברה הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') לציבור מכוח דוח הצעת מדף בסך כולל של 242 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת הנפקה"), כאשר סך של כ- 30,165 אלפי אירו מתמורת ההנפקה שימש לפירעון מסגרת האשראי התאגידית מהבנק האוסטרי כמפורט בסעיף 6.13.9 בפרק תיאור פעילות החברה.

אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרן) ב-5 תשלומים לא שווים, שישולמו בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023-2027 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 10% מהערך הנקוב של אגרות החוב; כל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 15% מהערך הנקוב של אגרות החוב; התשלום הרביעי יהווה 20% מהערך הנקוב של אגרות החוב והתשלום החמישי והאחרון יהווה 40% מהערך הנקוב של אגרות החוב (להלן יחדיו: "מועד הפירעון").

היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהא מעת לעת, תישא

² לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה א'), ראו שטר הנאמנות מיום 23 בינואר 2022 (מספר אסמכתא 2022-01-009501) (להלן: "שטר הנאמנות") ומובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ריבית שנתית בשיעור של 2.3% צמוד למדד, אשר תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2027 (כולל).

במהלך שנת 2022, ביצעה החברה גידור לאגרות החוב, בסך 100 מיליון ש"ח, באופן המשקף לסכום האמור ריבית קבועה של כ-4.96% לאורך חיי האג"ח.

6. ביום 4 בפברואר 2022 קיבלה החברה כל האישורים הנדרשים מהרשויות בספרד לצורך חיבור פרויקט אליזרסאן 1 הכולל מערכת לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בהספק של 50 מגה וואט, הממוקם במחוז סרגוסה בספרד (להלן: "אליזרסאן 1"), אשר הנו בעל פוטנציאל הרחבה של 50 מגה וואט נוספים לרשת החשמל, וביום 7 בפברואר חובר הפרויקט לחשמל. לפירוט בקשר עם פרויקט אליזרסאן ראו סעיף 6.7.1.1.1 (ב) לפרק תיאור פעילות התאגיד.

בהתאם לאמור לעיל, נכון למועד הדוח, לחברה פרויקט מחובר בספרד בהיקף של 50 מגה וואט, כאמור בסעיף קטן (3) לעיל, וכן פרויקטים נוספים בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה בהיקף מצטבר של כ-1,847 מגה-וואט בשלבי ייזום שונים, וזאת בנוסף לצבר הפרויקטים הנמצאים בשלבי בחינה על ידי החברה בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה בהיקף נוסף של כ-1,676 מגה-וואט.

יודגש כי המידע והנתונים שהובאו לעיל, אודות ההספקים הצפויים בפרויקטים ונתונים נוספים בגינם, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר הינו כפי שידוע לחברה במועד זה וכפי שנמסר לה על ידי היזמים של הפרויקטים האמורים. ההספקים בפועל עלולים להיות שונים באופן מהותי כתוצאה מבחינה של החברה את הפרויקטים, המצב בשטח וכו'.

7. ביום 4 בינואר 2023, חתמה החברה על הסכם השקעות מחייב עם קרן השקעות אירופאית ביחס לפרויקטי החברה בספרד בהספק של 300 מגה-וואט. במסגרת ההסכם נקבע, כי קרן ההשקעות תשקיע סכום של כ-40-30 מיליון אירו, בתמורה ל-49% מהזכויות בחברות ההחזקה בפרויקטים. תמורת ההשקעה תאפשר לקבוצה להקים את הפרויקטים ללא השקעת מהותית נוספת מטעמה. התמורה משקפת פרמיה של כ-200% מעל למחיר הרכישה המקורי לפיו נרכשו הפרויקטים ע"י החברה. בנוסף, הצדדים במגעים מתקדמים לחתימת הסכם השקעה מחייב ביחס לפרויקטים נוספים בהספק של כ-300 מגה-וואט בתנאים דומים (לפירוט ראו דיווח מיידי מיום 5 בינואר 2023, אסמכתא: 2023-01-002880).

8. ביום 3 בפברואר 2023, חתמה החברה הסכם מימון (מזנין) בסך של עד 50 מיליון אירו בריבית שנתית קבועה בשיעור 6.9%, המיועד להשלים חלק מההון העצמי הנדרש להקמת פרויקטים של החברה בספרד ואיטליה בהספק כולל של עד 300 מגה-וואט. מועד פירעון ההלוואה הסופי יהיה כמוקדם מבין: (א) 15 שנים מיום חתימת ההסכם או (ב) 4 שנים מתום סיום ה-PPA - האחרון שיחתם בגין הפרויקטים נשוא הלוואת המזנין (לפירוט ראו דיווח מיידי מיום 5 בפברואר 2023, אסמכתא 2023-01-012259).

9. ביום 29 במרץ 2023 הסתיימה בדיקת נאותות מצד רוכש פוטנציאלי ביחס למחצית מצבר פרויקטים של החברה בשלבי פיתוח באיטליה בהספק כולל של 272 מגה-וואט (להלן בסעיף זה "הפרויקטים למכירה"), מכוח מזכר הבנות שנחתם באותו החודש. למועד פרסום הדו"ח, יתרת הצבר נמצאת בתהליך בדיקות נאותות. התמורה הכוללת הצפויה בגין הפרויקטים למכירה עומדת על סך של כ-49 מיליון אירו, (חלק החברה, נטו ממס, מוערך

בכ-30 מיליוני אירו), בכפוף לביצוע התאמות מכוח בדיקות נאותות. להערכת הנהלת החברה, המכירה האמורה צפויה ברמת וודאות גבוהה מאוד וזאת לאור זהות הרוכש הפוטנציאלי ומיקום הפרויקטים הרלוונטיים.

יודגש כי המידע לעיל בדבר הפרויקטים למכירה והתמורה בגינם, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר הינו מבוסס על הערכות החברה ע"פ ניסיונה והמו"מ מול הרוכש הפוטנציאלי, התממשות הערכות האמורות יכולות להיות שונות בפועל בצורה מהותית כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה, כגון תנאי השוק, שינויים רגולטורים, התממשות אי אילו מגורמי הסיכון החלים על החברה, כמפורט בסעיף 6.22 בפרק א' לדוח זה וכו'.

הסכמי מימון, הסכמי מכירת חשמל והסכמי השקעות עיקריים של החברה:

| פרויקט | הספק (MW) | צפי תחילת הקמה | חלק החברה | חלק אפקטיבי (שקלול הלוואת בעלים)* | PPA | מימון | JV עם קרן אירופאית | מזנין להשלמת הון עצמי | רווח קבלני | הכנסות | EBITDA | FFO | |
|----------------------------|-----------|----------------|--------------------|-----------------------------------|---|--|--|-----------------------|------------|-------------------|--------|-----|--|
| | | | | | | | | | | ביחס ל-100% החזקה | | | |
| | | | | | | | | | | חלק החברה | | | |
| Alizarsun | 50 | מחובר | 71.3% | 91.4% | 10 שנים כ-34 אירו (70% מהתפוקה), כ-3 שנים 83.6 אירו (25% מהתפוקה) | חוב בכיר של כ-24 מיליון אירו בריבית קבועה של 2.75% ל-16 שנים | כ-5 מיליון אירו | - | - | 21 | 16 | 14 | |
| (Israel) Roof-Tops | 70 | מחובר | 93% | 93% | 24-45 אגורות לקוט"ש לתקופת האסדרה (כ-23 שנים) | חוב בכיר מהפניקס לתקופה של כ-23 שנים. כ-220 מיליון ש"ח בריבית של כ-2.6% מעל אג"ח ממשלתי במח"מ דומה | לא נדרש | - | - | 34 | 24 | 18 | |
| Villena&Calasparra | 48 | 2023 | 47.4% | 84.2% | מזכר הבנות. כ-50 אירו ל-10 שנים (70%-60% מהתפוקה) | בשלב סגירה פיננסית. ויינה - הסכם מחייב חתום. מקינזה וקלספארה - מזכר הבנות חתום. חוב בכיר לתקופה של כ-18 שנים בריבית קבועה של כ-5%-5.5% | הסכם חתום עם קרן השקעות אירופאית למימון בריבית קבועה של 6.9% לתקופה של כ-15 שנים | 5 | 27 | 23 | 17 | 43 | |
| Mequinenza (RE 11) | 125 | 2023 | 47.4% | 84.2% | מזכר הבנות. כ-50 אירו ל-10 שנים (70%-60% מהתפוקה) | | | | 14 | 70 | 60 | 43 | |
| Alfonso El Sabio 1 (RE 9) | 200 | 2023 | 47.4% **(24.2%) | 84.2% (43%)** | הסכם מחייב חתום. 15 שנים כ-50 אירו (ביחס לכ-70%-60% מהתפוקה) | הסכם מחייב חתום ל-49% עבור כ-30-40 מיליון אירו ביחס ל-300 מוגה וואט | לא צפויה | 22 | 119 | 101 | 81 | 81 | |
| Alfonso El Sabio 2 (RE 10) | 200 | 2023 | 47.4% **(24.2%) | 84.2% (43%)** | הסכם מחייב חתום. 15 שנים כ-50 אירו (ביחס לכ-70%-60% מהתפוקה) ביחס ל-50 מוגה מתוך 200 מוגה | | לא צפויה | 22 | 119 | 101 | 81 | 81 | |
| Alfonso El Sabio 3 (RE 13) | 200 | 2024 | 47.4% **(24.2%) | 84.2% (43%)** | | מזכר הבנות חתום עם קרן השקעות אירופאית להשקעת הון. הסכם סופי צפוי להיחתם עד לסוף הרבעון השני השנה | השקעה נוספת לצורך הקמת הפרויקט | 22 | 119 | 101 | 81 | 81 | |

*יתרת הלוואת בעלים עבור חלק השותפים ליום 31 בדצמבר 2022 היא כ-125 מיליון ש"ח והיא מגדילה את התזרים שעולה מהפרויקטים לחברה ואת חלקה האפקטיבי ברווחים בהתאם.

**חלק החברה ברווח ובהון בהנחת השקעת קרן ההשקעות האירופאית.

1. נתונים כספיים

1. דוח על המצב כספי על פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקרים)

| הסברי הדירקטוריון | ליום 31.12.2021 | ליום 31.12.2022 | סעיף |
|---|--------------------|-----------------|---|
| | אלפי ש"ח | | |
| | נכסים שוטפים | | |
| הגידול נובע בעיקרו מהנפקת אג"ח בחודש ינואר 2022 ומשיכה מהלוואת הפיתוח בחודש יוני 2022, ומנגד השקעות מזומנים לצורך רכישת זכויות בפרויקטים בפיתוח ולצורך תפעול שוטף. להרחבה ראה להלן פירוט בסעיף ו(3) בדבר תזרימי מזומנים מאוחדים. | 48,526 | 69,616 | מזומנים ושווי מזומנים |
| עיקר הקיטון נובע מירידה בהיקף פיקדונות בגין התחייבויות גידורי מטבע. | 2,148 | 339 | פיקדונות |
| עיקר הקיטון נובע מפיקדונות משועבדים ששחררו עם חיבור פרויקט אליזרסאן בספרד בחודש פברואר 2022 ועם השלמת פרויקטי הגגות בישראל. | 13,101 | 8,738 | פיקדונות משועבדים |
| עיקר הגידול נובע מעלייה בהיקף המערכות המחוברות והחשמל המיוצר בגינן, כאשר מרבית היתרה בגין חוב של תח"י. | 4,932 | 12,284 | לקוחות |
| עיקר הקיטון נובע מקבלת תמורה בגין הקמת מערכות קבלניות לצדדי ג' וכן חו"ז מע"מ. | 29,149 | 23,998 | חייבים ויתרות חובה |
| היתרה בגין פרויקטים באיטליה שמסווגים כנכסים המוחזקים למכירה ומיועדים להימכר במהלך השנה הקרובה. | - | 22,442 | נכסים מוחזקים למכירה |
| | 97,856 | 137,417 | סך הכל נכסים שוטפים |
| | | | נכסים לא שוטפים |
| עיקר הגידול נובע מפיקדון בגין גידור חלקי של אג"ח סדרה א' מחודש אוגוסט 2022. | 4,709 | 14,235 | פקדונות משועבדים לזמן ארוך |
| | 1,133 | 323 | השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| | 622 | 502 | רכוש קבוע |
| הגידול נובע מעלייה במספר המערכות שהתחברו לרשת החשמל בישראל המוצגות בשווי ההוגן שלהן. | 129,125 | 193,756 | מערכות לייצור חשמל מחוברות |
| היתרה נובעת מחיבור פרויקט אליזרסאן בספרד בחודש פברואר 2022 ושערכו בהתאם ל-IAS 16. | - | 168,452 | מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות |
| הקיטון נובע בעיקרו מחיבור פרויקט אליזרסאן וסיווגו בסעיף "מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות" וכן חיבור מערכות בישראל. כמו כן, מספר פרויקטים באיטליה סווגו כנכסים מוחזקים למכירה ובנוסף הושקעו כספים לצורך הקמה וייזום של פרויקטים נוספים ובפרט סך של כ-90 מיליון ש"ח בפרויקטי "אל סאביו" בספרד. | 374,949 | 321,503 | מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום |
| הקיטון נובע בעיקרו מהשלמת רכישת פרויקטי ויינה וקלספארה בספרד וסיווגם כ"מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום", שבתקופות קודמות טרם הושלמה רכישתם ע"י החברה. | 47,227 | 36,103 | מקדמות לרכישת פרויקטים |
| | 12,712 | 12,635 | נכס חוזה בגין הסדר זיכיון |

| הסברי הדירקטוריון | ליום 31.12.2021 | ליום 31.12.2022 | סעיף |
|--|-----------------------------|------------------|--|
| | אלפי ש"ח | | |
| | נכסים שוטפים | | |
| הגידול נובע מחיבור מערכות בישראל והיוון תשלומי השכירות העתידיים בגין הגגות בהתאם. | 97,887 | 133,582 | נכסי זכות שימוש |
| | 1,073 | 1,144 | מוניטין |
| | 484 | 2,446 | מיסים נדחים |
| הגידול נובע בעיקרו מסכום בסך של כ-750 אלפי אירו ששולם לקונה החשמל כדי לשמור על הסכם מכירת החשמל בפרויקט אליזרסאן לתקופה של כ-10 שנים וסווג לזמן ארוך, וכן מקדמות שניתנו כהלוואה לחברת הפרויקט אנפק שטרם נרכשה ע"י החברה. | 184 | 5,943 | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| | 5,652 | 6,292 | הלוואה לצד קשור |
| | 675,757 | 896,916 | סך הכל נכסים לא שוטפים |
| | 773,613 | 1,034,333 | סך הכל נכסים |
| | התחייבויות שוטפות: | | |
| הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע מפירעון הלוואת הבנק האוסטרי בחודש ינואר 2022 שסווגה לזמן קצר ויתרתה עמדה על כ-103 מיליוני ש"ח. ההלוואה נפרעה במלואה מתמורת האג"ח. | 123,375 | 27,694 | אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב סדרה א' בחודש ינואר 2022. | - | 25,402 | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב |
| הקיטון נובע בעיקרו מתשלומים לספקים בעקבות השלמת פרויקטים במהלך התקופה, בגינם עמדו יתרות פתוחות מול ספקים בתקופות קודמות. | 12,193 | 4,777 | ספקים ונותני שירותים |
| הקיטון נובע בעיקרו מיתרת מע"מ משנת 2021 ששולמה בשנת 2022 בגין מכירת מערכות בתוך הקבוצה. | 17,847 | 13,255 | זכאים ויתרות זכות |
| הגידול נובע בעיקרו מהסכמי חכירה חדשים בגין מערכות נוספות שחוברו לרשת החשמל. | 7,080 | 9,019 | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| | 160,495 | 80,147 | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| | התחייבויות לזמן ארוך | | |
| עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע ממשכח בסך כ-20 מיליון אירו מהלוואת הפיתוח. | 287,814 | 373,884 | התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים |
| היתרה נובעת מהנפקת אג"ח סדרה א' בחודש ינואר 2022. | - | 225,200 | אגרות חוב |
| | 511 | 286 | התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו |
| | 33,305 | 44,123 | התחייבות מיסים נדחים |
| הגידול נובע בעיקרו מהסכמי חכירה חדשים בגין מערכות נוספות שחוברו לרשת החשמל. | 90,573 | 125,299 | התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה |

| הסברי הדירקטוריון | ליום 31.12.2021 | ליום 31.12.2022 | סעיף |
|--|--------------------|-----------------|-----------------------------|
| | אלפי ש"ח | | |
| | נכסים שוטפים | | |
| עיקר הקיטון נובע מעליה בשיעור ההיוון של ההתחייבות. | 1,234 | 596 | התחייבות לפירוק ושיקום |
| | 413,437 | 769,388 | סך הכל התחייבויות לא שוטפות |
| | 199,681 | 184,798 | סך הכל הון |
| | 773,613 | 1,034,333 | סך הכל הון והתחייבויות |

2. תוצאות הפעילות (נתונים כספיים באלפי ש"ח) על פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקרים)

| הסברי הדירקטוריון | נתונים באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר | | |
|--|---------------------------------|----------|--|
| | 2021 | 2022 | |
| הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מעליה בהיקף מכירת החשמל ובפרט מחיבור פרויקט אליזרסאן בחודש פברואר 2022 וחיבור מערכות בישראל. | 13,741 | 38,694 | הכנסות |
| עיקר הגידול נובע מעלייה בהוצאות תחזוקה כתוצאה מגידול בהיקף המערכות המחוברות. | (9,090) | (13,610) | עלות ההכנסות |
| עיקר הגידול נובע מעלייה בהיקף המערכות המחוברות. | (4,324) | (16,043) | פחת והפחתות |
| היתרה נובעת משערוך מערכות בהתאם למודל השווי ההוגן, שהכנסותיהן אינן צמודות, ששווין ההוגן ירד. | (429) | (4,295) | ירידת ערך מערכות |
| | (102) | 4,746 | רווח (הפסד) גולמי |
| הקיטון נובע מירידה ברכישת פרויקטים חדשים ביחס לשנת 2021 וירידה בהוצאות טרום רכישתם בהתאם. | (5,560) | (3,770) | הוצאות פיתוח פרויקטים |
| הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מעלייה בהיקף השירותים המקצועיים כתוצאה ממעבר מבנה חברות הקבוצה ללוקסמבורג. סך של כ-1.5 מיליון ש"ח מתוך הוצאות אלה מהווה הוצאות חד פעמיות. | (17,698) | (20,037) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| | 1,992 | - | הכנסות אחרות, נטו |
| | (21,368) | (19,061) | הפסד לפני מימון ומיסים |
| היתרה מורכבת בעיקרה מהוצאות ריבית והפרשי הצמדה בסך של כ-43 מיליון ש"ח. בנוסף, 4 מיליון ש"ח הוצאות בגין חכירה. מתוך סך הוצאות המימון שנרשמו בתקופה, החלק התזרימי היה כ-13_ מיליון ש"ח. | (24,121) | (48,417) | הוצאות מימון |
| עיקר הגידול נובע מהפרשי שער. | 9,081 | 25,266 | הכנסות מימון |
| | (36,408) | (42,212) | הפסד לאחר מימון, נטו |
| | - | 71 | חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| | (36,408) | (42,141) | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה |
| | 4,755 | (916) | הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה |

| הסברי הדירקטוריון | נתונים באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר | | |
|---|---------------------------------|----------|--|
| | 2021 | 2022 | |
| | (31,653) | (43,057) | רווח (הפסד) לשנה |
| הגידול נובע משערוך פרויקט אליזרסאן בספרד, זאת לאחר שהפרויקט קיבל את כל האישורים הנדרשים לצורך אישורו חיבורו לרשת החשמל ברבעון השלישי לשנת 2022. | 14,507 | 20,359 | רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות |
| | (117) | 186 | (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת |
| הגידול נובע משערוך נכסים בחברות בנות כתוצאה מעליית שער האירו. | (10,591) | 5,012 | הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| | 1,133 | (882) | חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| | - | (154) | שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים |
| | 4,932 | 24,521 | סך רווח כולל אחר לשנה |
| | (26,721) | (18,536) | רווח (הפסד) כולל לשנה |

3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

תזרים מזומנים (באלפי ש"ח):

| הסבר הדירקטוריון | לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) | | |
|--|--|-----------|---|
| | 2021 | 2022 | |
| עיקר הירידה נובעת מגידול בהכנסות ממכירת חשמל והוצאות פחת ועלייה בהוצאות ריבית שלא שולמו. | (23,103) | (11,376) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת |
| עיקר הקיטון נובע מירידה של כ-115 מיליון ש"ח בהיקף ההשקעות בפרויקטים בפיתוח, הקמה וייזום. | (287,921) | (162,838) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| הפרש בין השנים נובע בעיקרו מהנפקת מניות החברה לראשונה והנפקה פרטית נוספת בשנת 2021 בסכום כולל של כ-169 מיליון ש"ח. | 337,496 | 196,066 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| | (1,237) | (762) | השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים |
| | 25,235 | 21,090 | סה"כ תזרים מזומנים |

מקורות מימון

- ביום 2 בפברואר 2021 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר של מניות החברה. 2,475,000 מניות נמכרו על ידי החברה בדרך של הנפקה ו-275,000 מניות נמכרו על ידי המציעים בדרך של הצעת מכר. התמורה הכוללת ברוטו שהתקבלה בחברה הסתכמה לסך של כ-119 מיליון ש"ח.
- **מזומנים** - ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת המזומנים עומדת על סך של כ-70 מיליוני ש"ח. בנוסף, לחברה יתרות פקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש (פקדונות משועבדים) ופקדונות בסך של כ-9 מיליוני ש"ח. במהלך תקופת הדוח, פעילות החברה מומנה בעיקרה מתמורת ההנפקה וגופים בנקאיים כמתואר בטבלה לעיל.
- בשנת 2022 עמדה יתרת האשראי הממוצעת לזמן ארוך על סך של כ-443 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הממוצעת לזמן קצר היתה כ-88 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר ההלוואות המהותיות שניטלו על ידי חברות הקבוצה, ראו סעיף 6.13.6 לפרק תיאור פעילות התאגיד.
- לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב לראשונה לציבור, שבוצעה על ידי החברה בינואר 2022, ואשר תמורתה הכוללת לחברה, ברוטו, הסתכמה לסך של כ-242 מיליון ש"ח, ראה סעיף ה' (6) לעיל.
- לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון ראה באור 15 לדו"חות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וכן סעיף 6.13 לפרק תיאור פעילות התאגיד.

תזרים מזומנים חזוי

- בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווחים, החברה בחנה את קיומם של סימני אזהרה. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים ל-31 בדצמבר 2022 בסך של 11,376 אלפי ש"ח.
- לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך של כ-26,397 אלפי ש"ח.
- כמו כן, ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, עומד על סך של כ-57 מיליוני ש"ח. בישיבתו מיום 28 במרץ 2023, דן דירקטוריון החברה בתזרים המזומנים החזוי, סקר את מקורות וצרכי המזומנים הקיימים והצפויים, וכן סקר את מקורות המימון והיקפי המימון הפוטנציאליים הזמינים לחברה, הכוללים בין השאר את יתרת המזומנים של החברה, את הסכמי המימון ומזכרי ההבנות שנחתמו ואת תזרים הפרויקטים הצפוי בשנים הקרובות הכולל החזר הלוואות בעלים שהועמדו לשותפים.
- בהסתמך על בחינת נתונים אלה, דירקטוריון החברה קבע כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן, וכן קבע כי אין לחברה כל בעיית נזילות.
- יודגש כי, האמור בסעיף זה בדבר תזרים המזומנים הצפוי מהפרויקטים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של הקבוצה אשר עלולים להשפיע על תזרים המזומנים החזוי, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלויים בגורמים שאינם בשליטת החברה, וככזה הוא אינו ודאי, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.**

אשראי ספקים ולקוחות

לחברה התקשרויות עם ספקים רבים אשר תנאי התשלום שלהם נעים לרוב בין שוטף+60 ועד שוטף+90. עם זאת, לחברה מספר מצומצם של ספקים ונותני שירות, אשר תנאי התשלום עימם

קצר יותר ונעים בין שוטף לשוטף +30. החברה פועלת באופן שוטף להגדלת ימי אשראי ספקים. רוב לקוחות החברה מייצור חשמל הנם לקוחות מוניציפליים או חברת החשמל אשר תנאי התשלום שלהם נעים בין שוטף + 30 לשוטף + 60.

סיכונים כלכליים

נוסף על האמור בסעיף 6.22 לפרק תיאור פעילות החברה, לפעילות החברה נלווים גורמי סיכון הקשורים לנזילות ומקורות מימון, כדלקמן:

1. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד בפירעון התחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה בנוגע לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמוד בהתחייבויותיה במועד, בתנאים הרגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

תחזית תזרימי מזומנים נקבעת לרב ברמת הקבוצה המאוחדת. החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו די מסגרות אשראי לא מנוצלות כך שהחברה לא תחרוג ממסגרות האשראי שנקבעו. תחזיות אלו מביאות בחשבון את תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, ומתוך כך, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות שמירה על יחסי כיסוי חוב מספקים.

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש באשראי.

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, במסגרת ניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך.

למועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מערכות מחוברות לרשת החשמל בישראל וספרד בהספק כולל של כ-120 מגה וואט, וכן פרויקטים בפיתוח, בהקמה ולקראת הקמה בישראל, ספרד, איטליה, צ'ילה ופולין בהספק כולל של כ-3,800 מגה וואט. לחברה הפסד כולל לתקופה של כ-18 מיליוני ש"ח ותזרים שלילי של כ-11 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המודל העסקי של החברה כולל, בין היתר, הכנסות מייזום ופרמיות יזמיות, כאשר החברה, בכל נקודת זמן בחיי הפרויקט, בוחנת למקסם את ערכו, זאת באמצעות מימוש מלא או חלקי של הפרויקט בשלבים שונים.

2. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון הנובע משינוי במחירי השוק אליהם חשופה הקבוצה כגון: תעריף מכירת חשמל, מחירי חומרי גלם, שערי החליפין של מטבע חוץ, שיעורי ריבית ומדד המחירים לצרכן, אשר יש בהם כדי להשפיע על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק באמצעות פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

מדד המחירים לצרכן: במהלך עסקיה חשופה החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן, וזאת, בין היתר, במקרים בהם דמי השכירות הינם צמודי מדד ומנגד התקבולים הנובעים מהפרויקט המוקם במושכר אינם צמודים למדד. חשיפה זו בגין דמי השכירות אינה מהותית שכן רק חלק קטן מהצבר שייכים לקטגוריה זו. עם זאת, לחברה יתרת אג"ח סדרה א' צמודה למדד בסך של כ-242 מיליוני ש"ח, מתוכם כ-100 מיליון מגודרים ולא חשופים לעליית המדד.

תעריף מכירת חשמל: החברה חשופה לסיכונים הכרוכים בירידת מחירי החשמל בעיקר בפרויקטים בהם מכירת החשמל מבוצעת ללקוח הקצה (כדוגמת פרויקטים במסגרת אסדרת

מונה נטו) או לרשת החשמל במחירי הספוט (כדוגמת הפרויקטים בספרד). למזעור הסיכון, פועלת החברה להכללת כמות מירבית של פרויקטי החברה למסגרת אסדרות שונות של רשות החשמל, המבטיחות תעריפי חשמל קבועים לאורך חיי הפרויקט. כמו כן, בקשר עם הפרויקטים בספרד, דואגת החברה להתקשר בהסכמי מכירת חשמל במחירים קבועים מול גופים מסחריים איתנים פיננסית, למרבית היקף הייצור של הפרויקטים לטווח ארוך.

חומרי גלם: פעילות החברה תלויה ברכישת ציוד בהיקפים מהותיים לצורכי הקמת הפרויקטים השונים. כיוון שכך, תלויה החברה במידה רבה בעלות וזמינות חומרי הגלם. עלייה בעלות חומרי הגלם וכן ירידה בזמינות שלהם תביא לפגיעה ברווחיות הפרויקטים שאותם מקדמת החברה, וכן תקשה על השלמת הקמת הפרויקטים בזמן. לצורך מזעור הסיכון, פועלת החברה באופן הבא: (א) יצירת יתרות לכל רכיב עיקרי באמצעות התקשרות עם מאגר ספקים נרחב; (ב) התקשרות בהסכמי מסגרת הנועדים לקבע מחיר וזמינות לטווח הקצר והבינוני; (ג) תזמון כניסת החברה לפרויקטים מתבצע בהתאם לזמינות חומרי הגלם.

סיכון ריבית: סיכון בגין שינוי בשיעור הריבית נובע מהלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים החושפים את החברה לסיכון תזרים מזומנים. לחברה ולתאגידים בבעלותה הלוואות בריבית משתנה הצמודות לריבית היוריבור. ביום 13 באוקטובר 2020 נחתם הסכם הלוואה עם חברת ביטוח ישראלית, למימון פרויקט הגנות. הלוואה זו נושאת ריבית קבועה ולכן אינה מושפעת משינוי בשיעור הריבית במשק. בנוסף לחברה מסגרת אשראי של חוב בכיר בפרויקט אליזרסאן בריבית קבועה של 2.75% והלוואת מזנין הנושאת 6.5% ריבית מעל ריבית היוריבור שלא תפחת מ- (2.5%-). כמו כן, ביום 29 ביוני 2022, חתמה רה סולאר על הלוואת פיתוח מסוג סגרת אשראי מתחדשת בהיקף כולל של 40 מיליון אירו מבנק KommunalKredit Austria AG לתקופה של 24 חודשים בריבית שנתית כוללת של Euribor+6.5%. בגין הלוואה זו, כל שינוי של 0.5% בריבית היוריבור תגרום לגידול של 200 אלפי אירו בהוצאות הריבית השנתית. בנוסף, ביום 3 בפברואר 2023 חתמה רה סולאר על הסכם עם קרן השקעות גרמנית להעמדת מימון מזנין של עד 50 מיליון אירו לצורך השלמת הון עצמי לפרויקטים של החבר באירופה בריבית שנתית קבועה של 6.9% ולכן אינה חשופה לסיכון ריבית בגין הלוואה זו.

כמו כן, בכאמור בסעיף ה(6) לעיל, לחברה אגרות חוב בריבית של 2.3% צמוד למדד אשר סך של 100 מיליון ש"ח גודר, באופן המשקף לסכום האמור ריבית קבועה של כ-4.96% לאורך חיי האג"ח.

סיכון שערי חליפין: חלק מהחוב הפיננסי של החברה ניטל במטבע זר – אירו. על כן, שינויים בשער החליפין שקל-אירו עשויים להשפיע על עלויות המימון של החברה, וכפועל יוצא, על רווחיות החברה.

בנוסף, פעילות החברה בספרד ואיטליה מבוצעת באירו, פעילותה בפולין מבוצעת בזלוטי ואילו בצ'ילה בדולר ארה"ב. שינויים בשערי החליפין אינם צפויים להשפיע על רווחיות הפרויקטים במדינות אלו, אולם הם ישפיעו על שווי הפרויקטים בדוחות הכספיים של החברה ותרומתם לתוצאות פעילות החברה.

כמו כן, חלק מרכישות חלקי המערכות לייצור חשמל, מתבצעות מספקים בחו"ל במטבעות זרים (בעיקר דולר ואירו). בהתאם, הקבוצה חשופה לשינויים בשערי החליפין של המטבעות בהם היא רכשה או מתעתדת לרכוש חלקים למערכות. עם זאת, החשיפה מוגבלת לתקופה שממועד הזכייה בהליך התחרותי (כאשר הצעת המחיר שהוגשה מבוססת על הנחות בדבר שערי חליפין מסויימים) ועד למועד בו שולמה התמורה המלאה עבור הציוד נשוא המערכת.

מאחר שהסכמי המימון של החברה הם ברובם באירו ולאור העובדה שעלות חומרי הגלם בפרויקטים בהקמה ולקראת הקמה היא גם ברובה באירו, לחברה לא קיימת חשיפה מהותית מהיחלשות השקל.

לשם צמצום חשיפתה לשינויים בשערי חליפין, הקבוצה מבצעת מעת לעת עסקאות גידור ובין היתר ביצעה כאמור לעיל גידור לאגרות החוב של החברה.

למועד הדו"ח לחברה לא קיימות עסקאות גידור, למעט גידור של 100 מיליון ש"ח לקרן האג"ח.

לפרטים נוספים בדבר גורמי סיכון פיננסיים ראו סעיף 6.22 לפרק תיאור פעילות החברה.

המידע בדבר גורמי הסיכון לעיל והשפעתם על החברה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את השווקים הרלבנטיים לתחומי פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומי הפעילות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה. כאמור, מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדו"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

א. תרומות

למועד הדו"ח אין לחברה מדיניות בנושא תרומות. החברה תורמת סכומים שאינם מהותיים מעת לעת לעמותות וארגונים שונים, שאינם קשורים בכל אופן שהוא לבעלי העניין ונושאי המשרה בחברה.

ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים, הוא 2 (כולל דח"צים) (להלן: "המספר המזערי הראוי").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

חברי הדירקטוריון, אותם רואה דירקטוריון החברה כדירקטורים בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם, מר אבישי מלכה, מר עמית חיות, מר דניאל אבידן וגברת ג'קלין סטרומינגר. לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדו"ח פרטים נוספים על החברה המצורף לדו"ח זה.

ג. דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדו"ח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בחוק החברות. יצוין כי מר עמית חיות מכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה.

ד. מבקר פנימי

שם המבקר: רוגוזינסקי גיל (רו"ח).

תאריך תחילת כהונה: 8 באפריל, 2021.

למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1999 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), כמו כן, למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה, ואין לו כל קשר עסקי מהותי עם החברה או גוף קשור לה ואינו ממלא כל תפקיד נוסף בחברה מעבר לכהונתו כמבקר הפנים של החברה.

דרך המינוי: דירקטוריון החברה אישר את מינוי מבקר הפנים ביום 8 אפריל, 2021 בהתאם להמלצת וועדת הביקורת. הנימוקים לאישור המינוי היו, בעיקר, בשל אופן עבודתו, ניסיונו של המבקר הפנימי, מקצועיותו וכן בשל סבירות תנאי הצעתו, ובהתחשב, בין היתר, בסוג החברה גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.

הממונה הארגוני על המבקר: כממונה ארגוני על המבקר נקבע יו"ר הדירקטוריון של החברה. **תוכנית העבודה של המבקר הפנימי:** תוכנית העבודה של מבקר הפנים הנה שנתית. נכון למועד דוח זה הושלמה תוכנית העבודה לשנת 2022. המבקר הפנימי רשאי לסטות מתוכנית העבודה לאחר שיקול דעת מקצועית ולאחר עדכון יו"ר הוועדה.

ביקורת של תאגידים מוחזקים: תוכנית העבודה של מבקר הפנים מתייחסת גם לתאגידים המוחזקים על-ידי החברה בישראל ובח"ל.

היקף העסקה: בתקופת הדוח בוצעו שלוש עבודות כלהלן: דו"ח בנושא בחינת עסקאות מהותיות, דוח בנושא חדירות וחוסן מערכות מידע וכן בנושא מעקב יישום המלצות בנושא ייזום פרויקטים.

תוכנית העבודה לשנת 2022 כללה 360 שעות בביקורת פנימית של החברה. לדעת הדירקטוריון, היקף זה מתאים לפעילות המסוקרת על ידי המבקר הפנימי נכון למועד הדוח. בנוסף, היקף העסקת המבקר הפנימי תקבע בכל שנה עם אישור תכנית העבודה, בין היתר בשים לב לסקר הסיכונים, היקף תכנית העבודה לשנה הרלבנטית, למורכבות תכנית העבודה ולרגישות הנושאים הנבדקים באותה שנה. להערכת דירקטוריון החברה, היקף עבודתו הנוכחית של מבקר הפנים של החברה ותכנית עבודתו הנוכחית הינם סבירים בהתחשב במועד הנפקת החברה, גודלה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעילויותיה העסקיות והיקפן, ויש בה כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תקנים מקצועיים: המבקר הפנימי על פי הודעתו אשר הניחה את דעת ועדת הביקורת, עורך את הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, ועומד בדרישות של התקנים המקצועיים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הני"ל, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, תקופת העסקתו על ידי החברה.

בחינת עסקאות מהותיות: כאמור בחודש מרץ 2023 הושלם דוח בנושא עסקאות מהותיות לחברי ועדת הביקורת כהגדרתן בסעיף 5(ו) לתוספת הרביעית של תקנות הדוחות, שביצעה החברה במהלך תקופת הדוח, לרבות הליך אישורן. הדוח נדון ביום 28 במרץ 2023.

גישה למידע: למבקר הפנימי גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכת המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

תגמול: שכרו של המבקר הפנימי בגין השירותים שניתנו על ידו בגין תוכנית עבודה לשנת 2022 הינו כ-90 אלפי ש"ח. לדעת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי לא משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי, וזאת בין היתר, בשים לב להתרשמות הדירקטוריון מהדוח שהוגש על ידו עד כה, וכן למיטב ידיעת החברה בשים לב להיקף שכרו כמבקר הפנימי של החברה.

ה. פרטים בדבר המבקר של התאגיד

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד KPMG סומך חייקין (להלן: "משרד רוה"ח"). השירותים שניתנו על ידי משרד רוה"ח כוללים את דוח הביקורת לשנת 2022 ושירותים נוספים הקשורים בביקורת. כמו כן, ניתנו שירותי מס בהיקף לא מהותי.

שכר טרחת רו"ח המבקר בשנים 2021 ו-2022 בגין שרותי ביקורת ומס ושירותים קשורים לשירותי ביקורת ומס עמדו על סך של 645 אלפי ש"ח ו-628 אלפי ש"ח, בהתאמה. בשנת 2021 כרו"ח המבקר של החברה שימש משרד שטיינמץ עמינח ושות'.
שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים מובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס, בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

ו. מורשי חתימה עצמאיים

למועד הדו"ח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים (כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

א. בדוחותיה הכספיים משתמשת החברה באומדנים חשבונאיים בעלי השפעה מהותית על תוצאות החברה כגון בחינה קיומה של שליטה, שווי הוגן של מערכות פטו-וולטאיות ליצור חשמל, מדידת נכס והתחייבויות מסים, שיעורי היוון לצורך מדידת ההתחייבות בגין חכירות, בחינת ירידת ערך מוניטין וכד'.

לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

ב. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים, החברה עשתה, בין היתר, שימוש בהערכות שווי הוגן של סכום בר ההשבה של פרויקט אלצ'ה. מלבד הערכת השווי לצורך בחינה לירידת ערך של פרויקט אלצ'ה המתוארת להלן, שהינה מהותית מאוד, יתר הערכות השווי אינן מהותיות או מהותיות מאוד.

