



# **סולאיר אנרגיות מתחדשות**

## **בע"מ**

**דוח תקופתי**  
**לשנת 2021**

## 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, 2021
5. פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
6. הערכות שווי

## משקיעי סולאיר היקרים,

אני מתכבד להציג בפניכם את הדו"ח התקופתי של חברת סולאיר אנרגיות מתחדשות לשנת 2021.

מבחינתנו, שנה זו הנה שנת מימוש חלום וחזון המהווה קפיצת מדרגה משמעותית למפעל החיים אותו הקמנו לפני שנים רבות. לצד הגשמת החלום וההנפקה מגיעות אחריות עצומה ומחויבות רבה כלפי כל מי שהאמינו בנו והצטרפו לדרך סולאיר, הדרך היזמית, אך בעיקר ההזדמנות לממש את חזון החברה ולהביאה להישגים משמעותיים ביותר. החברה שואפת להיות יצרן חשמל גלובלי משמעותי בתחומי האנרגיה הירוקה, לרבות שילוב אנרגיה זו באופן יעיל, חדשני וכלכלי במערכות תקשורת, מים ועוד.

לאחר למעלה משני עשורים בתחום האנרגיות המתחדשות, אשר היו מאופיינים בעיקר בתלות בסובסידיות ממשלתיות ובתנודתיות בהיקף ההזדמנויות, הרי שהיום אנו עומדים בפני עידן מאתגר במיוחד, עידן בו החשמל הירוק הגיע לנקודת ה-GRID PARITY בחלקים רבים על פני כדור הארץ.

עיקר השווקים בהם החברה מתמקדת, קרי ישראל, ספרד ואיטליה, מתאפיינים בהיותם איזורים שטופי שמש בעלי אפשרות ייזום, הקמה ומכירת חשמל בשוק מקומי. השוק הפולני בו אנו פועלים גם כן, מאופיין במחויבות המדינה למימוש יעדים להפחתת מזהמים ובמחירי חשמל מהגבוהים באירופה, המאפשרים השגת תשואות יזמיות גבוהות.

ביסוס עוגני ייצור חשמל סולארי באותם שווקים בהם יש לנו ניסיון רב, הוא אחד מהמטרות המרכזיות שהצבנו לעצמנו בשנת 2021. אנו בטוחים שאת פירות העשייה הזו נוכל לקטוף כבר בשנה העוקבת ולמשך 30 השנים שלאחר מכן.

מנסיננו רב השנים בכל שרשרת הערך, אנו למדים כי לאור התחרות הגוברת, חלונות ההזדמנויות בשווקים בהם אנו פועלים נוטים להיסגר לאחר מספר שנים בודדות. לכן, יש צורך לפעול בקצב מהיר ככל הניתן של פיתוח, מימון והקמה תוך כדי מיקוד בפרויקטים בעלי זמן הבשלה מהיר ככל האפשר. בצורה זו, ניתן להשיג את אחוז שיעור הרווחיות היזמית, אחוז שמתחת אליו לא נפעל. להערכתנו, יחד עם גודל ההזדמנויות בחצי האי האיברי ובשוק האיטלקי קיימת תחרות אשר הולכת וגוברת על מקומות ברשת החשמל (מעבר לפרויקטים אשר בבעלותינו ועבורם יש מקום מובטח ברשת). אנו נוהגים לבחון את מצב השוק באופן שוטף ולבחור את דרכי הפעולה הנכונות מבחינה כלכלית בכל פרויקט נתון. לכן, לעיתים נעדיף לממש פרמיה יזמית בפרויקט בעל קצב התקדמות איטי יותר וכך למקסם את השקעתנו בו.

שנת 2020 אופיינה בלא מעט אתגרים, עם פרוץ מגפת הקורונה, בכל הנוגע למחירי לוגיסטיקה, שרשראות אספקה וכיו"ב. מצב שווקים זה המשיך ביתר שאת גם בשנת 2021. מאידך, לצד עליית מחירי הציוד והלוגיסטיקה, ארעה גם עלייה משמעותית במחירי החשמל. ניסיונו רב השנים הן כחברה יזמית והן כחברה קבלנית סייע ומסייע לנו למזער משמעותית את החשיפות, תוך המשך ניצול ההזדמנויות היזמיות לטובת צמיחה ושגשוג החברה.

סולאיר היא בראש ובראשונה חברה יזמית, אשר במהלך השנים הוכיחה הישגים ויתרונות יזמיים והשכילה לנווט בהצלחה מוכחת במים סוערים. אנו, בדרכנו האסטרטגית, מייחסים חשיבות מכרעת לחלון הזמן המצומצם במסגרתו עלינו לממש את היכולות שלנו ולהביאן לידי ביטוי בצמיחה ותוצאות. זאת, מבלי להפחית בחשיבות התכנון הפיתוח וההיערכות לקראת פעילותה של החברה בטווחים הבינוניים והארוכים, בהם אנו צופים ירידה בהיקף ההזדמנויות, בעיקר עבור חברות מהתחום שלנו שלא השכילו להיערך ולגבש יתרון יחסי מובהק מבעוד מועד.

סולאיר החלה כבר בשנת 2015 ליזום את פרויקט עיט ותמשיך ליזום בתקציב מדוד פרויקטים בעלי מורכבות טכנולוגית גבוהה, המשלבים בין היתר דיסציפלינות נוספות מעבר לתחום הסולאיר. מטרת ייזום זה היא לשלב מקורות ייצור עתידיים לצרכנים יעודיים משולבים כגון מרכזי תקשורת, מתקני ייצור מים, מתקני אגירה ועוד.

אני רוצה להודות בשמי ובשם הדירקטוריון, לצוות ההנהלה והעובדים היקרים, אשר עושים לילות כימים להצלחת החברה. ההון האנושי הוא ההשקעה הכי חשובה בחברת סולאיר - הם המנוע מאחורי המכונה והם הבסיס להצלחת החברה. מארג כח האדם האיכותי בארץ ובח"ל המשלב ניסיון, מקצועיות ומומחיות לצד מחויבות ומסירות גבוהה לא רק לעשייה, אלא גם לערכי השקיפות, האמינות וההגינות אותן חרתנו על דגלנו עוד לפני שנים רבות. כמובן אנו מודים גם לספקים ולקבלנים המלווים אותנו במשך שנים וכן לשותפינו העסקיים שהנם חלק מהחזון הנפלא הזה.

בהערכה רבה,

אלון שגב, מייסד ומנכ"ל

# חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1. הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

בני הזוג אלון שגב ("אלון") ופאולה וילין שגב ("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 אלציה בספרד, אשר נכללו בנכסים המוחרגים ונרכשו על ידי החברה מסולאיר ישראל מיד לאחר ביצוע ההנפקה נשוא התסקיף להשלמה.	"החזקות מיעוט באלציה"
הליוס 4 עוז בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בה, בשרשור, הינם צדדים שלישיים (ה"ה ארו גיסיין 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 לתסקיף 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"
תסקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר לציבור של מניות החברה וכן תסקיף מדף, אשר פורסם על ידי החברה ביום 1 בפברואר 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021), מס' אסמכתא 013620-01-2021. יצוין כי ביום 2 בפברואר 2021 פרסמה החברה הודעה משלימה (להלן: "ההודעה המשלימה") לתסקיף האמור מכוחה הונפקו מניות החברה לראשונה לציבור וכן בוצעה הצעת מכר של מניות החברה על ידי פאולה ועודד (כהגדרתו בה"ש 3 להלן).	"התסקיף להשלמה"
Engineering, Procurement, And Construction Agreement - הסכם קבלנות לתכנון והקמה של אתר לייצור חשמל, המסדיר	"הסכם EPC"

את מערכת היחסים בין קבלן ההקמה, מצד אחד, לבין יזם האתר, מצד שני.	
Operation & Maintenance Agreement - הסכם תפעול של אתר לייצור חשמל, המסדיר את מערכת היחסים בין מתפעל האתר, מצד אחד, לבין בעלי האתר, מצד שני.	<b>"הסכם O&amp;M"</b>
בקשר למתקנים פוטו-וולטאיים, למעט אם יצויין אחרת בדו"ח זה, הספקי הפאנלים (במונחי DC <sup>1</sup> ).	<b>"הספק", "הספק מערכת" או "הספק מתקן"</b>
תאגידים שהינם הבעלים הישירים של המערכות לייצור חשמל, המוחזקים על-ידי החברה בשרשור.	<b>"חברות הפרויקט" או "תאגידי הפרויקט"</b>
החברה והתאגידים המוחזקים על ידה במישרין ובשרשור.	<b>"חברות הקבוצה" או "הקבוצה"</b>
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	<b>"חוק החברות"</b>
חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996.	<b>"חוק משק החשמל"</b>
חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.	<b>"חוק ניירות ערך"</b>
חברת החשמל לישראל בע"מ.	<b>"חח"י" או "חברת החשמל"</b>
31 בדצמבר 2021.	<b>"מועד הדו"ח"</b>
31 במרץ 2022.	<b>"מועד פרסום הדו"ח"</b>
מערכות פוטו-וולטאיות.	<b>"מערכת", "מערכות", "מתקן" או "מתקנים"</b>
מערכות שהקמתן הסתיימה והחשמל המיוצר בהן מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית.	<b>"מערכות בהפעלה מסחרית"</b>
מערכות שנמצאות במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתן ו/או סגירה פיננסית בגינן צפויות בששת החודשים הקרובים.	<b>"מערכות בהקמה ולקראת הקמה"</b>
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.	<b>"מערכות בייזום"</b>
מערכות אשר בטווח של 12 חודשים, צפויות: (א) להיות בעלות תכנית סטטוטורית מאושרת או	<b>"מערכות בפיתוח מתקדם"</b>

<sup>1</sup> 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.

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.	
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.	<b>"מערכות פוטו וולטאיות" או "מערכות סולאריות"</b>
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.	
עד 0.63 טד 16 מגה-וואט.	<b>"מתח גבוה"</b>
עד 0.63 מגה וואט.	<b>"מתח נמוך"</b>
מעל 16 מגה-וואט.	<b>"מתח עליון"</b>
סולאיר ישראל בע"מ, שבעלת השליטה בה הינה פאולה, שהינה בעלת השליטה בחברה ומכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה.	<b>"סולאיר ישראל"</b>
סול נטו גגות בע"מ, חברה המוחזקת בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה (בשרשור) והליוס.	<b>"סול נטו גגות" או "שותפות סולאיר-הליוס"</b>
פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.	<b>"פקודת מס הכנסה" או "הפקודה"</b>
הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל, אשר הינה הגוף הממונה על אסדרת החשמל בישראל.	<b>"רשות החשמל"</b>
המערכת האחראית על הולכת החשמל המיוצר ביחידות ייצור שונות במתח עליון, אל תחנות מיתוג ותחנות משנה <sup>2</sup> הפרוסות ברחבי הארץ.	<b>"רשת ההולכה"</b>
מערכת האחראית על חלוקת החשמל מתחנות המשנה אל הצרכנים באמצעות קווי מתח גבוה,	<b>"רשת החלוקה"</b>

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

קווי מתח נמוך ושנאי חלוקה.	
<p>מיזם משותף של סולאיר ישראל עם חברות מקבוצת אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (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 המוחרגים 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.</p>	<p>"שותפות סולאיר- החברה הציבורית" או</p>
<p>סול נטו פניציה בע"מ ("סול נטו פניציה"), סול נטו החזקות בע"מ ("סול נטו החזקות"), סול נטו לוד בע"מ ("סול נטו לוד"), סול נטו בית השיטה בע"מ ("סול נטו בית השיטה"), סול נטו 2 שותפות מוגבלת ("סול נטו 2"), סולאיר נטו שפיר בע"מ ("סול נטו שפיר"), סול נטו כיל בע"מ ("סול נטו כיל") וסולפרויקט 11 בע"מ ("סולפרויקט 11") - תאגידי שנוכח למועד הדו"ח ולאור כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול הינם בבעלות מלאה (100%), בשרשר, של החברה.</p>	<p>"תאגידי פרויקט הגנות"</p>

החל ממועד הקמתה ביום 26 ביוני 2019 ועד ליום 30 בספטמבר 2020, היתה החברה ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהם.

בהתאם להסכם הפיצול, ולאחר שמלוא תנאיו התקיימו ביום 2 בפברואר 2021, העבירה סולאיר ישראל (לאחר שמוזגה אליה פעילות רה סולאר בע"מ) לחברה את "הפעילות המועברת" ללא תמורה וזאת בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020.