הלן פרטים בדבר הערכת השווי שנעשתה ביחס לסכום בר ההשבה בפרויקט אלצ'ה:

| זיהוי נושא ההערכה: | בחינה לירידת ערך מוניטין פרויקט אלצ'ה |
|---------------------------------------|---|
| תיאור נושא ההערכה: | לבחון ולהעריך האם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך מוניטין של יחידה המניבה מזומנים, פרויקט אלצ'ה ליום 31 בדצמבר 2022 וזאת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 ירידת ערך נכסים (IAS 36). |
| עיתוי ההערכה: | 31/12/2022 |
| שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי: | פרויקט אלצ'ה |
| זיהוי מעריך השווי: | העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה-Corporate Finance. שגיב הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. שגיב בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים ועבודות כלכליות-חשבונאיות מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP) בעבר שגיב הרצה באוניברסיטת בר אילן בחשבונאות והערכות שווי. |
| התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי: | BDO זיו האפט, ייעוץ וניהול בע"מ אשר הינה חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר, בין היתר: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ובדיקת נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, מיזוגים ורכישות ועוד. |
| מודל ההערכה: | בהתאם להסכם ההתקשרות, באם מעריך השווי יחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת סולאיר, לשפות את מעריך השווי בגין כל סכום כאמור שישולם על ידו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו. |
| הנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי: | DCF היוון תזרימי המזומנים. |
| | שנות התחזית- 33 שנים שיעור היוון – 8.5% שיעור מס -25% תחזית מחירי מכירה – כמפורט בהערכת השווי הסתברויות כמפורט בהערכת השווי |

כן יצוין כי מעריך השווי העיקרי של נכסי החברה הוא BDO Consulting and Management Ltd (להלן: "BOD יעוץ וניהול"). שיעור הנכסים שהושפעו ישירות מהערכות השווי של מעריך השווי מהווה כ-57.9% משווי הנכסים במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2022. מעריך השווי BDO יעוץ וניהול אינו תלוי בחברה. לפרטים אודות פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות הדיווחים ראו להלן:

| | |
|---|---|
| החברה, באמצעות מר יאיר אייזן, סמנכ"ל הכספים של החברה. | זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי; |
| הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה ממעריך השווי במספר מועדים שונים לאורך השנה. | מועד ההתקשרות בין מזמין הערכות למעריך השווי; |
| דוח שנתי. | הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי; |
| BDO יעוץ וניהול בע"מ. | שם מעריך השווי |
| ראה טבלה לעיל. | פרטי מעריך השווי |
| ראה טבלה לעיל. | פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי; |
| שכר טרחה נקבע מראש במסגרת ההתקשרות ללא התניות. | התניות, אם היום כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי; |
| בהתאם להסכם ההתקשרות, באם מעריך השווי יחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת סולאיר, לשפות את מעריך השווי בגין כל סכום כאמור שישולם על ידו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו. | הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי; |

ג. מצ"ב פירוט בדבר אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה סמוך למועד פרסום הדוח:

| אגרות החוב (סדרה א') ² | |
|--|--|
| מועד הנפקה ראשונה | 19.01.2022 |
| סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח) | 242,000 |
| סך שווי נקוב במועד הדו"ח (באלפי ש"ח) | 242,000 |
| שווי נקוב מוערך לפי תנאי ההצמדה במועד הדוח (באלפי ש"ח) | 256,778 |
| שווי אגרות החוב בבורסה במועד אישור הדו"ח | 200,860 |
| סוג הריבית | 3% קבועה מוצמדת למדד המחירים לצרכן |
| מועדי תשלום ריבית | פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת |

² לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה א'), ראו שטר הנאמנות מיום 23 בינואר 2022 (מספר אסמכתא 009501-01-2022) (להלן: "שטר הנאמנות") ומובא בדוח זה על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה א')²

| | |
|---|---|
| מהשנים (2022-2027) כולל. | |
| ב-5 תשלומים לא שווים, שישולמו בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023-2027 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 10% מהערך הנקוב של אגרות החוב; כל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 15% מהערך הנקוב של אגרות החוב; התשלום הרביעי יהווה 20% מהערך הנקוב של אגרות החוב והתשלום החמישי והאחרון יהווה 40% מהערך הנקוב של אגרות החוב. | מועדי תשלום קרן |
| כן | האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד) |
| 242,000 | ע.נ נומנלי ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) |
| 250,602 | ערך בספרים של יתרת האג"ח ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) |
| - | ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) |
| 217,413 | השווי הבורסאי ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) |
| אם יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה, תבצע החברה פדיון מוקדם במסגרתו תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה א') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך המתואם של אגרות החוב (היינו, הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב). כמו כן, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם בכל עת, החל מתום 30 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 12.2 בטרם הנאמנות, מיום 23/01/2022 (לפרטים נוספים אודות שטר הנאמנות ראה דווח מיידי מספר 009501-02-2022), להלן "שטר הנאמנות", והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו. | פדיון מוקדם |
| נכון למועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות ו/או בערבויות | בטוחות |

אגרות החוב (סדרה א')²

| | |
|--|--|
| <p>ו/או בשעבודים מכל מין וסוג שהוא. מעמדם של מחזיקי אגרות החוב הינו מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך.</p> | |
| <p>עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ההון העצמי (ע"פ הדוחות המאוחדים של החברה) לא יפחת מסך של 85 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים – נכון ליום 31.12.2022 ההון העצמי עומד על סך של כ-159 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה. - היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו לא יפחת משיעור של 25% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31.12.2022 היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו עומד על סך של כ-36.7%. החברה עומדת באמת המידה. - החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, היחס בין החוב הפיננסי נטו, מאוחד ל-EBITDA מאוחד מתואם לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. | <p align="center">אמות מידה פיננסיות</p> |
| <p>אין מגבלות על חלוקת דיבידנד למעט הדרישה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.</p> | <p align="center">מגבלות על חלוקת דיבידנד</p> |
| <p align="center">כן.</p> | <p>עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות בתום תקופת הדוח ובמהלכה</p> |
| <p align="center">לא.</p> | <p>האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי?</p> |
| <p>משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ. שם האחראי על הסדרה אצל הנאמן: רו"ח רמי סבטי. דרכי התקשרות - טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@Mtrust.co.il. כתובת למשלוח דואר: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב.</p> | <p align="center">פרטי הנאמן</p> |

פאולה וילין שגב, יו"ר דירקטוריון

אלון שגב, דירקטור ומנכ"ל

תאריך: 28 במרץ 2023



סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

פרק ג' - דו"חות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2022

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן עניינים

דוח רואה החשבון המבקר
דוחות על המצב הכספי מאוחדים
דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (בגרעון בהון)
דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים, אשר הדוח שלהם עליהם מיום 30 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 323 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, וחלקה של החברה בהפסדיהן הכולל הינו כ- 811 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

סומך חייקין
רואי חשבון

28 במרץ, 2023

| ליום 31 בדצמבר | | באור | |
|----------------|------------------|------|---|
| 2021 | 2022 | | |
| אלפי ש"ח | | | נכסים שוטפים |
| 48,526 | 69,616 | 4 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 2,148 | 339 | | פקדונות |
| 13,101 | 8,738 | | פקדונות משועבדים |
| 4,932 | 12,284 | 5 | לקוחות |
| 29,149 | 23,998 | 6 | חייבים ויתרות חובה |
| - | 22,442 | 11 | נכסים מוחזקים למכירה |
| <u>97,856</u> | <u>137,417</u> | | |
| 4,709 | 14,235 | | נכסים שאינם שוטפים |
| 1,133 | 323 | 17 | פקדונות משועבדים לזמן ארוך |
| 622 | 502 | | השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 129,125 | 193,756 | 18 | רכוש קבוע, נטו |
| - | 168,452 | 18 | מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות |
| 374,949 | 321,503 | 18 | מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות |
| 47,227 | 36,103 | 9 | מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום |
| 12,712 | 12,635 | 10 | מקדמות לרכישת פרויקטים |
| 97,887 | 133,582 | 11 | נכס חוזה בגין הסדר זיכיון |
| 1,073 | 1,144 | 17 | נכסי זכות שימוש |
| (*) 484 | 2,446 | 17 | מוניטין |
| 184 | 5,943 | 12 | נכסי מיסים נדחים |
| 5,652 | 6,292 | 2129 | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| <u>675,757</u> | <u>896,916</u> | | הלוואה לצד קשור |
| <u>773,613</u> | <u>1,034,333</u> | | |

(*) סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.

| יאיר אייזן סמנכ"ל כספים | אלון שגב מנכ"ל | פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון | 28 במרץ 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|----------------------------|-------------------|------------------------------------|---|
|----------------------------|-------------------|------------------------------------|---|

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|-----------------------|-------------------------|------|--|
| 2021 | 2022 | | |
| אלפי ש"ח | | באור | |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 123,375 | 27,694 | 15 | אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| - | 25,402 | 15 | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב |
| 12,193 | 4,777 | 14 | ספקים ונותני שירותים |
| 17,847 | 13,255 | 13 | זכאים ויתרות זכות |
| 7,080 | 9,019 | 15 | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| <u>160,495</u> | <u>80,147</u> | | |
| | | | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 287,814 | 373,884 | 15 | התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים |
| - | 225,200 | 15 | אגרות חוב |
| 511 | 286 | 4ג29 | התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו |
| (*) 33,305 | 44,123 | 17 | התחייבות מסים נדחים |
| 90,573 | 125,299 | 15 | התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה |
| 1,234 | 596 | | התחייבות לפירוק ושיקום |
| <u>413,437</u> | <u>769,388</u> | | |
| | | | הון |
| (**)- | (**)- | 20 | הון מניות |
| 165,786 | 168,938 | | פרמיה על מניות |
| 36,539 | 54,984 | | קרנות הון |
| (37,468) | (64,943) | | יתרת הפסדים |
| <u>164,857</u> | <u>158,979</u> | | סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה |
| 34,824 | 25,819 | | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>199,681</u> | <u>184,798</u> | | סך הכל הון |
| <u><u>773,613</u></u> | <u><u>1,034,333</u></u> | | סך הכל התחייבויות והון |

(*) סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.

(**) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | באור | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|------|--|
| 2020 | 2021 | 2022 | | |
| אלפי ש"ח | | | | |
| 10,320 | 13,741 | 38,694 | 22 | הכנסות |
| | | | | עלות המכר: |
| (7,981) | (9,090)* | (13,610) | 23 | עלות ההכנסות |
| (1,913)* | (4,324)* | (16,043) | | פחת והפחותות |
| - | (429)* | (4,295) | א8 | ירידת ערך מערכות |
| <u>(9,894)</u> | <u>(13,843)</u> | <u>(33,948)</u> | | סך עלות המכר |
| 426 | (102) | 4,746 | | רווח (הפסד) גולמי |
| (968)* | (5,560) | (3,770) | 24 | הוצאות פיתוח פרויקטים |
| (10,058)* | (17,698) | (20,037) | 25 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | 1,992* | - | | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| <u>(10,600)</u> | <u>(21,368)</u> | <u>(19,061)</u> | | הפסד תפעולי |
| (16,283) | (24,121) | (48,417) | 26 | הוצאות מימון |
| 1,123 | 9,081 | 25,266 | 27 | הכנסות מימון |
| <u>(15,160)</u> | <u>(15,040)</u> | <u>(23,151)</u> | | הוצאות מימון, נטו |
| (25,760) | (36,408) | (42,212) | | הפסד לאחר מימון, נטו |
| 50,052 | - | - | א7 | רווח מעלייה לשליטה |
| (871) | - | 71 | א7 | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני |
| <u>23,421</u> | <u>(36,408)</u> | <u>(42,141)</u> | | הפסד לפני מיסים על הכנסה |
| 469 | 4,755 | (916) | 17 | הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה |
| <u>23,890</u> | <u>(31,653)</u> | <u>(43,057)</u> | | רווח (הפסד) לשנה |
| | | | | רווח (הפסד) כולל אחר |
| | | | | סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד (נטו ממס): |
| 3,233 | 14,507 | 20,359 | | רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות |
| - | 1,133 | (882) | | חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (243) | (117) | 186 | | רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת |
| | | | | סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד: |
| (546) | (10,591) | 5,012 | | הפרשים מתגרום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| - | - | (154) | | שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים |
| <u>2,444</u> | <u>4,932</u> | <u>24,521</u> | | סך רווח כולל אחר לשנה |
| <u>26,334</u> | <u>(26,721)</u> | <u>(18,536)</u> | | רווח (הפסד) כולל לתקופה נטו ממס |

(*) סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| | | | רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל: |
| 17,894 | (25,699) | (28,811) | בעלים של החברה |
| 5,996 | (5,954) | (14,246) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>23,890</u> | <u>(31,653)</u> | <u>(43,057)</u> | |
| | | | רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל: |
| 20,555 | (16,072) | (9,413) | בעלים של החברה |
| 5,779 | (10,649) | (9,123) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>26,334</u> | <u>(26,721)</u> | <u>(18,536)</u> | |
| | | | רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלים של החברה |
| | | | האם (בש"ח): |
| | | | הפסד בסיסי ומדולל למניה |
| | | | סכום של הון המניות ששימש בחישוב הרווח |
| | | | (ההפסד) למניה: |
| <u>1.8</u> | <u>(1.97)</u> | <u>(2.08)</u> | בסיסי ומדולל למניה |
| <u>10,000,000</u> | <u>13,020,884</u> | <u>13,883,616</u> | |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|---|------------------------------|----------------------|--------------------------------|---|----------------|--------------------|------------------------------------|
| 31 בדצמבר | | | | | | | | | | | | | |
| 2022 | | | | | | | | | | | | | |
| סך ההון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון מיוחס לבעלים | יתרת הפסדים | קרן הון מעסקאות גידור | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | | קרן הון מהפרשי תרגום | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות | קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת | קרן הערכה מחדש | הון פרמיה על מניות | |
| | | | | | | קרן הון | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | | | | | | |
| מבוקר | | | | | | | | | | | | | |
| אלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | | |
| 199,681 | 34,824 | 164,857 | (37,468) | - | 3,152 | 19,205 | (6,847) | - | (476) | 21,505 | 165,786 | (*) - | יתרה ליום 1 בינואר 2022 |
| (43,057) | (14,246) | (28,811) | (28,811) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | הפסד לשנה |
| 24,521 | 5,123 | 19,398 | - | (154) | - | - | 3,065 | - | 186 | 16,301 | - | - | רווח כולל אחר לשנה |
| - | - | - | 1,336 | - | - | - | - | - | - | (1,336) | - | - | הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים |
| - | - | - | - | - | (3,152) | - | - | - | - | - | 3,152 | - | פקיעת אופציות |
| 225 | 118 | 107 | - | - | - | 107 | - | - | - | - | - | - | עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 3,428 | - | 3,428 | - | - | - | - | - | 3,428 | - | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| <u>184,789</u> | <u>25,819</u> | <u>158,979</u> | <u>(64,943)</u> | <u>(154)</u> | <u>-</u> | <u>19,312</u> | <u>(3,782)</u> | <u>3,428</u> | <u>(290)</u> | <u>36,470</u> | <u>168,938</u> | <u>(*) -</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 |

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------------|---|----------------------|----------------------|----------------|--------------------|--------------|------------------------------------|
| 31 בדצמבר | | | | | | | | | | | |
| 2021 | | | | | | | | | | | |
| סך ההון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון מיוחס לבעלים | יתרת הפסדים | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | | קרן הון מהפרשי תרגום | קרן הערכה מחדש | קרן פרמיה על מניות | הון מניות | |
| | | | | | מקנות שליטה | תוכניות להטבה מוגדרת | | | | | |
| מבוקר | | | | | | | | | | | |
| אלפי ש"ח | | | | | | | | | | | |
| 57,369 | 45,428 | 11,941 | (12,206) | - | 19,155 | (951) | (359) | 6,302 | - | (*) - | יתרה ליום 1 בינואר 2021 |
| (31,653) | (5,954) | (25,699) | (25,699) | - | - | - | - | - | - | - | הפסד לשנה |
| 4,932 | (4,695) | 9,627 | - | - | - | (5,896) | (117) | 15,640 | - | - | רווח (הפסד) כולל אחר לשנה |
| - | - | - | 437 | - | - | - | - | (437) | - | - | הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים |
| 168,938 | - | 168,938 | - | 3,152 | - | - | - | - | 165,786 | - | הנפקת מניות |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | פקיעת אופציות |
| 95 | 45 | 50 | - | - | 50 | - | - | - | - | - | עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>199,681</u> | <u>34,824</u> | <u>164,857</u> | <u>(37,468)</u> | <u>3,152</u> | <u>19,205</u> | <u>(6,847)</u> | <u>(476)</u> | <u>21,505</u> | <u>165,786</u> | <u>(*) -</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|---|----------------------|---|----------------|--------------|
| סך ההון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון מיוחס לבעלים | יתרת הפסדים | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן הון מהפרשי תרגום | קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת | קרן הערכה מחדש | הון מניות |
| מבוקר אלפי ש"ח | | | | | | | | |
| (4,212) | 520 | (4,732) | (30,272) | 23,037 | (544) | (116) | 3,163 | (*) - |
| (3,964) | - | (3,964) | - | (3,964) | - | - | - | - |
| 23,890 | 5,996 | 17,894 | 17,894 | - | - | - | - | - |
| 2,444 | (217) | 2,661 | - | - | (407) | (243) | 3,311 | - |
| - | - | - | 172 | - | - | - | (172) | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 815 | 733 | 82 | - | 82 | - | - | - | - |
| (476) | (476) | - | - | - | - | - | - | - |
| 38,872 | 38,872 | - | - | - | - | - | - | - |
| <u>57,369</u> | <u>45,428</u> | <u>11,941</u> | <u>(12,206)</u> | <u>19,155</u> | <u>(951)</u> | <u>(359)</u> | <u>6,302</u> | <u>(*) -</u> |

יתרה ליום 1 בינואר 2020
 העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר לשנה הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים פקיעת אופציות עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מצירופי עסקים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|--------------------|-----------------|-----------------|--|
| 31 בדצמבר | | | |
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| | | | <u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u> |
| 23,890 | (31,653) | (43,057) | רווח (הפסד) לשנה |
| | | | הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים |
| 2,817 | 5,512 | 17,505 | פחת והפחתות |
| (469) | (4,755) | 916 | מיסים על הכנסה |
| (50,052) | - | - | רווח מעלייה לשליטה |
| 15,160 | 15,040 | 23,151 | הוצאות מימון, נטו |
| 871 | - | (71) | חלק ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני |
| - | - | 3,428 | עסקאות תשלום מבוסס מניות |
| - | 429 | 4,295 | הפסד מירידת ערך כתוצאה מהערכה מחדש של מערכות מחוברות |
| <u>(31,673)</u> | <u>16,226</u> | <u>49,224</u> | |
| | | | שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות |
| (1,734) | (2,320) | (7,586) | עליה בלקוחות |
| (16,296) | (8,892) | 6,178 | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה |
| - | - | (1,080) | עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 7,325 | (3,792) | 3,576 | עליה (ירידה) בספקים ובנותני שירותים |
| (8,216) | 10,535 | (4,926) | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| (926) | 138 | 77 | ירידה (עליה) בנכס חוזה בגין הסדר זיכיון |
| (3,596) | - | - | עליה בחייבים בגין פרויקט בביצוע |
| <u>(23,443)</u> | <u>(4,331)</u> | <u>(3,761)</u> | |
| (4,897) | (3,345) | (13,731) | ריבית ששולמה |
| - | - | (51) | מיסים ששולמו |
| <u>(4,897)</u> | <u>(3,345)</u> | <u>(13,782)</u> | |
| <u>(36,123)</u> | <u>(23,103)</u> | <u>(11,376)</u> | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת |

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|--------------------|-----------|-----------|--|
| 31 בדצמבר | | | |
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| | | | <u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u> |
| (300) | (174) | (32) | רכישת רכוש קבוע |
| - | - | 1,558 | תמורה שהתקבלה ממכירת מערכות מחוברות |
| (86,360) | (222,520) | (146,592) | השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום |
| - | (51,102) | (12,078) | מקדמות לרכישת פרויקטים |
| (8,747) | (7,898) | - | תשלומים לזכאים בגין רכישת חברות מאוחדות |
| (8,564) | (8,353) | 2,014 | משיכה (הפקדה) בפקדונות משועבדים, נטו |
| (933) | - | (6,415) | הפקדה בפקדונות משועבדים לזמן ארוך |
| (355) | (1,874) | 1,809 | משיכה (הפקדה) בפקדונות לזמן קצר, נטו |
| (1,663) | - | - | תשלום תמורה מותנית בגין רכישת השקעה בחברה מוחזקת |
| (7,000) | 4,000 | - | פירעון הלוואה שניתנה לצד קשור |
| - | - | (3,102) | הלוואה שניתנה לאחר |
| (113,922) | (287,921) | (162,838) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| | | | <u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u> |
| - | 168,938 | - | הנפקת מניות |
| - | (699) | (1,933) | תשלום בגין סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים |
| - | - | 899 | אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו |
| (1,037) | - | - | רכישת זכויות מזכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | 237,918 | הנפקת אגרות חוב |
| 300,549 | 172,051 | 81,954 | קבלת הלוואות לזמן ארוך |
| (3,173) | (1,401) | (4,931) | פירעון קרן התחייבות בגין חכירה |
| (3,964) | - | - | העברת נכסים נטו במסגרת שינוי מבני |
| - | (1,393) | - | פירעון הלוואה מאחר |
| (121,000) | - | (117,841) | פירעון הלוואות לזמן ארוך |
| 171,375 | 337,496 | 196,066 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| | | | <u>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u> |
| 218 | (1,237) | (762) | השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים |
| 21,548 | 25,235 | 21,090 | <u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u> |
| 1,743 | 23,291 | 48,526 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u> |
| 23,291 | 48,526 | 69,616 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u> |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

| 2020 | 2021 | 2022 | |
|--------|--------|--------|--|
| 26,562 | 7,919 | 2,397 | אשראי ספקים בגין מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום |
| 15,337 | 44,025 | 37,554 | גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים |
| 8,466 | - | - | זכאים בגין רכישת השקעה בחברות מוחזקות |

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בישראל ביום 26 ביוני 2019 (להלן: "מועד ההקמה"), כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999.

ממועד הקמת החברה ועד למועד ההנפקה הראשונה לציבור לא הייתה לחברה כל פעילות, במועד השלמת ההנפקה הועברה לבעלות החברה פעילות מסולאיר ישראל בע"מ (להלן: "חברה אחות") והחזקה בישויות העוסקות בתחומי הייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה.

החברה, לרבות באמצעות תאגידי המוחזקים על ידה במישרין ובעקיפין (להלן ביחד: "הקבוצה") עוסקת בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בישראל, ספרד, איטליה, פולין וצ'ילה. החברה בוחנת הזדמנויות ושיתופי פעולה במדינות נוספות ברחבי העולם.

ב. תיאור התפתחות פעילותה העסקית של החברה

לקבוצה הפסד כולל של כ-18 מיליוני ש"ח ותזרים שלילי מפעילות שוטפת של 11 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

למועד אישור הדוחות הכספיים, לקבוצה מערכות מחוברות לרשת החשמל בישראל וספרד בהספק כולל של כ-120 מגה וואט, וכן פרויקטים בפיתוח, בהקמה ולקראת הקמה בישראל, ספרד, איטליה, צ'ילה ופולין בהספק כולל של כ-3,986 מגה וואט. צבר הפרויקטים שבבעלותה הנו בעל ערך כלכלי רב ולאור הביקושים בשוקי היעד הנו בעל סחירות גבוהה.

המודל העסקי של החברה כולל, בין היתר, הכנסות מהחזקה ותפעול פרויקטים מניבים לצד הכנסות מייזום ופרמיות יזמיות, כאשר החברה, בכל נקודת זמן בחיי הפרויקט, בוחנת למקסם את תשואת ההון מההשקעה בפרויקט, זאת באמצעות מימוש מלא או חלקי של הפרויקט בשלבים שונים או ביצוע מימון מחדש של הפרויקט.

בסמוך למועד הדוח, התקשרה הקבוצה במספר הסכמי מכירה ומימון במטרה להקים את צבר הפרויקטים שלה ולחזק את הונה העצמי, כדלקמן:

- ביום 4 בינואר 2023, חתמה החברה על הסכם השקעות מחייב עם קרן השקעות אירופאית ביחס לפרויקטי החברה בספרד בהספק של 300 מגה-וואט. במסגרת ההסכם נקבע, כי קרן השקעות תשקיע סכום של כ-40-30 מיליון אירו, בתמורה ל-49% מהזכויות בחברות החזקה בפרויקטים. תמורת ההשקעה תאפשר לקבוצה להקים את הפרויקטים ללא השקעת מהותית נוספת מטעמה. התמורה משקפת פרמיה של כ-200% מעל למחיר הרכישה המקורי לפיו נרכשו הפרויקטים ע"י החברה. בנוסף, הצדדים במגעים מתקדמים לחתימת הסכם השקעה מחייב ביחס לפרויקטים נוספים בהספק של כ-300 מגה-וואט בתנאים דומים.

- ביום 3 בפברואר 2023, חתמה החברה הסכם מימון (מזנין) בסך של עד 50 מיליון אירו בריבית שנתית קבועה בשיעור 6.9%, המיועד להשלים חלק מההון העצמי הנדרש להקמת פרויקטים של החברה בספרד ואיטליה בהספק כולל של עד 300 מגה-וואט. מועד פירעון ההלוואה הסופי יהיה כמוקדם מבין: (א) 15 שנים מיום חתימת ההסכם או (ב) 4 שנים מתום סיום ה-PPA - האחרון שיחתם בגין הפרויקטים נשוא הלוואת המזנין.

- ביום 29 במרץ 2023 הסתיימה בדיקת נאותות מצד רוכש פוטנציאלי ביחס למחצית מצבר פרויקטים של החברה בשלבי פיתוח באיטליה בהספק כולל של 272 מגה-וואט (להלן בסעיף זה "הפרויקטים למכירה"), מכוח מזכר הבנות שנחתם באותו החודש. למועד אישור הדוח, יתרת הצבר נמצאת בתהליך בדיקות נאותות. התמורה הכוללת הצפויה בגין הפרויקטים למכירה עומדת על סך של כ-49 מיליון אירו (חלק החברה, נטו ממס, מוערך בכ-30 מיליון אירו), בכפוף לביצוע התאמות מכוח בדיקות נאותות. להערכת הנהלת החברה, מכירת הפרויקטים צפויה ברמת וודאות גבוהה מאוד וזאת לאור זהות הרוכש הפוטנציאלי ומיקום הפרויקטים הרלוונטיים. יצוין כי החברה קיבלה מזכרי הבנות תחומים מ-3 גורמים נוספים בתמורה צפויה דומה, כך שכלל שמזכר הבנות לעיל לא ישתכלל לכדי השלמת העסקה, לחברה תהיינה חלופות נוספות להשלמת המכירה.

להערכת הנהלת החברה, קיימים לה הגמישות והמקורות הכספיים הנדרשים כדי למצות את תכניתה העסקית.

ג. השפעות השינויים במדדי האינפלציה והריבית על פעילות החברה

שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. עליית המדד השפיעה על אגרות חוב והלוואה ממוסד פיננסי צמודות מדד. מאידך, בתקופת הדוח החברה גידרה כ-41% מקרן אגרות החוב. כמו כן, לחברה הכנסות ממכירת חשמל שגם הן מוצמדות למדד כך שעליית המדד מגדילה מחד את תשלומי ההלוואה, ומאידך מגדילה את ההכנסות מיצור חשמל על פני זמן. לפרטים נוספים ראה באור 16 בדבר מכשירים פיננסיים.

לגבי השפעות ריבית, עיקר החוב הפיננסי של החברה בתקופת הדוח הינו בריבית קבועה. יחד עם זאת, בתקופת הדיווח, נלקחה הלוואה חדשה הצמודה לריבית היוריבור וכך ישנה הלוואה נוספת הצמודה לריבית היוריבור, כך ששיעור ההלוואות המושפעות משינויים בריבית גדל משמעותית, מה שעלול להשפיע על תוצאות החברה בעתיד. לפרטים נוספים ראה באור 16 בדבר מכשירים פיננסיים.

ד. הגדרות

| | |
|--------------------------|---|
| החברה | - סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ. |
| הקבוצה | - החברה וחברות מאוחדות בדוח הכספי. |
| סולאיר ישראל | - סולאיר ישראל בע"מ. |
| חח"י | - חברת החשמל לישראל בע"מ. |
| צדדים קשורים | - כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 24 בדבר צדדים קשורים. |
| בעל עניין | - "בעל עניין" - כמשמעותם בפסקה 1 להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. |
| רשות החשמל | - הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל. |
| KWP/MWP | - יחידות קילוואט/מגה-וואט המשמשות למדידת גודל המערכות. |
| חברות מאוחדות/חברות בנות | - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין חברות בנות או בעקיפין עם דוחות החברה. |
| מדד | - מדד המחירים לצרכן בישראל שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים
 הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").
 דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרץ 2023.

ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.
 השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

- דוחות כספיים אלה הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים
 - נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 - רכוש קבוע הנמדד לפי שווי הוגן
 - נכסי והתחייבויות מסים נדחים
 - הפרשות
 - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של הקבוצה אינו עולה על שנה. לפיכך, הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש תוך שנה ממועד הדוחות הכספיים.

שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה:

1. הערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות וקרקעיות

מערכות לייצור חשמל מוצגות בדוח על המצב הכספי בסכומים משוערכים. הסכומים המשוערכים מהווים את שווי ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע על פי היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים (DCF) באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מעריכי שווי מוסמכים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדיווח. גידול בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח הכולל האחר, פרט לגידול שמוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו מתבטל הפסד כתוצאה מהערכה מחדש של אותם נכסים, שהוכר קודם לכן ברווח או הפסד.

החברה שואפת לקבוע שווי הוגן אובייקטיבי במידת האפשר, אולם התהליך של אומדן השווי ההוגן של רכוש קבוע כולל מרכיבים סובייקטיביים שמקורם, בין השאר, מניסיון העבר של הנהלת החברה וההבנה שלה של הציפיות להתפתחויות ולתרחישים בשווקים הרלוונטיים במועד ביצוע אומדן השווי ההוגן. אי לכך ולאור האמור לעיל הקביעה של השווי ההוגן של רכוש קבוע של החברה מחייבת הפעלת שיקול דעת ולכן שינויים בהנחות ששימשו בקביעה של השווי ההוגן עלולים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הרכוש הקבוע.

2. עמדות מס לא ודאיות

מידת הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של החברה (uncertain tax positions) והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות מתבססת על ניתוח של מספר גורמים, לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של החברה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הם הכרה בהוצאות מיסים על הכנסה נוספות.

3. הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס

החברה מכירה בנכס מס בדוח על המצב הכספי כאשר קיים צפי לרווחים חייבים במס בעתיד שכנגדם ניתן יהיה לנצל את ההפסדים המעוברים. ככל והחברה צופה כי לא ינוצלו הפסדים מועברים שהוכרו כנכס מס בתקופות קודמות, החברה מבצעת ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד.

4. קביעה האם נכס הינו כשיר להון

לצורך הקביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון מבצעת הנהלת החברה אומדן האם מערכת ההיתרים הסטטוריים, הזיקה לקרקע, יכולת חיבור החשמל וכד' הקיימת לפרויקט מביאה למסקנה כי צפוי שהפרויקט יניב הטבות כלכליות לחברה (קרי, צפוי שהפרויקט יגיע לכדי השלמת הקמה והפעלה מסחרית). כאשר לא קיים צפי לקבלת אישורים רגולטורים החברה מפחיתה את עלויות הפיתוח לדוח רווח והפסד.

5. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- ביאור 9- בדבר מערכות לייצור חשמל מחוברות;
 - ביאור 22- בדבר הסדרי תשלומים מבוססי מניות;
 - ביאור 17- בדבר מכשירים פיננסיים; וכן
- בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:
- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
 - רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
 - רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

1. שינוי באומדנים

1. ביום 30 באוגוסט 2022 פרסמה רשות החשמל את החלטה מספר 63704, בדבר מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה. ההחלטה מאפשרת, בין היתר, לכל מתקן ייצור, בין אם חובר ובין אם לאו, מכירת חשמל בילטרלית לצרכנים, זאת החל מיום 1 בינואר 2024.

לגישת החברה, מכוח ההחלטה, מערכות פוטו-וולטאיות במתח נמוך ובמתח גבוה בישראל תוכלנה להמשיך למכור את החשמל המיוצר במכירה פרטית בתום תקופת האסדרה, ואף לבטל את השתתפותן באסדרה לטובת העניין קודם לכן. כנגזרת, עדכנה החברה ערך גרט למערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות, המשקף הפעלה של המערכות למשך כ-5 שנים נוספות לאחר תום תקופת האסדרה הרלוונטית.

כמו כן במהלך תקופת הדיווח המשיכה המגמה העולמית להעלאת ריבית. לפיכך מדדה מחדש החברה את שווי המערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אשר הביא לכדי ביטוי את ההשלכות האמורות בהערכת השווי.

תוצאות הערכת השווי הצביעו על ירידת ערך בגין חלק מהמערכות התעריפיות בסך של כ-4,294 אלפי ש"ח שנוקף לדוח רווח והפסד כחלק מהרווח הגולמי. מנגד, בגין חלק מהמערכות, בעיקר מונה נטו ומכרזיות אשר ההכנסות בגינן צמודות למדד המחירים לצרכן, תוצאות הערכת השווי הצביעו על עליית ערך נטו בסך של כ-9,287 אלפי ש"ח שנוקפה לקרן שערך נטו ממס.

2. במהלך תקופת הדיווח, עדכנה החברה את הריבית הצפויה בהתאם להסכמות תחת הסכם המימון הפרויקטלי. בעקבות שינוי האומדן והשפעותיו על תחזית התשלומים הצפויה, רשמה החברה, הכנסות מימון בסך של כ-8,144 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 15(ג)2 להלן.

שינוי בסיווג

בשנת 2022 שינתה הקבוצה את סיווג הוצאות בגין ירידת ערך מערכות בדוח רווח והפסד, מהוצאות אחרות לעלות המכר על מנת לשקף באופן נאות יותר את עלות המכר והרווח הגולמי.

מספרי ההשוואה סווגו לשם עקביות, כך שסכום של כ-429 אלפי סווג מחדש לעלות המכר בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה, אלא אם צוין אחרת.

א. דוחות כספיים מאוחדים

חברות בנות וצירופי עסקים

חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי החברה. החברה שולטת בישות כאשר לחברה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה ישות. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי החברה, ועד למועד אובדן השליטה.

המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

הטיפול החשבונאי של הקבוצה בצירופי עסקים מתבצע תוך שימוש בשיטת הרכישה. התמורה שמועברת בגין רכישת חברה בת (להלן: "החברה הנרכשת"), מחושבת כסיכום של ערכי השווי ההוגן של הנכסים שמועברים על ידי הקבוצה, ההתחייבויות שמתהוות לקבוצה מול הבעלים הקודמים של החברה הנרכשת והזכויות ההוניות שמונפקות על ידי הקבוצה. התמורה שמועברת כוללת את השווי ההוגן של כל נכס או התחייבות, שנובעים כתוצאה מהסדר תמורה מותנית. עלויות הקשורות לרכישה מוכרות ברווח או הפסד עם התהוותן. נכסים מזוהים שנרכשים וכן התחייבויות והתחייבויות תלויות שנוטלת הקבוצה על עצמה במסגרת צירוף עסקים למעט חריגים מסוימים המפורטים בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" נמדדים לראשונה בשווי ההוגן במועד הרכישה. במסגרת כל עסקת צירוף עסקים, קובעת הקבוצה באם להכיר בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת שהן זכויות בעלות בהווה ומזכות את מחזיקיהן בחלק יחסי מהנכסים נטו של הישות בעת פירוק לפי שוויין ההוגן או לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי של החברה הנרכשת. קביעה זו נעשית לגבי כל עסקה ועסקה בנפרד. כל הרכיבים האחרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשוויים ההוגן למועד הרכישה אלא אם כן בסיס מדידה אחר נדרש על פי תקני IFRS.

בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות הנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד.

עודף הסכום הכולל של התמורה המועברת, סכום זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת, והשווי ההוגן ליום הרכישה של זכויות קודמות כלשהן בהון החברה הנרכשת, מעל לסכום נטו, למועד הרכישה, של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו, שנמדדים כולם כאמור לעיל, מוכר כמוניטין. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות התלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף שהינו רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי מוכר מיידית ברווח או הפסד במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

יתרות ועסקאות תוך קבוצות, כולל הכנסות, הוצאות ודיבידנדים בגין עסקות בין חברות הקבוצה בוטלו. רווחים והפסדים, הנובעים מעסקות תוך קבוצות, ואשר הוכרו בנכסים (כגון רכוש קבוע) בוטלו אף הם. הפסדים תוך קבוצתיים כאמור עשויים להצביע על ירידת ערך נכסים אשר נבחנת ומטופלת כמפורט בביאור 3(יא) להלן.

זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה במועד צירוף העסקים

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד. בחירה במדיניות חשבונאית זו אינה מותרת עבור מכשירים אחרים העומדים בהגדרה של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה: אופציות למניות רגילות). מכשירים אלו ימדדו בשווי הוגן או לפי הוראות תקני IFRS רלוונטיים אחרים.

הקצאת רווח או הפסד רווח כולל אחר בין בעלי המניות

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או ההפסד והרווח הכולל האחר מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא הייתה ראייה לירידת ערך.

רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם התהליך או התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

ב. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשליטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. כאשר חברה משיגה לראשונה השפעה מהותית או שליטה משותפת בהשקעה שטופלה כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר עד למועד השגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, רווח כולל אחר שנצבר בגין ההשקעה יזקף ליתרת העודפים באותו מועד. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

ג. מטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם הפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים בדרך כלל ברווח והפסד, פרט להפרשים הבאים אשר מוכרים ברווח כולל אחר, הנובעים מתרגום של:

- מכשירים פיננסיים הוניים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ;
- התחייבויות פיננסיות המגדרות השקעות בפעילות חוץ, בגין החלק האפקטיבי בגידור ;
- נגזרים המשמשים בגידורי תזרים מזומנים, בגין החלק האפקטיבי בגידור.

פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניטין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של החברה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה. בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג מחדש לרווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש.

בנוסף, בעת שינויים בשיעור החזקה של החברה בחברה בת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השליטה בחברה הבת, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

כאשר הקבוצה מממשת חלק מהשקעה שהינה חברה כלולה או עסקה משותפת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער מסווג מחדש לרווח והפסד.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי. אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
- התנאים החוזיים של מכשיר החוב מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

במקרים מסוימים, במועד ההכרה לראשונה של השקעה במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, הקבוצה בוחרת באופן שאינו ניתן לשינוי, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של המכשיר ברווח כולל אחר. בחירה זו מתבצעת על בסיס כל השקעה בנפרד.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שיועדרו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מייעדת נכסים פיננסיים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כאשר ייעוד כאמור מבטל או מקטין באופן משמעותי חוסר הקבלה חשבונאית.

לקבוצה יתרות לקוחות, חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחד לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, הקבוצה

לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
 - תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
 - מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
 - תנאים המגבילים את זכותה של הקבוצה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse)).
- מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד (למעט מכשירים נגזרים מסוימים, אשר מיועדים כמכשירים מגדרים).

השקעות במכשירי הון בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים אלה נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. דיבידנדים מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מעלות ההשקעה. רווחים והפסדים אחרים נטו מוכרים ברווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח והפסד.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

השקעות במכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים אלה נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. הכנסות ריבית המחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווחים והפסדים אחרים נטו מוכרים ברווח כולל אחר. במועד הגריעה, רווחים והפסדים שנצברו ברווח כולל אחר מסווגים מחדש לרווח והפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משכיות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מכשירי חוב סחירים, ההתחייבויות בגין חכירה מימונית, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. התחייבויות פיננסיות מיועדות לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם הקבוצה מנהלת התחייבויות אלה וביצועיהן מוערכים בהתבסס על שוויין ההוגן, וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה הקבוצה את ניהול הסיכונים, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (an accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

שינוי תנאים מהותי של מכשיר חוב

החלפה של מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, מטופלת כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים

כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן.

במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

בעת החלפה של מכשירי חוב במכשירי הון, מכשירים הוניים המונפקים בעת סילוק וגריעה של ההתחייבות, כולה או חלקה, נחשבים כחלק מה"תמורה ששולמה" לצורך חישוב רווח או הפסד מגריעת ההתחייבות הפיננסית.

המכשירים ההוניים נמדדים לראשונה בשווים ההוגן, אלא אם לא ניתן למדוד את השווי באופן מהימן - במקרה האחרון, המכשירים המונפקים נמדדים בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הנגרעת. כל הפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית והמדדה לראשונה של המכשירים ההוניים מוכר בדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.

שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

קיצוה מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור

הקבוצה מחזיקה מכשיר פיננסי נגזר לצרכי גידור סיכוני מדד.

חשבונאות גידור

הקבוצה מייצגת נגזרים מסוימים כמכשירים מגדרים, על מנת לגדר את השינויים בתזרימי מזומנים המתייחסים לעסקאות צפויות ברמה גבוהה ואשר נובעים משינויים ברכיב המדד ובתזרים בגין אגרות חוב צמודות למדד.

במועד יצירת יחסי הגידור הקבוצה מתעדת את מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה שלה לביצוע הגידור. הקבוצה גם מתעדת את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר צפויים לקזז אחד את השני.

מדידה של מכשירים פיננסיים נגזרים

נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן מטופלים כמתואר להלן:

גידור תזרימי מזומנים

כאשר מכשיר נגזר מיועד כמכשיר מגדר בגידור תזרים מזומנים, החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של הנגזר נזקף לרווח כולל אחר, ישירות לקרן גידור. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של הנגזר, אשר נזקף לרווח כולל אחר, מוגבל לשינוי המצטבר בשווי ההוגן של הפריט המגודר (לפי ערך נוכחי), ממועד יצירת הגידור. בגין החלק שאינו אפקטיבי, נזקף השינוי בשווי ההוגן לרווח והפסד באופן מיידי. הקבוצה מייצגת כמכשיר מגדר ביחסי גידור תזרים מזומנים רק את השינוי בשווי ההוגן בגין אלמנט המחיר המיידי של חוזה אקדמה (רכיב הספוטי). השינוי בשווי ההוגן המיוחס לאלמנט המחיר העתידי של חוזה אקדמה (רכיב הפורוורד) אינו נכלל כחלק מיחסי הגידור ומטופל כעלות הגידור, תוך זקיפת השינוי לקרן עלות הגידור.

כאשר התוצאה של העסקה החוזיה היא הכרה בפריט לא-פיננסי (למשל, מלאי), הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי, במועד ההכרה בו. עבור כל גידורי העסקאות החוזיות האחרים, הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש

לרווח והפסד באותה תקופה, או באותן תקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

אם הגידור אינו עונה עוד לקריטריונים לגידור חשבונאי, או שהמכשיר המגדר נמכר, פוקע, מבוטל או ממומש, אזי נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, באופן פרוספקטיבי. כאשר נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נשארים בקרן, עד למועד שבו הם נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי (עבור גידורי עסקאות שתוצאתן היא הכרה בפריט לא-פיננסי), או עד למועד שבו הם מסווגים מחדש לרווח והפסד בתקופה, או בתקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד (עבור גידורי תזרים המזומנים האחרים).

אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש באופן מיידי לרווח והפסד.

גידור כלכלי

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי מכשירים נגזרים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנקובים במטבע חוץ. השינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

ה. הון מניות

מניות רגילות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. העלויות מנוכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר. כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון והעודף שנובע מהעסקה נזקף ליתרת הפרמיה, ואילו חוסר שנובע מהעסקה מוקטן מיתרת העודפים.

1. מזומנים ושווי מזומנים

המזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, השקעות אחרות לזמן קצר שניזילותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים. פקדונות אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי כדוגמת סכומים המופקדים בחשבונות רזרבה לשירות חוב ולחברה לא קיימת גישה חופשית ומיידית לסכומים המופקדים, מוצגים בדוח על המצב הכספי כפיקדונות.

(1) הכרה ומדידה

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת.

מערכות אלו מוצגות לפי מודל הערכה מחדש ונכללות לפי שוויין ההוגן, המבוסס על הערכות שווי, שמתבצעות באמצעות מערכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, בניכוי פחת שנצבר ממועד ההערכה מחדש. הערכות שווי מבוצעות במועד החיבור של כל מערכת לחברת החשמל ומבוצעות באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח. פחת שנצבר כלשהו במועד ההערכה מחדש מבוטל מול הערך בספרים ברוטו של הנכס, והסכום נטו מוצג מחדש לפי הסכום המשוערך של הנכס.

עליה בערך בספרים של המערכות כתוצאה מהערכה מחדש נזקפת לרווח כולל אחר ומוצגת בקרן הערכה מחדש במסגרת ההון, בניכוי השפעת המס. בכל תקופה, סכום בגובה ההפרש בין הפחת שנזקף לדוח רווח והפסד בהתבסס על הערך בספרים המשוערך של המערכות לפחת המבוסס על העלות המקורית של המערכות, מועבר ישירות מקרן הערכה מחדש ליתרת העודפים. יתרת קרן הערכה מחדש המיוחסת למערכת שנגרעה מועברת ישירות לעודפים במועד גריעתה של המערכת.

ירידה בערך של מערכת כתוצאה מהערכה מחדש המקוזזת עליה קודמת בערך בספרים של המערכת נזקפת לרווח כולל אחר כנגד קרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה של הקרן בגין אותה מערכת. ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לדוח רווח והפסד.

עליה בערך של מערכת כתוצאה מהערכה מחדש מוכרת בדוח רווח והפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה שהוכרה קודם לכן בדוח רווח והפסד. עליית ערך נוספת, אם ישנה, נזקפת לקרן הערכה מחדש.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות שהינן בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותן ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס. נכס מופחת החל מהמועד שבו הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים, לרבות קרקעות, מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים.

אומדן שיעורי הפחתה לשנה השוטפת ולתקופות השוואה הינו כדלקמן:

| % | |
|-----|--|
| 4 | מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות |
| 3.5 | מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות |

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מאכן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע ראה סעיף יא להלן.

ח. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

הקבוצה זוקפת לדוח רווח והפסד את כל עלויות הייזום בגין פרויקטים שהיא מפתחת עד לשלב בו הוכחה לדעת ההנהלה ההיתכנות להקמת הפרויקט. משלב בו הפרויקט בעל היתכנות, עלויות הפיתוח וההקמה מהוונות לעלות הפרויקט. ככלל, פרויקט נחשב כבעל היתכנות בשלב בו הקבוצה צופה שיופקו ממנו הטבות כלכליות עתידיות.

עלות מערכות לייצור חשמל שהוקמו באופן עצמאי כוללות בנוסף לעלויות פיתוח וייזום כדלעיל גם את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, קבלני משנה ועלויות אשראי ספציפי וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב באופן שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

י. הסדרי זיכיון למתן שירותים - IFRIC 12

במסגרת הסדרי זיכיון למתן שירותים לגופים ציבוריים להקמה ולתפעול של נכסי תשתית בתמורה לתשלומים קבועים ומשתנים, מכירה הקבוצה בנכס פיננסי או בנכס בלתי מוחשי בהתאם לתנאי ההסדר. הנכס הפיננסי משקף את התשלומים הבלתי מותנים שעתידים להתקבל מהגוף הציבורי אשר אינם מותנים בהיקף השימוש בתשתית על ידי המשתמשים ונמדד בהתחשב בריבית סיכון מתאימה שנקבעת בהתחשב בסיכון של המזמין. הנכס הבלתי מוחשי מייצג את הפער בין השווי ההוגן של שירותי ההקמה של נכסי התשתית לבין הסכום הבלתי מותנה שעתיד להתקבל מהגוף הציבורי (הנכס הפיננסי כאמור לעיל), המשקף את הזכות לגבות דמי שימוש מציבור המשתמשים במתקן.

מערכות לייצור חשמל יטופלו כהסדר זיכיון למתן שירותים כאשר המעניק שולט ומסדיר את הסדרי הרישיון באופנים המפורטים להלן:

- המעניק שולט בשירותים אותם חייב המפעיל לספק לו באמצעות התשתית.
- המעניק קובע למי המפעיל חייב לספק את שירותי ייצור החשמל ובאיזה מחיר.
- המעניק שולט - באמצעות בעלות, בזכות שייר משמעותית כלשהי בתשתית בסיום תקופת ההסדר.

סך התמורה הצפויה להתקבל על פני תקופת הרישיון, מוקצית לשירותי ההקמה ולשירותי התפעול על סמך ערכי השווי ההוגן היחסיים של שירותים אלה.

- שווי שירותי ההקמה נקבע על פי עלויות ההקמה ובתוספת מרווח ההקמה המקובל בהתאם להערכת החברה
- שווי שירותי התפעול נקבע על פי עלויות התפעול בתוספת מרווח מקובל בהתאם להערכת החברה

זכות הקבוצה לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה מהווה נכס חוזה עד לתום תקופת ההקמה, כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה איננה מותנית (אלא בחלוף הזמן), נכס החוזה מסווג לחייבים (נכס פיננסי) בהתאם לערכו בספרים של נכס החוזה. כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבל תמורה בגין שירותי ההקמה מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן (כגון התפעול השוטף של התשתית), נכס החוזה אינו מסווג מחדש עד אשר הזכות לקבלת תמורה הינה בלתי מותנית, כאשר בפרויקטים מסוימים המשמעות היא סיווג כנכס חוזה עד למועד קבלת התמורה בפועל.

לעניין עיתוי ההכרה בהכנסה ממתן שירותים, ראה סעיף יג להלן.

יא. ירידת ערך

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

נכסים פיננסיים, נכסי חוזה וחייבים בגין חכירה מימונית ותפעולית
הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:
- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת;
- השקעות במכשירי חוב הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר;
- נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15); וכן
- חייבים בגין חכירה.

הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות, נכסי חוזה וחייבים בגין חכירה בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

לגבי נכסי חוב אחרים, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים:

- מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן
- ממכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה. בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חוזיים נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:
 - אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה; או
 - התשלומים החוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-360 יום.

הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר דירוג סיכון האשראי שלו שקול להגדרה הגלובלית והמובנת של 'דרגת השקעה'.

הפסדי אשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חוזיים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי. הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החוזיים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המרבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החוזיים היא התקופה החוזית המרבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חוזיים

הפסדי אשראי חוזיים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל.

הפסדי האשראי החוזיים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

הצגת ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים בדוח על המצב הכספי

הפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. עבור השקעות במכשירי חוב הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים מוכרת ברווח כולל אחר והיא אינה מקטינה את הערך בספרים של הנכס הפיננסי.

מחיקה

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לפעולות אכיפה על מנת לקיים את נהלי הקבוצה להחזר סכומים. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

נכסים שאינם פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים שאינם פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים שאינם פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם.

קביעת יחידות מניבות מזומנים

למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

מדידת סכום בר השבה

סכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החוזיים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס או מהיחידה מניבת המזומנים.

בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. לגבי יחידות מניבות מזומנים הכוללות מוניטין, הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים, לאחר גילום יתרת המוניטין, עולה על הסכום בר ההשבה שלה. הפסדים מירידת ערך שהוכרו לגבי יחידות מניבות מזומנים, מוקצים תחילה להפחתת הערך

בספרים של מוניטין שיוחס ליחידות אלה ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי.

ביטול הפסד מירידת ערך

הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבוטל. באשר לנכסים אחרים, לגביהם הוכרו הפסדים מירידת ערך בתקופות קודמות, בכל מועד דיווח נבדק האם קיימים סימנים לכך שהפסדים אלו קטנו או שאינם קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

יב. הטבות לעובדים

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות המנוהלות בידי נאמן, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

(א) תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים. התחייבויות להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת אשר עומדות לתשלום תוך יותר מ- 12 חודשים מתום התקופה בה העובדים סיפקו את השירות, מוכרות לפי ערך הנוכחי.

(ב) תכניות להטבה מוגדרת

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.

שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעוןן דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

כאשר לפי תוצאות החישובים נוצר נכס נטו לקבוצה, מוכר נכס עד לסכום נטו של הערך הנוכחי של הטבות כלכליות הזמינות בצורה של החזר מהתכנית או של הקטנה בהפקדות עתידיות לתכנית. הטבה כלכלית בצורת החזרים או הקטנת הפקדות עתידיות תחשב כזמינה לקבוצה כאשר ניתן לממשה במהלך חיי התכנית או לאחר סילוק המחויבות. בחישוב זה נלקחות בחשבון דרישות הפקדה מזערית, באם רלוונטיות לתכנית.

כמו כן, כאשר קיימת חובה, במסגרת דרישת הפקדה מזערית, לתשלום סכומים נוספים ביחס לשירותים שניתנו בעבר, מכירה הקבוצה במחויבות נוספת (הגדלת התחייבות, נטו או הקטנת נכס, נטו), במידה בה סכומים כאמור לא יהיו זמינים כהטבה כלכלית בצורה של החזר מהתכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות.

מדידה מחדש של ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי תוכנית (למעט ריבית), וכן שינוי כלשהו בהשפעה על תקרת הנכסים (ככל שרלוונטי, למעט ריבית). מדידות מחדש נזקפות מיידית, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים.

עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת, הכנסות ריבית בגין נכסי התוכנית וריבית בגין ההשפעה של תקרת הנכסים שנוקפו לרווח והפסד, מוצגות בסעיפי הכנסות והוצאות מימון בהתאמה.

(2) הטבות עובד לזמן קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) – בעת היעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות. סיווג הטבות לעובדים, לצרכי מדידה, כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית הקבוצה לסילוק המלא של ההטבות.

3) עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנוזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. עבור מענקי תשלום מבוסס מניות המותנים בתנאים שאינם תנאי הבשלה או בתנאי הבשלה שהינם תנאי ביצוע המהווים תנאי שוק, הקבוצה מביאה בחשבון תנאים אלו באמידת השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים, ולכן הקבוצה מכירה בהוצאה בגין מענקים אלו ללא קשר להתקיימותם של תנאים אלה. השווי ההוגן של הסכום המגיע לעובדים בגין זכויות לעליית ערך מניות, המסולקות במזומן, נזקף כהוצאה, כנגד גידול מקביל בהתחייבות, על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית לתשלום. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל מועד דיווח, עד מועד הסילוק. כל שינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות נזקף כהוצאת שכר ברווח והפסד. בעסקאות בהן מעניקה חברת האם לעובדי החברה זכויות למכשיריה ההוניים, מטפלת הקבוצה בהענקה כעסקת תשלום מבוסס מניות המסולקת במכשירים הוניים.

יג. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של הפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

הפרשה לפירוק וסילוק

הפרשה בגין התחייבות לפירוק מוכרת בהתאם לעלות הפירוק הצפויה המהוונת בשיעור היוון. האומדן הראשוני של ההתחייבות מוכר לראשונה בעלות המערכת. שינויים בהתחייבות בגין עלויות פירוק המשקפים את חלוף הזמן מוכרים ברווח או הפסד כהוצאות מימון.

יד. נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה, אם צפוי ברמה גבוהה שהשבתם תהיה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. כך גם כאשר חברה מחויבת לתוכנית מכירה אשר כרוכה באובדן שליטה על חברה בת, ללא קשר אם לחברה יישארו זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לשעבר לאחר המכירה.

מיד לפני סיווגם כמוחזקים למכירה, נמדדים הנכסים על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים הנכסים לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה.

כל הפסד מירידת ערך של קבוצה המיועדת למימוש, מיוחס לראשונה למוניטין ולאחר מכן, באופן יחסי, לנכסים ולהתחייבויות הנוותרים, פרט לכך שלא מיוחס הפסד לנכסים שאינם בתחולת הוראות המדידה של IFRS 5 כגון: נכסים פיננסיים, נכסי מס נדחים, נכסי תוכנית הטבות לעובדים, הממשיכים להימדד לפי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. הפסדים מירידת ערך המוכרים בעת הסיווג הראשוני של נכס כמוחזק למכירה, וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה מהמדידה מחדש, נזקפים לרווח והפסד. רווחים מוכרים עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.

בתקופות עוקבות, נכסים ברי פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים הפחתה תקופתית והשקעות בחברות כלולות המסווגות כמוחזקות למכירה אינן מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

טו. הכרה בהכנסה

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

(א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;

(ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;

(ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;

(ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן

(ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים. כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה. עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן. עלויות שהווננו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. בכל תקופת דיווח הקבוצה בוחנת האם הערך בספרים של הנכס שהוכר כאמור עולה על יתרת הסכום של התמורה שהישות מצפה לקבל בתמורה לסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס, בניכוי העלויות המתייחסות במישרין להספקת סחורות או שירותים אלה אשר לא הוכרו כהוצאות, ובמידת הצורך, מוכר הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

מקורות ההכנסה של החברה:

- 1) **הכנסות משירותי ייזום**
ההכנסות ממתן שירותי ייזום מוכרות בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, ההכנסות מוכרות בהתאם לשיעור השלמה של העסקה הספציפית, המוערך על בסיס שיעור השירותים שבוצעו מתוך כלל השירותים האמורים להתבצע.
- 2) **הכנסות משירותי תחזוקה**
ההכנסות ממתן שירותי תחזוקה מוכרות בקו ישר על פני תקופת הדיווח בה סופקו השירותים.
- 3) **הכנסות ממכירת חשמל**
הכנסות ממכירת חשמל מוכרות עם הספקת החשמל על פני תקופת ההפקה.
- 4) **הכנסות מעבודות לפי חוזהי הקמה והסדרי זיכיון**
מכירה החברה בהכנסה מחוזהי הקמה לאורך זמן בהתאם לשיעור השלמה שמבוסס על שיעור גמר הנדסי.

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- (א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
- (ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים, ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם ביניהם.

תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב בהתאם לתקופת החכירה החוזית:

| | |
|--|-----------|
| מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות | 25 שנה |
| מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות | 28.5 שנים |
| רכבים | 3 שנים |

הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

תיקוני חכירה

הקבוצה מטפלת בתיקון כחכירה נפרדת במקרים בהם תיקון חכירה מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה, על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה.

ביתר המקרים, במועד התחילה של תיקון החכירה, הקבוצה מקצה את התמורה בחוזה המעודכן בין רכיבי החוזה, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים באמצעות שיעור היוון מעודכן.

עבור תיקוני חכירה שמקטינים את היקף החכירה, הקבוצה מכירה בקיטון בערך בספרים של נכס זכות השימוש על מנת לשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, ומכירה ברווח או הפסד הנובע מהפער בין הקיטון בנכס זכות השימוש למדידה מחדש של ההתחייבות בגין החכירה ברווח והפסד.

עבור תיקוני חכירה אחרים, הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות השימוש.

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, רווחים משינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורווחים מהפרשי שער. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין הזמן בגין הפרשות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות, חייבים ונכסי חוזה המוצגים במסגרת סעיף נפרד). עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו). בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. ריביות ששולמו מוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

הכנסות והוצאות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות והוצאות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי או לעלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית, לפי העניין.

יח. מיסים על ההכנסה

מיסים על הכנסה כוללים מיסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים, או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר

מיסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מיסים שוטפים כוללים גם מיסים בגין שנים קודמות.

קיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות

מיסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי הפרשים הזמניים הבאים:

- ההכרה לראשונה במוניטין;
- ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס; וכן
- הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך הפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

המדידה של מיסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

קיזוז נכסי והתחייבויות מיסים נדחים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מיסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

מס נדחה בגין עסקאות בינחברתיות בדוח המאוחד מוכר לפי שיעור המס החל על החברה הרוכשת.

יט. רווח (הפסד) למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה, לאחר התאמה בגין מניות באוצר. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין מניות באוצר, ובגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות כתבי אופציה למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

כ. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.

על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח.

התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון והתיקון העוקב ייושמו בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון והתיקון העוקב ייושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשות הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות.

התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדי, תימנע ממשמעות הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.

התיקון ייושם לגבי תקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

תיקון ל- IAS 12, מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.

התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לשיעף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים
א. הרכב

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|--------|-----------------|
| 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 22,017 | 28,618 | יתרות בשקלים |
| 26,509 | 40,998 | יתרות במטבע חוץ |
| 48,526 | 69,616 | |

ב. פרטים נוספים

יתרות במטבע חוץ כוללת יתרות במטבע האירו, דולר וזלוטי.
חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי, שער ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בבאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

יתרות המזומנים כוללת סך של כ- 7,731 אלפי ש"ח אשר ניתנות למשיכה מהבנק בכל עת אך כפופות מכוח התקשרויות עם נותני אשראי לצורך עמידה בשירות החוב חלקית או מלאה או עמידה בתנאים מסויימים בהתאם להסכמים ואינם מוגבלים על ידי הבנק בו מוחזקים המזומנים.

באור 5 - לקוחות
א. הרכב

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|--------|---------------------------|
| 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 2,156 | 7,139 | חובות פתוחים |
| 2,791 | 5,243 | הכנסות לקבל |
| 21 | 182 | המחאות לגביה |
| (36) | (280) | בניכוי - הפרשה לירידת ערך |
| 4,932 | 12,284 | |

ב. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה:

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת ללקוחות וחייבים אחרים מפורטת בבאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|--------|-----------------------------|
| 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 1,184 | 3,331 | הוצאות מראש |
| 19,067 | 14,537 | מוסדות |
| 223 | 38 | מקדמות לספקים |
| 3,641 | 1,250 | חייבים בגין פרויקט בביצוע |
| 563 | 1,260 | חברות קשורות |
| 4,601 | 3,518 | חייבים שונים |
| - | (1) | בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי |
| 48 | 65 | ריבית לקבל |
| (178) | - | בנכוי - הפרשה לירידת ערך |
| 29,149 | 23,998 | |

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת ללקוחות וחייבים אחרים מפורטת בבאור 16 בדבר מכשירים פיננסיים.

א. חברות בנות מאוחדות

להלן רשימה של חברות הבנות והשותפויות המאוחדות המהותיות של החברה:

| הפניה לביאור | זכויות בעלות של החברה בחברה הבת/ בשותפות | | מיקום עיקרי | |
|--------------|---|------|-------------|---|
| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
| | 2021 | 2022 | | |
| | | % | | |
| א | 100 | 100 | ישראל | סולנטו 1 ש.מ. (להלן: "סולנטו 1") Himin investment 2 S.L (להלן "חימין 2") Alizarsun S.L (להלן: "אליזרסאן") סולאיר - טי.די.אי פולין פאוור שותפות מוגבלת Re solar SARL (להלן: "רה סולאר") Energy Intersol 8 S.L (להלן: "אינטרסול 8") |
| ב | 51 | 51 | ספרד | |
| ג | 71.2 | 71.2 | ספרד | |
| ד | 70 | 70 | ישראל | |
| ה | 47.4 | 47.4 | ספרד | |
| ו | 47.4 | 47.4 | ספרד | |

לחברה שליטה בחברות הבנות והשותפויות המפורטות לעיל. הזכויות המוקנות לשותפי החברה בפרויקטים השונים הינן זכויות מגינות באופיין, בעוד החברה היא זו המחזיקה בזכויות המוקנות לה את היכולת להתוות את הפעילויות הרלוונטיות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של הישות המושקעת.

א. סולנטו 1 מחזיקה בשיעור של 100% את הישויות המחזיקות בפרויקטי הגנות. בנוסף מחזיקה סולנטו 1 בשיעור של 51% את החברות הספרדיות חימין השקעות SL 2 ואת אנרגי אינטרסול SL. לפרטים נוספים ראה באור 19(א).

ב. חימין 2 מחזיקה במלוא הזכויות להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של 50 מגה-וואט באלצ'יה, ספרד. לפרטים נוספים ראה באור 7(ב). בנוסף, מחזיקה החברה בזכויות לפיתוח פרויקט אנרגיה פוטו-וולטאית והתפלת מים בציילה (להלן: "אנפק"). לפרטים נוספים ראה באור 19(א) ו-19(א)7.

ג. ביום 31 ביולי 2020, רכשה החברה מניות נוספות בסרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ ו-די אם איי גריד בע"מ כך שעלתה בשיעור ההחזקה בחברת אליזרסאן מ 45.9% ל 71.2% והשיגה שליטה. לפרטים נוספים ראה באור 7(ב)1 ו-19(א)4.

ד. סולאיר - טי.די.אי פולין פאוור שותפות מוגבלת, מוחזקת על-ידי החברה למועד הדוחות, בשרשור בשיעור של 70%. יתרת מניות סולאיר - טי.די.אי פולין פאוור שותפות מוגבלת מוחזקת בשרשור על-ידי חברת טי.די.אי אנרגיית רוח וסולאיר בע"מ בשיעור של 30%. סולאיר - טי.די.אי פולין פאוור שותפות מוגבלת פועלת לייזום ופיתוח מערכות פוטו-וולטאיות באמצעות חברות מוחזקות בפולין. לפרטים נוספים ראה באור 19(א)6 להלן.

ה. רה-סולאר הוקמה ביום 4 באפריל 2022 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות רה-סולאר מוחזקות על-ידי חברת אינדיגו ובשרשור על-ידי חברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. רה סולאר מחזיקה במספר שותפויות לוקסמבורגיות, המחזיקות זכויות להקמת פרויקטים באיטליה ובספרד על ידי חברות פרויקט יעודיות באותן מדינות. לפרטים נוספים ראה באור 19(א)9 להלן.

1. אנרגי אינטרסול 8 מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 8 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 8 מחזיקה בחברות היוזמות פרויקטים פוטו-וולטאיים בצילה וכן בזכויות להקמת פרויקטי אנרגיה מתחדשת ותשתיות בצילה.

ב. צירופי עסקים

1. רכישת שליטה באליוזרסאן

ביום 31 ביולי 2020 רכשה החברה 50% ממניות חברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן "סרגוסה ישראל") בתמורה ל- 12,217 אלפי ש"ח, כך שלאחר הרכישה הגדילה החברה את שיעור החזקות בסרגוסה ישראל מ- 41% ל- 91%, וכתוצאה מכך השיגה החברה שליטה בחברת אליוזרסאן.

בגין השגת השליטה הוכר רווח בסך של כ- 3,885 אלפי אירו (15,691 אלפי ש"ח) כתוצאה משערוך ההחזקות קודמות (45.9%) באליוזרסאן לשווי הוגן, מתוך רווחים אלו סך של 1,465 אלפי אירו (5,920 אלפי ש"ח) מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה. כמו כן, כתוצאה מהרכישה נוצר רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ- 419 אלפי אירו (כ- 1,692 אלפי ש"ח).

2. רכישת שליטה בחימין 2

ביום 23 בדצמבר 2020 רכשה החברה 5.1% ממניות חברת חימין 2 בתמורה לכ- 4,045 אלפי ש"ח. טרם רכישת השליטה בחימין 2 כאמור לעיל, החזיקה החברה ב- 45.9% ממניותיה וטיפול בהשקעה זו לפי שיטת השווי המאזני.

בגין השגת השליטה הוכר רווח בסך של כ- 32,669 אלפי ש"ח כתוצאה משערוך החזקות קודמות לשווי הוגן.

יצוין כי הפעילות המוחזקת בחימין 2 כוללת זכויות בפרויקט פוטו וולטאי בהספק של 50 מגה וואט (להלן: "אלציה 1") שנמצא בשלבים מתקדמים של פיתוח. כמו כן, חימין 2 יוזמת הרחבה של הפרויקט בכ- 300 מגה-וואט נוספים (להלן "פרויקטי אלציה 2-6") בצמוד לפרויקט אלציה 1.

באור 8 - מערכות לייצור חשמל מחוברות ובהקמה וייזום

א. מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות

1. הרכב

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------------|
| 2021 | 2022 |
| אלפי ש"ח | |
| 37,764 | 131,896 |
| 75,722 | 65,421 |
| 18,409 | 7,768 |
| - | (1,719) |
| <u>131,895</u> | <u>203,366</u> |
| - | (2,770) |
| (2,770) | (7,001) |
| - | 161 |
| <u>(2,770)</u> | <u>(9,610)</u> |
| <u>129,125</u> | <u>193,756</u> |

עלות
יתרה ליום 1 בינואר
סיווג ממערכות בהקמה
קרן הערכה מחדש (*)
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר

פחת
יתרה ליום 1 בינואר
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר

מערכות לייצור חשמל מחוברות, נטו ליום 31 בדצמבר

(*) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הוכרה ירידת ערך בסך של 4,294 אלפי ש"ח (אשתקד 429 אלפי ש"ח).

א. נכון לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, לחברה מערכות מחוברות על גבי גגות בהספק של כ- 53.4 מגה וואט וכ- 32.4 מגה-וואט, בהתאמה.

ב. החל מיום 1 בינואר 2019 המערכות לייצור חשמל המחוברות מוצגות בדוחות הכספיים בשווי ההוגן. השווי ההוגן נמדד סמוך למועד החיבור של כל מערכת לרשת החשמל. המודל לפיו חושב השווי ההוגן הינו היוון של תחזית תזרימי המזומנים הצפויים (DCF) המהווים בשיעור ההיוון אשר נקבע על-ידי מעריך שווי בלתי-תלוי. בתקופות עוקבות, אחת ל-3 שנים מתבצעת הערכת שווי בגין מערכות שחוברו בתקופות קודמות. בכל תאריך חתך, מתבצעת בחינה של הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית על הערכת השווי של מערכות שחוברו בתקופות קודמות אשר שווין ההוגן נמדד בעת חיבורן לרשת החשמל. ככל שמתגלים הפרשים מהותיים, החברה מעדכנת את שווין ההוגן של מערכות אלו.

יצוין כי לחלק מבעלי הגגות שהחברה חתומה מולם על הסכמי שכירות, קיימת אופציה לרכישת המתקנים המיועדים לקום על הגגות שבבעלותם. התמורה בגין רכישת המתקנים הללו, לרוב מחושבת לפי היוון התזרים הפנוי העתידי של המתקנים בריבית של 6% - 7%, בתוספת תשלום על יתרת החוב הבכיר בגין אותו פרויקט, לרבות כל עמלת פרעון מוקדם שתחול בקשר עם רכישת המתקן. תמורה זו תהווה חסם עליון לקביעת שוויה ההוגן של המערכת בעת חיבורה לרשת. למועד הדוחות הכספיים, ביחס למערכות בהספק של כ-12 מגה וואט קיימת אופציה לרכישת המתקנים כאמור, ואשר שווין ההוגן חושב בהתאם לאמור לעיל.

במהלך תקופת הדוח עדכנה הקבוצה את אומדן ערך גרט המערכות. לפרטים נוספים ראה באור 2(ו).

ג. להלן ההנחות המשמעותיות ששימשו במדידת השווי ההוגן של המערכות המחוברות:

1. שיעורי ההיוון בשנים 2022 ו-2021 הינם 7.75%-7.5% ו-6.28%-4.75% בהתאמה.
2. שיעור שחיקה שנתי של תפוקת הפאנלים בשיעור של 0.5%.
3. שעות שמש בשנה אשר בהערכות השווי נעו בין 1,640 ל-1,753 שעות בשנה.
4. תעריף לשעה משוקלל אשר נקבע בהתאם לאסדרה אליה משתייכת המערכת.

ד. יתרת המערכות לייצור חשמל המחוברות אילו היו מוצגות לפי עלות ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של 163,386 אלפי ש"ח ו-102,838 אלפי ש"ח בהתאמה.

ב. מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות
1. הרכב

| 2022 | | |
|----------|--|--|
| אלפי ש"ח | עלות | |
| - | יתרה ליום 1 בינואר | |
| 148,924 | סיווג ממערכות בהקמה | |
| 13,648 | קרן הערכה מחדש | |
| 10,914 | השפעת השינויים בשערי חליפין | |
| 173,486 | יתרה ליום 31 בדצמבר | |
| - | פחת | |
| - | יתרה ליום 1 בינואר | |
| 4,874 | תוספות במשך השנה | |
| 160 | השפעת השינויים בשערי חליפין | |
| 5,034 | יתרה ליום 31 בדצמבר | |
| 168,452 | מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות, נטו ליום 31 בדצמבר | |

במהלך תקופת הדיווח חוברה מערכת פוטו וולטאית בהספק של כ- 50 מגה לרשת החשמל בפרויקט אליזרסאן, ספרד והחלה לייצר חשמל. עם השלמת מבחני הקבלה, ביצעה החברה הערכה מחדש של הפרויקט על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

הערכת השווי בוצעה בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF) אשר לקחה בחשבון את ההסכמים עליהם חתמה החברה למכירת חשמל וכן השתמשה בתחזית מחירי החשמל כפי שפורסמו על ידי חברת ייעוץ בינלאומית בתחום מחירי האנרגיה.

להלן ההנחות המשמעותיות ששימשו במדידת השווי ההוגן של המערכות הקרקעיות:

1. שיעור ההיוון הינו 6.75%.
2. שיעור שחיקה שנתי של תפוקת הפאנלים בשיעור של 0.5%.
3. שעות שמש בשנה אשר בהערכות השווי הינן 1,900 שעות בשנה.

יתרת המערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות אילו היו מוצגות לפי עלות ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של 153,344 אלפי ש"ח.

ג. מערכות לייצור חשמל בהקמה ויזום
1. הרכב

| 2021 | 2022 | |
|----------------|----------------|--|
| אלפי ש"ח | | |
| 271,621 | 374,949 | יתרה ליום 1 בינואר |
| 209,355 | 139,637 | תוספות במהלך השנה |
| - | 25,834 | סיווג ממוקדמות לרכישת פרויקטים למערכות בהקמה |
| (75,228) | (214,346) | סיווג ממערכות בהקמה למחוברות |
| - | (22,442) | סיווג לנכסים מוחזקים למכירה |
| (30,799) | 17,871 | השפעת השינויים בשערי חליפין |
| <u>374,949</u> | <u>321,503</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר |

באור 9 - מקדמות לרכישת פרויקטים

ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת מקדמות בגין רכישה ופיתוח של פרויקטים בספרד, איטליה ופולין הינה בהספק של כ-543 מגה וואט. תשלומי המקדמות הינם בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכמים עם המפתח. ככלל, ההחזקה במניות חברות הפרויקט יועברו לאחר תשלום אבן דרך האחרונה, קרי, הגעת הפרויקט לשלב מוכנות להקמה.

באור 10 - נכס חוזה בגין הסדר זיכיון

ביום 24 באפריל 2017 התקשרה החברה עם החברה הכלכלית לוד בחוזה ביצוע להקמת מערכות סולאריות בהספק של כ-2.5 מגה - וואט על גגות מבני ציבור בעיר לוד. על פי ההסכם הבעלות במתקן הנה של החברה הכלכלית לוד, ולחברה זכות לשעבד את המתקן ותקבוליו לצרכיה. תקבולי החברה אשר נגזרים מתעריפי החשמל של חברת החשמל משולמים בעת מתן שירותי אחזקת ותפעול המתקן לטובת החברה הכלכלית לוד על פני כל תקופת החוזה. שיעור התשואה לנכס החוזה עומד על כ-6.28%.

לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, יתרת נכס החוזה הינה בסך של כ-12,635 אלפי ש"ח וכ-12,712 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 11 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות

1. מידע לגבי הסכמי חכירה

במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת את הפריטים הבאים:

1. גגות וקרקעות להקמת מתקנים פוטו-וולטאים
2. משרדים
3. רכבים

2. מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים:

1. גגות ישראל:

החברה מקבלת הרשאה לשימוש באתר לצורך הקמת המערכת הפוטו-וולטאית למשך תקופת האסדרה הרלוונטית. בחלק מההסכמים, נתונה לחברה זכות לבטל את ההסכם לפי שיקול דעתה עד למועד ההפעלה המסחרית של המערכת.

2. קרקעות בספרד:

ביום 6 באוקטובר 2020 התקשרה חימין 2, בהסכם שכירות קרקע בשטח של 80 הקטר (800 דונם) במחוז אלציה, כאשר השטח המושכר יוגדל עד לשטח הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ובלבד שגודלו לא יעלה על 105 הקטר (1,050 דונם).. תקופת ההסכם הינה 19 שנים ו-4 חודשים ממועד חתימת ההסכם או בחלוף 18 שנים ממועד חיבור הפרויקט לרשת, לפי המוקדם. לצדדים קיימת אופציה להארכת

תקופת ההסכם של עד 5 שנים. דמי השכירות הינם 2,000 אירו להקטר לשנה, צמודים למדד המחירים לצרכן הספרדי ויועלו מדי שנה ב- 2.5%.

ביום 21 ביולי 2020 התקשרה אליזרסאן בהסכם שכירות קרקע בשטח של כ-85 הקטר (כ-850 דונם) לתקופה של 25 שנה, תמורת דמי שכירות בסך של כ-173 אלפי אירו בשנה, המשולמים מדי רבעון וצמודים למדד המחירים לצרכן הספרדי. לאליזרסאן אופציה להאריך את תקופת ההסכם לשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת (היינו, סה"כ 35 שנים).

משרדים :

.3

החברה חוכרת מסולאיר ישראל משרדים בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 25 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן. בנוסף, החברה חוכרת מסולאיר ישראל בהסכם שכירות משנה משרדים נוספים בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 16 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור ד29(1).

3. נכסי זכות שימוש

| סה"כ | כלי רכב | משרדים באלפי ש"ח | קרקעות | גגות | |
|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|--|
| 103,711 | 2,685 | 2,769 | 30,585 | 67,672 | עלות נכסים: יתרה ליום 1 בינואר 2022 |
| 37,295 | 337 | - | - | 36,958 | תוספות השנה (*) |
| (2,079) | (77) | - | - | (2,002) | גריעות השנה |
| 4,417 | - | - | - | 4,417 | הצמדה למדד |
| 1,122 | - | - | 1,122 | - | הפרשי תרגום |
| <u>144,466</u> | <u>2,945</u> | <u>2,769</u> | <u>31,707</u> | <u>107,045</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 |
| (5,824) | (1,030) | (1,139) | (1,224) | (2,431) | פחת שנצבר: יתרה ליום 1 בינואר 2022 |
| (5,805) | (608) | (451) | (973) | (3,773) | תוספות השנה |
| 745 | - | - | 745 | - | הפרשי תרגום |
| <u>(10,884)</u> | <u>(1,638)</u> | <u>(1,590)</u> | <u>(1,452)</u> | <u>(6,204)</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 |
| <u>133,582</u> | <u>1,307</u> | <u>1,179</u> | <u>30,255</u> | <u>100,841</u> | נכס זכות שימוש, נטו, ליום 31 בדצמבר 2022 |

(*) כולל דמי שכירות בסך של 2,121 אלפי ש"ח אשר שולמו מראש.

| סה"כ | כלי רכב | משרדים באלפי ש"ח | קרקעות | גגות | |
|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--|
| 63,805 | 1,654 | 2,769 | 34,271 | 25,111 | עלות נכסים: יתרה ליום 1 בינואר 2021 |
| 43,600 | 1,031 | - | - | 42,569 | תוספות השנה (*) |
| (8) | - | - | - | (8) | הצמדה למדד |
| (3,686) | - | - | (3,686) | - | הפרשי תרגום |
| <u>103,711</u> | <u>2,685</u> | <u>2,769</u> | <u>30,585</u> | <u>67,672</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |
| (2,284) | (422) | (697) | (287) | (878) | פחת שנצבר: יתרה ליום 1 בינואר 2021 |
| (3,730) | (608) | (442) | (1,127) | (1,553) | תוספות השנה |
| 190 | - | - | 190 | - | הפרשי תרגום |
| <u>(5,824)</u> | <u>(1,030)</u> | <u>(1,139)</u> | <u>(1,224)</u> | <u>(2,431)</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |
| <u>97,887</u> | <u>1,655</u> | <u>1,630</u> | <u>29,361</u> | <u>65,241</u> | נכס זכות שימוש, נטו, ליום 31 בדצמבר 2021 |

(*) כולל דמי שכירות בסך של 2,131 אלפי ש"ח אשר שולמו מראש.

4. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|-------------------|
| 2021 | 2022 | |
| באלפי ש"ח | | |
| 7,080 | 9,019 | עד שנה |
| 8,148 | 33,036 | בין שנה לחמש שנים |
| 82,425 | 92,263 | מעל חמש שנים |
| <u>97,653</u> | <u>134,318</u> | סך הכל |

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
באור 12 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-------|-------------------------|
| 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 184 | 3,335 | הלוואות לאחרים (*) |
| - | 2,245 | הוצאות מראש |
| - | 363 | מכשירים פיננסיים נגזרים |
| 184 | 5,943 | |

(*) ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת ההלוואות לאחרים כוללת סך של כ- 3,151 אלפי ש"ח בגין הלוואה שניתנה לחברת פרויקט אנפק. לפרטים נוספים ראה באור 19(א)10 להלן.

באור 13 - זכאים ויתרות זכות

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|--------|-----------------------------|
| 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 4,941 | 3,557 | הוצאות לשלם |
| 507 | 543 | זכאים בגין רכישת השקעות (*) |
| 5,948 | 2,081 | מוסדות |
| 2,157 | 1,945 | עובדים ומוסדות בגין משכורת |
| 253 | 382 | אחרים |
| 656 | 591 | חברות קשורות (**) |
| 1,642 | 3,477 | ריבית לשלם |
| 1,152 | - | מכשירים פיננסיים נגזרים |
| 591 | 679 | הלוואות מאחרים |
| 17,847 | 13,255 | |

(*) לפרטים נוספים ראה באור 19(א)3.

(**) לפרטים נוספים ראה באור 29 בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

באור 14 - ספקים ונותני שירותים

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-------|---------------|
| 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 11,089 | 4,754 | חובות פתוחים |
| 1,104 | 23 | המחאות לפרעון |
| 12,193 | 4,777 | |

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 סך של 2,051 אלפי ש"ח ו- 9,276 אלפי ש"ח בהתאמה מסך הספקים הינם בגין השקעות בפיתוח והקמת מערכות פוטו וולטאיות.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
באור 15 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות
א. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|---------------|
| 2021 | 2022 |
| אלפי ש"ח | |
| - | 899 |
| 123,375 | 26,795 |
| - | 25,402 |
| 7,080 | 9,019 |
| <u>130,455</u> | <u>62,115</u> |

אשראי מתאגידים בנקאיים
 משיכת יתר
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
 חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
 חלות שוטפת בגין אגרות חוב
 חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
 סה"כ הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------------|
| 2021 | 2022 |
| אלפי ש"ח | |
| - | 225,200 |
| 90,573 | 125,299 |
| 287,814 | 373,884 |
| <u>378,387</u> | <u>724,383</u> |

אגרות חוב
 התחייבויות בגין חכירה
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
 סה"כ הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

באור 15- מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

7. פרטים בדבר הלוואות מהותיות:

| ליום 31 בדצמבר 2021 | | ליום 31 בדצמבר 2022 | | מועד תשלום הקרן | מנגנון ושיעורי הריבית | בסיס הצמדה | מועד נטילת האשראי | הפניה | שם |
|---------------------|----------|---------------------|----------|---|---|-------------------|-------------------|-------|--------------------------|
| ערך בספרים | ערך נקוב | ערך בספרים | ערך נקוב | | | | | | |
| 103,261 | 105,597 | - | - | 31.12.2022 | +6.5% יוריבור | יוריבור | 2019-2021 | 1 | מסגרת אשראי תאגידית |
| 148,863 | 153,198 | 155,229 | 163,253 | תשלום חצי שנתי החל מיום 31.12.2022 ועד ליום 31.12.45 | ריבית אג"ח ממשלתית צמודה לפי מח"מ ההלוואה מחושב (כ-11 שנה) + 2.6% | מדד המחירים לצרכן | 2020-2021 | 2 | הלוואת פרויקטי הגגות |
| 35,795 | 37,445 | 34,958 | 36,028 | תשלום חצי שנתי החל מיום 31.12.2022 ועד ליום 31.12.45 | לא צמודה לפי מח"מ ההלוואה מחושב (כ-11 שנה) + 2.6% | לא צמוד | 2020-2021 | 2 | הלוואת פרויקטי הגגות |
| 22,048 | 22,446 | 22,988 | 23,167 | תשלום חצי שנתי החל מיום 31.12.2022 ועד ליום 30.06.26 | ריבית אג"ח ממשלתית צמודה לפי מח"מ ההלוואה מחושב (כ-4 שנים) + 2.6% | מדד המחירים לצרכן | 2021 | 2 | הלוואת פרויקטי הגגות |
| 80,651 | 84,830 | 80,380 | 84,830 | תשלום חצי שנתי החל מיום 30.6.2020 ועד ליום 31.12.2037 | 2.75% | לא צמוד | 30.11.2020 | 3 | הלוואת חוב בכיר אליזרסאן |
| 3,492 | 3,520 | - | - | 31.3.2022 | 2.75% | לא צמוד | 30.11.2020 | 3 | הלוואת חוב בכיר אליזרסאן |
| 17,079 | 18,234 | 18,487 | 18,234 | 31.12.2025 | +6% יוריבור | יוריבור | 30.11.2020 | 4 | הלוואת מזנין אליזרסאן |
| - | - | 88,637 | 91,074 | 29.6.2024 | +6.5% יוריבור | יוריבור | 29.06.2022 | 5 | הלוואת פיתוח |
| - | - | 250,602 | 242,000 | תשלום שנתי החל מיום 31.12.2023 ועד ליום 31.12.2027 | 2.3% | מדד המחירים לצרכן | 20.01.2022 | 6 | אגרות חוב |
| <u>411,189</u> | | <u>651,281</u> | | | | | | | |
| <u>(123,375)</u> | | <u>(52,197)</u> | | בניכוי חלויות שוטפת | | | | | |
| <u>287,814</u> | | <u>599,084</u> | | סה"כ | | | | | |

1. מסגרת אשראי תאגידית

ביום 28 באוקטובר 2019 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם Kommunalkredit Austria AG (להלן: "הבנק האוסטרי" או "קומוניאל קרדיט") למסגרת אשראי מתחדשת.

ליום 31 לדצמבר 2021, כל יתרת מסגרת האשראי נוצלה, ויתרת הלוואה עמדה על סך של 30,000 אלפי אירו (כ- 105,597 אלפי ש"ח).

ביום 25 בינואר 2022, פרעה החברה את הלוואה במלואה מתמורת הנפקת האג"ח והכירה בהוצאות בגין פרעון מוקדם בסך 2,221 אלפי ש"ח.

2. הלוואות פרויקטי הגות

בשנת 2019 התקשרה סול נטו 1 ביחד עם חברות בנות שלה (להלן: "חברות הפרויקט") בהסכם מימון עם הבנק האוסטרי, בהסכם הלוואה בסך של כ-51 מליון אירו.

ביום 13 באוקטובר 2020, התקשרה סול נטו 1 ביחד עם חברות הפרויקט בהסכם מסגרת כולל בסך של 250 מליון ש"ח, הניתן למשיכה עד ליום 31 בדצמבר 2021. ביום 26 בנובמבר 2020, לוותה החברה כ-150 מליון ש"ח, אשר שימשו בין היתר לפרעון מלא של המימון מהבנק האוסטרי. בהתאם להסכמות בין הצדדים, הוארכה תקופת הזמינות עד ליום 30 ביוני 2022. לאורך תקופת הזמינות בוצעה התאמה של קצב פרעון הלוואה והריבית ובעקבות שינויים אלה הכירה החברה בהכנסות מימון כתוצאה משינוי תנאים, לפרטים נוספים ראה באור 12.

פירעונות הקרן ישולמו בתשלומים דו שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית, על פי לוח הסילוקין של הלוואה ע"ב המודל הפיננסי המוסכם. וזאת עד למועד הפרעון האחרון ביום 31 בדצמבר 2048, ובלבד שכל הלוואה שנמשכה לצורך מימון עלויות הבנייה של הפרויקטים תפרע לא יאוחר מ-18 חודשים טרם מועד סיום הסכם מכירת החשמל (PPA) של הפרויקט הרלוונטי (לוח סילוקין זה יחול ביחס לכלל הלוואות למעט ביחס להלוואה אשר עתידה לשמש את פרויקט פניציה שתפרע בתום כ-4 שנים ממועד נטילתה). הלוואות הנמשכות תחת מסגרת הלוואה בחלקן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן וחלקן אינן צמודות וישאו ריבית שנתית קבועה המורכבת משקלול ריביות הבסיס שנקבעו בהתאם לריבית אג"ח ממשלתי בעל מח"מ דומה במועדי המשיכה + 2.6%.

המלווה יהא רשאי להעמיד את מלוא הלוואה לפרעון מיידי, בין היתר, במקרה של אי תשלום פרעון בהתאם לתנאי הלוואה או הפרת תנאי הסכם הלוואה; שינוי שליטה באופן שבו החברה תפסיק להחזיק, באופן ישיר או עקיף, בלפחות 50% באמצעי השליטה בסולנטו 1 ש.מ., העמדה לפרעון מיידי של התחייבות פיננסית של החברה או חברה מהותית בקבוצה (הפרה צולבת) ובלבד שגובה ההתחייבות גבוה מ-1 מליון אירו; הליכי חדלות פרעון של החברה או חברה בקבוצה; מכירת כל או עיקר נכסיה של החברה.

בהסכם הלוואה, נקבעו ספים מינימליים של יחס כיסוי החוב (DSCR) ההיסטורי, החזוי, המינימלי והמוצע (LLCR) כך שלא יהיו נמוכים מ-1:1.08 החל מתום שנת ההפעלה של המערכת האחרונה שתחובר לרשת.

ליום 31 בדצמבר 2021 החברה לא נדרשת לעמוד באמות המידה ההיסטוריות האמורות.

3. הלוואות חוב בכיר אליזרסאן

ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה חברת אליזרסאן בהסכם הלוואות חוב בכיר בסך של 25.1 מליון אירו, מתוכם: 24.1 מליון אירו כחוב בכיר (להלן: "ההלוואה העיקרית"); ומיליון אירו, אשר שימשו לצורך מימון החשבון המשוועד לטובת הרוכשת מכוח הסכם ה-PPA בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1 (להלן: "הלוואת ה-PPA") אשר נפרעה לאחר חיבור המתקן.

ההלוואה העיקרית תיפרע בתשלומים דו שנתיים ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה, בסכומים משתנים הנעים בין 489 אלפי אירו לכ-1.26 מליון אירו כ"א ע"ב המודל הפיננסי. ואשר יעודכן מעת לעת, החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד מועד הפרעון האחרון שהינו 30 ביוני 2037.

ההלוואות נושאות ריבית שנתית של 2.75%, צמוד/ לא צמוד/ משתנה.

במסגרת הסכם הלוואה העיקרית, העמידה אליזרסאן, בין היתר, את הבטוחות להלן: שעבוד ראשון על כל זכויות הלווה או בעלי המניות בלווה בקשר עם הסכמי הפרויקט; שעבוד ראשון על מלוא מניות הלווה; שעבוד על מלוא הזכויות להחזר הלוואות בעלים שהועמדו ללווה על ידי בעלי מניותיה ושיעבוד על תקבולים בגין חשבונות הפרויקט המשועבדים. בנוסף התחייבה הלווה לרשום שעבוד מתאים על נכסי הפרויקט במקרה שבו בכל מועד נתון ה-DSCR ההיסטורי נמוך מ-1.10. בנוסף, שועבדו לטובת המלווה ערבויות שהעמידו החברה וחימין סולאר להבטחת התחייבויות אנרגי אינטרסול מכוח הסכם ה-EPC.

אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם, שאי עמידה בהן מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי - במקרה בו יחס כיסוי החוב במהלך חיי הלוואה אינו יורד מ-1.05.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לא נסתיימה שנת פעילות מלאה של הפרויקט ולכן עמדה החברה ביחס כיסוי היסטורי חצי שנתי.

4. הלוואת מזנין אליזרסאן

ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה חברת אליזרסאן בהסכם הלוואת המזנין בסך של 5 מיליון אירו חלף הון עצמי שידרש מהבעלים.

פרעון קרן ההלוואה יבוצע מ-75% מהתזרים הפנוי של הפרויקט לאחר שירות החוב הבכיר מידי תקופת ריבית, והיתרה בתשלום אחד במועד הפרעון הסופי ביום 31 בדצמבר 2025, ובלבד שפרעון הקרן יבוצע מתזרים המזומנים החופשי או הזרמת הון של בעלי מניות הלוואה, וכן שלא יגרום למקרה הפרה של הלוואת החוב הבכיר.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית של $6\% + \text{EURIBOR}$ לתקופה של חצי שנה (ובלבד שאינו נמוך מ-2.5%).

מועדי תשלום הריבית על ההלוואה הם בימים 31 בינואר ו-31 ביולי בכל שנה.

במסגרת הלוואת המזנין, העמידה אליזרסאן, בין היתר, את הבטוחות להלן: שעבוד שני בדרגה על מלוא מניות הלוואה; שעבוד שני בדרגה על מלוא הזכויות בגין כל הלוואות בעלים (ככל שתהיה); שעבוד שני על תקבולים בגין החשבונות המשועבדים; שעבוד ראשון בדרגה על מלוא מניות סרגוסה ישראל וחימין השקעות 3.

אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם, שאי עמידה בהן מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי - במקרה בו יחס כיסוי החוב במהלך חיי הלוואת החוב הבכיר אינו יורד מ-1.05.

5. הלוואת פיתוח רה סולאר

ביום 30 ביוני 2022 חתמה החברה באמצעות רה-סולאר על הסכם עם הבנק האוסטרי להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בהיקף של עד 40 מיליון אירו לטובת רכישה, ייזום ופיתוח של פרויקטים בספרד, איטליה וצ'ילה. מסגרת האשראי תהיה מסוג "הלוואה מתחדשת" בהתאם לבסיס ההלוואה המחושב לפי סטטוס הפרויקטים. מסגרת האשראי תהא תקפה ל-24 חודשים ותישא ריבית שנתית כוללת של $6.5\% + \text{EURIBOR}$. הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, כאשר מועד פירעון הלוואה הסופי יהיה ביום 30 ביוני 2024. מכוח ההסכם, תוכל החברה למשוך ממסגרת האשראי סכומים בגין פרויקטים בכפוף, בין היתר: (א) להגעת הפרויקטים לאבן דרך מוגדרת מראש בשלב הפיתוח; (ב) להשלמת בדיקת נאותות משפטית וטכנית; (ג) העמדת ההון העצמי ובטוחות על ידי רה-סולאר; ו-(ד) להתקיימות תנאים מוקדמים נוספים. זאת, עד לרף מקסימאלי של 50% מסך עלויות הפיתוח שהתהוו ביחס לכל פרויקט. כמו כן, בהתאם להתחייבויותיה תחת ההסכם, העמידה רה-סולאר לטובת הבנק האוסטרי בטוחות להבטחת החוב, כאשר, בין היתר, שעבדה רה-סולאר את זכויותיה בחברות ובשותפויות שבשליטתה בלוקסמבורג, ואת זכויותיה בחברות פרויקט ספרדיות שבשליטתה, המחזיקות את הזכויות ביחס לפרויקטי החברה בספרד, שבגינם נמשכו הכספים. בגין יתרת המסגרת הלא מנוצלת משלמת החברה עמלת אי ניצול של 2.25% לשנה. ביום 30 ביוני 2022 משכה רה-סולאר סך של כ-20 מיליון אירו (כ-72.7 מיליון ש"ח) וביום 27 בדצמבר 2022, משכה רה-סולאר סך של כ-3.3 מיליון אירו (כ-8.9 מיליון ש"ח) ו-כ-1 מיליון אירו נוספים על חשבון ריביות ועמלות (כ-3.4 מיליון ש"ח) מידי הבנק האוסטרי כחלק מההלוואה האמורה. כמו כן, לאחר תאריך הדוח, ביום 19 בינואר 2023 משכה החברה סך של 6.7 מיליון אירו (כ-25.1 מיליון ש"ח).

6. אגרות חוב

ביום 18 בינואר 2022, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב תמורת סך של 242,000 אלפי ש"ח. מתמורת ההנפקה נוכו עמלות התחייבות, הפצה וריכוז והוצאות נלוות בסך של כ-4,082 אלפי ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית צמודה בשיעור שנתי של 2.3%, המשולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר. פירעון הקרן יבוצע ב-5 תשלומים לא שווים, בסוף כל שנה, החל מיום 31 בדצמבר 2023. בתשלום הראשון ייפרעו 10% מהקרן, בתשלומים השני והשלישי ייפרעו 15% מהקרן, בתשלום הרביעי ייפרעו 20% מהקרן, ובתשלום החמישי תיפרע יתרת הקרן. עד לסילוק המלא של החוב, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן: (א) ההון העצמי (ע"פ הדוחות המאוחדים של החברה) לא יפחת מסך של 85 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; (ב) היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו לא יפחת משיעור של 25% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; ו-(ג) החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד ל-EBITDA מאוחד מתואם לא יעלה על 15% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון לתאריך הדוח, החברה עומדת באמות מידה פיננסיות. ביום 29 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בעסקת החלף בהיקף של 100,000 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי העסקה יוחלפו 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב צמודות מדד ב-100,000 אלפי ש"ח בריבית שקלית קבועה בסך של 4.96% לשנה.

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. סיכונים פיננסיים וניהולם

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים כגון:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות של חשיפות החברה לסיכונים פיננסיים על ההון העצמי, תוצאות הפעילות ותזרים המזומנים של הקבוצה. ניהול הסיכונים הינו באחריות מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים שלה, ומבוצע כחלק מניהול הפעילות השוטפת של הקבוצה. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, קבע דירקטוריון החברה כי מנכ"ל החברה ידווח באופן שוטף לדירקטוריון בדבר מידת החשיפה הקיימת. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקי המטבע והריבית, הנתונים נבחנים על ידם, ומעת לעת נבחנות דרכי הפעולה האפשריות.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים ואופן ניהולם:

1. סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים כמחצית מהכנסות החברה נובעות ממכירת חשמל לרשויות מוניציפליות וחברות ממשלתיות (חברת החשמל) או ממכרז להקמת מערכות סולאריות לרשויות מוניציפליות.

בהתאם למאפייני חברת החשמל לרבות דירוגי האשראי שלה ושל אגרות החוב שלה, ועל פי ניסיון העבר של החברה עם הרשויות המוניציפליות, סבורה החברה כי סיכון האשראי בגין חברת החשמל והרשויות המוניציפליות בישראל זניח לאור כך, סיכון האשראי נמוך.

יתרת ההכנסות נובעות ברובן ממכירת חשמל לצד ג' בפרויקט אליזרסאן שהינו קמונעי חשמל בשוק האירופאי. החברה חתמה על הסכמים למכירת חשמל במסגרתם התחייבה החברה למכור חשמל לתקופה של 10 שנים ביחס לתפוקה של 70% מהחשמל המיוצר בתעריף של כ- 34 אירו למגה-וואט בפרויקט וכן למכור חשמל לתקופה של 3 שנים ביחס לתפוקה של 25% נוספים מהחשמל המיוצר בתעריף של כ- 83.6 אירו למגה-וואט. במידה ופרויקט אליזרסאן לא יעמוד ביעד הייצור, תהיה החברה חשופה לתשלום המגלם את ההפרש בין התעריף שנקבע בהסכם מכירת החשמל לבין התעריף בשוק. לפרטים נוספים ראה באור 19(א)4 להלן.

2. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד בפירעון התחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמוד בהתחייבויותיה במועד, בתנאים הרגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או גניעה במוניטין.

תחזית תזרימי מזומנים נקבעת לרב ברמת הקבוצה המאוחדת. החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו די מסגרות אשראי לא מנוצלות כך שהחברה לא תחרוג ממסגרות האשראי שנקבעו לה ומאמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד. תחזיות אלו מביאות בחשבון את תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, ומתוך כך, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות ושמירה על יחסי כיסוי חוב מספקים וכן עמידה בדרישות חיצוניות כגון חוקים או אסדרות.

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש באשראי.

ניתוח מועדי המימוש החוזיים של התחייבויות פיננסיות

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית חזויה) בסכומים בלתי מהוונים שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים בהתאם למועדי הפירעון החוזיים.

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | | הערך בספרים | |
|---------------------|------------------|---------|----------|----------------|---------------------------------|
| מעל 3 שנים | שנה עד 3 שנים | עד שנה | אלפי ש"ח | | |
| - | - | 13,255 | 13,255 | 13,255 | זכאים ויתרות זכות |
| - | - | 4,777 | 4,777 | 4,777 | ספקים ונותני שירותים |
| 234,738 | 139,146 | 27,694 | 401,578 | 401,578 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 108,284 | 17,015 | 9,019 | 134,318 | 134,318 | התחייבויות בגין חכירה |
| 148,991 | 76,209 | 25,402 | 250,602 | 250,602 | התחייבויות בגין איגרות חוב |
| ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | הערך בספרים | |
| מעל 3 שנים | שנה עד 3 שנים | עד שנה | אלפי ש"ח | | |
| - | - | 17,847 | 17,847 | 17,847 | זכאים ויתרות זכות |
| - | - | 12,193 | 12,193 | 12,193 | ספקים ונותני שירותים |
| 243,002 | 44,812 | 123,375 | 411,189 | 411,189 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 78,625 | 11,948 | 7,080 | 97,653 | 97,653 | התחייבויות בגין חכירה |

3. סיכוני שוק

החברה קונה ומוכרת נגזרים וכן לוקחת על עצמה התחייבויות פיננסיות לצורך ניהול סיכוני שוק. העסקאות האמורות מתבצעות בהתאם להחלטות ההנהלה. במקרים מסוימים החברה מיישמת חשבונאות גידור על נגזרים שמגדרים חשיפות שוק.

סיכוני מדד ומטבע חוץ

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין מכירות, קניות, חייבים והלוואות הנקובות במטבעות השונים ממטבעות הפעילות המתאימים של חברות הקבוצה, בעיקר ש"ח, אך גם אירו. המטבעות בהם נקובות עיקר העסקאות הם ש"ח, אירו ודולר ארה"ב.

במהלך עסקיה, חשופה החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן, כאשר חכירות צמודות למדד חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים כתוצאה מעליה אפשרית במדד. עם זאת, מרבית הכנסות החברה, הנובעות ממכירת חשמל לחברת חשמל, צמודות למדד המחירים לצרכן על פני תקופת האסדרה ולפיכך עליה בשיעור המדד מביאה לעליה בהכנסות מייצור חשמל ומקטינה חשיפה זו.

לחברה יתרות חוב צמודות מדד שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 253,254 אלפי ש"ח, ובתקופת הדוח החברה רשמה הוצאות הצמדה בגין יתרה זו בסך של כ- 11,919 אלפי ש"ח כתוצאה מעליית המדד. יחד עם זאת, בתקופת הדוח החברה גידרה כ- 41.3% מקרן אגרות החוב. כתוצאה מכך נרשמו הוצאות מימון בסך של כ- 335 אלפי ש"ח.

הקבוצה קובעת את קיומו של קשר כלכלי בין המכשיר המגדר לבין הפריט המגודר בהתבסס על המטבע, הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים שלהם. הקבוצה מעריכה האם הנגזר המיועד בכל יחס גידור צפוי להיות אפקטיבי בקיזוז השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר תוך שימוש בשיטת הנגזר ההיפותטי.

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | | | |
|---------------------|-----|----------|---------|---------|--|
| מטבח חוץ | | | ש"ח | | |
| סה"כ | אחר | אירו | צמוד | לא צמוד | |
| | | אלפי ש"ח | | | |
| 69,616 | 140 | 40,858 | - | 28,618 | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 339 | - | - | - | 339 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 8,738 | - | 8,292 | 100 | 346 | פקדונות |
| 12,284 | - | 887 | - | 11,397 | פקדונות משועבדים לז"ק |
| 23,998 | - | 15,749 | - | 8,249 | לקוחות |
| | | | | | חייבים ויתרות חובה |
| 14,235 | - | 3,974 | - | 10,261 | <u>נכסים שאינם שוטפים</u> |
| 5,580 | - | 5,395 | - | 185 | פקדונות משועבדים לז"א |
| 6,292 | - | - | 6,292 | - | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| | | | | | הלוואה לצד קשור |
| 26,795 | - | 4,002 | 18,411 | 5,281 | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 25,402 | - | - | 25,402 | - | חלויות שוטפות הלוואות |
| 9,019 | - | 1,297 | 6,827 | 895 | חלויות שוטפות אג"ח |
| 4,777 | - | 3,433 | - | 1,344 | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| 13,255 | - | 3,971 | - | 9,284 | ספקים |
| | | | | | זכאים ויתרות זכות |
| 225,200 | - | - | 225,200 | - | <u>התחייבויות שאינן שוטפות</u> |
| 373,884 | - | 183,505 | 175,542 | 14,837 | אגרות חוב |
| 125,299 | - | 30,623 | 91,148 | 3,528 | התחייבויות לתאגידים בנקאיים |
| | | | | | התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה |

| ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | | |
|---------------------|-----|---------|---------|---------|--|
| מטבח חוץ | | | ש"ח | | |
| סה"כ | אחר | אירו | צמוד | לא צמוד | |
| אלפי ש"ח | | | | | |
| 48,526 | - | 9,302 | - | 39,224 | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 13,101 | - | 7,529 | 100 | 5,472 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 2,148 | - | - | - | 2,148 | פקדונות משועבדים לז"ק |
| 4,932 | - | 21 | - | 4,911 | פקדונות |
| 29,149 | - | 8,777 | - | 20,372 | לקוחות |
| | | | | | חייבים ויתרות חובה |
| | | | | | <u>נכסים שאינם שוטפים</u> |
| 4,709 | - | 4,101 | - | 608 | פקדונות משועבדים לז"א |
| 184 | - | - | - | 184 | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 5,652 | - | - | 5,652 | - | הלוואה לצד קשור |
| | | | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 123,375 | - | 112,420 | 9,996 | 959 | חלויות שוטפות הלוואות ואג"ח |
| 7,080 | - | 292 | 6,018 | 770 | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| 12,193 | - | 3,926 | - | 8,267 | ספקים |
| 17,847 | - | 3,778 | - | 14,069 | זכאים ויתרות זכות אחרות |
| | | | | | <u>התחייבויות שאינן שוטפות</u> |
| 287,814 | - | 92,063 | 160,914 | 34,836 | התחייבויות לתאגידים בנקאיים |
| 90,573 | - | 30,017 | 56,095 | 4,461 | התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה |

4. סיכון שיעורי ריבית

הקבוצה חשופה לשינויים בשווי הוגן, כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית, בשל הנפקה של מכשירי חוב נושאי ריבית קבועה.

הקבוצה מגייסת כ- 40% עד 60% בשערי ריבית קבועים. מדיניות זו מושגת חלקית על ידי כניסה למכשירים בריבית קבועה, וחלקית על ידי הלוואות בריבית משתנה ושימוש בעסקאות החלפת ריבית (swaps) כגידור השינויים בתזרימי מזומנים המיוחסים לתנודות בשיעורי הריבית.

סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה לתום תקופת הדיווח, בהתאם לדיווחים להנהלת הקבוצה. למעט מכשירים פיננסיים נגזרים:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------|--|
| 2021 | 2022 | אלפי ש"ח |
| - | 363 | מכשירים בריבית קבועה ללא הצמדה למדד |
| 120,669 | 96,761 | נכסים פיננסיים |
| 120,669 | 97,124 | התחייבויות פיננסיות |
| 21,684 | 27,624 | מכשירים בריבית קבועה עם הצמדה למדד |
| 274,171 | 446,812 | נכסים פיננסיים |
| 295,855 | 474,436 | התחייבויות פיננסיות |
| - | - | מכשירים בריבית משתנה |
| 17,501 | 107,708 | נכסים פיננסיים |
| 17,501 | 107,708 | התחייבויות פיננסיות |

1. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, פקדונות, משיכות יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים ודיבידנד מוכרז, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר 2021 | | ליום 31 בדצמבר 2022 | |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| שווי הוגן | יתרה | שווי הוגן | יתרה |
| אלפי ש"ח | | | |
| - | - | 217,413 | 253,254 |
| 411,875 | 412,828 | 341,920 | 412,828 |
| <u>411,875</u> | <u>412,828</u> | <u>559,333</u> | <u>666,082</u> |

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב(*)

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי

אחרים(*)

(*) כולל ריבית לשלם.

2. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עתידי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן בהיררכיה, ראה באור 2(ה)5, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|
| סה"כ | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| אלפי ש"ח | | | |
| 363 | - | 363 | - |
| 363 | - | 363 | - |

נכסים פיננסיים לזמן ארוך:
מכשירים פיננסיים נגזרים

| ליום 31 בדצמבר 2021 | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|
| סה"כ | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| אלפי ש"ח | | | |
| 1,152 | - | 1,152 | - |
| 1,152 | - | 1,152 | - |

התחייבויות פיננסיות:
מכשירים פיננסיים נגזרים

באור 17 - מיסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועל החברה

ההפרשה למסים שוטפים של החברה והתאגידים המוחזקים שלה בישראל נקבעה בהתחשב בהוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961.

לעניין סביבת המס בחו"ל - ההפרשה למסים שוטפים של תאגידים בקבוצה היושבים בספרד, נקבעה בהתאם לדין הספרדי.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

בחודש דצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנים בין השנים 2020-2022 הינו 23%

שיעור מס חברות בספרד בשנים 2020-2022 הינו בשיעור של 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערור וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שערור מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מס
החברה טרם נישומה מיום היווסדה.

ד. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|----------------|-------|-------|---------------------|
| 2019 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| (39) | - | (79) | הוצאות מיסים שוטפים |
| 508 | 4,755 | (837) | הכנסות מיסים נדחים |
| 469 | 4,755 | (916) | |

ה. מיסים נידחים

| אלפי ש"ח | | | | |
|---------------------|-----------|-------------------|---------------------|------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר 2022 | נזקף להון | זקיפה לרווח והפסד | ליום 31 בדצמבר 2021 | |
| 351 | (55) | 26 | 380 | הפרשות |
| (84) | 45 | (129) | - | מכשירים פיננסיים נגזרים |
| (229) | (13) | (216) | - | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| (190) | (190) | - | - | התחייבות לפירוק ושיקום |
| (3) | 4 | (450) | 443 | חכירות |
| (20,983) | (5,687) | (6,030) | (9,266) | מערכות ליצור חשמל מחוברות |
| (34,618) | (2,150) | - | (32,468) | מערכות לייצור חשמל בהקמה |
| 14,079 | 27 | 5,962 | 8,090 | הפסדים להעברה לצרכי מס |
| (41,677) | (8,019) | (837) | (32,821) | |

| ליום 31 בדצמבר 2021 | נזקף להון | זקיפה לרווח והפסד | ליום 31 בדצמבר 2020 | |
|---------------------|-----------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| 380 | 35 | (17) | 362 | הפרשות |
| 443 | (13) | 239 | 217 | חכירות |
| (9,266) | (4,333) | (684) | (4,249) | מערכות ליצור חשמל מחוברות |
| (32,468) | 4,192 | - | (36,660) | מערכות לייצור חשמל בהקמה |
| 8,090 | (14) | 4,258 | 3,846 | הפסדים להעברה לצרכי מס |
| - | - | 959 | (959) | חייבים בגין פרויקט בביצוע |
| (32,821) | (133) | 4,755 | (37,443) | |

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|----------------|----------|----------|---|
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 23,421 | (36,408) | (42,141) | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה |
| 23% | 23% | 23% | שיעור המס הסטטוטורי |
| 5,386 | (8,374) | (9,692) | הטבת מס מחושבת לפי שיעור המס העיקרי של החברה |
| | | | עליה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים: |
| 66 | 217 | 867 | הוצאות שאינן מותרות/ הכנסות לא חייבות לצורכי מס |
| - | (1,639) | - | יצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות שבגינם לא נרשמו מסים נדחים בעבר |
| - | 42 | (16) | שיעור מס שונה בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל |
| (26) | - | - | אחרים |
| (11,311) | - | - | השפעת המס בגין תוצאות חברות כלולות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנכללות בדוח רווח והפסד נטו ממס |
| 5,416 | 4,999 | 9,757 | הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים בתקופה |
| (469) | (4,755) | 916 | |

2. עמדות מס לא וודאיות

פחת מואץ:

בהתאם לחוות דעת שקיבלה החברה לפיה החברה הינה חברה תעשייתית בהתאם לחוק עידוד התעשייה (מיסים התשכ"ט 1969), וזכאית לדרוש פחת משמרות. ציוד המופעל שתי משמרות יותר בניכוי של 30%, ואילו ציוד המופעל משמרת אחת יותר בניכוי פחת של 20% בהתאם לאמור לעיל, החברה תובעת פחת של 20% למערכותיה המחוברות. לדעת החברה יותר סביר מאשר לא שעמדתה תתקבל על ידי מס הכנסה. יצוין, שהחברה תובעת פחת מואץ לפי התקנות מכח חוק התיאומים. נכון למועד הגשת הדוח, תוקף התקנות טרם הוארך, בעוד שעל פי ניסיון העבר הוא מוארך באופן רטרואקטיבי. במידה ולא יוארך, החברה תפעל לתיקון המתבקש.

באור 18 - שינוי המבנה

ביום 30 בספטמבר 2020 סולאיר ישראל מיזגה לתוכה, את חברת רה סולאר בע"מ בהתאם לחוק החברות. במסגרת המיזוג האמור, כלל פעילות רה סולאר לרבות כלל נכסיה, זכויותיה והתחייבויותיה, הועברו במצבם כפי שהם (AS IS) לסולאיר ישראל והכל בפטור ממס בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם הפיצול. לאחר המיזוג נשמר יחס החזקות בסולאיר ישראל.

ביום 2 בפברואר 2021 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם הפיצול, ולאחר ביצוע המיזוג שתואר לעיל, העבירה סולאיר ישראל לחברה את מרבית פעילותה

בתחום האנרגיה המתחדשת וכלל העובדים ונושאי המשרה בסולאיר ישראל עברו להיות מועסקים על ידי החברה (להלן בסעיף זה: "הפעילות המועברת"), ביחד וכמקשה אחת, בפטור ממס בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה, וזאת בתוקף רטרואקטיבי למועד הקובע 30 בספטמבר 2020.

כל הפעילות של סולאיר ישראל הועברה לחברה מלבד אחזקותיה בשותפויות עם אנרגייקס, אחזקותיה בשותפויות עם אפקון וכן חלק מפעילות התחזוקה לצדדים שלישיים, וכן זכויות והתחייבויות נוספות והכל בהתאם להוראות הסכם הפיצול.

בדוחות כספיים אלו, מספרי השוואה לשנת 2020 נערכו באופן המשקף את רכישת הפעילות המועברת מסולאיר ישראל, כאילו היתה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים, בשיטת As Pooling.

1. פרויקט הגגות:

נכון למועד הדוח, יזמה והקימה הקבוצה מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל על גבי גגות בישראל, בהספק כולל של כ-61 מגה וואט.

במסגרת פרויקט הגגות, שוכרת הקבוצה מגורמים שונים גגות של משקים חקלאיים, מבני ציבור בבעלות מועצות מקומיות, מפעלים וכיו"ב ברחבי הארץ, עליהם מוקמות המערכות מכוח האסדרות השונות של רשות החשמל. המערכות של פרויקט הגגות הוקמו על ידי 8 תאגידי פרויקט הגגות, וזאת מכוח האסדרות של רשות החשמל כאמור לעיל. אסדרות רשות החשמל מתוות סוגי תעריפים שונים בגין החשמל המיוצר על ידי המערכות, כגון תעריף תעו"ז המפורסם על-ידי רשות החשמל, תעריף קבוע שאינו צמוד, ותעריף ברירת מחדל. בנוסף, ביחס לחלק מהמערכות מוכרת החברה את החשמל המיוצר לגורם עמו התקשרה לצורך הקמת המערכות, בתעריף מוסכם. פרויקט הגגות מומן באמצעות הלוואה, לפרטים נוספים ראה באור 15(ג)2.

2. שותפות סולאיר-הליוס:

פעילות המבוצעת באמצעות סול נטו גגות בע"מ, שהון מניותיה הרגילות מוחזק בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה והליוס, אשר נכון למועד זה מחזיקה במערכות מחוברות בהספק כולל של כ-11.2 מגה וואט, אשר הוקמו על-ידי סול נטו גגות בע"מ. במסגרת ההסכמות השונות הקיימות בין הצדדים, הוסכם כי הליוס תעמיד את מימון הביניים הנדרש לפרויקטים עד להעמדת חוב בכיר וכן תעמיד לטובת הפרויקטים כל מימון נוסף שיידרש לפרויקטים מעבר למימון הביניים/חוב בכיר כאמור, והחברה תנהל את ההקמה והתפעול של הפרויקטים בתמורה ל-3% מעלות ההקמה ולדמי תפעול חודשיים. מימון הביניים ומימון הבעלים יועמדו לסול נטו גגות בדרך של הקצאת מניות בכורה משני סוגים, אשר תקנינה להליוס זכות בכורה לקבלת דיבידנד בשיעור אפקטיבי שנתי של 7% (ביחס למימון הביניים, כאשר דיבידנד זה ישולם לראשונה במועד פרעון מימון הביניים) ושל 8% (ביחס למימון הבעלים, כאשר דיבידנד זה ישולם בהתאם למח"מ החוב הבכיר שיועמד לסול נטו גגות), ואולם מניות הבכורה האמורות עניינן רק במתן קדימות להליוס ביחס לחלוקת התזרים הפנוי של סול נטו גגות. עד לפירעון מימון הביניים באמצעות פדיון מניות בכורה א' ותשלום התשואה בגין מימון הביניים, לא יחולק דיבידנד על ידי סול נטו גגות ולא תתבצע כל חלוקה אחרת.