בהתאם לכך, הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים באופן המשקף את העברת הפעילות המועברת כאילו בוצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים (קרי, 1 בינואר 2019), או במועד בו נרכש הנכס המועבר, לפי המאוחר ובהתאם (אלא אם נכתב אחרת) התיאור בדו"ח זה יתייחס לחברה כאילו היא היתה בפועל הצד להתקשרויות שתוארנה, ולא סולאיר ישראל.

לפרטים אודות ההנחות העיקריות בדבר הפיצול בבסיס הדוחות הכספיים המאוחדים, ראו ביאור 19(3) לדוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצ"ב לדו"ח זה.

## 6.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

### 6.1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 26 ביוני 2019 כחברה פרטית על פי חוק החברות, ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהם.

### שינוי מבנה בקבוצת סולאיר



## הסכם מיזוג

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם הסכם מיזוג (אשר תוקן ביום 12 בנובמבר 2020 וביום 13 בינואר 2021) (להלן: "**הסכם המיזוג**") בין רה סולאר בע"מ, חברה פרטית שבשליטת (100%) פאולה (להלן: "**רה סולאר**"), לסולאיר ישראל (שהיתה באותה עת בשליטת רה סולאר<sup>3</sup>).

על פי הסכם המיזוג (שמטרתו העיקרית היתה למזג את פעילות שתי החברות האמורות בתחום האנרגיה המתחדשת, לצורך העברת מרבית הפעילות האמורה לחברה, אשר מנייתה תיסחרנה בבורסה<sup>4</sup>), ולאחר שביום 2 בפברואר 2021 התקיים אחרון התנאים המתלים שנקבעו לו (אשר כללו את כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול שתואר להלן), מיזגה סולאיר ישראל לתוכה, על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, את רה סולאר (שחוסלה לאחר המיזוג האמור, וזאת בהתאם להוראות סעיף 4)323 לחוק החברות). במסגרת המיזוג האמור, בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020 (להלן: "**המועד הקובע**"), הועברה כלל פעילות רה סולאר, במצבה כפי שהוא (AS IS) לסולאיר ישראל וזאת בפטור ממס על פי סעיף 103 לפקודה והתקנות שהותקנו על פיה.

בתמורה למיזוגה של רה סולאר עם סולאיר ישראל, הוקצו לפאולה מניות בסולאיר ישראל (על פי יחס השווים שייקבע בין רה סולאר לסולאיר ישראל), כך שעקב ביצועו של הסכם המיזוג וערב ביצועו של הסכם הפיצול (כהגדרתו להלן) החזיקה פאולה במניות המהוות כ-91.19% מהון סולאיר ישראל ואילו עודד החזיק (באמצעות נאמן) במניות המהוות כ-8.81% מהון סולאיר ישראל.

## הסכם פיצול

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם הסכם (אשר תוקן בימים 12 בנובמבר 2020 ו-13 בינואר 2021) (להלן: "**הסכם הפיצול**") בין החברה, רה סולאר, סולאיר ישראל, אלון, פאולה ועודד. במסגרת ההסכם האמור, עם התקיימות אחרון התנאים המתלים שנקבעו לו ביום 2 בפברואר 2021 (תנאים אשר כללו את קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לצורך פרסום התשקיף להשלמה על פיו נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה, הפיכת החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, וכן עמידתה בתנאי תקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב לעניין רישום מניותיה לראשונה למסחר), העבירה סולאיר ישראל לחברה את פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת, למעט הנכסים המוחרגים (להלן בסעיף זה: "**הפעילות המועברת**") במצבה הקיים (AS IS), ביחד וכמקשה אחת, בפטור ממס לפי הוראות סעיף 105 לפקודה וזאת בתוקף רטרואקטיבי למועד הקובע (כהגדרתו לעיל)<sup>5</sup>.

במסגרת העברת הפעילות כאמור, בתוקף רטרואקטיבי החל מהמועד הקובע, הועברו כלל העובדים ונושאי המשרה בסולאיר ישראל להיות מועסקים על ידי החברה, אשר התחייבה להעסיקם באותם תנאים לפחות בהם הועסקו על ידי סולאיר ישראל, או בתנאים אחרים ככל ויוסכמו כאלו עם כל עובד, וזאת בשמירת זכויות מלאה, לכל דבר ועניין, ותוך רציפות העסקתית, לרבות לעניין זכאותם בגין סיוס יחסי עובד מעביד. בהתאם, החברה תישא, בקשר עם העובדים ונושאי המשרה האמורים, בכל העלויות וההתחייבויות הנובעות מיחסי עובד-מעביד ו/או סיומם ובכל הכרוך בכך, וזאת הן

<sup>3</sup> ערב המיזוג, החזיקה רה סולאר במניות המהוות 90.01% מהון מנייתה של סולאיר ישראל ואילו מר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה (להלן: "**עודד**"), החזיק (באמצעות נאמן) במניות המהוות 9.99% מהון מנייתה של סולאיר ישראל וכן העניק מר עין דור כתב הסמכה ויפוי כוח לפאולה להצביע ולפעול בגין כלל החזקותיו בסולאיר ישראל.

<sup>4</sup> יצוין כי סולאיר ישראל היתה מנועה בעצמה מלהנפיק מניותיה לציבור היות ובין סולאיר ישראל לבין החברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל) התגלעו מחלוקות ביחס לפעילותן המשותפת, שהינה מהותית עבור סולאיר ישראל, שבעטיין לא קיבלה סולאיר ישראל מהחברה הציבורית את המידע הנדרש לה לצורך תיאור פעילותן המשותפת במסגרת תשקיף הנפקה. אי לכך, הוחלט להעביר את פעילותה הממוזגת של סולאיר ישראל לחברה (למעט הנכסים המוחרגים, כהגדרתם בסעיף 6.1 לתשקיף להשלמה, הכוללים את החזיקה במיזם המשותף עם החברה הציבורית) על מנת שהחברה תנפיק את מניותיה לציבור. עוד יצוין לעניין זה, כי קיימת בקשה של החברה הציבורית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בחודש ספטמבר 2020 לקבלת צו הצהרתי ולפיו על סולאיר ישראל להעביר חלק מהפעילות שעברה לחברה על פי הסכם הפיצול, לשותפות סולאיר-החברה הציבורית. לפרטים ראה סעיף 6.18 לדו"ח זה.

<sup>5</sup> לענין זה יצוין כי החברה קיבלה ביום 17 בינואר 2021 החלטת מייסוי (פרה רולינג) מרשות המיסים אודות פטור ממס על הליך שינוי המבנה כדלקמן: (א) מיזוג לפי הוראות סעיף 103; ו- (ב) הליך הפיצול לפי הוראות סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה. כך, ששינוי המבנה יהיה פטור ממס לפי הוראות סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה בהתאם לאישור מרשות המיסים על פטור ממס כאמור. יצוין כי כפועל יוצא מההחלטה האמורה: (1) רוב הנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכם הפיצול, לא יימכרו על ידה במשך שנתיים; (2) על פאולה ועודד להמשיך להחזיק לכל הפחות 25% מזכויותיהם בשתי החברות במשך שנתיים; (ג) עסקאות בין החברה לסולאיר ישראל יהיו מוגבלות במשך שנתיים למהלך העסקים הרגיל; (ד) אם תתקיים הפרה של הוראות הפרה רולינג, יראו בהעברת הנכסים והפעילות מסולאיר ישראל לחברה כמכירה לכל דבר ועניין. יובהר כי כלל הצדדים להסכם הפיצול התחייבו לעמוד בכלל התנאים שנקבעו באישור רשות המיסים.

בגין התקופה שעד למועד הקובע והן בגין התקופה שלאחר המועד הקובע, לרבות כל הזכויות הסוציאליות להן זכאים העובדים.

החל מהמועד הקובע תהיה החברה אחראית בלעדית לכל חוב, דרישה, תביעה ו/או טענה מכל צד שלישי בנוגע לפעילות המועברת וכן מצד עובדים שיעברו לעבוד אצלה, בין אם עילת חוב, דרישה, תביעה, טענה ו/או התחייבות כאמור נעשתה ו/או התגבשה ו/או נצמחה לפני מועד העברת הפעילות המועברת לחברה ובין אם לאו. בהתאם לכך, החברה תשפה את סולאיר ישראל, בגין כל חוב, דרישה, תביעה ו/או התחייבות כאמור, או נזק, שייגרם לה בגין הפעילות המועברת ו/או הפיצול וזאת בתוך 14 ימים ממועד הודעה בנושא בכתב.

בתמורה להעברת הפעילות המועברת לחברה, העביר אלון את כל החזקותיו בחברה אל פאולה ואל נאמן עבור עווד, לפי יחס החזקותיהם במניות סולאיר ישראל ערב הפיצול האמור, קרי, מניות המהוות 91.19% מהון החברה עברו לפאולה ואילו מניות המהוות 8.81% מהון החברה הועברו לנאמן בנאמנות עבור עווד (כאשר במקביל לכך נכנס לתוקפו הסכם בעלי המניות שנחתם בין פאולה ועווד ומתואר בסעיף 3.6 לתשקיף להשלמה). מיד לאחר ביצוע העברות המניות כאמור בוצעה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה וכן בוצעה הצעת מכר על ידי פאולה ועווד, כמפורט בסעיף 6.2 לדו"ח זה.

### **לפרטים נוספים אודות תנאי הסכם הפיצול ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף להשלמה.**

#### **6.1.2 תחומי פעילות החברה**

לאור כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, ולמועד הדו"ח, פעילות החברה מורכבת משני תחומי פעילות:

#### **א. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי והאגירה בישראל**

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת (אנרגיה ירוקה)<sup>6</sup> 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 ומתקני אגירה בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה**

החברה פועלת בספרד ובאיטליה באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות, ובשנת 2021 חתמה על הסכם מייסדים והסכם בעלי מניות להקמת שותפות לאיתור ובחינה של פרויקטים פוטו-וולטאים בפולין. במסגרת זו, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה יזמה פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בספרד בהספק כולל של כ-1,362 מגה וואט (חלק החברה כ- 660 מגה וואט) מגה-וואט ופרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים באיטליה היקף כולל של כ- 1,723 מגה וואט (חלק החברה כ- 817 מגה וואט) וכן פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בפולין בהיקף כולל של כ- 170 מגה וואט (חלק החברה כ- 119 מגה וואט). לפרטים נוספים ראה סעיף

<sup>6</sup> אנרגיה מתחדשת היא אנרגיה שמקורה בתהליכי טבע מתמשכים, שאינם מתכלים כתוצאה מרתימת האנרגיה האצורה בהם.

6.20 לדו"ח זה. נוסף על כך, החברה נמצאת בהליכי בחינה מתקדמים של פרויקטים בציילה בהספק כולל של כ-151 מגה וואט (חלק החברה כ-72 מגה וואט).

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.

**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	אסדרה/פרויקט	סטטוס
מיליוני ש"ח											
3	3	4	0	32	44.4	מחובר או מוכן לחיבור	96%	48 (48)	5.2 (5.2)	מונה נטו	מחובר/ מוכן לחיבור
4	5	8	0	42	45		94%	70 (60)	10.4 (8.3)	תעריפיות	
10	14	19	0	188	23.7		90%	60 (44)	54.6 (36.2)	הליך תחרותי	
0.3	0.4	0.5	0	4	34	2022	100%	2	1	תעריפיות + צריכה עצמית	בהקמה/ לקראת הקמה
4	4	6	4	24	34	2023	100%	1	10	צריכה עצמית	בפיתוח מתקדם
10	15	20	46	300	17-18	2023-2026	100%	2	70	שקיעת אנרגיה 1+2	בייזום
3	4	5	7	47	17-18		100%	1	15	ישע	
36	53	73	118	781	17-18		80.1%	1	250	עיט	
<b>70</b>	<b>98</b>	<b>136</b>	<b>175</b>	<b>1,418</b>			<b>88.2%</b>	<b>185</b>	<b>416.2</b>		<b>סה"כ</b>