3. מזכר הבנות להקמת מתקן ייצור פוטו-וולטאי בספרד, אלצה' :

ביום 14 בפברואר 2018 התקשרה החברה במזכר הבנות עם חימין סולאר (להלן: "השותף") במסגרתו רכשה החברה 45.9% מזכויות השותף בחברת חימין השקעות 2 ("חימין 2") המחזיקה בפרויקט להקמת מתקן ייצור פוטו-וולטאי בהיקף של 50 מגה-וואט בספרד בתמורה לסך של 1,350 אלפי אירו. מתוך יתרה זו, סך של 180 אלפי אירו (כ-543 אלפי ש"ח) ישולם במועד החיבור של הפרויקט לרשת החשמל. השותפים הקימו חברת EPC ששיעור ההחזקה בה זהים לשיעור ההחזקה שלהם בפרויקט, אשר תקים את הפרויקט ותחזיק את הזכויות בו. בהתאם למזכר ההבנות, השותף יידרש להשיג את ההיתרים והרשיונות הנדרשים בקשר עם הקמת הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל. מנגד, החברה תידרש לספק את המימון הפרויקטלי עבור ההקמה. ביום 23 בדצמבר 2020, רכשה החברה כ-5.1% מהון המניות של חברת חימין 2, מחברת סולאיר ישראל שעד אותו מועד החזיקה בהם. באותו מועד עלתה החברה לשליטה בחברת חימין 2, המחזיקה בפרויקט. לפרטים נוספים ראה באור 7(ב)2.

4. פרויקט אליזרסאן :

ביום 18 בספטמבר 2018, התקשרה החברה עם חימין סולאר בהסכם מיזם משותף להקמת פרויקט אליזרסאן בהספק של 50 מגה וואט, בסרגוסה, ספרד. בהתאם להסכם המיזם המשותף, ביום 30 באפריל 2019 נחתם בין חימין 2, שהחזקה בעקיפין ע"י החברה בשיעור של כ-45.9%, ובין Avic International Corporation (UK) limited (להלן: "אוויק"), הסכם לרכישת מלוא (100%) מניותיה של אליזרסאן, אשר יזמה והקימה את פרויקט אליזרסאן, בתמורה לסך כולל של כ-3,100 אלפי אירו. בנוסף, שילמה חימין 2 לחימין סולאר המחזיקה ב-49% מהזכויות בחימין 2, סך של 700 אלפי אירו לכיסוי חוב של אוויק כלפי חימין סולאר בגין הסכם שירותים לפיתוח פרויקט אליזרסאן. בתחילת שנת 2022 חוברה המערכת לרשת החשמל. בהתאם להסכם PPA מיום 17 בספטמבר 2020 עם צד ג', 70% מתפוקת החשמל המיוצרת במתקן תימכר במחיר קבוע של כ-34 אירו למגה וואט שעה למשך 10 שנים. ביום 15 במרץ 2022, נחתם הסכם PPA נוסף עם אותו צד ג', לפיו 25% נוספים מתפוקת המתקן יימכרו במחיר של כ-83 אירו למגה וואט שעה למשך 3 שנים. כמו כן, שולם לרוכש סך חד פעמי של 750 אלפי אירו, כפיצוי על אובדן הכנסות טרם מועד חיבור המתקן לרשת החשמל. סכום זה יופחת מהכנסות ממכירת חשמל מהרוכש לתקופת 10 שנים. יתרת תפוקת המתקן תימכר במחירי השוק. המימון לרכישת הפרויקט התקבל מכמה צדדים שלישיים והלוואות בעלים. לפרטים בדבר הלוואות למימון הפרויקט, ראה באור 15(ג)3 ו-15(ג)4.

במקביל, חתמו חימין 2 ואוויק על הסכם שירותים, במסגרתו התחייבה חימין 2 לשלם לאוויק סכום של 300 אלפי אירו, במידה ויתקבל אישור חיבור לרשת עבור פרויקט אליזרסאן 2, שמהווה פוטנציאל הרחבה של 6 מגה וואט לפרויקט אליזרסאן.

5. ביום 10 במרץ 2021 התקשרה החברה באמצעות חברה בשליטתה, חברת עיט אגירה שאובה בע"מ ("חברת עיט"), במספר הסכמים מכוחם הוענקו לחברת עיט אופציות לעשיית שימוש במקרקעין בשטח כולל של עד 2,100 דונם לצורך הקמת פרויקט עיט. פרויקט זה מיועד להיות מתקן משולב של תחנת כוח סולארית לייצור חשמל והפקת מים בעל יכולת אגירת אנרגיה. תחנת הכח עיט נמצאת בשלבי יזום ראשוניים בלבד, וכפופה לשילוב הפרויקט באסדרה מתאימה, לקבלת אישורים שונים, לגיוס מימון ועוד.

6. **הסכם בנוגע למיזמי אנרגיות מתחדשות בפולין:**

ביום 7 באפריל 2021, התקשרה החברה בהסכם בעלי מניות עם חברה יזמית בישראל (להלן: "טי.די.איי"), שהינה בעלת נסיון בפיתוח מיזמים של אנרגיות מתחדשות בפולין ליצירת שותפות שתיזום, תפתח. תקים ותפעיל פרויקטי אנרגיה מתחדשת בפולין. במסגרת ההתקשרות ולצורך ניהול השותפות, הקימו הצדדים שותפות מוגבלת וחברת ניהול המוחזקות על-ידי החברה והחברה וטי.די.איי בשיעורים, בהתאמה, של 70% ו-30% (להלן: "שותפות סולאיר – טי.די.איי"). החברה טי.די.איי תהא אחראית לאיתור הפרוייקטים בפולין, על בסיס זכות סירוב ראשונה לשותפות (להלן: "הפרוייקטים הנבחרים"). ככל שאיזה מהפרוייקטים הנבחרים יגיע לשלב מוכנות לבנייה (קרי, לאחר סגירה פיננסית; להלן: "שלב הבנייה"), תתקשר השותפות עם החברה טי.די.איי בהסכם ניהול בנייה, מכוחו תעניק החברה טי.די.איי לשותפות שירותי ניהול בנייה בקשר לפרוייקט הרלוונטי, כאשר בתמורה לכך, תהא זכאית החברה טי.די.איי לתמורה נוספת לכל מגה-וואט, שאינה מהותית ביחס להיקף הפרוייקט הכולל. הסכם המייסדים כולל את אפשרויות סיומו המוקדם של הסכם ניהול הבנייה האמור ואת זכות כל אחד מהצדדים (תוך מתן קדימות לחברה בענין זה) לרכוש במקרה זה את חלקו של הצד האחר בפרוייקטים אשר יימצאו בפיתוח משותף באותה עת. השותפות תמומן באמצעות הלוואות בעלים, כאשר החברה התחייבה להעמיד לחברה טי.די.איי את חלקה של החברה טי.די.איי בהלוואות הבעלים, כשבמקרה זה, תישאנה ההלוואות האמורות שיעורי ריבית שנתית של 9% עד שלב הסגירה הפיננסית, ו-6.5% לאחר מכן ויפרעו מהתזרים הפנוי של השותפות. עד למועד הדו"ח, התקשרה השותפות סולאיר – טי.די.איי בהסכמים לרכישת זכויות בפרוייקטים פוטו-וולטאיים בפולין בהספק של כ-150 MW.

7. **פרוייקטים בצ'ילה:**

א. בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם רכישת זכויות פרויקטים פוטו-וולטאי בצ'ילה (באמצעות רכישת מניות החברות המחזיקות את הפרוייקטים בשלב בו הפרוייקט יגיע למוכנות להקמה) בהספק של כ-137 מגה-וואט הנמצא בשלב של פיתוח מתקדם. תמורת הרכישה משולמת עם הגעת הפרוייקט לסטטוס של מוכנות לבנייה. הרכישה תבצע באמצעות חברת בת בשליטת החברה ש-47.43% מהונה מוחזק בשרשרת ע"י החברה. במסגרת הסכמי רכישת הזכויות, התחייבו המוכרים לתת שירותי פיתוח לחברה לטובת קידום הפרוייקט, ובכלל זה להשיג כלל ההיתרים, הרישיונות, הזכויות וההסכמים הדרושים לצורך הקמת הפרוייקט, עד להגעתו לסטטוס מוכן להקמה, וזאת בתמורה לתשלום הנקוב בהסכם.

ב. ביום 1 בספטמבר, 2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות בפרוייקט אנפק לייצור אנרגיה פוטו-וולטאית והתפלת מים בצ'ילה, הנמצא בשלב פיתוח מתקדם. הפרוייקט צפוי להיות מורכב משדה סולארי בהספק של כ-150 מגה-וואט, מתקן התפלת מים בהיקף של כ-35 מיליון מ"ק בשנה, כ-70 מיליון מ"ק בסך הכל ותשתיות להולכת המים לתעשיית המכרות בהתקשרות לתקופות של כ-20 שנה. הרכישה תבצע באמצעות חמימן 2. במסגרת הסכם הרכישה, חמימן 2 תרכוש את מלוא הון המניות בשתי חברות ייעודיות המחזיקות בפרוייקט, כפוף לקבלת כל האישורים המהותיים הנדרשים לצורך הקמת הפרוייקט. עד רכישת המניות תישא החברה בעלויות הפיתוח שהינן זניחות ביחס לעלות הכוללת של הפרוייקט על ידי מתן הלוואה לחברת הפרוייקט הנושאת ריבית בשיעור של 5%.

8. **פרוייקטים באיטליה:**

עד למועד הדוח, התקשרה הקבוצה בהסכמי מסגרת עם יזם מקומי לרכישת זכויות הקמת פרויקטים פוטו-וולטאיים באיטליה בהספק כולל של כ-1,723 מגה וואט (חלק החברה כ-47.4%). בהתאם להסכמי המסגרת האמורים, חברות הפרוייקטים ישכרו את שירותיו של היזם, אשר כוללים, בין היתר, את השירותים הבאים: איתור קרקעות מתאימות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות באיטליה; המצאת כלל החומרים הנדרשים על מנת לבחון את התאמת הקרקעות (מבחינה טכנית, סביבתית ומשפטית) לבניית הפרוייקטים; יצירת הקשר עם בעלי הקרקע הרלבנטיים לצורך התקשרות בהסכמים המתאימים; הגשת הבקשה הראשונית לחיבור המתקן אשר עתיד לקום על הקרקע לרשת החשמל; הכנת תכנון הנדסי; והשגת כלל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך הגעת הפרוייקט לסטטוס של מוכן להקמה (כאשר חברת הפרוייקטים היא שתישא בכל עלויות ההליכים שצוינו, לרבות העמדת בטחונות, אם וככל תידרש).

חברות הפרוייקט כאמור מתקשרות בהסכמי אופציה המסדירים את תנאי רכישת או השכרת הקרקעות נשוא הפרוייקטים שנרכשו (לתקופות של בין 30 ל-40 שנים). מזכרי ההבנות קובעים תנאים מתלים למימוש האופציה וביניהם הסרת מגבלות המוטלות על מקרקעי הפרוייקטים, וקבלת אישורים שונים בקשר עם הפרוייקטים שנרכשו (ואולם השוכרים רשאים לוותר על התקיימות התנאים האמורים).

ביחס לכל פרויקט שבקשר אליו ייחתם הסכם מסגרת עם חברות הפרויקטים כאמור, יהיה זכאי היזם לסך של כ-40,000 אירו עבור כל מגה וואט שייכלל בפרויקט, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמים.

לאחר תאריך המכירה, התקשרה החברה במזכר כוונות עם צד שלישי למכירת 272 מגה וואט. לפרטים נוספים ראה ביאור T30 בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח.

9. פרויקטים נוספים בספרד:

א. עד למועד הדוח, התקשרה הקבוצה בהסכמי מסגרת עם יזם מקומי לרכישת זכויות הקמת פרויקטים פוטו-וולטאיים בספרד בהספק כולל של כ-962 מגה וואט (חלק החברה כ-47.4%). בהתאם להסכמי המסגרת האמורים, חברות הפרויקטים שוכרות את שירותיו של היזם, אשר כוללים, בין היתר, את השירותים הבאים: איתור קרקעות מתאימות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בספרד; המצאת כלל החומרים הנדרשים על מנת לבחון את התאמת הקרקעות (מבחינה טכנית, סביבתית ומשפטית) לבניית הפרויקטים; יצירת הקשר עם בעלי הקרקע הרלבנטיים לצורך התקשרות בהסכמים המתאימים; הגשת הבקשה הראשונית לחיבור המתקן אשר עתיד לקום על הקרקע לרשת החשמל; הכנת תכנון הנדסי; והשגת כלל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכן להקמה (כאשר חברת הפרויקטים היא שתישא בכל עלויות ההליכים שצוינו, לרבות העמדת בטחונות, אם וככל תידרש).

חברות הפרויקט כאמור מתקשרות בהסכמי אופציה המסדירים את תנאי רכישת או השכרת הקרקעות נשוא הפרויקטים שנרכשו (לתקופות של בין 30 ל-40 שנים). ככלל, קובעים ההסכמים תנאים מתלים למימוש האופציה וביניהם הסרת מגבלות המוטלות על מקרקעי הפרויקטים, וקבלת אישורים שונים בקשר עם הפרויקטים שנרכשו, עד להגעתם לשלב של מוכנות להקמה (ואולם חברות הפרויקט רשאיות לוותר על התקיימות התנאים האמורים).

ביחס לכל פרויקט שבקשר אליו ייחתם הסכם מסגרת עם חברות הפרויקטים כאמור, יהיה זכאי היזם לסך של בין 60 ל-109 אלפי אירו עבור כל מגה וואט שייכלל בפרויקט, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמים. מניות חברות הפרויקט יעברו לרשות החברה בעת הגעת הפרויקט לשלב מוכנות להקמה.

ב. ביום 16 בנובמבר 2022, חתמה החברה, באמצעות רה סולאר, וקרן השקעות אירופאית, על מזכר הבנות עם חברה קמעונאית בינלאומית מובילה למכירה של כ-60% מהחשמל (PPA) שיווצר בחלק מפרויקטי החברה בספרד, בהספק כולל מוערך של כ-150-175 מגה-וואט.

ג. ביום 29 בספטמבר 2022 התקשרה חברת בת המאוגדת בספרד עם חברת ביטוח ספרדית בהסכם להעמדת מסגרת ערבויות חיבור והקמה, המתחדשת כל שנה, ביחס, בין היתר, לפרויקטים אלו (ופרויקטים נוספים בהספק של כ-200 מגה-וואט). בגין העמדת מסגרת הערבויות, תשלם חברת הבת לחברת הביטוח ריבית שנתית של כ-1.5%.

ד. ביום 22 בנובמבר 2022, חתמה החברה, באמצעות רה סולאר, על מזכר הבנות עם בנק ספרדי להעמדת מימון בכיר בהיקף של עד כ-75 מיליון אירו, למימון הקמת פרויקט מקיננזה בספרד, בהספק כולל של כ-125 מגה-וואט, בהיקף של עד כ-75 מיליון אירו, בריבית EURIBOR + 2.5% עד 2.75% לתקופה של שישה חודשים (שלא תפחת מ-0%). בנוסף, יעמיד הבנק הספרדי לטובת הפרויקט ערבויות חיבור לרשת, ערבויות PPA וערבויות הנדרשות לפירוק הפרויקט בסוף תקופת הפעלתו, וזאת בסכום כולל של כ-11.5 מיליון אירו.

ה. ביום 23 בדצמבר 2022, חתמו מספר חברות פרויקט, המחזיקות בפרויקטים בהספק של כ-250 מגה-וואט, על הסכם מחייב עם חברה אמריקאית למכירת חשמל (PPA) שיווצר בפרויקטים אלו.

ו. ביום 13 בדצמבר 2022 נחתם הסכם לסגירה פיננסית של פרויקט ויינה, בהספק כולל של כ-18.5 מגה-וואט לתקופה של 18 שנה, בריבית EURIBOR + 2.5%. כמו כן, כחלק מההסכם הבנק העמיד הלוואה בסך של כ-2.3 מיליון אירו לפרויקט ויינה, לתקופה של 18 חודשים למימון תשלומי מע"מ כנגד חשבוניות בתקופת ההקמה בריבית EURIBOR לתקופה של שלושה חודשים (שלא תפחת מ-0%) בתוספת 1.9%.

ב. התחייבויות תלויות

קיים סכסוך משפטי בין סולאיר ישראל לבין אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, שמניויתיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה הציבורית"), לו רלבנטיות לפעילות שהועברה לחברה מכוח הסכם הפיצול, לפרטים נוספים ראה באור 18.

בבסיס הסכסוך המשפטי האמור עומד הסכם מיזם משותף לייזום, פיתוח, הקמה, מימון, תפעול ואחזקה משותפת של

פרויקטים לייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית בישראל (להלן: "המיזם המשותף"), אשר נחתם בחודש יולי 2016 בין החברה הציבורית וסולאיר ישראל. החברה הציבורית מחזיקה בכ-70% מהזכויות במיזם המשותף וסולאיר ישראל מחזיקה בכ-30% מהן. הסכם המיזם המשותף כלל בין היתר תניית אי תחרות, במסגרתה התחייבו הצדדים להסכם כי במהלך תקופה של 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם, פעילותן בתחום הפעילות של ייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית בישראל תיעשה אך ורק באמצעות המיזם המשותף וזאת בכפוף לפעילויות שהוחרגו, כדוגמת פעילות במסגרת אסדרת מונה נטו (להלן: "תניית אי התחרות").

במרוצת הזמן, התגלעו חילוקי דעות בין הצדדים. כפועל יוצא מכך, הגישו הצדדים זה כנגד זה במהלך ארבע השנים האחרונות תביעות הדדיות, שכללו גם דרישה לפיצויים כספיים, בקשות לסעדים הצהרתיים, ובקשות למתן צווים. בין היתר, תובעת החברה הציבורית מכוח תניית אי התחרות, את העברת כל הפרויקטים העצמאיים שסולאיר ישראל יזמה בתקופת אי התחרות למיזם המשותף, ובכלל זה, את פרויקטי הגנות, שהועברו לחברה מכוח הסכם הפיצול. למועד הדו"ח, התקיימו בין הצדדים ישיבות גישור שלא צלחו, ישיבות קדם משפט, והחל הליך בגילוי מסמכים ושאלון, אשר מצוי במחלוקת שתוכרע על-ידי בית המשפט.

להערכת החברה, ובהתבסס על יועציה המשפטיים, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ג. שעבודים

1. לחברה שעבוד קבוע וצף לטובת חברת הביטוח הישראלית על כל נכסי וזכויות חברות הפרויקט הלוות ממנה, קיימים ועתידיים, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעים מהם; וכן שעבוד מלוא מניות חברות הפרויקט הלוות, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעים מכוחן, המוחזקות על ידי סול נטו 1 וסולאיר נטו מטרינג בע"מ, תאגידים בבעלות מלאה של סולאיר. הבטוחות בגין התחייבויות כל חברות הפרויקט הלוות הינן בטוחות צולבות (Cross Collateralization).

2. לחברת הפרויקט אליזרסאן שעבוד מניות, שעבוד חשבונות ושעבוד קבוע על כלל הנכסים והזכויות לטובת הבנק האוסטרי.

3. בעבור הלוואת הפיתוח שעבדה רה סולאר את כל זכויותיה בחברות ושותפויות המחזיקות בפרויקטים בספרד שבגינם נמשכו כספים. בנוסף, שעבדה החברה את זכויותיה בהלוואת הבעלים שניתנה לרה סולאר.

ד. ערבויות

החברה מעמידה מעת לעת במסגרת פעילותה השוטפת ערבויות לרשויות החשמל. בנוסף מעמידה החברה ערבויות ביצוע וטיב לתאגידים בשליטתה לטובת צדדי ג' שונים וכן ערבויות לחוזי שכירות לבעלי קרקעות ובעלי גגות.

לחברה ערבויות בנקאיות בסך של כ-2 מליון שקל בקשר עם פעילות בישראל וערבויות בסך של כ-23 מליון אירו בקשר עם פעילות בספרד מתוכם כ-20 מליון אירו הועמדו על ידי חברת ביטוח ספרדית בתמורה לעמלה.

באור 20 - הון מניות

א. הרכב

| סכום | | מספר המניות | |
|-----------------------|------|-------------|------|
| מונפק ונפרע | רשום | מונפק ונפרע | רשום |
| 31 בדצמבר 2022 | | | |
| באלפי ש"ח | | כמות | |

מניות רגילות בנות ללא ע.ג.

| | |
|------------|------------|
| 10,000,000 | 13,814,602 |
|------------|------------|

| סכום | | מספר המניות | |
|-----------------------|------|-------------|------|
| מונפק ונפרע | רשום | מונפק ונפרע | רשום |
| 31 בדצמבר 2021 | | | |
| באלפי ש"ח | | כמות | |

מניות רגילות בנות ללא ע.ג.

| | |
|------------|------------|
| 10,000,000 | 13,945,800 |
|------------|------------|

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

| סכום | | מספר המניות | | |
|-------------------------------------|------|-------------|------------|----------------------------|
| מונפק ונפרע | רשום | מונפק ונפרע | רשום | |
| 31 בדצמבר 2020 | | | | |
| באלפי ש"ח | | כמות | | |
| (*)- | (*)- | 10,000,000 | 13,945,800 | מניות רגילות בנות ללא ע.ג. |
| (*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח. | | | | |

ב. התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה לבין מספר המניות הקיימות במחזור בסוף השנה

| 2020 | 2021 | 2022 | | |
|-----------------------------------|------------|------------|-------------|---------------------|
| מניות רגילות בנות ללא ע.ג. | | | | |
| מספר מניות | | | באור | |
| 10,000,000 | 10,000,000 | 13,945,800 | | יתרה ליום 1 בינואר |
| - | 2,475,000 | - | | הנפקת מניות לציבור |
| - | 1,470,800 | - | | הנפקה פרטית |
| - | - | (131,198) | 3(ג)29 | מניות רדומות |
| 10,000,000 | 13,945,800 | 13,814,602 | | יתרה ליום 31 בדצמבר |

ג. פרטים נוספים

1. ביום 2 בפברואר 2021 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור על פי תשקיף החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב, במסגרת גיוס ההון הונפקו לציבור 2,475,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב, במחיר 4.8 ש"ח למניה. התמורה מגיוס ההון הסתכמה לסך של כ- 118,800 אלפי ש"ח ברוטו וכ- 109,425 אלפי ש"ח נטו.

2. ביום 23 ביוני 2021 הושלמה הנפקה פרטית של מניות החברה במסגרת גיוס ההון הונפקו 1,470,800 מניות רגילות ללא ערך נקוב, במחיר 40.92 ש"ח למניה. התמורה מגיוס ההון הסתכמה לסך של כ- 60,185 אלפי ש"ח ברוטו ו- סך של כ- 59,513 אלפי ש"ח נטו. כמו כן, במועד ההקצאה הפרטית הוקצו 735,400 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, כאשר כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד ההנפקה ועד לתום שנה וחצי ממועד הקצעת האופציות. מחיר המימוש של האופציות המוצעות יהיה 48 ש"ח לכל אופציה, המהווה את מחיר המניה של החברה במועד ההנפקה הראשונה לציבור. אופציות אלו פקעו ביום 23 בדצמבר 2022.

באור 21 - תשלום מבוסס מניות

ביום 6 בפברואר 2022 הוקצו אופציות אשר אושרו על ידי הדירקטוריון ביום 14 בדצמבר 2021, האופציות לא סחירות והוענקו ל-16 עובדים בחברה. מחיר המימוש של כל אופציה עבור כל מניה רגילה של החברה עומד על סך של 38.784 ש"ח. בכפוף לתנאי תכנית האופציות, בתום כל שנה בשלוש השנים הראשונות ממועד החלטת הדירקטוריון, יובשלו שליש מהאופציות. לתאריך הדוח, הוצאות השכר בגין תשלום מבוסס מניות הסתכמו בסך של כ- 3,428 אלפי ש"ח. האופציות יהיו ניתנות למימוש ע"י הניצעים עד לתום חמש שנים ממועד אישור הענקה, בכפוף לאמור בהסכם הענקה ובכפוף לפקיעת האופציות בסיום העסקת העובד, בהתאם לאופן סיום העסקה וכמפורט בתוכנית האופציות, האופציות אינן ניתנות להעברה.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

| שווי הוגן במועד ההענקה: | תוכנית כתבי אופציה למניות |
|-------------------------------------|---------------------------|
| | 5,964 אלפי ש"ח |
| הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן: | |
| מחיר מניה (במועד ההענקה) | 35.21 ש"ח למניה |
| מחיר מימוש | 38.784 ש"ח לאופציה |
| סטיית תקן | 41.35% |
| משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל) | 5 שנים |
| שיעור ריבית חסרת סיכון | 0.687% |
| שיעור הדיבידנדים הצפוי | 0% |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 5,676 | 5,240 | 406 | הכנסות משירותי הקמה |
| 3,296 | 7,960 | 37,790 | הכנסות ממכירת חשמל |
| 604 | 135 | 303 | הכנסות מיזום |
| | | | הכנסות מתחזוקה |
| 744 | 406 | 195 | ואחרות |
| <u>10,320</u> | <u>13,741</u> | <u>38,694</u> | |

באור 23 - עלות ההכנסות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------------|------------------|---------------|-------------------------|
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 6,111 | 5,284 | 286 | עלויות בגין עבודות הקמה |
| 926 | 2,413 | 11,066 | בביצוע |
| 944 | 1,393 | 2,258 | אחזקת מערכות ואחרות |
| | | | שכר ונלוות |
| <u>(*) 7,981</u> | <u>(*) 9,090</u> | <u>13,610</u> | |

(* סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.)

באור 24 - הוצאות פיתוח פרויקטים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 968 (*) | 2,012 | 1,875 | הוצאות שכר |
| - | 3,548 | 1,895 | בדיקת נאותות לרכישת פרויקטים |
| <u>968</u> | <u>5,560</u> | <u>3,770</u> | |

(* סווג מחדש.)

באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 4,385 | 7,839 | 11,039 | שירותים מקצועיים |
| (*) 3,000 | 5,364 | 3,946 | שכר עבודה ונלוות |
| 374 | 450 | 378 | שכר דירה ומשרדיות |
| 202 | 594 | 485 | אגרות |
| 10 | 243 | 217 | פרסום |
| 494 | 638 | 512 | רכב |
| 905 | 1,188 | 1,211 | פחת והפחתות |
| 215 | 359 | 351 | תקשורת ומחשוב |
| 473 | 1,023 | 1,898 | ביטוחים ואחרות |
| <u>10,058</u> | <u>17,698</u> | <u>20,037</u> | |

(* סווג מחדש.)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|--|
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 12,945 | 14,439 | 25,085 | ריבית הלוואות בנקים ומוסדות פיננסים |
| - | - | 18,469 | ריבית אג"ח |
| 856 | 1,699 | 4,029 | הוצאות ריבית בגין התחייבות בגין חכירה |
| 178 | 30 | 243 | הוצאות בגין הפסדי אשראי |
| 650 | 1,138 | 591 | עמלות ואחרות |
| 90 | 2,001 | - | עסקאות גידור |
| 1,564 | 4,814 | - | הפרשי שער |
| <u>16,283</u> | <u>24,121</u> | <u>48,417</u> | |

באור 27 - הכנסות מימון

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 1,024 | 1,323 | 1,638 | הכנסות מריבית |
| - | 7,758 | 8,144 | רווח משינוי תנאי הלוואות |
| 99 | - | 15,283 | הפרשי שער |
| - | - | 201 | עסקאות גידור |
| <u>1,123</u> | <u>9,081</u> | <u>25,266</u> | |

באור 28 - רווח (הפסד) למניה

הפסד בסיסי למניה

ההפסד הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלים של החברה במוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, למעט מניות רגילות שנרכשו על ידי החברה/חברה בת ומוחזקות כמניות אוצר, לאחר שהובאו בחשבון, בתוקף למפרע, מניות הטבה שחולקו או אושרו לחלוקה/מרכיב ההטבה בהנפקת מניות בדרך של זכויות. במועד השלמת ההנפקה, בוצע פיצול של כל מניה הקיימת בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ל - 100,000 מניות, כך שלאחר ההנפקה, כמות המניות של החברה הינה 10 מליון, רגע לפני מכירת המניות לציבור) בהתאם לכך הרווח למניה הוצג מחדש, כך שהרווח למניה משקף את הרווח בהתאם לכמות המניות לאחר הפיצול.

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|------------|------------|
| 2020 | 2021 | 2022 |
| ש"ח | | |
| 17,894 | (25,699) | (28,811) |
| 10,000,000 | 13,020,884 | 13,883,616 |
| 1.8 | (1.97) | (2.08) |

רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות
המונפקות

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה בש"ח

באור 29 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

"בעל עניין" - כמשמעותם בפסקה 1 להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key management personnel) הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" כוללים את חברי הדירקטוריון, את חברי ההנהלה הבכירה.

א. יתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים

| ליום 31 בדצמבר | | הפניה לביאור |
|----------------|-------|--------------------------------|
| 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | |
| (93) | 669 | יתרות שוטפות בגין חברות קשורות |
| 507 | 543 | זכאים בגין רכישת השקעה |
| 5,652 | 6,292 | הלוואה לסולאיר ישראל |

ב. עסקאות עם בעל עניין, אנשי מפתח ניהוליים וצדדים קשורים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | הפניה לביאור |
|------------------------------|-------|-------|---|
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 3,435 | 2,675 | 1,950 | שכר ונלוות לצד קשור המועסק בחברה או מטעמה |
| 3 | 3 | 2 | מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה |
| - | 1,965 | 258 | סך הטבות בגין דירקטורים שאינם מועסקים |
| - | 5 | 4 | מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה |
| 604 | 135 | 303 | הכנסות מדמי יזום וניהול מחברה כלולה |
| 17 | 392 | 640 | 2(ד)29 הכנסות ריבית מחברה אחות |
| - | 55 | 60 | 4(ד)29 הכנסות דמי ניהול מחברה אחות |

ג. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

1. הגב' פאולה וילין שגב הינה מבעלי השליטה (יחד עם בעלה, מר אלון שגב), אשר מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. בתמורה לכהונתה, בהיקף משרה מלאה, זכאית הגב' שגב, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 60,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב צמוד מקבוצת רישוי 7, טלפון נייד וחניה) בעלות חודשית כוללת של 83,400 ש"ח. בנוסף, זכאית הגב' שגב ל-30 ימי חופשה ו-30 ימי מחלה בשנה, לתקופת הודעה מוקדמת בת 90 ימים (למעט במקרים שהוחרגו), למענק הסתגלות שישולם לה עם פרישתה מהתפקיד בסך של 4 משכורות חודשיות ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידה מתוקף תפקידה בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). כמו כן, הגב' שגב זכאית למענק בשיעור של 2.5% מה-FFO המצטבר של החברה החל מיום 1 באוקטובר 2020, על בסיס מנגנון מענק רב-שנתי ובלבד שהמענק השנתי הממוצע שישולם לה על פני תקופת ההסכם לא יעלה על 500 אלף ש"ח. בנוסף, לגב' שגב ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללת בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

2. מר אלון שגב הינו מבעלי השליטה בחברה (יחד עם רעייתו, הגב' פאולה וילין שגב) אשר מכהן כדירקטור ומנכ"ל בחברה. בתמורה לכהונתו כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90%, זכאי מר שגב, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לתנאי העסקה הזהים לאלו המשולמים לרעייתו פאולה, ואשר מתוארים בבאור 1 לעיל.

3. ביום 29 במאי 2022 חתמה החברה על הסכם פשרה עם מר עודד עין דור, אשר היה בעל עניין עד למועד הדוח. הסכם הפשרה, נחתם נוכח מעשים שביצע מר עודד עין דור כנגד החברה. על פי הסכם הפשרה: (א) יפקעו עם כניסת ההסכם לתוקף 131,198 מניות של החברה. ולחלופין, ככל שלא יתאפשר להפקיע את המניות, יהפכו המניות כאמור למניות רדומות של החברה, ללא תשלום כלשהו למר עין דור; (ב) יימכרו על-ידי מר עין דור 449,820 מניות רגילות של החברה לצד שלישי בעסקה מחוץ לבורסה, כאשר התמורה שתקבל בגין המכירה האמורה תופקד בנאמנות עד למתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה; ו-1(ג) 168,682 מניות יישארו בידי הנאמן למשך תקופה של שנתיים מיום מתן תוקף פסק דין להסכם הפשרה, וישמשו כבטוחה להבטחת התחייבויותיו של מר עין דור כאמור בהסכם הפשרה. כמו כן, לפי ההסכם, ניתנו לצדדים האופציות, כדלהלן: (א) אופציית PUT במסגרתה יהיה רשאי מר עין דור למכור את המניות שברשות הנאמן לידי החברה לפי המחיר הממוצע של שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למתן הודעת המכירה על-ידי, בתוספת סך של 400,000 ש"ח, ובלבד שהודיע מר עין דור על רצונו לממש את אופציית ה-PUT בכתב מיום 30.11.23 ועד ליום 29 במאי 2024, החברה תרכוש בעצמה את מניות הבטוחה או תגרום

לכך שצד שלישי ירכוש את המניות; ו- (ב) אופציית CALL, במסגרתה תהא רשאית החברה לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה את מניות הבטוחה בכל עת עד ליום 29 במאי 2024, לפי מחיר הגבוה מבין: (i) המחיר הממוצע של שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למתן הודעת מימוש אופציית ה-CALL; ו- (ב) 29.86 ש"ח. בהתאם להוראות הסכם הפשרה, ביום 11 ביולי 2022 העביר מר עין-דור כפיצוי ללא תמורה לחברה 131,198 מניות רגילות של החברה שהיו בבעלותו וביום 6.6.22 מכר מר עין דור לצד שלישי 449,820 מניות של החברה שהיו בבעלותו, כך שלאחר מכירת המניות, חדל מר עין דור מלהיות בעל עניין בחברה.

4. יתרת התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד לבעלי עניין לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021 הינה בסך של 267 אלפי ש"ח ו-464 אלפי ש"ח בהתאמה. בנוסף, קיימת יתרת התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד נוספת לבעל עניין ליום 31 בדצמבר 2022 בסך 217 אלפי ש"ח הרשומה בזכאים ויתרות זכות.

ד. הסכמים עם סולאיר ישראל

1. הסכם שכירות משרדים:

החל מחודש נובמבר 2018 החברה שוכרת את משרדיה ברחוב אלי הורוביץ 27 ברחובות, מסולאיר בשכירות משנה בעלות הזהה בהסכם השכירות עם צד ג'. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 25 אלפי ש"ח. במהלך שנת 2021 רכשה סולאיר את המשרדים, יצוין שתנאי השכירות נשארו זהים. בנוסף התקשרה החברה עם סולאיר בשכירות משנה לשטח משרדים נוסף. דמי השכירות החודשיים הינם זהים למשולם על ידי סולאיר לצד ג', והינם בסך של 16 אלפי ש"ח בחודש. לפרטים נוספים ראה באור 11(1)ב.

2. הלוואות בין החברה לסולאיר ישראל:

ביום 24 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח לחברת סולאיר ישראל, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% אשר תתווסף לקרן ההלוואה. ההלוואה והריבית שתיצבר תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן. קרן ההלוואה בתוספת הריבית וההצמדה בגינן, יפרעו על ידי סולאיר ישראל ביום 23 בדצמבר 2025. על אף האמור, סולאיר ישראל תוכל לפרוע את ההלוואה, כולה או חלקה, בכל עת, בפרעון מוקדם, וללא קנסות. סך של כ-4 מיליון ש"ח נפרע על ידי סולאיר ישראל לאחר ההנפקה בשנת 2021. בנוסף להלוואה זו, ביום 31 בדצמבר 2020, הלווה החברה לסולאיר ישראל כ-2.2 מיליון ש"ח, כנגד הלוואה מהבנק האוסטרי. למועד הדוח הכספי, עבור הלוואה זו, נצברה ריבית בסך של כ-1,090 אלפי ש"ח וסך היתרה הינה בסך 6,292 אלפי ש"ח.

3. הסכם שירותי ניהול

ביום 24 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם סולאיר ישראל בהסכם למתן שירותי ניהול ויעוץ כגון יעוץ מקצועי, ניהול כספים, יעוץ משפטי, ניהול חשבונות וכד'. תמורת שירותים אלה, תשלם סולאיר ישראל לחברה תשלום חודשי בסך של 5 אלפי ש"ח. סכום דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. ההסכם נכנס לתוקף החל מיום הפיצול, ה-30 בספטמבר 2020 והנו לתקופה של 5 שנים.

באור 30 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 4 בינואר 2023, חתמה הקבוצה באמצעות רה סולאיר על הסכם השקעה מחייב עם קרן השקעות אירופאית מובילה בתחום האנרגיה והתשתיות ביחס לפרויקטי החברה בספרד בהספק כולל של כ-300 מגה-וואט. במסגרת הסכם ההשקעה נקבע, כי קרן ההשקעות תשקיע סכום המוערך בכ-30-40 מיליון אירו בפרמיה משמעותית מעל מחיר רכישת הפרויקטים ופיתוחם, כפוף להגעת הפרויקטים לשלב מוכנות להקמה. תמורת המכירה תקנה לקרן ההשקעות 49% מהזכויות בשתי חברות המוחזקות בשיעור של 100% ע"י רה סולאיר. חלק מהתמורה תשמש למימון חלק הקבוצה בהשקעת ההון העצמי לפרויקטים.

ב. ביום 3 בפברואר 2023, חתמה הקבוצה באמצעות רה סולאיר על הסכם עם קרן השקעות אירופאית להעמדת מימון מזנין של עד 50 מיליון אירו לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש להקמת פרויקטי החברה באירופה בהספק של כ-300 מגה-וואט לפירעון הלוואה קיימת והעמדת מימון מזנין חדש בתנאים משופרים בפרויקט אליזרסאן. בהתאם להסכם, הלוואת המזנין תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור 6.9% שתשולם בימים 31 ביולי ו-31 בינואר בכל שנה. מועד פירעון ההלוואה הסופי יהיה כמוקדם מבין 15 שנים מיום חתימת ההסכם או 4 שנים מתום סיום ה-PPA. האחרון שיחתם בגין הפרויקטים נשוא הלוואת המזנין. החברה תהא זכאית למשוך את הכספים נשוא ההסכם החל מיום חתימת ההסכם ועד ליום 31 בדצמבר 2023, כאשר לאחר מכן לקרן ההשקעות שיקול דעת בלעדי בדבר משיכת הכספים נשוא ההסכם.

ג. ביום 12 בפברואר 2023 חתמה החברה באמצעות Agua-Sol Development S.L. המוחזקת ע"י החברה ב-51%, על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת תשתיות גלובלית (להלן: "חברת התשתיות") למטרת התקשרות בהסכמי EPC ו-OEM מחייבים והענקת שירותי בניה והנדסה לצורך הקמת פרויקט אנפק בצ'ילה, בכפוף לבדיקת נאותות וחתומה על הסכם מפורט בין הצדדים. בהתאם למזכר ההבנות לחברה התשתית תהיה בלעדית עד ליום 30 ביוני 2023 במטרה לחתום על הסכם EPC מחייב עם אפשרות להארכת המועד הנ"ל.

מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצגים בהתבסס על מידע אשר נסקר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה (מנכ"ל הקבוצה) למטרת הקצאת משאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

נכון למועד אישור הדוחות, לקבוצה שני מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של החברה. יחידות עסקיות אלו כוללות תחומי פעילות ונבחנות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

תוצאות המגזר מבוססות על הרווח התפעולי של החברה, בנטרול הוצאות פחת והפחתות וירידת ערך מערכות המיוחסות למגזרים ברי הדיווח של החברה (ללא הוצאות פחת הנובעות מיישום של IFRS 16, ומנגד רישום של הוצאות השכירות בהתאם לתקן IAS 17).

א. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בישראל. עיקר פעילות החברה בישראל הינה ייזום והקמה של פרויקטים מניבים של מערכות פוטו-וולטאיות, קרקעיות או על גבי גגות, מבני ציבור, מפעלים, וכיו"ב, ומשמשות לצורך הזרמת חשמל לקווי החלוקה וההולכה הארציים ולשימוש עצמי של צרכנים פרטיים, בהתאם לאסדרות שונות של רשות החשמל.

בנוסף, החברה מהווה קבלן הקמה (קבלן EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן O&M) של פרויקטים פוטו-וולטאיים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים.

ב. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד ואיטליה

החברה פועלת בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה בספרד ובאיטליה באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות.

מגזר זה מהווה קיבוץ של פעילות הקבוצה בספרד ובאיטליה. לדעת ההנהלה ניתן לקבץ את שני מגזרי הפעילות למגזר פעילות אחד מאחר ולשני מגזרי הפעילות מאפיינים כלכליים ועסקיים דומים, ההסכמים דומים במהותם וההחלטות מתקבלות במשותף ועל כן מקבל החלטות הראשי רואה את פעילות החברה במדינות אלה כמגזר אחד.

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים הינו כדלקמן:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | | | | |
|-----------------------------------|----------------------------|----------|---------------------|-------------------------------|
| סך-הכל מאוחד | ספרד ואיטליה- פוטו וולטאית | | ישראל- פוטו וולטאית | |
| | אחר | אלפי ש"ח | | |
| 38,694 | - | 17,918 | 20,776 | הכנסות המגזר |
| 17,970 | (865) | 12,345 | 6,490 | תוצאות המגזר |
| (20,802) | | | | פריטים שלא הוקצו למגזרים: |
| (16,229) | | | | הוצאות שלא הוקצו למגזרים |
| (23,151) | | | | פחת והפחתות וירידת ערך מערכות |
| 71 | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (42,141) | | | | רווחי חברה כלולה |
| | | | | הפסד לפני מס |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

| סך-הכל מאוחד | ספרד ואיטליה- פוטו וולטאית | | ישראל- פוטו וולטאית |
|-----------------|----------------------------|----------|---------------------|
| | אחר | אלפי ש"ח | |
| 13,741 | - | - | 13,741 |
| 233 | (408) | (2,793) | 3,434 |
| (18,401) | | | |
| (3,200) | | | |
| (15,040) | | | |
| <u>(36,408)</u> | | | |

הכנסות המגזר
תוצאות המגזר
פריטים שלא הוקצו למגזרים:

הוצאות שלא הוקצו למגזרים
פחת והפחתות וירידת ערך מערכות
הוצאות מימון, נטו
הפסד לפני מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

| סך-הכל מאוחד | ספרד ואיטליה- פוטו וולטאית | | ישראל- פוטו וולטאית |
|---------------|----------------------------|----------|---------------------|
| | אחר | אלפי ש"ח | |
| 10,320 | 712 | - | 9,608 |
| 2,232 | 182 | (522) | 2,572 |
| (12,099) | | | |
| (733) | | | |
| (15,160) | | | |
| 50,052 | | | |
| (871) | | | |
| <u>23,421</u> | | | |

הכנסות המגזר
תוצאות המגזר
פריטים שלא הוקצו למגזרים:

הוצאות שלא הוקצו למגזרים
פחת והפחתות וירידת ערך מערכות
הוצאות מימון, נטו
רווח מעליה לשליטה
הפסדי חברה כלולה
רווח לפני מס

מידע על בסיס אזורים גיאוגרפיים

ארץ מושבה של החברה הינה ישראל ופעילות הייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של הקבוצה מתרכזות בעיקר בישראל, ספרד ואיטליה. בהצגת המידע על בסיס מגזרים גיאוגרפיים, הכנסות המגזר מבוססות על המיקום הגיאוגרפי של הלקוחות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------|---------------|---------------|
| אלפי ש"ח | | |
| 10,320 | 13,741 | 20,776 |
| - | - | 17,918 |
| <u>10,320</u> | <u>13,741</u> | <u>38,694</u> |

הכנסות מחיצוניים
ישראל
ספרד ואיטליה
מאוחד

לקוחות עיקריים

הכנסות הקבוצה מלקוח אלפיק המשוייכות למגזר הפוטו-וולטאי בספרד בשנת 2022 הינן בסך של כ-12,971 אלפי ש"ח. הכנסות הקבוצה מהחברה כלכלית לוד המשוייכות למגזר הפוטו-וולטאי בישראל בשנת 2020 הינן בסך של כ-1,167 אלפי ש"ח. הכנסות הקבוצה מעיריית רמלה המשוייכות למגזר הפוטו-וולטאי בישראל בשנים 2021 ו-2020 הינן בסך של כ-1,307 אלפי ש"ח וכ-1,301 אלפי ש"ח, בהתאמה. הכנסות הקבוצה מלקוח מועזי המשוייכות למגזר הפוטו-וולטאי בישראל בשנת 2021 בגין מערכות בהספק של כ-3.4 מגה וואט הינן בסך של כ-1,141 אלפי ש"ח.

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2022

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן ענינים

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד

נתונים על המצב הכספי

נתונים על ההפסד הכולל

נתונים על תזרימי המזומנים

מידע נוסף למידע הכספי הנפרד



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד

בעלי המניות של חברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 בוקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים, אשר הדוח שלהם עליו מיום 30 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 323 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, וחלקה של החברה בהפסדיהן הכולל הינו כ- 811 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

28 במרץ, 2023

| ליום 31 בדצמבר | | באור | |
|----------------|---------|------|---------------------------------|
| 2021 | 2022 | | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 18,598 | 44,701 | 4 | נכסים שוטפים |
| 2,148 | 339 | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 298 | 184 | | פקדונות |
| 5,696 | 2,671 | | לקוחות |
| (*) 8,296 | 3,671 | | חייבים ויתרות חובה |
| - | 50,381 | | חברות קשורות |
| 35,036 | 101,947 | | הלוואות לחברות מוחזקות |
| - | 5,046 | | נכסים שאינם שוטפים |
| 45,520 | 49,393 | | פיקדון משועבד |
| (*) 227,074 | 306,415 | | השקעה בחברות מוחזקות |
| 1,260 | 2,148 | | הלוואות לחברות מוחזקות |
| 622 | 499 | | מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום |
| 3,285 | 2,485 | | רכוש קבוע, נטו |
| - | 918 | | נכסי זכות שימוש |
| 5,652 | 6,292 | 6 | נכסי מיסים נדחים |
| 4,626 | 3,611 | 5 | הלוואה לצד קשור |
| 288,039 | 376,807 | | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 323,075 | 478,754 | | |

(*) סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

| יאיר אייזן סמנכ"ל כספים | אלון שגב מנכ"ל | פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון | 28 במרץ 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|----------------------------|-------------------|------------------------------------|---|
|----------------------------|-------------------|------------------------------------|---|

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2021 | 2022 |
| אלפי ש"ח | |
| - | 896 |
| - | 25,402 |
| 103,260 | - |
| 8,051 | 1,206 |
| 12,557 | 7,034 |
| 1,224 | 1,094 |
| 125,092 | 35,632 |
| - | 225,200 |
| (*) 29,274 | 49,272 |
| 511 | 286 |
| 943 | 8,291 |
| (*) 560 | - |
| 1,838 | 1,094 |
| 33,126 | 284,143 |
| (**) - | (**) - |
| 165,786 | 168,938 |
| 36,539 | 54,984 |
| (37,468) | (64,943) |
| 164,857 | 158,979 |
| 323,075 | 478,754 |

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות בגין אג"ח
 חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה

התחייבויות שאינן שוטפות
 אגרות חוב
 חברות קשורות
 התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
 עודף התחייבויות על נכסים בישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 התחייבות מסים נדחים
 התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה

הון
 הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 יתרת הפסד
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה

סך הכל התחייבויות והון

(*) סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.

(**) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

| | | | |
|----------------------------|-------------------|------------------------------------|---|
| יאיר אייזן סמנכ"ל כספים | אלון שגב מנכ"ל | פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון | 28 במרץ 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|----------------------------|-------------------|------------------------------------|---|

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|--------------------|----------|----------|---|
| 31 בדצמבר | | | |
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 98,449 | 71,170 | 15,728 | הכנסות |
| (90,875) | (65,875) | (21,183) | עלות ההכנסות |
| 7,574 | 5,295 | (5,455) | רווח (הפסד) גולמי |
| (968) | (2,228) | (6,257) | הוצאות פיתוח פרויקטים |
| (10,044) | (16,367) | (15,047) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (3,438) | (13,300) | (26,759) | הפסד תפעולי |
| (3,601) | (13,487) | (21,762) | הוצאות מימון |
| 682 | 9,966 | 41,380 | הכנסות מימון |
| (2,919) | (3,521) | 19,618 | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| (6,357) | (16,821) | (7,141) | הפסד לאחר מימון, נטו |
| 23,836 | (11,371) | (17,747) | רווח (הפסד) מחברות מוחזקות |
| 17,479 | (28,192) | (24,888) | הפסד לפני מסים על ההכנסה |
| 415 | 2,493 | (3,923) | הכנסות מסים על ההכנסה |
| 17,894 | (25,699) | (28,811) | רווח (הפסד) לשנה |
| | | | רווח (הפסד) כולל אחר |
| (407) | (5,896) | 3,065 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ של חברות מוחזקות |
| - | - | (154) | שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים |
| | | | <u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד (נטו ממס):</u> |
| (243) | (117) | 186 | רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת |
| 3,311 | 15,640 | 16,301 | החלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות |
| 2,661 | 9,627 | 19,398 | רווח כולל אחר לשנה |
| 20,555 | (16,072) | (9,413) | רווח (הפסד) כולל לשנה נטו ממס |

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------|----------|----------|
| 2020 | 2021 | 2022 |
| אלפי ש"ח | | |
| 17,894 | (25,699) | (28,811) |
| 931 | 1,188 | 1,212 |
| (415) | (2,493) | 3,923 |
| 2,919 | 3,521 | (19,618) |
| (23,836) | 11,371 | 17,747 |
| - | - | 3,428 |
| (20,401) | 13,587 | 6,692 |
| (601) | 493 | 114 |
| (13,062) | 8,112 | 5,963 |
| 5,641 | (41,263) | (1,542) |
| 26,883 | (20,496) | (6,845) |
| (1,020) | 8,141 | (7,327) |
| - | 557 | 2,393 |
| 17,841 | (44,456) | (7,244) |
| 521 | (2,992) | (3,991) |
| - | - | 6,957 |
| 521 | (2,992) | 2,966 |
| 15,855 | (59,560) | (26,397) |

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
 רווח (הפסד) לשנה
 הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
 פחת והפחתות
 הכנסות מיסים על ההכנסה
 הוצאות מימון נטו
 חלק בהפסדי חברות מוחזקות
 עסקאות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
 ירידה (עליה) בלקוחות
 ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
 ירידה (עליה) ביתרות חברות קשורות, נטו
 עליה (ירידה) בספקים ובנותני שירותים
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
 ירידה בחייבים לזמן ארוך

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור :
 ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|--------------------|-----------|-----------|--|
| 31 בדצמבר | | | |
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| | | | <u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u> |
| (299) | (174) | (29) | רכישת רכוש קבוע |
| (23,095) | (129,832) | (147,148) | מתן הלוואות לחברות מוחזקות |
| - | - | 74,806 | פרעון הלוואות לחברות מוחזקות |
| (91) | (1,169) | (823) | השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום |
| (552) | (7,898) | - | תשלומים לזכאים בגין רכישת חברות מוחזקות |
| 245 | - | (5,000) | פדיון (הפקדה) לפקדונות משועבדים |
| 217 | - | - | פדיון פקדונות לזמן ארוך |
| (445) | (1,874) | 1,809 | משיכה (הפקדה) בפקדונות זמן קצר |
| - | (627) | (99) | השקעה בחברה מוחזקת |
| (7,000) | 4,000 | - | פרעון (מתן) הלוואה לצד קשור |
| (31,020) | (137,574) | (76,484) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| | | | <u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u> |
| - | 168,938 | - | הנפקת מניות |
| - | - | 896 | אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו |
| - | - | (106,841) | פרעון הלוואות לזמן ארוך |
| 26,806 | 40,439 | - | קבלת הלוואות לזמן ארוך |
| - | - | 237,918 | הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| (765) | (970) | (1,100) | פירעון קרן התחייבות בגין חכירה |
| (3,964) | - | - | העברת נכסים נטו במסגרת שינוי מבני |
| - | (699) | (1,933) | תשלום בגין סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים |
| 22,077 | 207,708 | 128,940 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| | | | <u>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u> |
| 145 | - | 44 | השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים |
| 7,057 | 10,574 | 26,103 | <u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u> |
| 967 | 8,024 | 18,598 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u> |
| 8,024 | 18,598 | 44,701 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה |
| | | | <u>(א) פעולות מהותיות שלא במזומן</u> |
| 1,918 | 1,049 | 305 | גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים |

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באור 1 - כללי

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בישראל ביום 26 ביוני 2019 (להלן: "מועד ההקמה"), כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999.

ממועד הקמת החברה ועד למועד ההנפקה הראשונה לציבור ביום 2 בפברואר 2021 לא הייתה לחברה כל פעילות, במועד השלמת ההנפקה הועברה לבעלות החברה פעילות מחברה אחות והחזקה בישויות העוסקות בתחומי הייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה.

החברה, לרבות באמצעות תאגידי המוחזקים על ידה במישרין ובעקיפין (להלן ביחד: "הקבוצה") עוסקת בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בישראל, ספרד, איטליה ופולין. החברה בוחנת הזדמנויות ושיתופי פעולה במדינות נוספות ברחבי העולם.

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן - "דוחות כספיים מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה - סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות הכספיים המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

1. נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

2. נתונים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

3. נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

באור 3 - בסיס עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|--------|
| 2021 | 2022 |
| אלפי ש"ח | |
| 1,426 | 15,327 |
| 17,172 | 29,374 |
| 18,598 | 44,701 |

יתרות בשקלים
יתרות באירו

באור 5 - מכשירים פיננסיים

סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית חזויה) בסכומים בלתי מהוונים שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים בהתאם למועדי הפירעון החוזיים:

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | הערך בספרים |
|---------------------|------------------|--------|----------------|
| מעל 3 שנים | שנה עד 3 שנים | עד שנה | |
| אלפי ש"ח | | | |
| - | - | 7,034 | 7,034 |
| - | - | 1,206 | 1,206 |
| - | - | 896 | 896 |
| - | 1,094 | 1,094 | 2,188 |
| 148,991 | 76,209 | 25,402 | 250,602 |

זכאים ויתרות זכות
ספקים ונותני שירותים
אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות בגין איגרות חוב

| ליום 31 בדצמבר 2021 | | | | |
|---------------------|---------------|---------|-------------|---------------------------------|
| מעל 3 שנים | שנה עד 3 שנים | עד שנה | הערך בספרים | |
| אלפי ש"ח | | | | |
| - | - | 12,557 | 12,557 | זכאים ויתרות זכות |
| - | - | 8,051 | 8,051 | ספקים ונותני שירותים |
| - | - | 103,260 | 103,260 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| - | 1,838 | 1,224 | 3,062 | התחייבויות בגין חכירה |

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

פרט למפורט בטבלה הבאה, החברה סוברת כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בדוחות הכספיים תואם או זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

| ליום 31 בדצמבר 2021 | | ליום 31 בדצמבר 2022 | | |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------|--|
| שווי הוגן | יתרה | שווי הוגן | יתרה | |
| אלפי ש"ח | | | | |
| - | - | 217,413 | 253,254 | התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב(*) |
| 99,339 | 103,260 | - | - | התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים |
| <u>99,339</u> | <u>103,260</u> | <u>217,413</u> | <u>253,254</u> | |

השווי ההוגן של ההלוואות נאמד על פי שיעורי הריבית המקובל להלוואות דומות.

(*) כולל ריבית לשלם.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עתידי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן בהיררכיה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

B7 רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

B7 רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

B7 רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|
| סה"כ | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| אלפי ש"ח | | | |
| 363 | - | 363 | - |
| 363 | - | 363 | - |

נכסים פיננסיים לזמן ארוך:
מכשירים פיננסיים נגזרים

| ליום 31 בדצמבר 2021 | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|
| סה"כ | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| אלפי ש"ח | | | |
| 1,152 | - | 1,152 | - |
| 1,152 | - | 1,152 | - |

התחייבויות פיננסיות:
מכשירים פיננסיים נגזרים

באור 6 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים
למידע נוסף בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

א. יתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור |
|----------------|----------|-------|
| 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | |
| (20,978) | (45,601) | ג'1 |
| 227,074 | 356,797 | ג'2 |
| 5,652 | 6,292 | ג'3 |

יתרות חובה, נטו בגין חברות קשורות
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לחברה אחות

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

| ליום 31 בדצמבר | | | באור |
|----------------|--------|--------|------|
| 2020 | 2021 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 92,244 | 64,483 | 13,400 | |
| 356 | 1,043 | 3,260 | |
| - | 8,479 | 24,116 | |
| 17 | 392 | 640 | ג'3 |

הכנסות הקמה מחברות מוחזקות
הכנסות תחזוקה מחברות מוחזקות
הכנסות ריבית מהלוואות לחברות מוחזקות
הכנסות ריבית מחברה אחות

ג. פרטים נוספים

1. יתרות חו"ז צדדים קשורים:

החברה מעניקה לחברות הפרויקט אשר בשליטתה שירותי הקמת פרויקטים, היתרה נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה וברובה תפרע עם קבלת מימון בחברות הפרויקט מצד ג'.

2. הלוואות לחברות מוחזקות:

החברה מעמידה לחברות הפרויקט באיטליה ובספרד מימון לרכישת פרויקטים, ההלוואות נושאות ריבית בשיעור הנע בין 8% ל- 12% בהתאם להתקדמות הפרויקטים.

3. הלוואה לחברה אחות:

ביום 24 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח לסולאיר ישראל, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% אשר תתווסף לקרן ההלוואה. ההלוואה

והריבית שתיצבר תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן. קרן ההלוואה בתוספת הריבית וההצמדה בגינן, יפרעו על ידי סולאיר ישראל ביום 23 בדצמבר 2025. סך של כ- 4 מליון ש"ח נפרע על ידי סולאיר ישראל לאחר ההנפקה. בנוסף להלוואה זו, ביום 31 בדצמבר 2020, הלווה החברה לסולאיר ישראל כ-2.2 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 29(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים.

4. הסכם שכירות משרדים:

החל מחודש נובמבר 2018 החברה שוכרת את משרדיה ברחוב אלי הורוביץ 27 ברחובות, מסולאיר ישראל בשכירות משנה. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 25 אלפי ש"ח. בנוסף התקשרה החברה עם סולאיר ישראל בשכירות משנה לשטח משרדים נוסף. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 16 אלפי ש"ח בחודש. לפרטים נוספים ראה באור 29(ד)1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 7 - מידע נוסף על אירועים לאחר תאריך הדוח

למידע נוסף בדבר אירועים לאחר מועד הדוח ראה ביאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.



סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

כתובת : רח' אלי הורביץ 27, רחובות

טלפון : 08 – 9374100

פקסימיליה : 08 - 9417966

כתובת דואר אלקטרוני : Alon@solaer.co.il

מועד הדו"ח : 31 בדצמבר, 2022

מועד אישור הדוח : 28 במרץ, 2023

תקנה 8: הערכות שווי

לפרטים ראה חלק שלישי לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

תקנה 10א': תמצית דו"חות כספיים על רווח כולל אחר

| סה"כ לשנת 2022 | 10- 12/2022 | 7-9/2022 | 4-6/2022 | 1-3/2022 | |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|--|
| 38,694 | 7,710 | 12,840 | 12,273 | 5,871 | הכנסות |
| (13,610) | (3,670) | (3,519) | (3,371) | (3,050) | עלות ההכנסות |
| (16,043) | (4,692) | (4,375) | (4,658) | (2,318) | פחת והפחתות |
| (4,295) | 537 | (2,116) | (2,313) | (403) | ירידת ערך מערכות |
| 4,746 | (115) | 2,830 | 1,931 | 100 | רווח (הפסד) גולמי |
| (3,770) | (984) | (434) | (916) | (1,436) | הוצאות פיתוח פרויקטים |
| (20,037) | (6,376) | (4,699) | (4,887) | (4,075) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | - | - | - | - | הוצאות אחרות |
| - | - | - | - | - | הכנסות אחרות |
| (19,061) | (7,475) | (2,303) | (3,872) | (5,411) | הפסד תפעולי לפני מיסים ומימון |
| (48,417) | (4,955) | (24,430) | (4,616) | (14,416) | הוצאות מימון |
| 25,266 | 15,920 | 346 | 8,302 | 698 | הכנסות מימון |
| (42,212) | 3,490 | (26,387) | (186) | (19,129) | הפסד לאחר מימון, נטו |
| 71 | 56 | 441 | (426) | - | חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות |
| (916) | (4,615) | 538 | 341 | 2,820 | הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה |
| (43,057) | (1,069) | (25,408) | (271) | (16,309) | רווח (הפסד) לתקופה |
| 20,359 | 2,381 | 11,556 | 4,261 | 2,161 | רווח (הפסד) מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות |
| 186 | 198 | (4) | (5) | (3) | (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת |
| 5,012 | 5,602 | (3,005) | 2,285 | 130 | הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| (882) | - | (1,013) | 1 | 130 | חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (154) | (1,072) | 918 | - | - | שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים |
| 24,521 | 7,109 | 8,452 | 6,542 | 2,418 | סך רווח כולל אחר לתקופה |
| (18,536) | 6,040 | (16,956) | 6,271 | (13,891) | רווח (הפסד) כולל לתקופה |

| ייעוד התמורה בפועל | היקף הגייס | תיאור ההנפקה |
|---|----------------------------------|---|
| <p>1. סך של כ-4.045 מיליון ש"ח שולם לסולאיר ישראל בע"מ (חברה אחות של החברה, להלן: "סולאיר ישראל"), בגין רכישת זכויותיה בפרויקט אלציה שבספרד (לפרטים ראה סעיף 6.8.1.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).</p> <p>2. סך של כ-3.75 מיליון ש"ח שימש לרכישת זכויות בפרויקטי מקויננזה בספרד (לפרטים ראה סעיף 6.8.1.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).</p> <p>3. סך של כ-1.8 מיליון אירו שימש לרכישת זכויות בפרויקט קלספארה שבספרד (לפרטים ראה סעיף 6.8.1.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).</p> <p>4. סך של כ-4 מיליון אירו שימש לרכישת זכויות בפרויקט טולדו שבספרד (לפרטים ראה סעיף 6.8.1.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).</p> <p>5. סך של כ-720 אלפי אירו שימש לרכישת זכויות בפרויקט ויינה שבספרד (לפרטים ראה סעיף 6.8.1.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).</p> <p>6. סך של כ-11 מיליון אירו שימוש לרכישת זכויות בארבעה פרויקטים במחוז ביירזו שבספרד (לפרטים ראה סעיף 6.8.1.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).</p> <p>7. סך של כ-9 מיליון אירו לרכישת זכויות ב-17 פרויקטים באיטליה (לפרטים ראה סעיף 6.8.1.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).</p> <p>8. סך של כ-2 מיליון אירו בגין העמדת ערבות בנקאית לטובת חברת החשמל בספרד לשם שמירת מקום ברשת לטובת פרויקט אלציה.</p> <p>מלבד התמורות האמורות:</p> <p>הלוואה בסך של 850 אלפי אירו הועמדה ל-Himin Investment 2 S.L., אשר החברה מחזיקה, בשרשור, ב-51% מהונה, וזאת לטובת ריפוי סוגית הונה העצמי השלילי (כמפורט בסעיף 6.8.1.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). –</p> <p>יתרת תמורת ההנפקה משמשת למימון פעילותה העסקית של החברה על פי החלטות הנהלת החברה מעת לעת.</p> | <p>כ-119 מיליון ש"ח (ברוטו).</p> | <p>הנפקת מניות ראשונה לציבור מכח תשקיף להשלמה מיום 1 בפברואר 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021) (להלן: "התשקיף להשלמה") והודעה משלימה לו מיום 2 בפברואר 2021.</p> |
| <p>1. סך של כ-30.165 מיליון אירו שימש לפירעון מסגרת האשראי התאגידית מבנק (לפרטים ראה סעיף 6.13 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).</p> <p>2. סך של כ-11 מיליון אירו שימש לרכישת זכויות בארבעה פרויקטים בספרד במחוזות ולדמורו וטורחון (לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 30 בינואר 2022, אסמכתא: 2022-01-011574).</p> <p>3. סך של כ-11 מיליון אירו שימש לרכישת זכויות בארבעה פרויקטים בספרד במחוז סיזנה (לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 15 במרץ 2022, אסמכתא: 2022-01-025494).</p> <p>יתרת תמורת ההנפקה משמשת למימון פעילותה העסקית של החברה על פי החלטות הנהלת החברה מעת לעת.</p> | <p>242 מיליון ש"ח (ברוטו)</p> | <p>הנפקת אגרות חוב (סדרה א') לראשונה לציבור מכח דוח הצעת מדף מיום 18 בינואר 2022.</p> |

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

| שם החברה | מספר המניות/יחידות שותפות המוחזקות על ידי החברה | שווי נקוב של מניה/יחידת שותפות | ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)* | שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים | יתרת הדידות בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח) | תנאי הלוואות |
|---|---|--------------------------------|--|--|--|--|
| סול נטו לוד בע"מ (להלן: "סול נטו לוד")- החזקת פרויקט לוד | 100000 | 0.01 ₪ | | 100% | 4,768 | הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה. |
| סול נטו החזקות בע"מ (להלן: "סול נטו החזקות")- החזקת צבר פרויקטים במסגרת אסדרה תעריפית | 100,000 | 0.01 ₪ | (3,299) | 100% | 8,462 | הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה. |
| S.L Himin investment 2 (להלן "חימין 2")- מחזיקה בפרויקט אלציה ובזכויות בפרויקט אנפק | 1,530 | 1 אירו | 38,449 | 51% | 13,854 | הלוואה באירו לרכישת פרויקט אליזארסאן, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 12%, ומועד פרעונה בסוף אפריל 2021. |
| S.I Alizarsun (להלן: "אליזארסאן") | 2,136 | 1 אירו | 17,127 | 71% | 14,705 | הלוואה באירו ללא ריבית נקובה, לא נקבע מועד פרעון סופי. |
| Intersol S.L Energy (להלן "אנרגי אינטרסול") חברת הקבלנות לפרויקטי ספרד | 1,530 | 1 אירו | 189 | 51% | 15,699 | |
| Intersol 4 S.L Energy (להלן "אנרגי אינטרסול 4")- חברת החזקות לפרויקטי ספרד ואיטליה | **1423 | 1 אירו | (1,864) | 47.4% | 27,218 | הלוואה באירו הנושאת ריבית שנתית בשיעור 12%. |
| סולפרויקט 11 בע"מ (להלן "סולפרויקט 11")- חברת החזקות לפרויקטים במסגרת אסדרת הליך תחרותי | 100,000 | 0.01 ₪ | 3,236 | 100% | 43,769 | הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה. |
| סול- נטו 1 ש.מ. (להלן: "סול נטו 1") | 1,000 | 1 ₪ | -180 | 100% | 29,274- | הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה. |
| סול-נטו פניציה בע"מ, (להלן: "סול-נטו פניציה") | 100,000 | 0.01 ₪ | (6,638) | 100% | 55,573- | הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה. |
| SCSp 1 Resolar | | | (13,769) | 47.4% | - | |
| SCSp 3 Resolar | | | 149 | 47.4% | - | |
| SCSp 9 Resolar | | | (2,561) | 47.4% | - | |
| SCSp 10 Resolar | | | (3,194) | 47.4% | - | |
| SCSp 12 Resolar | | | (1,127) | 47.4% | - | |
| SCSp 13 Resolar | | | (2,540) | 47.4% | - | |
| סול נטו גגות בע"מ (להלן: "סול נטו גגות") | 100,000 | 0.01 ₪ | 13,481 | 50% | 65 | |

* נתוני פרופורמה
** עיגול שברי מניות

תקנה 12 : שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

| פרטים נוספים | השקעה | מועד ההשקעה | סכום השקעה (אלפי ש"ח) | שם החברה המוחזקת |
|--------------|-------|-------------|-----------------------|--|
| - | - | - | - | סול נטו החזקות בע"מ (להלן: "סול נטו החזקות") – החזקת צבר פרויקטים במסגרת אסדרה תעריפית |
| - | - | - | - | investment 2 S.L Himin (להלן "חימין 2") – מחזיקה בפרויקט אלציה ובזכויות בפרויקט אנפק |
| - | - | - | - | S.I Alizarsun (להלן: "אליזרסאן") |
| - | - | - | - | Intersol S.L Energy (להלן "אנרגי אינטרסול") חברת הקבלנות לפרויקטי ספרד |
| - | - | - | - | Intersol 4 S.L Energy (להלן "אנרגי אינטרסול 4") – חברת החזקות לפרויקטי ספרד ואיטליה |
| - | - | - | - | סולפרויקט 11 בע"מ (להלן "סולפרויקט 11") – חברת החזקות לפרויקטים במסגרת אסדרת הליך תחרותי |
| - | - | - | - | סול- נטו 1 ש.מ. (להלן: "סול נטו 1") |
| - | - | - | - | סול-נטו פניציה בע"מ, (להלן: "סול-נטו פניציה") |
| - | - | - | - | SCSp 1 Resolar |
| - | - | - | - | SCSp 3 Resolar |
| - | - | - | - | SCSp 9 Resolar |
| - | - | - | - | SCSp 10 Resolar |
| - | - | - | - | SCSp 12 Resolar |
| - | - | - | - | SCSp 13 Resolar |
| - | - | - | - | סול נטו גגות בע"מ (להלן: "סול נטו גגות") |

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)

| שם חברת הבת / החברה הכלולה | רווח (הפסד) | רווח (הפסד) כולל אחר | דיבידנד בשנת הדוח | דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*) | דמי ניהול והשתתפות בהוצאות | דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח | הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חבר ה כלולה לאחר תאריך הדוח (*) | הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חבר ה כלולה לאחר תאריך הדוח (*) |
|--|-------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------|--|--|--|
| סול נטו החזקות בע"מ (להלן: "סול נטו החזקות") – החזקות צבר פרויקטים במסגרת אסדרה תעריפית | (3,103) | (1,250) | - | - | 49 | - | (52) | |
| investment 2 S.L Himin (להלן "חימין 2") – מחזיקה בפרויקט אלציה ובזכויות בפרויקט אנפק | (629) | 2,345 | - | - | - | - | 517 | |
| S.I Alizarsun (להלן: "אליזרסאן") | 685 | 9,159 | - | - | - | - | 145 | |
| Intersol S.L Energy (להלן "אנרגיי אינטרסול") חברת הקבלנות לפרויקטי ספרד | 517 | | - | - | - | - | 1,110 | |
| Intersol 4 S.L Energy (להלן "אנרגיי אינטרסול 4") – חברת החזקות לפרויקטי ספרד ואיטליה | (3,623) | | - | - | - | - | 8,130 | |
| סולפרויקט 11 בע"מ (להלן "סולפרויקט 11") – חברת החזקות לפרויקטים במסגרת אסדרת הליך תחרותי | (7,147) | 9,133 | - | - | 321 | - | (256) | |
| סול-נטו 1 ש.מ. (להלן: "סול נטו 1") | (62) | 0 | - | - | - | - | 285 | |
| סול-נטו פניציה בע"מ, (להלן: "סול-נטו פניציה") | (5,522) | 0 | - | - | 52 | - | (174) | |
| SCSp 1 Resolar | 153 | 7 | - | - | - | - | - | |
| SCSp 3 Resolar | 101 | 4 | - | - | - | - | - | |
| SCSp 9 Resolar | (2,455) | 148 | - | - | - | - | - | |
| SCSp 10 Resolar | (3,052) | 184 | - | - | - | - | - | |
| SCSp 12 Resolar | (1,104) | 65 | - | - | - | - | - | |
| SCSp 13 Resolar | (2,463) | (42) | - | - | - | - | - | |
| סול נטו גגות בע"מ (להלן: "סול נטו גגות") | (3,686) | (1,763) | - | - | - | - | - | |

למיטב ידיעת החברה, בשנת 2022 לא חלה כל הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות המסחר הקצובות בגין פרסום דוחות כספיים.

כמו-כן, בשנת הדוח לא הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה בתל אביב בע"מ ניירות ערך נוספים של החברה, למעט השלמת הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') לציבור ביום 19 בינואר, 2022, מכוח דוח הצעת מדף מיום 18 בינואר 2022 (להלן: "דוח הצעת המדף"), מכוח החברה הנפיקה ורשמה למסחר 242 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה לסך של 242 מיליון ש"ח. בנוסף, ויחד עם הנפקת אגרות החוב הוקצו 735,400 אופציות למימוש ל- 735,400 מניות רגילות של החברה, אשר פקעו ביום 23 בדצמבר 2022. להרחבה בקשר עם תנאי אגרות החוב, ראו סעיף ה(6) לחלק הראשון של דוח הדירקטוריון וכן שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') מיום 23 בינואר, 2022 (אסמכתא : 2022-01-009501).

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בקבוצה באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלוונטי):

| שם | תפקיד | היקף משרה | שיעור החזקות בהון התאגידי | תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח) | | | | | | | תגמולים אחרים (באלפי ש"ח) | | | |
|-----------------|----------------------|-----------|--------------------------------|----------------------------------|------|--------------------|-----------|-------------|------|----------------------|---------------------------|------------|-----|-------|
| | | | | שכר | מענק | תשלום מבוסס מניות* | דמי ניהול | הוצאות החזר | עמלה | אחר - גמול דירקטורים | ריבית | דמי שכירות | אחר | |
| פאולה וילין שגב | יו"ר דירקטוריון פעיל | 100% | 63.59% (60.41% בזכויות ההצבעה) | 808 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 808 |
| אלון שגב | מנכ"ל | 90% | - | 769 | - | - | - | 22 | - | - | - | - | - | 791 |
| יאיר אייזן | סמנכ"ל כספים | 100% | - | 542 | 225 | 438 | - | 11 | - | - | - | - | - | 1,216 |
| עמרי גונן | סמנכ"ל תפעול | 100% | - | 483 | 120 | 438 | - | 3 | - | - | - | - | - | 1,044 |
| עמית גונן | סמנכ"ל פיתוח תאגידי | 100% | - | 483 | 160 | 438 | - | 15 | - | - | - | - | - | 1,096 |

* בהתאם לעלות ההוצאה בדוחות הכספיים מחולקת לתקופת ההבשלה בקו ישר.

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה לא שילמה בשנת 2023 למי מנושאי המשרה המפורטים בטבלה שלעיל תשלומים בגין שנת 2022 אשר לא פורטו בטבלה כאמור/כמפורט להלן.

לאחר מועד הדו"ח ולפני פרסומו, אושרו ע"י ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תגמולים לנושא משרה בכירה אשר תוארו לעיל בקשר עם תנאי כהונתן והעסקתם בשנת הדיווח, אשר כאמור לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח – למר יאיר אייזן 225 אלפי ש"ח, למר עמרי גונן 120 אלפי ש"ח ולמר עמית גונן 200 אלפי ש"ח.

גילוי בדבר תנאי העסקתם של מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בקבוצה באותה עת:

א. הגב' פאולה וילין שגב הינה מבעלי השליטה (יחד עם בעלה, מר אלון שגב), אשר מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. בתמורה לכהונתה, בהיקף משרה מלאה, זכאית הגב' שגב, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 60,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות), בעלות חודשית כוללת של 83,400 ש"ח. בנוסף, זכאית הגב' שגב לרכב צמוד מקבוצת רישוי 7, טלפון נייד וחניה וכן ל-30 ימי חופשה ו-30 ימי מחלה בשנה, לתקופת הודעה מוקדמת בת 90 ימים (למעט במקרים שהוחרגו), למענק הסתגלות שישולם לה עם פרישתה מהתפקיד בסך של 4 משכורות חודשיות ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידה מתוקף תפקידה בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). כמו כן, הגב' שגב זכאית למענק בשיעור של 2.5% מה-FFO המצטבר של החברה החל מיום 1 באוקטובר 2020, על בסיס מנגנון מענק **רב-שנתי** ובלבד שהמענק השנתי הממוצע שישולם לה על פני תקופת ההסכם לא יעלה על 500 אלף ש"ח. בנוסף, לגב' שגב ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללת בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. עוד לענין תנאי העסקתה [וכן לתנאי העסקתה, עובר ליום 1 באוקטובר 2020,

בסולאיר ישראל, אשר העבירה לחברה את מרבית פעילותה בתחום האנרגיות המתחדשות בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020, ראה סעיף 8.1.2 לתשקיף להשלמה (כהגדרתו לעיל).

- ב. מר אלון שגב הינו מבעלי השליטה בחברה (יחד עם רעייתו, הגב' פאולה וילין שגב) אשר מכהן כדירקטור ומנכ"ל בחברה. בתמורה לכהונתו כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90%, זכאי מר שגב, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לתנאי העסקה הזהים לאלו המשולמים לרעייתו פאולה, ואשר מתוארים בסעיף א' לעיל.
- ג. בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל כספים, זכאי מר אייזן, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 45,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-56,000 ש"ח. בנוסף, זכאי מר אייזן לרכב צמוד, טלפון נייד וחניה וכן זכאי ל-25 ימי חופשה ולימי מחלה על פי דין, לתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (למעט במקרים שהוחרגו) ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). בנוסף, למר אייזן ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.
- ד. בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל תפעול, זכאי מר עמרי גונן, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 40,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-52,000 ש"ח. בנוסף, זכאי מר גונן לרכב צמוד, טלפון נייד וחניה וכן זכאי ל-25 ימי חופשה ולימי מחלה על פי דין, לתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (למעט במקרים שהוחרגו) ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). בנוסף, למר אייזן ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.
- ה. בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל פיתוח תאגידי, זכאי מר עמית גונן, החל מיום 1 בפברואר 2021, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 40,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-52,000 ש"ח. בנוסף, זכאי מר גונן לרכב צמוד, טלפון נייד וחניה וכן זכאי ל-25 ימי חופשה ולימי מחלה על פי דין, לתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (למעט במקרים שהוחרגו) ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). בנוסף, למר אייזן ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

נכון למועד פרסום הדו"ח, בעלי השליטה בחברה הינם בני הזוג פאולה (להלן: "פאולה") ואלון שגב (להלן: "אלון"). פאולה מחזיקה בסך של 8,868,200 מניות החברה, המהוות כ-64.19% מהון החברה וכ-64.19% מזכויות ההצבעה בחברה. פאולה מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, ואילו אלון מכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה.