**ספרד, איטליה, פולין וצ'ילה:**

סטטוס	מדינה	פרויקט	מס' פרויקטים	הספק (MW)	חלק החברה	צפי לחיבור	צפי עלויות הקמה	יתרת הון עצמי להשקעה	הכנסות	EBITDA	FFO		
<b>מיליוני ש"ח</b>													
מחובר	ספרד	Alizarsun	1	50	71.3%	2022	131	0	19	15	11		
		Alfonso El Sabio 1	4	200	47.4%	2023	487	0	71	56	42		
		Alfonso El Sabio 2	4	200	47.4%	2023	487	0	71	56	42		
		Alizarsun 1b	1	6	47.4%	2022	14	2	2	2	1		
		Calasparra& Villena (EI 10)	2	48	47.4%	2022	126	0	19	15	12		
		Elche 1	1	50	51.0%	2022	116	13	19	15	12		
בהקמה ולקראת הקמה	ספרד	Mequinenza (EI 11)	3	125	47.4%	2023	317	19	42	32	26		
		Alizarsun 2	1	50	47.4%	2023	117	13	16	11	8		
		Toledo (EI 14)	1	133	47.4%	2023	331	20	39	29	20		
		Elche 2+3	1	100	47.4%	2023	232	25	31	23	17		
		Alfonso El Sabio 3	4	200	47%	2023	487	4	59	45	32		
		Ferrandina (EI 7)	5	70	47.4%	2023	174	10	21	17	13		
		Gravinia de Puglia (EI 6)	1	140	47.4%	2023	345	26	51	42	33		
		Genzano Energia (EI 3)	5	99	47.4%	2023	244	17	29	23	16		
		Matera Energia (EI 1)	8	117	47.4%	2023	294	22	36	29	21		
		Poland 1	1	50	70.0%	2024	110	32	11	8	6		
פיתוח מתקדם	איטליה	Cachiyuyo(1)	1	53	47.4%	2023	137	14	138	10	6		
		Esmeralda(1) + Hortencias(1)	2	8	47.4%	2023	18	2	2	2	1		
		Qanqina(1)	1	90	47.4%	2023	232	24	19	14	7		
		Elche 4+5	2	100	47.4%	2024	232	23	29	21	15		
		Elche 6	1	100	47.4%	2025	232	23	29	23	17		
		Sardenia (EI 12)(1)(2)	5	1,297	47.4%	2024	3,229	333	443	382	294		
		Poland 2(1)	1	120	70.0%	2024	285	86	27	20	15		
		<b>סה"כ</b>											
		<b>791-667    8901,014    1,2231,099-    708    8,377    -    48.9%    3,406    56</b>											

(1) מתוך צבר הפרויקטים בחו"ל, קיימים פרויקטים שטרם נרכשו בפועל וכי לחברה אופציה בלעדית לרכישתם. יודגש כי החברה בתהליך בחינה של הפרויקטים האמורים ואין כל וודאות כי הפרויקטים האמורים ימומשו על ידי החברה. הפרויקטים האמורים הם כדלקמן: Poland 2, Hortencias, Esmeralda, Cachiyuyo, Qanqina, וכן 5 פרויקטים באי סרדיניה. סך ההספק של 10 הפרויקטים הוא כ- 1,568 מגה-וואט, עלות הקמתם החזויה היא כ- 3,901 מיליוני ש"ח, סך ההכנסות החזוי הוא כ- 505-629 מיליוני ש"ח, סך ה- EBITDA החזוי הוא כ- 428-552 מיליוני ש"ח, וה- FFO החזוי הוא כ- 323-447 מיליוני ש"ח.

(2) לחברה תקופת בלעדיות ביחס לבחינת חלק מהפרויקטים, המשתנה בין פרויקט לפרויקט. ביחס לחלק הנותר של הפרויקטים, תקופת הבלעדיות הסתיימה, אולם, מכיוון שתהליך בדיקת הנאותות עדיין לא הסתיים, החברה והיזם הסכימו כי תקופת הבלעדיות תתארך עד למיצוי התהליך.

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 6.22.6-6.22 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.

כן יודגש כי התממשות המידע שהובא ביחס להספקים הצפויים, מועדי החיבור הצפויים, עלויות ההקמה וההכנסות השנתיות אשר צפויות 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 שלישיים<sup>7</sup> 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)<sup>8</sup> והיא ומנהליה (שעברו להיות עובדי החברה עם העברת הפעילות המועברת לחברה) בעלי ניסיון רב בתחום.

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.

ההתפתחויות העיקריות שחלו במהלך השנים האחרונות בפעילות הקבוצה הינן:

- ייזום פרויקט הגגות בישראל, אשר מוחזק (בשרשור) בבעלות מלאה על ידי החברה, וכולל מערכות שחלקן בשלב הפעלה מסחרית וחלקן בשלבי הקמה וייזום שונים, בהספק כולל של כ-63 מגה וואט.
- הקמת מיזם סולאיר-הליוס אשר כולל מערכות בהפעלה מסחרית, בשלבי הקמה וייזום, בהספק כולל של כ-9 מגה וואט.
- הקמת שותפות מוגבלת יחד עם החברה הציבורית (כהגדרתה לעיל), שזכתה במכרזים תחרותיים בהספק כולל של כ-396 מגה וואט, מהם 92 מגה-וואט בהפעלה מסחרית אשר נמכרו לחברה הציבורית, 65 מגה בהפעלה מסחרית ובעלות השותפות וכ-239 מגה וואט

<sup>7</sup> למעט: (א) פעילות ייזום אותה ביצעה סולאיר ישראל בשנים 2009 עד 2011, במסגרתה יזמה סולאיר ישראל את הקמתן של 18 מערכות סולאריות בהיקף שאינו עולה על 50 קילו-וואט כל אחת, אשר זכויות סולאיר ישראל בהן נמכרו בשנת 2011 לצד שלישי בתמורה לסך של כ-13.34 מיליון ש"ח. ו-(ב) פעילות ייזום שביצעה סולאיר ישראל של פרויקט פוטו-וולטאי ברמת חובב, שזכויות החברה בו נמכרו לחברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל).

<sup>8</sup> צבר זה מפותח ומוקם באמצעות השותפות של סולאיר ישראל עם החברה הציבורית. למען הסר ספק, שותפות זו לא נכללה בין הפעילויות שהועברו לחברה במסגרת הסכם הפיצול.

- הנמצאים, למיטב ידיעת החברה, בשלבים שונים של הקמה ופיתוח. כאמור לעיל, פעילות זו אינה נכללת בפעילות שהועברה לחברה במסגרת הסכם הפיצול.
- ייזום פעילות מניבה פוטו-וולטאית בספרד, איטליה ופולין, אשר כוללת מערכות בהקמה, מערכות בפיתוח מתקדם ובשלבים שונים של ייזום, בהספק כולל של כ-1,788 מגה-וואט, כאשר בנוסף לאמור לעיל נכון למועד הדו"ח, לחברה זכות להתקשר בהסכמים לרכישת פרויקטים נוספים, באיטליה, ספרד ופולין, בהיקף של כ-1,417 מגה-וואט.
- בחינת רכישת 4 מערכות פוטו-וולטאיות בצ'ילה בהספק כולל של כ-151 מגה-וואט (חלק החברה כ-72 מגה-וואט).
- ייזום ראשוני של תחנת הכוח עיט.
- הקמה וחיבור של תחנת כוח פוטו וולטאית בהספק של 50 מגה-וואט לרשת החשמל (להלן: "אליזרסאן 1"), בשטח כולל של כ-900 דונם הכלל התקנה 123 אלף פאנלים סולאריים על גבי עוקבי שמש (TRACKERS), בניית תחנת משנה לצורך חיבור לרשת ההולכה הארצית בספרד ופריסת קווי הולכה לאורך כ-8 ק"מ. להרחבה בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 6.7.1.1.1 (ב) לפרק זה.

#### 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 הפעילות 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 המוחזרים (כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל) שנותרו 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 המוחזרים 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 הפרויקטים עצמם. עם זאת יובהר כי היה והפרויקטים האמורים בחבל ולנסיה שבספרד יכללו קבלת שירותים בתחום האנרגיה מתחדשת מחברות חיצוניות (ולא במסגרת מנהלת הפרויקטים) 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 בפרויקט 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 ההחלטה 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 בפרויקט החדש ו/או לרכישת



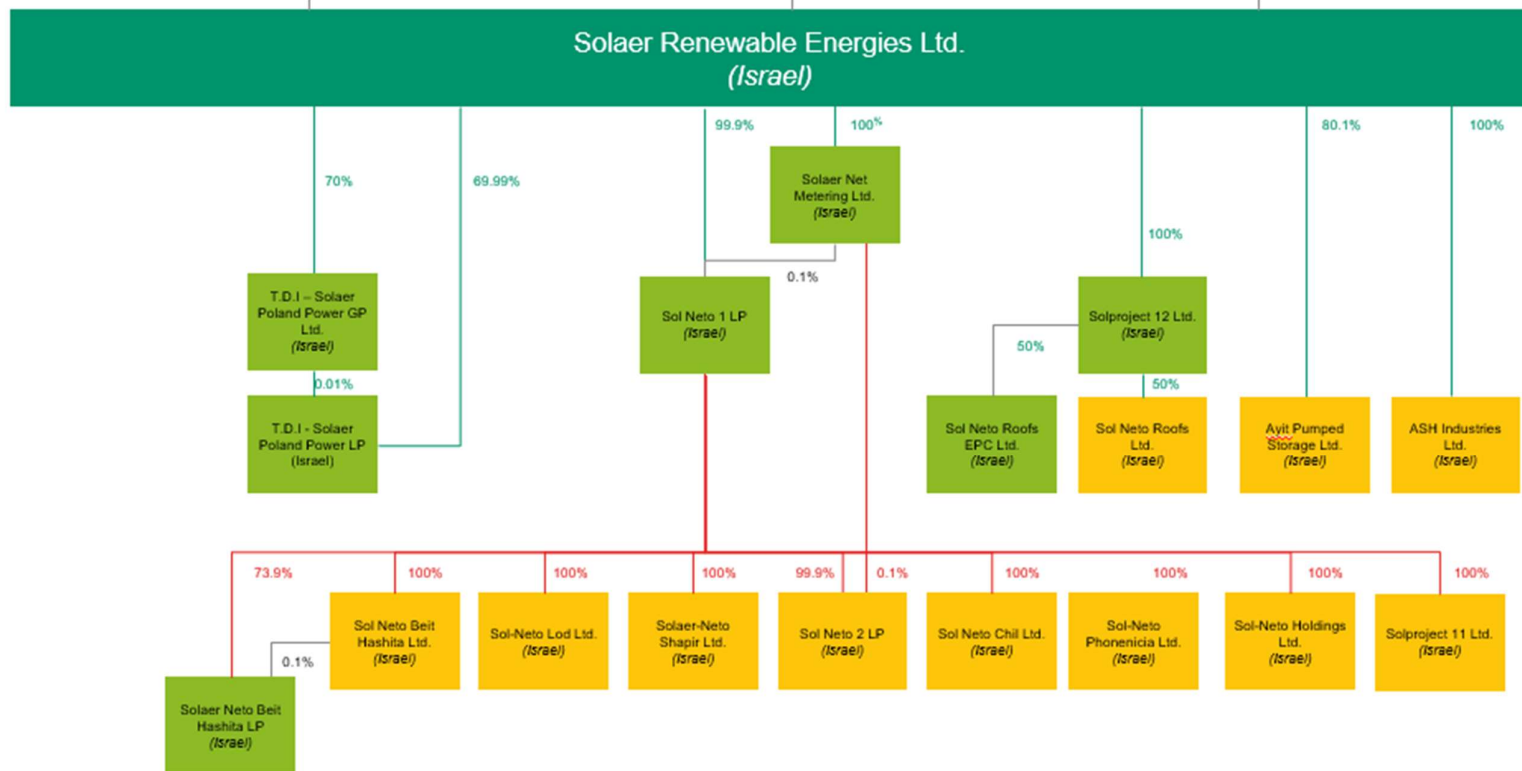
הפרויקט החדש על ידי החברה, תועבר פעם נוספת ההצעה לדיון של הדירקטוריון ובעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) יהיה רשאי לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה, בכפוף למנגנון בחינת החברה את ההצעה המתואר בסעיף זה לעיל.