תקנה 22:

עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה ותאגידיה בשליטתה התקשרו בהן במהלך שנת 2022 או במועד מאוחר לסוף שנת 2022 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דו"ח זה:

| מס' | האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור | תיאור העסקה וזהות צדדיה | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות | לפרטים נוספים |
|-----|--|---|--|---------------|
| 1 | דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021 | הסכם שירותים במסגרתו תעמיד החברה לסולאיר ישראל, באמצעות עובדי סולאיר ישראל שהפכו לעובדי החברה במסגרת הסכם הפיצול, שירותי ניהול בתמורה לתשלום דמי ניהול חודשיים בסך של 5 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) צמוד לעליית המדד בגין חודש ספטמבר 2020, אשר ישולמו לחברה מדי רבעון. יצוין כי בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים ביום 18 בינואר 2020, שירותי הניהול יכללו, בין היתר, את השירותים הבאים: שירותי הנהלת חשבונות, חשבות ועריכת דוחות כספיים; שירותים משפטיים ומזכירות חברה, ככל ויידרשו; שירותים אדמיניסטרטיביים; וכן כל שירות אחר שיידרש. יובהר כי כל ההוצאות הישירות והעקיפות הקשורות בשירותים ישולמו על ידי סולאיר ישראל בלבד. סכום דמי הניהול נקבע בהתאם להערכה ביחס להיקף ההסתייעות של סולאיר ישראל | סולאיר ישראל, שהינה צד להתקשרות, הינה חברה בשליטת פאולה. | |

| מס' | האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור | תיאור העסקה וזהות צדדיה | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות | לפרטים נוספים |
|-----|---|--|---|--|
| | | <p>בעובדי ונושאי המשרה של החברה, כפי שהיא נכון למועד חתימת ההסכם. עם זאת, סכום דמי הניהול יבחן מחדש מדי שנה, בסמוך לפני אישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה (או קודם לכן, אם אירע אירוע מיוחד אשר להערכת החברה יכול וישפיע באופן מהותי על סכום דמי הניהול האמורים) על ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר תהא רשאית להגדילו או לחלופין להקטינו, כאשר לעניין זה יבחנו חברי ועדת הביקורת של החברה האם חלו שינויים מהותיים בהיקף הסתייעותה של סולאיר ישראל בעובדים ונושאי המשרה של החברה בשנה החולפת. ההסכם בין הצדדים נכנס לתוקף ביום 30 בספטמבר 2020, ויהא בתוקף לתקופה בת 5 שנים החל ממועד תחילתו. עם זאת, כ"א מהצדדים יהא זכאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד השני, לפחות 3 חודשים מראש. בנוסף, סולאיר ישראל תוכל להביא את ההסכם לידי גמר לאלתר וזאת במקרה בו יבצר מהחברה במשך תקופה בת יותר מ-30 ימים (אלא אם כן יוסכם אחרת בין הצדדים), להמשיך ליתן לסולאיר ישראל שירותי ניהול.</p> | | |
| 2 | <p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021</p> | <p>שני הסכמי שכירות אשר נכנסו לתוקפם ביום 1 באוקטובר 2020, אשר במסגרתם שוכרת החברה מסולאיר ישראל שטחי משרדים (המשמשים כמשרדי החברה) בהיקף כולל של 578 מ"ר (שחלקם נמצא בבעלות סולאיר ישראל וחלקם מושכרים על ידה מצד ג') וכן כ-15 מקומות חניה, המצויים בבניין משרדים בעיר רחובות, וזאת בתמורה לתשלום חודשי כולל בסך של כ-41 אלפי ש"ח (צמוד לעלית המדד ובתוספת מע"מ).</p> | <p>סולאיר ישראל, שהינה צד להתקשרויות, הינה חברה בשליטת פאולה.</p> | <p>ראה סעיף 8.2.7 לתשקיף להשלמה וכן סעיף 6.10.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.</p> |
| 3 | <p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021</p> | <p>התקשרות החברה בהסכם הלוואה עם סולאיר ישראל מיום 18 בינואר 2021, במסגרתו העמידה החברה לסולאיר ישראל הלוואה בסך (קרן) של 7 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% (אשר תצורף מדי שנה לקרן הלוואה, קרי, ריבית דריבית) והינה צמודה לעלית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020. קרן הלוואה, בתוספת הפרשי הריבית וההצמדה בגינה, יפרעו על ידי סולאיר ישראל ביום 23 בדצמבר 2025 (על אף האמור, סולאיר ישראל תוכל לפרוע את הלוואה, כולה או חלקה, בכל עת, בפרעון מוקדם, וללא קנסות, ובלבד שנתנה על כך הודעה בכתב ומראש בת 7 ימים). על אף האמור לעיל, הוסכם כי בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית תוך 30 ימים מיום חתימת ההסכם, תפרע סולאיר ישראל סך של 4 מיליון ש"ח מיתרת הלוואה וזאת לא יאוחר מ-30 ימים מיום הפיכת החברה לחברה ציבורית. בהתאם, ביום 14 למרץ, 2021 פרעה סולאיר את הסך האמור. בנוסף להלוואה זו, ביום 31 בדצמבר 2020, הלוותה החברה לסולאיר כ-2.2 מיליון ש"ח נוספים, כנגד הלוואה מהבנק האוסטרי כך שנכון למועד פרסום דו"ח זה, יתרת הלוואה עומדת על כ-6.3 מיליון ש"ח.</p> | <p>סולאיר ישראל, שהינה צד להתקשרות, הינה חברה בשליטת פאולה.</p> | |
| 4 | <p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 26 בינואר 2021</p> | <p>התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ייעודית מסוג POSI לתקופה של 7 שנים החל מיום 12 בינואר 2021, לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף; יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבני הזוג שגב, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).</p> | <p>פאולה ואלון נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.</p> | |

תקנה 24:**החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

להחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר, 2023 (אסמכתא: 01-004164-2023).

תקנה 24א:**הון רשום והון מונפק למועד פרסום הדו"ח**

הון רשום - 40,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

הון מונפק – 13,945,800 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

תקנה 24ב:**מרשם בעלי המניות של החברה**

למרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בדצמבר, 2022 (אסמכתא: [01-154606-2022]).

תקנה 26: חברי דירקטוריון החברה

| שם הדירקטור: | פאולה וילין שגב | אלון שגב | עמית חיות | אבישי מלכה | דניאל אבידן | ג'קלין נטלי סטרומינגר |
|--|-----------------------------------|---|---|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| תפקיד: | יו"ר דירקטוריון פעיל ¹ | מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה ¹ | דירקטור (מיועד לכהן כדירקטור בלתי תלוי ²) | דירקטור | דירקטור חיצוני | דירקטור חיצוני |
| מספר זיהוי: | 013290226 | 23026297 | 056498090 | 036068138 | 057742405 | 017586751 |
| תאריך לידה: | 10/07/1969 | 23/08/1967 | 03/08/1960 | 14/07/1979 | 19/06/1962 | 05/02/1971 |
| מען להמצאת כתבי בל-דין: | אלי הורביץ 27, רחובות | אלי הורביץ 27, רחובות | עבדת 9/15, רמת השרון | ד"ר וייסבורג 28, פתח תקווה | יער חניתה 17/9, מודיעין | בראלי 8, תל אביב |
| נתינות: | ישראל | ישראל | ישראל | ישראל | ישראל | ישראל |
| תחילת כהונה כדירקטור: | 30/09/2020 | 26/09/2019 | 26 בינואר 2021 | 18 בינואר 2021 | 07 באפריל 2021 | 07 באפריל 2021 |
| חברות בוועדת דירקטוריון: | לא | לא | כן ⁽²⁾ | לא | כן | כן |
| האם הינו/ה דירקטור/ית בלתי תלוי/ה או דירקטור/ית חיצוני/ת: | לא | לא | כן ⁽²⁾ | לא | כן | כן |

¹ יובהר כי אלא אם יוחלט אחרת על ידי אורגני החברה הנדרשים על פי דין, תוקף החלטתה במסגרתה תהא רשאית הגב' פאולה וילין שגב לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה במקביל לכהונתו של מר אלון שגב (בעלה של פאולה), כמנכ"ל החברה, יהא חמש שנים מהמועד בו החברה הפכה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות) וזאת בהתאם להוראות 121(ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ותקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), התשע"ו-2016.

² ביום 30 במרץ 2022 ועדת הביקורת סיווגה את מר עמית חיות כדירקטור בלתי תלוי בחברה בהתאם להצהרתו על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 למינויו כדירקטור בלתי תלוי.

| שם הדירקטור: | פאולה וילין שגב | אלון שגב | עמית חיות | אבישי מלכה | דניאל אבידן | ג'קלין נטלי סטרומינגר |
|---|---|---|---|---|--|--|
| האם הינו/ה דירקטור/ית חיצוני/ת מומחה/ית: | לא | לא | לא | לא | לא | לא |
| האם החברה רואה בו/בה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל/ת כשירות מקצועית: | בעלת כשירות מקצועית (טרם התקיים דיון בדירקטוריון) | בעל כשירות מקצועית (טרם התקיים דיון בדירקטוריון) | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי הצהרתו | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי הצהרתו | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי הצהרתו | בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי הצהרתה |
| האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו: | מועסקת כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים ראה תקנה 21 לעיל. | מועסק כמנכ"ל החברה. לפרטים ראה תקנה 21 לעיל. | לא | לא | לא | לא |
| השכלה: | תיכונית | בוגר הטכניון בהנדסת מכונות – BSC, בעל תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב – LLB, בעל רישיון עריכת דין. | BA בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב רואה חשבון מוסמך | רואה חשבון, בוגר תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל. | בוגר בכלכלה, אוניברסיטה העברית ירושלים | בוגרת בכלכלה, מוסמכת במנהל עסקים עם התמחות במימון-חשבונאות, מוסמכת במדיניות ציבורית עם התמחות בכלכלה אוניברסיטת תל אביב |
| עיסוק ב-5 השנים האחרונות: | מנכ"ל סולאיר ישראל | יו"ר סולאיר ישראל, יזום פרויקטים בישראל ובחו"ל בתחומי ה-PV והאגירה, בעיקר במסגרת סולאיר ישראל. | סמנכ"ל כספים בחברת זנכל בע"מ, חברה ציבורית נסחרת בבורסה לני"ע בת"א. | 2014-2019 – מנהל כספים פעילות חו"ל (ברן אינטרנשיונל) בקבוצת ברן, חברה ציבורית בתחום התשתיות הנסחרת בבורסה לני"ע בת"א. 2019-היום – יועץ חשבונאי ופיננסי לחברות בשלבי הנפקה החל מיוני 2022 – סמנכ"ל כספים גפן אינטרנשיונל אי. איי בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה האטרלית. | 2014-2019 : מנכ"ל קורפוריישן בע"מ. 2019-היום : סמנכ"ל כספים בחברת אמ.אר. את ת'ירתין בע"מ. 2017-היום : דירקטור חיצוני בחברת פורסייט אוטונומוס הולדינגס בע"מ | 2015-היום : מייסדת ומנהלת השתלמותי. ומנהלת השתלמותי. 2019-2022 : דירקטורית חיצונית בשירותי בנק אוטומטיים בע"מ. 2017-2022 : דירקטורית חיצונית בקרן השתלמות למיקרוביולוגים וביוכימאים בע"מ. 2013-2019 : דירקטורית באינטגרה החזקות בע"מ. 2017-היום : דירקטורית חיצונית בקופת תגמולים של עובדי אל על נתיבי אויר. 2019-היום : חברת מנהלה בקרנות ההשתלמות הוותיקות עמיתים. |

| שם הדירקטור: | פאולה וילין שגב | אלון שגב | עמית חיות | אבישי מלכה | דניאל אבידן | ג'קלין נטלי סטרומינגר |
|---|--|--|-----------|-------------------------|---------------------------------|--|
| תאגידים נוספים בהם משמש/ת כדירקטור: | סולאיר ישראל, רה סולאר בע"מ, סול נטו בית השיטה בע"מ, סול נטו החזקות בע"מ, סול נטו לוד בע"מ, סול נטו פניציה בע"מ. | סולאיר ישראל בע"מ, איי אס אייטש אינדסטריז בע"מ, די אס איי גריד בע"מ, סול נטו גגות בע"מ, סול נטו כיל בע"מ, סולאיר נטו שפיר בע"מ, סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ, עיט אגירה שאובה בע"מ, סול נטו גגות אי פי סי בע"מ, אגרו פיד בע"מ. | --- | אקסיד דוחות כספיים בע"מ | פורסייט אוטונומוס הולדינגס בע"מ | שירותי בנק אוטומטיים בע"מ, קופת תגמולים לעובדי אל על נתיבי אוויר, ר. סטרומינגר בע"מ. |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה: | כן, רעייתו של מר אלון שגב (המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה). השניים הינם בעלי השליטה בחברה. | כן, בעלה של הגב' פאולה וילין שגב (המכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה). השניים הינם בעלי השליטה בחברה. | לא | לא | לא | לא |
| האם הינו/ה מורשה/ית חתימה עצמאית: | לא | לא | לא | לא | לא | לא |
| האם הוא/היא דירקטור/ית שהחברה רואה אותה/ה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 | לא | לא | כן | כן | כן | כן |
| ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע וסייבר | לא | לא | לא | לא | לא | לא |

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

| שם: | אמיר זקל | יאיר איזן | עמרי גונן | עמית גונן | מרים הזז ³ | יעל סויסה | גיל רוגוזינסקי |
|---|---|---|--|---|--|---|---|
| מספר זיהוי: | 043117175 | 040601080 | 043158823 | 039676267 | 204103931 | 308534411 | 24572059 |
| תאריך לידה: | 06/05/1981 | 23/12/1980 | 13/08/1981 | 16/10/1984 | 10/3/1992 | 20/01/1993 | 1970 |
| תאריך תחילת כהונה בתפקיד הנוכחי: | 01.09.2021 | 03.09.2019 | 01.04.2019 | 1.2.2021 | 1.1.2021 | 1.1.23 | 8.4.2021 |
| התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו | סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה | סמנכ"ל כספים בחברה | סמנכ"ל תפעול בחברה | סמנכ"ל פיתוח תאגידי בחברה | חשבת החברה וחברות בנות | חשבת החברה וחברות בנות | מבקר פנימי |
| האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד: | לא | לא | לא | לא | לא | לא | לא |
| השכלה: | מהנדס תעשייה וניהול, מכללת שנקר | רואה חשבון, תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון | מהנדס תעשייה וניהול, אוניברסיטת בן גוריון | בוגר משפטים וחשבונאות, המרכז הבינתחומי הרצליה; מוסמך במשפטים (LLM) המרכז הבינתחומי הרצליה; רו"ח מוסמך; עו"ד מוסמך | רו"ח, תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע, מרכז האקדמי לב | רו"ח, תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע, מרכז האקדמי לב | תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, המכללה למנהל; הסמכה מבקר פנימי מוסמך (CIA); הסמכה רו"ח בארה"ב (CPA); הסמכה מנהל סיכונים מוסמך (CRMA); |
| עיסוק ב-5 השנים האחרונות: | מנהל פרויקטים בחברת מלם תים, מנהל פרויקטים בכיר בסולאיר אנרגיות מתחדשות | חשב בגינרל אלקטריק באתר אשלים | ניהול פרויקטים, פיתוח עסקי, סמנכ"ל תפעול בסולאיר ישראל | סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת EGC Real Estate Group. | מבקרת חיצונית במשרדי רו"ח וקסלר קודנצ'יק אונד ושות', BDO זיו האפט. | מבקרת חיצונית במשרדי רו"ח KPMG | שותף אחראי על תחום הביקורת הפנימית במשרד FOCUS, מכהן כמבקר פנימי בחברות ציבוריות. |
| ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע וסייבר | לא | לא | לא | לא | לא | לא | לא |

³ סיימה את כהונתה בחברה בחודש ינואר 2023.

תקנה 26ב:

מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27:

רואי החשבון של החברה

משרד KPMG סומך חייקין - רחוב הארבעה 17, תל-אביב.

תקנה 28:

תקנון החברה

עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, והפיכת החברה לחברה ציבורית, נכנס לתוקפו תקנון חדש המותאם להיות החברה חברה ציבורית. לנוסח התקנון החדש ראה דו"ח מידי מיום 1 בפברואר, 2021 [מס' אסמכתא 2021-01-013770].

תקנה 29:

תקנה 29(א)(1): תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה

בתקופת הדוח לא בוצעו תשלומי דיבידנד או חלוקות כלשהן.

תקנה 29(א)(2): שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד

בתקופת הדוח לא שונה ההון הרשום או המונפק של החברה, מלבד האמור בתקנה 20 לעיל.

תקנה 29(א)(3): שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד

בתקופת הדוח לא שונה תקנון התאגיד.

תקנה 29(ג): החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 23 במאי 2022, קיימה החברה אסיפה שנתית במסגרתה אושר (א) מינוי של משרד KPMG סומך חייקין, כרואה החשבון המבקר של החברה, חלף משרד רואי החשבון שטיינמץ עמינח ושות', החל מה-1 ביוני 2022 ועד לאסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה; (ב) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים – הגברת פאולה וילין שגב, אלון שגב, אבישי מלכה ועמית חיות. לפירוט בדבר תוצאות ההצבעה ראו דוח מידי מיום 23 במאי, 2022 (אסמכתא: 2022-01-062881).

תקנה 29א:

החלטות החברה

תקנה 29א(3): עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

למעט כמפורט בתקנות 21, 22 ו-26 לעיל, לא בוצעו בתקופת הדו"ח עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות.

תקנה 29א(4): פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה שבתוקף בתאריך הדוח

נכון למועד זה, לכלל חברי דירקטוריון ונושאי המשרה בחברה, ניתנו על ידי החברה כתבי שיפוי ופטור (כתבי השיפוי והפטור שניתנו לבני הזוג שגב הינם בתוקף עד לתום חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית, שאז תידרש החברה לחדש את ההתקשרות).

בנוסף, ביום 26 בינואר, 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרויות הבאות:

א. התקשרות החברה בפוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התסקיף וההנפקה הראשונה (IPO), לתקופה של 7 שנים החל מיום 12 בינואר 2021, בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח (7 שנים). הפרמיה לתקופה בגין הפוליסה הינה כ-129 אלפי דולר, בתוספת דמי טיפול (Fronting Fees) בשיעור של עד 15%. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה 100 אלפי דולר בגין תביעת ני"ע בישראל.

ב. התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת (ללא כיסוי לפרסום התסקיף וההנפקה הראשונה) (להלן: "הפוליסה השוטפת") לתקופה של 12 חודשים החל מיום 12 בינואר 2023, בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת הינה כ-67 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה עד 100 אלפי דולר לתביעה מחוץ לארה"ב ועד 500 אלפי דולר לתביעה בארה"ב, כתלות בסוג התביעה.

ג. כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה השוטפת לא יעלו על 15 מיליון דולר למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות), תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף להוראות הדין), בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה, כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שההתקשרות בפוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. מבלי לגרוע מהאמור, במקרים הרלבנטיים, תהיה החברה רשאית להתקשר בפוליסת ביטוח כאמור מסוג "Run Off".

ד. הכללת כלל נושאי המשרה המכהנים בפוליסות שצוינו בס"ק אי-ג' לעיל.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לה"ה פאולה וילין שגב ואלון שגב, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

שם החותם:

תפקידו:

פאולה וילין שגב

יו"ר הדירקטוריון

אלון שגב

מנכ"ל החברה

נחתם ביום 28 במרץ, 2023

סודי

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

בחינה לירידת ערך- אלצ'ה

ליום 31 בדצמבר, 2022

SOLAER
RENEWABLE ENERGIES

שלום רב,

בחוות דעת זאת, התייחסנו למידע צופה פני עתיד, שנמסר לנו, כאמור, על-ידי הנהלת החברה. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע קיים למועד הערכה, וכולל הערכות של ההנהלה או כוונותיה נכון למועד ההערכה. אם הערכות אלה של ההנהלה לא תממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, ככל שנעשה בו שימוש בחוות הדעת.

לא בדקנו את המידע באופן בלתי תלוי, למעט בחינת סבירותו.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק, והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות.

החישובים בעבודה זו בוצעו באמצעות גיליון אלקטרוני, ולפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

נתבקשנו על-ידי חברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "סולאיר" ו/או "החברה") לבחון ולהעריך האם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך מוניטין (**Impairment**) של יחידה המניבה מזומנים, הפרויקט אלצה' (להלן: "אלצה" ו/או "הפרויקט") בבעלות החברה, באמצעות Himin 2 Investments S.L (להלן: "חברת הפרויקט" ו/או "חימין") ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "מועד ההערכה"). וזאת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 ירידת ערך נכסים (IAS 36).

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "BDO") לבין מזמינת העבודה אושרה ונחתמה על ידי מר יאיר אייזן, סמנכ"ל הכספים בחברה (להלן: "הסכם ההתקשרות"), ביום 20 בפברואר, 2023 (להלן: "מועד התקשרות").

ממצאינו ישמשו את החברה, הנהלתה ומבקריה בלבד וזאת למטרות דיווח פיננסי במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי המקובלים בישראל והנדרשים על פי כל דין, לרבות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 ירידת ערך נכסים (IAS 36). עבודה זו מיועדת לשימוש הבלעדי של החברה, הנהלתה ומבקריה הבלתי תלויים בלבד, על-פי כל דין.

לצורך ביצוע העבודה הנחננו והסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהחברה. אין לנו סיבה להניח שהנתונים עליהם התבססנו אינם מדויקים, שלמים או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה למעט בחינת סבירותו. ההסתמכות על מידע זה אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו. לא בוצעו במסגרת חוות הדעת בדיקות נאותות כלשהן ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות.

אי תלות ושיפוי

הרינו לציין כי אין לנו כל תלות בחברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ ו/או בחברות בנות שלה ואיננו בעלי עניין או צפויים להפוך לבעלי עניין באף אחת מהחברות או בנכסיהן בעתיד. אנו בלתי תלויים בחברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו – 1955 ובתקנותיו שהותקנו על פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) התשס"ח – 2009, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל, ובהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מס' 105-30.

עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

בהתאם להסכם ההתקשרות, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת סולאיר, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדיווחי סולאיר ליום 31 בדצמבר 2022, לרבות דוחות שיכללו במסגרת תשקיפי מדף או דוחות הצעת מדף שתפרסם סולאיר, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין החברות האמורות תידרשנה במסגרתן לצרף את העבודה הכלכלית. אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה, לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה, ואין להעבירה לצד ג' כלשהו, ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

פרטים אודות מעריך השווי ומומחיותו

BDO Consulting and Management Ltd - נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO. BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ומיסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.

הצוות המוביל

מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת ה- Corporate Finance

מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של למעלה מ-17 שנים ביעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי שותף המנהל עשרות כלכלנים ורו"ח בצוותים העוסקים בהערכות שווי, PPA, תכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסיים. טרם עבודתו ב-BDO מוטי ניהל את המחלקה הכלכלית בחברת "תבור כלכלה ופיננסיים". בעבר מוטי הרצה בטכניון ובאוניברסיטת תל אביב במסגרת החוג לחשבונאות וכן באוניברסיטה העברית בירושלים.

מר שגיב מזרחי, רו"ח, שותף, מנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance. שגיב הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. שגיב בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים ועבודות כלכליות-חשבונאיות מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP). בעבר שגיב הרצה באוניברסיטת בר אילן בחשבונאות והערכות שווי.

להלן פירוט הערכות שווי בהיקפים דומים או גבוהים, שבוצעו על ידי הצוות המוביל:

- **אל על** – הערכת שווי פעילות צי המטוסים של אלעל;
- **חברת השקעות דיסקונט** – הערכת שווי לצורך בחינה לירידת ערך חברת סלקום;
- **פז** – הערכת שווי לצורך בחינה לירידת ערך פז בתי זיקוק;
- **פרטנר** – הערכות שווי לצורך בחינה לירידת ערך המגזר הקווי;
- **One1 שרותי תוכנה** – הערכת שווי לצורך בחינה לירידת ערך מגזר התוכנה.
- **Arko Holdings / GPM Investments** – הערכות שווי ובחינות לירידת ערך.

מקורות מידע

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ומסמכים, כמפורט להלן:

- טיוטת דו"ח כספי של חברת הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022;
- מודל פיננסי של הפרויקט למועד ההערכה, אשר התקבל מהחברה;
- שיחות עם הנהלת החברה;
- נתונים נוספים, אשר נמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי הנהלת החברה;
- מידע גלוי לציבור.
- דיונים ושיחות עם אנשי מפתח בחברה:
 - יאיר אייזן, סמנכ"ל כספים
 - עמית גונן, סמנכ"ל פיתוח עסקי
 - גב' יעל סוויסה, חשבת

תמצית ממצאים

בהתבסס על עבודתנו והממצאים המפורטים בה, הגענו לכלל מסקנה כי נכון ליום 31 בדצמבר 2022, סכום בר השבחה של אלצה גבוה מהערך בספרים בספרי החברה, ולכן לא נדרשת הכרה בירידת ערך:

| אלפי אירו | 31.12.2022 |
|------------------------|------------|
| סכום בר השבחה | 32,039 |
| ערך בספרים | 21,138 |
| ירידת ערך נדרשת | - |

בכבוד רב,

שגיב מזרחי, שותף

BDO זיו האפט, ייעוץ וניהול בע"מ

נחתם בתאריך: 29.03.2023

תוכן עניינים

| | |
|----|------------------------------|
| 1 | תיאור החברה |
| 4 | סקירת שוק |
| 7 | תוצאות הפעילות העסקית |
| 10 | מתודולוגיה |
| 17 | בחינה לירידת ערך |
| 24 | בחינת הצורך במדידת ירידת ערך |
| 26 | נספחים |

פרק 1

תיאור החברה

סולאיר הוקמה ב-2009, ומירב פעילותה הועבר לחברת סולאיר אנרגיות מתחדשות שהוקמה ביום 26 ביוני 2019, והונפקה לציבור הרחב ביום 2 בפברואר 2021.

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בישראל.

עיקר פעילות החברה בישראל הינה ייזום והקמה של פרויקטים מניבים של מערכות פוטו-וולטאיות, קרקעיות או על גבי גגות, מבני ציבור, מפעלים, מאגרי מים, בריכות דגים וכיו"ב, ומשמשות לצורך הזרמת חשמל לקווי החלוקה וההולכה הארציים ולשימוש עצמי של צרכנים פרטיים, בהתאם לאסדרות שונות של רשות החשמל.

בנוסף, החברה מהווה קבלן הקמה (EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן M&O) של פרויקטים פוטו-וולטאיים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים.

החברה כבר הקימה מספר מיזמים של ייצור חשמל בעזרת מערכות פוטו וולטאיות בישראל, ספרד, איטליה, פולין וצ'ילה.

נכון למועד ההערכה בבעלות החברה וחברות בבעלותה כ-120 מגה וואט מחוברים או מוכנים לחיבור, כ-1,381 מגה וואט בשלבי הקמה או לקראת הקמה, כ-358 מגה וואט בשלבי פיתוח מתקדמים, וכ-1952 מגה-וואט בפרויקטים המתוכננים לשנים הקרובות, בשלבי ייזום.

אלצה

פרויקט אלצה הינה פרויקט להקמת מערכת לייצור חשמל באנרגיה פוטו – וולטאית בהספק כולל של 350 מגה וואט, ליד העיר אלצה שבדרום מזרח ספרד.

הפרויקט מוחזק על ידי החברה בשרשור (51%) באמצעות חברת הפרויקט חימין.

לצורך הקמת הפרויקט, יידרשו, בין היתר, העמדת ערבויות הקמה, הרחבה של היקף הסכם השכירות הקיים מול בעל הקרקע, קבלת ההיתרים הנדרשים בקשר עם ההרחבה האמורה וגיוס מימון מתאים.

נכון למועד ההערכה, 18 מגה וואט לקראת הקמה, כאשר 332 המגה וואט הנוספים בתהליכי ייזום בשלבים שונים.

במועד זה כבר התקבלו חלק מהאישורים הנדרשים לצורך ההקמה, והחברה פועלת לקבלת יתר האישורים לצורך תחילת העבודות, בכלל זה אישור חיבור לרשת והעמדת ערבות בנקאית בסך של כ-40 אלפי אירו למגה וואט, כאשר החברה כבר העמידה כמיליון אירו מתוך הערבות הנדרשת.

החברה צופה כי עבודות ההקמה בפרויקט יחלו בחציון השני של שנת 2023, וכי המערכת צפויה להגיע להפעלה מסחרית עד שנה ממועד תחילת ההקמה.

רכישת הפרויקט

בפברואר 2018 התקשרה החברה עם חימין בהסכם לרכישת כ-45.9% מהון המניות של חימין, בתמורה לסכום בסך של כ-1.3 מיליוני אירו.

נכון למועד ההערכה, שולמו כ-1.1 מיליוני אירו, כאשר יתרת תשלום במועד חיבור השלב הראשון.

בדצמבר 2020 רכשה החברה כ-5.1% נוספים מהון המניות של חימין, בתמורה לכ-4 מיליוני אירו, והחל מאותו המועד החברה הינה בעלת השליטה ומחזיקה החברה בכ-51% מהון המניות של חימין.

בנוסף, העמידה החברה הלוואה עבור חימין, בריבית שנתית של כ-8%, וכן הלוואה נוספת למטרת העמדת ערבויות לצורך הקמת הפרויקט, בסך של כ-400 אלפי אירו.

תיאור החברה

אלצ'ה-המשך

הסכם חכירה

ביום 6 באוקטובר, 2020, חימין התקשרה בהסכם לשכירת מקרקעין, לצורך התקנת מערכות פוטו וולטאיות בהספק של כ-50 מגה וואט. בהתאם להסכם תשכור חימין מבעל הקרקע, קרקע בשטח של 80 הקטר (800 דונם) במחוז אלצ'ה, החכירה תסתיים בחלוף 18 שנים ממועד חיבור הפרויקט לרשת.

בתום תקופת ההסכם, ההסכם יוארך באופן אוטומטי שלוש פעמים לתקופות של כ-5 שנים כל אחת (בסך הכל 33 שנים), כל עוד לא הודיע מי מהצדדים, 6 חודשים מראש לפחות, על סיום ההסכם. הזכות להודיע על אי הארכת ההסכם עומדת לחימין בלבד.

בתמורה לחכירה, תשלם חברת הפרויקט סכום בסך של כ-200 אלפי אירו לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן הספרדי ויועלו מדי שנה ב-2.5%.

ההסכם כולל אפשרות להרחבת שטח, כאשר השטח המושכר יוגדל עד לשטח הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ובלבד שגודלו לא יעלה על 105 הקטר.

פרק 2

סקירת שוק

סקירת שוק

שוק האנרגיה בספרד

כללי

ליצרני חשמל בשוק הספרדי מספר ערוצי מכירה, ביניהם מכירת חשמל בזירת מסחר מאורגנת, הבנויה כבורסה למכר חשמל (OMIE), כאשר הגישה לבורסה נעשית באמצעות ברוקר עמו מתקשר היזם, ומכירת חשמל באמצעות התקשרות בהסכמי מכר חשמל (PPA).

בורסת החשמל הספרדית החלה לפעול בשנת 1998 כתוצאה מהפרטה של שוק החשמל בספרד. בשנת 2007 רשת החשמל הספרדית אוגדה ביחד עם רשת החשמל הפורטוגלית ליצירת בורסת החשמל האיברית. בורסת החשמל הינה זירת מסחר יומי שבה מחיר החשמל נקבע באופן שוטף בהתאם לזמינות, הביקוש והצריכה לפי אזורים ושעות. יובהר כי לרוב, מחירי החשמל שניתן לקבל בבורסת החשמל הינם גבוהים ממחירי החשמל שניתן לקבל באמצעות התקשרות עם גופים פרטיים בהסכמי PPA. יחד עם זאת, מחירי החשמל בבורסת החשמל הינם כאמור דינמיים ונתונים לשינויים, וזאת בניגוד למחירי החשמל בהסכמי PPA שהינם בד"כ קבועים. לכן, על מנת לגדר את סיכוניהם, נוהגות חברות הייצור לשלב בין מכירת חשמל בבורסת החשמל לבין מכירת חשמל באמצעות הסכמי PPA.

אנרגיה מתחדשת

בעקבות מגבלות אשר הוטלו בשוק החשמל הספרדי במרוצת העשור החולף, השוק נותר רדום יחסית במהלך השנים 2013 עד 2016, כאשר במהלך שנים אלה הותקנו מעט מאוד מערכות לייצור חשמל. שינוי במצב דברים זה החל במהלך שנת 2017, עם שינוי במדיניות הממשלתית לעידוד אנרגיות מתחדשות ויצירת מכסות במסגרת מכרזים עם מחירים מובטחים. במהלך שלוש השנים האחרונות קיים שוק פעיל של אנרגיות מתחדשות הפועלות הן באמצעות המכרזים האמורים והן במתכונת של שוק חופשי למכירה ורכישת חשמל. לפי מנהל הרשת הספרדית, במהלך שנת 2019 הותקנו במדינה מערכות בהספק של כ-3,110 מגה-וואט. עקב כך, ייצור החשמל הפוטו-וולטאי צמח מ-2.7% מכלל ייצור החשמל במדינה בשנת 2009, לכ-7.2% בשנת 2019. בחודש דצמבר 2018, נכנסה לתוקף דירקטיבה EU 2018/2001 של האיחוד האירופי אשר קבעה יעד לצריכה כלל אירופי של 32% מכלל צריכת החשמל, עד לשנת 2030. בנוסף, בחודש דצמבר 2019 פרסם האיחוד האירופי את חבילת ה-"Green Deal" אשר מהווה מפת דרכים כוללת לצורך הפיכת כלכלת האיחוד האירופי לבת-קיימא. מפת הדרכים מתווה את אופן ביצוע ההשקעות והמימון הנדרשות לצורך

קיום יעדי התכנית. בנוסף, קבעה ממשלת ספרד יעד מדינתי לפיו חלק ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת יעמוד על 35% מכלל ייצור החשמל המדינתי עד לשנת 2030.

שנת 2022 מאופיינת במספר תהליכים דרמטיים בשוק האנרגיה באירופה בכלל ולשוק האנרגיה בספרד ובאיטליה בפרט. בחודשים האחרונים זינקו מחירי האנרגיה בספרד ובאיטליה במאות אחוזים, לצד עלייה חדה במחירי הסחורות, השילוח והמימון. בהמשך השנה חלה ירידה במחירי האנרגיה בעקבות החלטת האיחוד האירופי על תכנית לטיפול במשבר האנרגיה, במסגרתה ננקטו צעדים רבים כגון יעול וקיצור תהליכי האישור של הפרויקטים, הקמת אזורים מועדפים לאנרגיות מתחדשות והשקעות בייצור מימן ירוק עם העדפה לאיזור חצי האי האיברי. תלותה הבעייתית של אירופה בגז הרוסי, חושפת אותה לסכנה ממשית המחייבת שינויים דרמטיים.

הביקוש הגובר לאנרגיה סולארית בשווקים אלה לצד מיעוט מקום פנוי לחיבורי המתקנים העתידיים ברשת החשמל, העלו את רמות המחירים של פרויקטים להם מקום מובטח ברשת החשמל בעשרות אחוזים והפכו אותם לנכסים בעלי רמת סחירות גבוהה מאוד. בנוסף, גורמים אלה העלו את הסיכוי לחתימת הסכמי PPA ארוכי טווח איכותיים, המקנים יציבות תזרימית ופיננסית לייצרני החשמל.

סקירת שוק

שוק האנרגיה בספרד (המשך)

רגולציית אנרגיה מתחדשת

המסגרת המשפטית של תחום האנרגיה המתחדשת מורכבת מצווים (Directives) של האיחוד האירופי, אשר מיושמים במדינות החברות באיחוד באופן ישיר או באופן עקיף באמצעות חקיקה מדינית.

סוגי הפעילויות העיקריות בשוק החשמל הספרדי הינם ייצור חשמל, שינוע (Transmission), חלוקה (Distribution), מסחר ואספקה (Commercialization), תפעול מערכת ותפעול שוק. ככלל, בתור תחומים בעלי מאפיינים מונופוליסטיים, תחומי השינוע והחלוקה כוללים רגולציה משמעותית, בעוד שתחומי ייצור החשמל והאספקה פועלים בצורה ליברלית יותר על עקרונות של שוק חופשי (וזאת בשונה משוק החשמל בישראל).

לבניה והקמה של מתקנים לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת נדרשים אישורים ורישיונות מגופים ממשלתיים שונים. ההליך הפרוצדורלי הכללי לצורך אישור הקמה של מערכות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת קבוע ב- Electricity Act Sector 2013 ו-Royal Decree 1955/2000 (צו 1955/2000). בהתאם לצו 1955/2000, בנייה, הרחבה, שיפוץ ותפעול של מערכות לייצור חשמל כפופים לאישורים מסוימים, כאשר בסופם יש לרשום את מערכות הייצור במרשם הממשלתי למערכות ייצור חשמל.

האישורים הנדרשים לייצור חשמל הינם:

- אישורים אדמיניסטרטיביים, הכוללים בין היתר גם סקרים סביבתיים (Environmental Impact Assessment);
- אישורי ביצוע של הפרויקט המאפשרים את תחילת הבנייה; וכן
- אישור תפעול, אשר מאפשרים, לאחר הקמת המתקן, את חיבורו לרשת.

בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל פרויקט ופרויקט, ייתכן שיידרשו אישורים נוספים. כך, למשל, כאשר ישנה לפרויקט השפעה על שטחים ציבוריים, ייתכן שיידרשו אישורים מרשויות ממשלתיות ומוניציפליות שונות. כמו כן, לעתים נדרשת הסכמת צדדים שלישיים למעבר קווי חשמל בשטחם.

בטרם תחילת הבנייה של פרויקט לייצור חשמל, על היזם לקבל מחברת השינוע והחלוקה הרלוונטית אישור התחברות לרשת (שהינו אישור מהותי לצורך הקמת מתקן לייצור חשמל), במסגרתו נדרש היזם גם להתקשר בהסכם חיבור לרשת החשמל (Third Party Access - TPA). האישור האמור כפוף להשלמת מתקן הייצור וחיבורו לרשת החשמל בתוך 3 שנים, וקבלתו כפופה להעמדת ערבות בסך של 40 אירו לקילו-וואט.

במקרה שבו הפרויקט לא חובר לרשת החשמל בתוך התקופה האמורה, בשל נסיבות התלויות באופן ישיר ביזם, מחולטת הערבות. בקשת חיבור לרשת יכולה להידחות על בסיס נימוקים טכניים ואובייקטיביים בלבד, בדגש על היעדר קיבולת של הרשת באזור הפרויקט.

מחלוקות בקשר לחיבור לרשת מוכרעות על ידי ה-Spanish National Markets Competition Commission. בהתאם לצווי הממשלה הספרדית (Royal Decree law 14/2010), על היזם לשלם לחברת החלוקה עמלה בגין העברת וחלוקת החשמל בסך של 0.5 עד 1 אירו למגה-וואט שעה המסופק לרשת.

פרק 3

תוצאות הפעילות העסקית

תוצאות הפעילות העסקית

מאזן החברה – פרויקט אלצה

להלן מאזן מבוקר של חברת הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2021 וטיוטת מאזן ליום 31 בדצמבר 2022:

| 31.12.22 | 31.12.21 | אלפי אירו |
|-----------------------------|--------------|----------------------------------|
| התחייבויות שוטפות | | |
| 20 | – | התחייבות לספקים |
| 3,703 | 1,696 | זכאים ויתרות זכות |
| 172 | 23 | חליות שוטפות בגין חכירה |
| 3895 | 1719 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| התחייבויות לא שוטפות | | |
| 4,944 | 5,117 | התחייבות בגין חכירה |
| 4944 | 5117 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| הון עצמי | | |
| (1,256) | (915) | |
| 7,584 | 5,921 | סה"כ התחייבויות והון |

| 31.12.22 | 31.12.21 | אלפי אירו |
|------------------------|--------------|-----------------------------|
| נכסים שוטפים | | |
| 12 | 6 | מזומנים ושוי מזומנים |
| 945 | 480 | פקדונות לזמן קצר |
| 47 | 14 | חייבים ויתרות חובה |
| 6 | – | מקדמות לספקים |
| 1010 | 500 | סה"כ נכסים שוטפים |
| נכסים לא שוטפים | | |
| 670 | 326 | מערכות בהקמה |
| 124 | – | מקדמות לרכישת פרויקטים |
| 4,775 | 4,930 | נכס זכות שימוש |
| 165 | 165 | פקדונות ז"א |
| 840 | – | הלוואה שניתנה |
| 6573 | 5421 | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| 7,584 | 5,921 | סה"כ נכסים |

תוצאות הפעילות העסקית

מאזן החברה

להלן פירוט החוב נטו ונכסים עודפים של חברת הפרויקט לימים 31 בדצמבר, 2021-2022:

| אלפי אירו | 31.12.21 | 31.12.22 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| מזומנים ושווי מזומנים | 6 | 12 |
| פקדונות לטווח קצר | 480 | 945 |
| חברות קשורות | (1,676) | (3,692) |
| פקדונות ז"א | 165 | 165 |
| הלוואה שניתנה | - | 840 |
| סה"כ חוב נטו | (1,025) | (1,730) |

בהתאם למאזן חברת הפרויקט, ולניתוח שביצענו, להלן ריכוז המאזן הכלכלי של חברת הפרויקט לימים 31 בדצמבר, 2021-2022:

| אלפי אירו | 31.12.21 | 31.12.22 |
|----------------------|--------------|----------------|
| הון חוזר | (6) | 22 |
| נכסים תפעוליים אחרים | 117 | 452 |
| חוב נטו | (1,025) | (1,730) |
| סה"כ הון עצמי | (915) | (1,256) |

להלן פירוט ההון החוזר של חברת הפרויקט לימים 31 בדצמבר, 2021-2022:

| אלפי אירו | 31.12.21 | 31.12.22 |
|----------------------|------------|-----------|
| מוסדות | 14 | 36 |
| שונים | (20) | - |
| מקדמות לספקים | - | 6 |
| התחייבות לספקים | - | (20) |
| סה"כ הון חוזר | (6) | 22 |

להלן פירוט הנכסים התפעוליים האחרים של חברת הפרויקט לימים 31 בדצמבר, 2021-2022:

| אלפי אירו | 31.12.21 | 31.12.22 |
|----------------------------------|------------|------------|
| מערכות בהקמה | 326 | 670 |
| נכס זכות שימוש | 4,930 | 4,775 |
| חלויות בגין חכירה | (23) | (172) |
| התחייבות בגין חכירה | (5,117) | (4,944) |
| מקדמות לרכישת פרויקטים | - | 124 |
| סה"כ נכסים תפעוליים אחרים | 117 | 452 |

פרק 4

מתודולוגיה

רקע והגדרות

תקן חשבונאות בינלאומי 36 (המתוקן) (להלן: "התקן" או "IAS36") מבקש להבטיח כי נכסיה של ישות לא יוצגו בסכום העולה על הסכום בר ההשבה שלהם. נכס מוצג בסכום הגבוה מסכום בר השבה שלו כאשר ערכו של הנכס בספרים עולה על הסכום שיתקבל מהשימוש בנכס או ממכירתו. במקרה כזה, חלה ירידה בערך הנכס והתקן דורש מהישות להכיר בהפסד מירידת ערך.

התקן חל על כל הנכסים (למעט חריגים המנויים בתקן עצמו) לרבות, מוניטין שנרכש בצירוף עסקים. מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מייצג תשלום שביצע הרוכש מתוך ציפיות להטבות כלכליות עתידיות מנכסים שלא ניתן לזהותם בנפרד ולהכיר בהם בנפרד.

הגדרות

ערך בספרים (Carrying Amount) מוגדר כסכום בו מוכר הנכס לאחר ניכוי כל פחת שנצבר (הפחתה שנצברה), ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

יחידה מניבה-מזומנים (Cash-generating unit) היא קבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, המפיקה תזרימי מזומנים חיוביים, שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים או מקבוצות נכסים אחרות.

שווי הוגן (Fair value) הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

עלויות מימוש (Costs of disposal) הן עלויות תוספתיות, המיוחסות במישרין למימוש של נכס או של יחידה מניבה-מזומנים, למעט עלויות מימון והוצאת מסים על הכנסה.

שווי שימוש (Value in use) הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, החזויים לנבוע מנכס או מיחידה מניבה-מזומנים.

סכום בר-השבה (Recoverable amount) של נכס או יחידה מניבה-מזומנים הוא הגבוה מבין השווי ההוגן שלו בניכוי עלויות למכירה לבין שווי השימוש בו.

זיהוי נכס שתיתכן ירידה בערכו

עיתוי בחינת ירידת הערך

ישות תבחן בכל תאריך מאזן אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכס. אם מתקיים סימן כלשהו, על הישות לאמוד את סכום בר ההשבה של הנכס. ללא קשר אם קיים סימן לירידת ערך, על הישות גם:

- לבחון אחת לשנה ירידת ערך של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר או נכס בלתי מוחשי שאינו זמין עדיין לשימוש על ידי השוואת ערכו לסכום בר ההשבה שלו.
- לבחון אחת לשנה ירידת ערך של מוניטין שנרכש בצירוף עסקים.

סימנים המצביעים על ירידת ערך

כאמור, את הסימנים לירידת ערך תבחן הישות בכל תאריך מאזן. התקן קובע כי על הישות לבחון, לכל הפחות, את הסימנים הבאים:

מקורות מידע חיצוניים

- במהלך התקופה חלה ירידה משמעותית בערך השוק של הנכס מעבר לחזוי כתוצאה מחלוף הזמן או משימוש רגיל.
- שינויים משמעותיים בעלי השפעה שלילית על הישות חלו במהלך התקופה או שיחולו בעתיד הקרוב, בסביבה הטכנולוגית, השיווקית, הכלכלית או המשפטית, שבה פועלת הישות, או בשוק אליו מיועד הנכס.
- במהלך התקופה חלה עלייה בשיעורי הריבית בשוק או בשיעורי תשואה אחרים על השקעות בשוק, וסביר שעלויות אלה ישפיעו על שיעור הניכיון המשמש בחישוב שווי הנכס, ויקטינו באופן מהותי את הסכום בר ההשבה של הנכס.
- הערך בספרים של הנכסים נטו של הישות גבוה משווי השוק של הישות (Market capitalization).

זיהוי נכס שתיתכן ירידה בערכו (המשך)

- קיימות ראיות זמינות להתיישנות או לנזק פיזי של נכס.
 - שינויים משמעותיים בעלי השפעה שלילית על הישות חלו במהלך התקופה או חזויים לחול בעתיד הקרוב, בהיקף או באופן שבו נעשה שימוש בנכס או חזוי שיעשה בו שימוש.
 - קיימות ראיות זמינות ממערכת הדיווח הפנימית המצביעות על כך שהביצועים הכלכליים של הנכס הם, או יהיו, גרועים מאלה שנחזו.
- הרשימה לעיל אינה רשימה ממצה. ישות עשויה לזהות סימנים נוספים המצביעים על ירידה אפשרית בערך של נכס.
- קיומם של סימנים לירידת ערך ידרוש מהישות לקבוע את הסכום בר ההשבה של הנכס, או, במקרה של מוניטין, לבצע בחינה לירידת ערך.
- אם לא ניתן לאמוד את סכום בר ההשבה של נכס בודד, על הישות לחשב את סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים, אליה שייך הנכס. יחידות מניבות מזומנים צריכות להיות מזוהות באופן עקבי מתקופה לתקופה לאותם נכסים או סוגי נכסים, אלא אם קיימת הצדקה לשינוי.

מדידת סכום בר השבה

כללי

סכום בר-השבה של נכס או יחידה מניבה-מזומנים הוא הגבוה מבין השווי ההוגן שלו בניכוי עלויות למכירה לבין שווי השימוש בו.

התקן קובע שלא תמיד הכרחי לקבוע הן את השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה והן את השווי השימוש שלו. אם אחד מבין הסכומים הללו גבוה מהערך בספרים של הנכס, לא חלה ירידה בערך הנכס ואין צורך לאמוד את הסכום האחר.

אם אין סיבה להאמין כי שווי השימוש של נכס עולה באופן מהותי על השווי ההוגן שלו בניכוי עלויות מכירה, השווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה עשוי לשמש כסכום בר ההשבה. לעיתים קרובות, זה יהיה המקרה כאשר הנכס מיועד למימוש. זאת מכיוון ששווי השימוש של נכס המיועד למימוש יתבסס בעיקר על התמורה נטו מהמימוש, מאחר וסביר כי תזרימי המזומנים העתידיים מהמשך השימוש בנכס עד למכירתו, זניחים.

שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה

הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן בניכוי עלויות מכירה של נכס היא המחיר שנקבע בהסכם מכירה מחייב בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים מותאם בגין עלויות תוספתיות שניתן יהיה ליחסן במישרין למימוש הנכס.

כאשר אין הסכם מכירה מחייב, אך הנכס נסחר בשוק פעיל, השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה יהיה מחיר השוק של הנכס בניכוי עלויות מימוש.

כאשר אין הסכם מכירה מחייב או שוק פעיל לנכס, השווי ההוגן יתבסס על המידע הזמין הטוב ביותר על מנת לשקף את הסכום שישות הייתה יכולה לקבל, בתאריך המאזן, תמורת מימוש הנכס בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת. בקביעת סכום זה, ישות מביאה בחשבון את התוצאות של עסקאות שנעשו לאחרונה בנכסים דומים באותו ענף. מהשווי ההוגן יש להפחית עלויות תוספתיות שניתן יהיה ליחסן במישרין למימוש הנכס.

מתודולוגיה

מדידת סכום בר השבה (המשך)

שווי שימוש

המרכיבים שלהלן ישתקפו בחישוב שווי השימוש של הנכס:

- אמידת תזרימי המזומנים העתידיים, הן חיוביים והן שליליים, שינבעו משימוש מתמשך בנכס וממימושו הסופי.
 - תחזיות לגבי שינויים אפשריים בסכום או בעיתוי של תזרימי מזומנים עתידיים אלה.
 - ערך הזמן של הכסף, המיוצג על ידי שיעור שוק שוטף של ריבית חסרת סיכון.
 - המחיר לנשיאת (for bearing) אי וודאות, שטבועה בנכס.
 - גורמים אחרים, כגון היעדר נזילות, שמשתתפים בשוק ישתקפו בתמחור תזרימי המזומנים העתידיים שהישות מצפה להפיק מהנכס.
- אמידת שווי השימוש של הנכס כוללת את השלבים הבאים:
- אמידת תזרימי המזומנים העתידיים, הן חיוביים והן שליליים, שינבעו משימוש מתמשך בנכס וממימושו הסופי.
 - יישום שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים עתידיים אלה.

במדידת שווי השימוש הישות:

- תבסס את תחזית תזרימי המזומנים על הנחות סבירות ומבוססות, המייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התנאים הכלכליים, שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס.

תבסס את תחזיות תזרימי המזומנים על תקציבים/תחזיות כספיים, העדכניים ביותר, שאושרו על ידי ההנהלה. תחזיות המבוססות על תקציבים/תחזיות כאלה, יכסו תקופה מרבית של 5 שנים, אלא אם ניתן להצדיק תקופה ארוכה יותר.

תאמוד תחזיות תזרימי המזומנים לתקופה שמעבר לתקופה המכוסה על ידי התקציבים/תחזיות העדכניים ביותר, על ידי אקסטרפולציה של אותן תחזיות תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע או יורד לשנים שלאחר מכן. כאשר הערך בספרים של נכס אינו כולל עדיין את כל תזרימי המזומנים השליליים אשר יתהוו עד שהנכס מוכן לשימוש או למכירה, אומדני תזרימי מזומנים עתידיים שליליים אמורים לכלול אומדן של תזרימי מזומנים שליליים נוספים, החזויים להתהוות כדי להכין את הנכס לשימוש או למכירה.

אומדן תזרימי מזומנים עתידיים לא יכלול אומדני תזרימי מזומנים חיוביים או שליליים החזויים לנבוע מ:

- שינוי מבני עתידי שהישות אינה מחויבת לגביו.
- שיפור או הגדלת רמת הביצועים של הנכס.
- תזרימי מזומנים חיוביים או שליליים מפעילויות מימון.
- תשלומי או תקבולי מיסים על ההכנסה.

תזרימי המזומנים העתידיים נאמדים במטבע בו הם מופקים ולאחר מכן מהוונים תוך שימוש בשיעור ניכיון המתאים לאותו מטבע. ישות מתרגמת את הערך הנוכחי לפי שער החליפין המיידית במועד חישוב שווי השימוש.

מדידת סכום בר השבה (המשך)

שיעור הניכיון

שיעור הניכיון צריך להיות שיעור לפני מס המשקף הערכות שוק שוטפות של:

- ערך הזמן של הכסף.
- הסיכונים הספציפיים של הנכס, אשר בגינם לא הותאמו האומדנים של תזרימי המזומנים העתידיים.

הכרה של הפסד מירידת ערך

יש להקצות את ההפסד מירידת הערך להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה (קבוצת היחידות) לפי הסדר הבא:

- א. תחילה, להקטין את הערך בספרים של מוניטין כלשהוא שהוקצה ליחידה מניבה מזומנים (קבוצה של יחידות) ולאחר מכן;
- ב. לשאר נכסי היחידה (קבוצה של יחידות) באופן יחסי על בסיס הערך בספרים של כל נכס ביחידה (קבוצה של יחידות).

הפחתות אלה בערכים בספרים יטופלו כהפסדים מירידת ערך של נכסים בודדים.

לצורך הקצאת ההפסד מירידת ערך בהתאם לאמור לעיל ישות לא תקטין את הערך בספרים של נכס מתחת לגבוה מבין:

- שוויו ההוגן בניכוי עלויות מכירה (אם ניתן לקביעה);
- שווי השימוש שלו (אם ניתן לקביעה); או
- אפס.

סכום ההפסד מירידת ערך שאילולא כן היה מוקצה לנכס, יוקצה באופן יחסי לשאר הנכסים ביחידה (קבוצה של יחידות).

מתודולוגיה

שיעור ההיוון

בהתבסס על תקן חשבונאות בינלאומי IAS 36, בעת מדידת הסכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים, אין לכלול תשלום בגין מס הכנסה. כתוצאה מכך, על שיעור הניכיון, המשמש לאמידת שווי הנוכחי של תזרימי המזומנים להיות מחושב כשיעור הניכיון לפני מס.

שיעור הניכיון מחושב לפי מודל ה-WACC, שהינו שיעור התשואה המשוקלל הנדרש על-ידי בעלי ההון, כמפורט להלן:

$$WACC = Kd * (\%D) + Ke * (\%E)$$

כאשר:

| | | |
|--|---|-------------|
| שיעור התשואה המשוקלל הנדרש על-ידי בעלי ההון; | = | WACC |
| שיעור התשואה על החוב לאחר מס; | = | Kd |
| שיעור החוב מסך הנכסים; | = | %D |
| שיעור התשואה על ההון העצמי; | = | Ke |
| שיעור ההון העצמי מסך הנכסים; | = | %E |

שיעור התשואה על ההון העצמי נקבע בהתאם למודל ה-CAPM (Capital Asset Pricing Model). על-פי מודל זה שיעור התשואה על ההון העצמי נגזר מריבית חסרת סיכון ליום הרכישה בתוספת פרמיית סיכון שוק המוכפלת ברמת הסיכון של החברה ביחס לסטיית התקן של תיק השוק (β).

$$Ke = Rf + \beta * (Rm - Rf) + SCP$$

כאשר: Rf – זוהי תשואת המינימום הנדרשת על ידי משקיע בגין השקעה "חסרת סיכון".

β - מקדם הסיכון היחסי. מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת שוק ההון כולו, כאשר מקדם זה גדול מ-1, לפעילות רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (קרי, במקרה של מיתון יושפע הענף לרעה יותר מענפים אחרים, ובמקרה של שגשוג יושפע הענף לטובה יותר מענפים אחרים). כאשר מקדם זה קטן מ-1, שווי הפעילות רגיש פחות מהממוצע לשינויים במצב השוק. לצורך חישוב ה- β של פעילות החברה הסתמכנו על ה- β הלא ממונפות בחברות אנרגיה מתחדשת דומות, ע"פ נתוני Bloomberg ליום 31 בדצמבר, 2022.

Rm-Rf - פרמיית הסיכון של ספרד ע"פ Damodaran, ינואר 2023.

SRP - פרמיית סיכון ספציפית, בהתאם לניסיונו בתחום.

מתודולוגיה

שיעור ההיוון (המשך)

להלן פירוט הפרמטרים ששימשו בחישוב שיעור ההיוון לפרויקט אלצה':

| פרמטר | סימון | ערך | מקור |
|----------------------------|-------------|--------------|---|
| שיעור ההון | %E | 58.4% | בהתאם לממוצע חברות השוואה |
| שיעור החוב | %D | 41.6% | בהתאם לממוצע חברות השוואה |
| מחיר הון זר | Kd | 6.09% | מחיר חוב נומינלי למח"מ 15 ממערכת בלומברג, על פי דירוג החברה |
| שיעור המס בספרד | T | 25% | שיעור המס הסטטורי בספרד |
| ביטא | β | 0.81 | ממוצע ביטאות, חברות השוואה |
| ריבית חסרת סיכון | Rf | 2.66% | ריבית חסרת סיכון ל-15 שנים, על פי אג"ח ממשלת גרמניה |
| פרמיית השוק | Rm-Rf | 6.65% | פרמיית הסיכון של ספרד ע"פ Damodaran, ינואר 2023 |
| פרמיה ספציפית | SP | 3.25% | בהתאם לניסיונו ועל פי שיקול דעתנו |
| מחיר ההון | Ke | 11.28% | $Rf + \beta * (Rm - Rf) + SRP$ |
| מחיר הון ממוצע משוק | WACC | 8.50% | $(D/V) * (1 - T) * Kd + (E/V) * Ke$ |

בהתאם לכך, שיעור ההיוון ליום 31 בדצמבר, 2022 נאמד בכ- 8.5%.

ביטא (β) החברה נקבעה בהתאם לממוצע ביטאות לא ממונפת מחברות השוואה של 0.53 ויחס חוב-הון ממוצע של 71.4%, כלהלן:

| ביטא החברה | |
|-------------------------------------|-------|
| ביטא לא ממונפת - ממוצע חברות השוואה | 0.53 |
| יחס חוב הון | 71.4% |
| שיעור המס | 25% |
| $1 + (1 - T) * D/E$ | 1.54 |
| ביטא ממונפת | 0.81 |

פרק 5 בחינה לירידת ערך

בחינה לירידת ערך

כללי

בחינת ירידת הערך ליום 31 בדצמבר 2022

לבקשת הנהלת החברה בוצעה בחינה לירידת הערך הפעילות לפי תקן חשבונאות בינלאומי, IAS 36 ליום 31 בדצמבר 2022.

זיהוי יחידה מניבת מזומנים

בהתאם ל- IAS 36, לצורך הבחינה לירידת הערך, התקן מגדיר יחידה מניבת מזומנים כקבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, המפיקה תזרימי מזומנים חיוביים, שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים. להרחבה ראה פרק "מתודולוגיה".

הנהלת החברה רואה את פרויקט אלצה' כיחידה מניבה מזומנים אחת (להלן: "היחידה מניבה מזומנים").

סכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים

בהתאם ל- IAS 36 סכום בר השבה של היחידה מניבת מזומנים הוא השווי ההוגן שלה בניכוי עלויות מכירה או שווי השימוש שלה, כגבוה מבניהם. להרחבה ראה פרק "מתודולוגיה".

שווי השימוש של היחידה מניבת המזומנים חושב על ידי גישת ההכנסות, שיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flows).

הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים

לצורך קביעת הערך בספרים של היחידה מניבת המזומנים קיבלנו מהנהלת החברה את הערך בספרים של היחידה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 אשר כולל את כלל הנכסים וההתחייבויות התפעוליים (לא כולל התחייבויות פיננסיות נטו ונכסים עודפים) של פעילות זו.

פירוט והרחבה בנושא יובאו בפרק הבא.

הנחות עבודה עיקריות

- 1. שנות התחזית** - נלקחו בחשבון תחזיות החברה ל-33 שנות פעילות לפרויקט אלצה', החל ממועד החיבור של כל אחד מהשלבים כמפורט בהמשך, בהתאם למידע שהתקבל מהנהלת החברה בקשר עם האורך הכלכלי של הפרויקט והסכמי השכירות עליהם חתמה.
- 2. שיעור היוון** - שיעור היוון (WACC) הנומינלי לפרויקט אלצה' נאמד בכ-8.5%. להרחבה ראה פרק מתודולוגיה.
- 3. שיעור מס** - שיעור המס שנלקח בחשבון בתחזיות תזרימי המזומנים הינו 25%, המייצג את שיעור מס החברות בספר הידוע למועד הערכת השווי.
- 4. IFRS 16** - התחזית המוצגת נערכה שלא על פי IFRS 16. משמעות הדבר היא, שתחזית הרווח והפסד כוללת הוצאות שכירות, ואינה כוללת הוצאות פחת בגין הפחתת נכסי זכות שימוש. כמו כן, בהקבלה לכך, התחייבות בגין חכירה סווגה ביחד עם נכסי זכות השימוש כחלק מפריט תפעולי בתוך הערך בספרים, ואינה סווגה כחוב פיננסי.

בחינה לירידת ערך

היוון תזרים מזומנים

להלן תחזית תזרים המזומנים התפעולית של פרויקט אלצה' לשנות התחזית (אלפי אירו):

| 2039 | 2038 | 2037 | 2036 | 2035 | 2034 | 2033 | 2032 | 2031 | 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | אלפי אירו |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| 27,200 | 26,890 | 32,828 | 32,448 | 31,986 | 31,302 | 31,168 | 30,992 | 30,851 | 29,966 | 30,594 | 32,276 | 33,829 | 34,107 | 35,957 | 1,635 | - | הכנסות |
| (6,225) | (6,082) | (5,941) | (5,804) | (5,670) | (5,539) | (5,411) | (5,286) | (4,671) | (4,563) | (4,457) | (4,354) | (4,253) | (4,155) | (3,683) | (261) | - | הוצאות תפעוליות |
| 20,975 | 20,808 | 26,887 | 26,644 | 26,317 | 25,763 | 25,757 | 25,706 | 26,180 | 25,403 | 26,137 | 27,922 | 29,576 | 29,952 | 32,274 | 1,374 | - | EBITDA |
| (13,280) | (13,716) | (13,716) | (13,716) | (13,716) | (13,716) | (13,716) | (13,716) | (13,716) | (13,716) | (13,716) | (13,716) | (13,716) | (13,421) | (7,069) | (436) | - | פחת |
| 7,695 | 7,092 | 13,171 | 12,927 | 12,600 | 12,047 | 12,040 | 11,990 | 12,464 | 11,687 | 12,421 | 14,205 | 15,860 | 16,530 | 25,205 | - | - | רווח תפעולי לפני מס |
| (1,924) | (1,773) | (3,293) | (3,232) | (3,150) | (3,012) | (3,010) | (2,997) | (3,116) | (2,922) | (3,105) | (3,551) | (3,965) | (4,133) | (6,301) | - | - | הוצאות מס |
| 5,771 | 5,319 | 9,878 | 9,696 | 9,450 | 9,035 | 9,030 | 8,992 | 9,348 | 8,765 | 9,315 | 10,654 | 11,895 | 12,398 | 18,904 | - | - | רווח תפעולי לאחר מס |
| התאמות | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13,280 | 13,716 | 13,716 | 13,716 | 13,716 | 13,716 | 13,716 | 13,716 | 13,716 | 13,716 | 13,716 | 13,716 | 13,716 | 13,421 | 7,069 | 436 | - | פחת |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (18,157) | (104,828) | (76,216) | (6,546) | CAPEX |
| (14) | 507 | (20) | (27) | (46) | (1) | (4) | 39 | (65) | 61 | 149 | 138 | 31 | 194 | (2,575) | (137) | 22 | שינויים בהון חוזר |
| 13,266 | 14,223 | 13,696 | 13,689 | 13,670 | 13,716 | 13,712 | 13,756 | 13,652 | 13,778 | 13,865 | 13,854 | 13,748 | (4,542) | (100,335) | (75,916) | (6,524) | סה"כ התאמות |
| 19,037 | 19,542 | 23,574 | 23,385 | 23,120 | 22,751 | 22,743 | 22,748 | 22,999 | 22,543 | 23,181 | 24,508 | 25,642 | 7,856 | (81,431) | (75,916) | (6,524) | תזרים להיוון |
| 16.5 | 15.5 | 14.5 | 13.5 | 12.5 | 11.5 | 10.5 | 9.5 | 8.5 | 7.5 | 6.5 | 5.5 | 4.5 | 3.5 | 2.5 | 1.5 | 0.5 | תקופה להיוון |
| 4,955 | 5,518 | 7,223 | 7,774 | 8,339 | 8,903 | 9,657 | 10,480 | 11,496 | 12,226 | 13,641 | 15,648 | 17,763 | 5,905 | (66,407) | (67,172) | (6,263) | תזרים מהוון |

בחינה לירידת ערך

היוון תזרים מזומנים (המשך)

להלן תחזית תזרים המזומנים התפעולית של פרויקט אלצה' לשנות התחזית – המשך (אלפי אירו):

| 2058 | 2057 | 2056 | 2055 | 2054 | 2053 | 2052 | 2051 | 2050 | 2049 | 2048 | 2047 | 2046 | 2045 | 2044 | 2043 | 2042 | 2041 | 2040 | אלפי אירו | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------------|
| 2,380 | 23,574 | 24,788 | 24,324 | 23,869 | 23,422 | 22,984 | 22,554 | 22,132 | 22,812 | 23,431 | 24,317 | 24,893 | 24,780 | 25,036 | 26,077 | 26,591 | 27,568 | 25,977 | הכנסות | |
| (814) | (8,018) | (8,388) | (8,194) | (8,004) | (7,819) | (7,638) | (7,461) | (7,288) | (7,120) | (6,955) | (6,794) | (6,636) | (6,483) | (6,333) | (6,186) | (6,677) | (6,523) | (6,372) | הוצאות תפעוליות | |
| 1,567 | 15,557 | 16,400 | 16,130 | 15,865 | 15,603 | 15,346 | 15,093 | 14,844 | 15,692 | 16,476 | 17,523 | 18,256 | 18,297 | 18,703 | 19,891 | 19,914 | 21,045 | 19,604 | EBITDA | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (295) | (6,648) | פחת | |
| 1,567 | 15,557 | 16,400 | 16,130 | 15,865 | 15,603 | 15,346 | 15,093 | 14,844 | 15,692 | 16,476 | 17,523 | 18,256 | 18,297 | 18,703 | 19,891 | 19,914 | 20,750 | 12,956 | רווח תפעולי לפני מס | |
| (392) | (3,889) | (4,100) | (4,033) | (3,966) | (3,901) | (3,837) | (3,773) | (3,711) | (3,923) | (4,119) | (4,381) | (4,564) | (4,574) | (4,676) | (4,973) | (4,978) | (5,187) | (3,239) | הוצאות מס | |
| 1,175 | 11,668 | 12,300 | 12,098 | 11,899 | 11,703 | 11,510 | 11,320 | 11,133 | 11,769 | 12,357 | 13,142 | 13,692 | 13,723 | 14,027 | 14,918 | 14,935 | 15,562 | 9,717 | רווח תפעולי לאחר מס | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | התאמות | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 295 | 6,648 | פחת | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | CAPEX | |
| 1,296 | 70 | (22) | (22) | (22) | (21) | (21) | (21) | 71 | 65 | 87 | 61 | 3 | 34 | 99 | 2 | 94 | (120) | 114 | שינויים בהון חוזר | |
| 1,296 | 70 | (22) | (22) | (22) | (21) | (21) | (21) | 71 | 65 | 87 | 61 | 3 | 34 | 99 | 2 | 94 | 175 | 6,762 | סה"כ התאמות | |
| 2,471 | 11,738 | 12,277 | 12,076 | 11,877 | 11,681 | 11,488 | 11,299 | 11,203 | 11,834 | 12,444 | 13,203 | 13,696 | 13,757 | 14,126 | 14,920 | 15,030 | 15,737 | 16,479 | תזרים להיוון | |
| 35.5 | 34.5 | 33.5 | 32.5 | 31.5 | 30.5 | 29.5 | 28.5 | 27.5 | 26.5 | 25.5 | 24.5 | 23.5 | 22.5 | 21.5 | 20.5 | 19.5 | 18.5 | 17.5 | תקופה להיוון | |
| 137 | 703 | 798 | 852 | 909 | 970 | 1,035 | 1,105 | 1,189 | 1,362 | 1,554 | 1,789 | 2,014 | 2,195 | 2,445 | 2,802 | 3,062 | 3,479 | 3,953 | תזרים מהוון | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 32,039 | שווי אלצה' |

בחינה לירידת ערך

הנחות

מודל פיננסי

הנהלת החברה חילקה את חיבור פרויקט אלצה ל-5 שלבים (להלן: "השלבים") ולכל שלב אמדה את לוחות הזמנים ואת ההסתברות לחיבור. להלן ריכוז הנתונים על השלבים כפי שהתקבל מהנהלת החברה:

| הסתברות | עלויות הקמה (אלפי אירו) | שנת סיום | מועד סיום הקמה | מועד תחילת הקמה | הספק (MW DC) |
|---------|-------------------------|----------|----------------|-----------------|--------------|
| 100% | 12,986 | 2057 | Q3 2024 | Q4 2023 | 18 |
| 90% | 102,903 | 2058 | Q2 2025 | Q3 2024 | 129 |
| 80% | 12,901 | 2058 | Q3 2025 | Q4 2024 | 18 |
| 70% | 102,388 | 2058 | Q4 2025 | Q1 2025 | 143 |
| 60% | 30,261 | 2059 | Q1 2026 | Q2 2025 | 42 |
| | 261,439 | | | | 350 |

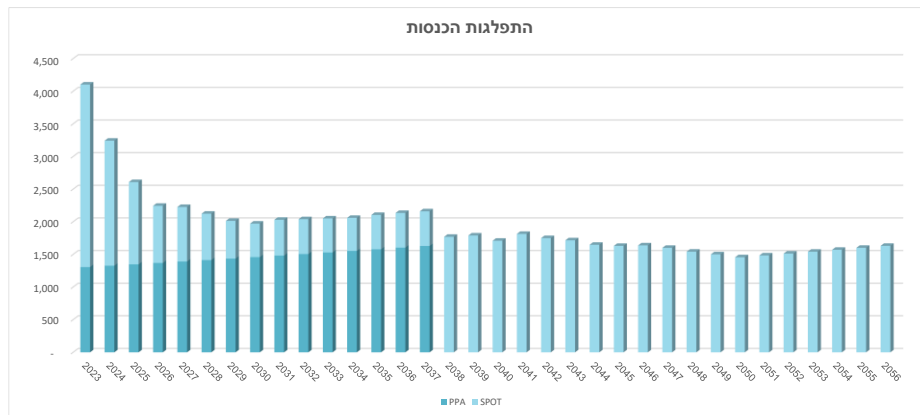
הנחות המודל נקבעו בהתאם למודל הפיננסי שהתקבל מהחברה, כאשר המודל לוקח בחשבון את ההקמה של השלב הראשון בסך של 18 מגה וואט בשנת 2023, אשר יחבורו כאמור לרשת החשמל בתחילת שנת 2024.

כמו כן, מכיוון שהיתכנות ההקמה וחיבור השלבים המאוחרים יותר כוללים רכיבי אי וודאות רבים, כגון מקום ברשת החשמל לחיבור נלקחו בחשבון ההסתברויות לעיל כפי שהתקבלו מהנהלת החברה, המוכפלות בסעיפי ההכנסות וההוצאות, וכן ההשקעות שנלקחו בחשבון במודל.

הכנסות

כאמור, ההספק הנוכחי של הפרויקט הוא כ-18 מגה וואט. בהתאם לכך ועל פי היועצים הטכניים של החברה, התפוקה השנתית הצפויה של הפרויקט עומדת על כ-2.1 מגה וואט בשעה, כאשר נלקחה בחשבון דרגציה שנתית של כ-0.5%.

להלן התפלגות הכנסות הפרויקט בהתאם לאפיקי המכירות (באלפי אירו), בהתאם לחיבור של 18 מגה וואט:



על פי המודל הפיננסי שהתקבל מהחברה, החל ממועד החיבור של כל אחד מהשלבים ולמשך 15 שנה, החברה מעריכה כי תמכור כ-70% מהחשמל המיוצר בהסכם PPA בתעריף קבוע של כ-50 אירו למגה וואט, המוצמד למדד המחירים לצרכן עם הגבלה של 2% בשנה. בהתאם להנהלת החברה, תעריף זה הינו זהה להסכמי PPA שנחתמו לאחרונה ומייצג בצורה טובה את מצב השוק נכון למועד הערכת השווי. 30% האחוזים הנותרים, ימכרו על פי תעריף החשמל העדכני הצפוי בשוק לכל שנה, צמוד למדד, על פי תחזית Baringa הנכונה למועד ההערכה.

החל מהשנה ה-15 שנה ואילך, כלל החשמל יימכר בתעריף החשמל הצפוי לאותה השנה, בהתבסס על תחזית Baringa למועד ההערכה, צמוד למדד.



בחינה לירידת ערך

הנחות (המשך)

הוצאות תפעול ותחזוקה

הוצאות התפעול ותחזוקה בפרויקט אלצה' מבוססות על המודל הפיננסי של החברה ונאמדו בתעריף של כ-7 אלפי אירו לשנה למגה וואט, צמוד מדד, עד לתום תקופת התחזית. כאשר ההוצאות בכל שנה חושבו בהתאם להספק שחובר עד אותו השלב.

הוצאות חכירה

הוצאות החכירה בגין שטח פרויקט אלצה' נאמדו בכ-200 אלפי אירו לשנה, כאשר התשלום משולם בהתאם לחיבור כל שלב, בהתאם לחוזה החכירה עליו חתמה חברת הפרויקט, כמפורט בפרק 1. הוצאות אלו צמודות למדד בתוספת גידול שנתי של כ-2.5% עד לסוף תקופת התחזית.

הוצאות ביטוח

הוצאות ביטוח עבור פרויקט אלצה' נאמדו בסך של כ-75 אלפי אירו לשנה, על פי המודל הפיננסי שהתקבל מהחברה, צמוד למדד עד לסוף שנת התחזית. כאשר ההוצאות בכל שנה מחושבות בהתאם להספק שחובר עד אותה שנה.

הוצאות מס

הוצאות המס בשנות התחזית נאמדו בהתאם לשיעור מס החברות הנהוג בספרד נכון למועד ההערכה, שעמד על כ-25%.

הצמדה לאינפלציה

הונחה אינפלציה של כ-2.3% בשנה לכלל ההוצאות וההכנסות, המבוססת על תחזית האינפלציה ארוכת הטווח באירופה.

הון חוזר

נלקחו בחשבון שינויים בהון חוזר בהתאם ל-30 ימי לקוחות ו-30 ימי ספקים.

השקעות

ההשקעות בגין הקמת פרויקט אלצה' נאמדו בסך של כ-205.7 אלפי אירו, אשר יושקעו בין השנים 2023-2026, בהתאם לפרויקט ההקמה של כל אחד מהשלבים כאמור לעיל.

השקעות אלו מחושבות בהתבסס על תעריף של כ-716 אלפי אירו למגה וואט כפי שהתקבל מהנהלת החברה, לחיבור של כ-350 מגה וואט.

בנוסף, השקעות אלו כוללות תעריף של כ-4.7 אלפי אירו וכ-4 אלפי אירו למגה וואט, הושקעו בשנים 2023 ו-2024 בהתאם לעלויות אשר צופה החברה לצורך חיבור הפרויקט לתחנות החשמל בהתאם למרחק מהאתר עליו מוקם הפרויקט.

פחת

הפחת נאמד בשיעור של כ-6.67% בשנה (15 שנה) על פי המידע שהתקבל מהנהלת החברה בקשר להוצאות הפחת המוכרות לצרכי מס בספרד בפרויקט מסוג זה.

בחינה לירידת ערך

סיכום שווי

בהתאם להנחות המפורטות לעיל, שווי השימוש של פרויקט אלצה נאמד בכ-32 מיליוני אירו, נכון ליום 31 בדצמבר, 2022

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות, הבוחן את השפעת שינוי בשיעור ההיוון ושינוי במחירי החשמל הנמכר במחירי השוק לאורך כל שנות התחזית על שווי הפרויקט (אלפי אירו):

| WACC | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|------|-----------------------------|
| 9.00% | 8.75% | 8.50% | 8.25% | 8.00% | | |
| 14,286 | 17,699 | 21,261 | 24,979 | 28,861 | -10% | % שינויי במחירי החשמל |
| 19,332 | 22,912 | 26,650 | 30,552 | 34,628 | -5% | |
| 24,378 | 28,126 | 32,039 | 36,126 | 40,396 | 0% | |
| 29,424 | 33,339 | 37,428 | 41,700 | 46,163 | 5% | |
| 34,470 | 38,553 | 42,817 | 47,273 | 51,931 | 10% | |

פרק 6

בחינת הצורך במדידת ירידת ערך

בחינת הצורך במדידת ירידת ערך

הערך בספרים של היחידה מניבת המזומנים

לאחר שמצאנו את סכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים, הוא שווי השימוש לעיל, נשווה אותו לערך הספרים של ההון החוזר, נכסיה התפעוליים של חברת הפרויקט, ועודף העלות בספרי החברה.

באם ורק אם ימצא, כי הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים נמוך מן הערך בספרים, אזי תידרש החברה להפחיתה בהתאם.

להלן סך הערך הפנקסני של היחידה מניבת המזומנים אלצה' נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

| אלפי אירו | 31.12.22 |
|------------------------|---------------|
| הון חוזר | 22 |
| נכסים תפעוליים אחרים | 452 |
| הפרשים מקוריים | |
| פרויקט אלצה' | 27,145 |
| מוניטין | 305 |
| עתודה למס | (6,786) |
| סה"כ ערך בספרים | 21,138 |

יתרות הפרשים המקוריים כוללת את עודף העלות בגין שווי הפרויקט וכן המוניטין כפי שהוכר על ידי החברה במועד רכישת הפרויקט וכן במועד העלייה לשליטה בניכוי עתודה למס.

להרחבה אודות יתרות ההון החוזר והנכסים התפעוליים האחרים ראה פרק דוחות כספיים.

בחינת הצורך במדידת ירידת ערך

הצורך במדידת ירידת ערך יקבע על-פי תוצאות ההשוואה שבין הערך בספרים לסכום בר-ההשבה. הטבלה שלהלן מציגה את הבחינה לירידת ערך של פרויקט אלצה':

כפי שניתן לראות לעיל, שווי השימוש (סכום בר-ההשבה) גבוה משווי הערך בספרים. משמעות הדבר הינה שלא נדרש להכיר בירידת ערך.

פרק 7 נספחים

נספח א'

הערכות קודמות שבוצעו

ביצענו עבור סולאיר הערכת שווי לפרויקט אלצה' במסגרת עבודת בחינה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר, 2021. בבחינה זו התוצאה הייתה:

| אלפי אירו | 31.12.2021 |
|------------------------|------------|
| סכום בר השבה | 39,864 |
| ערך בספרים | 20,795 |
| ירידת ערך נדרשת | - |