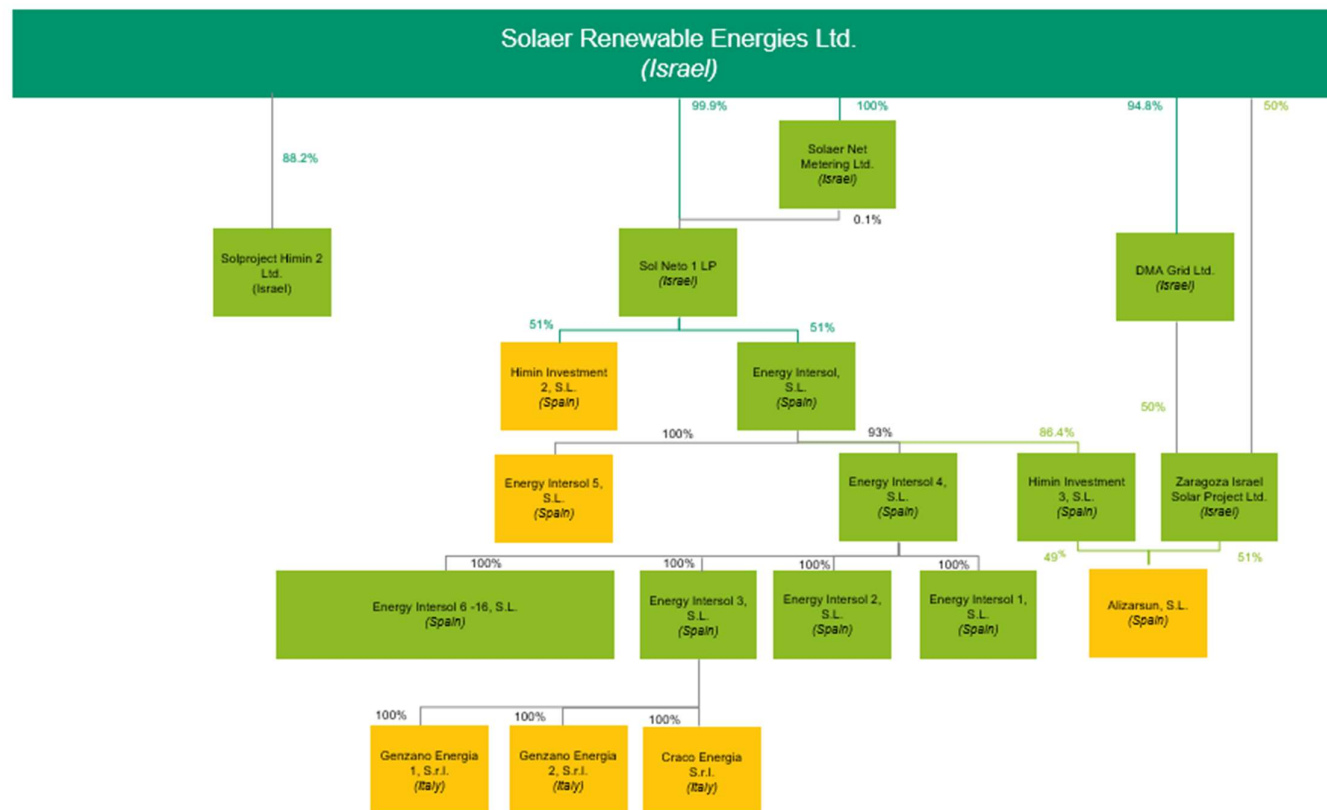
החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות.

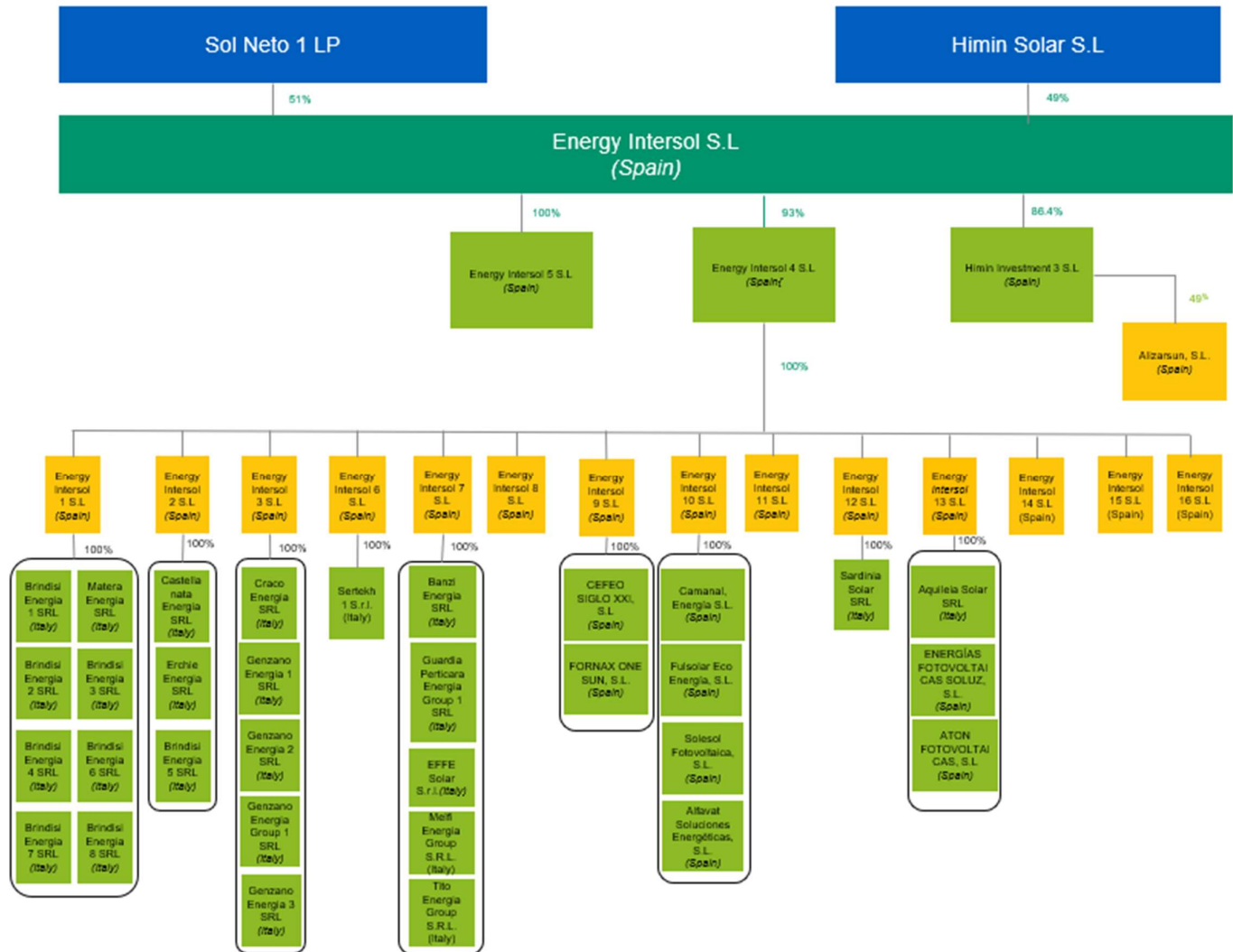
ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תעמוד בתוקפה כל עוד בני הזוג פאולה ואלון שגב יהיו בעלי השליטה בחברה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי קיומו של מנגנון לתיחום פעילות כמתואר דלעיל אין בו כדי לגרוע מחובות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות כל דין.

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

ישראל:







## 6.2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

6.2.1. להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה והקצאות ניירות ערך שבוצעו על ידי החברה החל מיום ייסודה ועד בסמוך למועד פרסום הדו"ח:

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)
הנפקת מניות במועד הקמת החברה	מר אלון שגב	26 ביוני 2019	100	-	-	-	-	-
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	-	881,000	-	-	-	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, קבוצת אידאה שותפות מוגבלת	14 ביוני 2021	-	1,470,800	735,400	-	-	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	15 בדצמבר 2021	-	-	-	481,002	-	-

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 12,475,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

6.2.2. 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 בתמורה כוללת של כ- 60 מיליון (להרחבה ראו דיווח מיידי מיום 23 ביוני 2021 (אסמכתא: 2021-01-042667)), הונפקו 242 מיליון ש"ח אגרות חוב לציבור (להרחבה ראו דיווח מיידי מיום 19 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-008859))

6.2.3. בנוסף, בוצעה הקצאה ללא תמורה של 481,002 אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ללא תמורה (להרחבה ראו דיווח מיידי מיום 6 בפברואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-013755)).

#### 6.2.4. 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.

#### 6.2.5. עשיית שוק במניות החברה

בהתאם להסכם בו התקשרה החברה ביום 12 בינואר 2021 עם שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן: "עושה השוק"), ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה החל ממועד הנפקתו לציבור. תקופת הסכם עשיית השוק הינה לשנה אחת החל מיום המסחר הראשון במניות החברה בבורסה (להלן: "תקופת ההסכם הראשונית"). הסכם עשיית השוק יוארך מאליה לאחר תקופת ההסכם הראשונית מידי שנה לתקופה של שנה אחת נוספת בכפוף לזכאות הצדדים לסיים את ההסכם כמפורט להלן: (א) לאחר תקופת ההסכם הראשונית כל צד יהיה רשאי לסיים את הסכם עשיית השוק בהודעה של 45 יום לפחות למשנהו שהוא חפץ בסיום ההסכם; (ב) כל צד יהיה רשאי לסיים את הסכם עשיית השוק מיידית במקרה של מניעה חוקית; (ג) ככל שיחדל עושה השוק לשמש כעושה שוק או על פי קביעת ו/או דרישת ו/או הודעת הבורסה ו/או כל רשות מוסמכת ו/או בהתאם לכל דין, הצדדים יהיו רשאים לסיים את ההסכם בהודעה בת 72 שעות. עושה השוק יודיע לחברה מיידית על כל הודעה כאמור.

#### 6.3. חלוקת דיבידנדים

6.3.1. מאז הוקמה, ביום 26 ביוני 2019, לא חילקה החברה דיבידנדים כלשהם. כן יצוין כי סולאיר ישראל לא חילקה אף 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). לפרטים נוספים ראו ביאור 19(3) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021.

6.3.2. ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה אין רווחים הניתנים לחלוקה.

6.3.3. הסכמי המימון בהם התקשרו חברות הקבוצה עם חברת ביטוח ישראלית (לפרטים ראה סעיף 6.13.6.2 לדו"ח זה) והבנק האוסטרי (לפרטים ראה סעיף 6.13.6.3 לדו"ח זה) הסכם השותפות בין החברה להליוס (לפרטים ראה סעיף 6.15.2 לדו"ח זה) וכן שטר הנאמנות מכוחו הונפקו אגרות החוב של החברה מיום 19 בינואר 2022 (להרחבה ראו דיווח מידי 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.

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

### חלק שני - מידע אחר

6.4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות להלן נתונים כספיים (באלפי ש"ח), בחלוקה לתחומי פעילות, לשנים 2019-2021 וזאת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה:

שנת 2019				
דוחות כספיים	התאמות לדוחות הכספיים	ספרד – פוטו וולטאית	ישראל – פוטו וולטאית	
14,051	-	5,121	8,930	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	הכנסות בין תחומי פעילות
<b>14,051</b>	<b>-</b>	<b>5,121</b>	<b>8,930</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
2,915	2,915	-	-	עלויות קבועות
16,342	2,387	1,715	12,240	עלויות משתנות
-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
<b>19,257</b>	<b>5,302</b>	<b>1,715</b>	<b>12,240</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>(5,206)</b>	<b>(5,302)</b>	<b>3,406</b>	<b>(3,310)</b>	רווח נקי לפני חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(2,126)	-	(2,126)	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
<b>(7,332)</b>	<b>(5,302)</b>	<b>1,280</b>	<b>(3,310)</b>	<b>רווח נקי</b>
2,942	(676)	-	3,618	תנועה ברווח כולל
<b>(4,390)</b>	<b>(5,978)</b>	<b>1,280</b>	<b>308</b>	<b>רווח כולל</b>
לייר	-	לייר	לייר	רווח כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה
לייר	-	לייר	לייר	רווח כולל אחר המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>80,063</b>	<b>174</b>	<b>9,742</b>	<b>70,147</b>	<b>סך נכסים</b>
<b>84,275</b>	<b>500</b>	<b>6,925</b>	<b>76,850</b>	<b>סך התחייבויות</b>

שנת 2020				
דוחות כספיים	התאמות לדוחות הכספיים	ספרד – פוטו וולטאית	ישראל – פוטו וולטאית	
10,320	712	-	9,608	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	הכנסות בין תחומי פעילות
<b>10,320</b>	<b>712</b>	<b>-</b>	<b>9,608</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
6,288	6,288	-	-	עלויות קבועות
29,323	3,918	2,025	23,380	עלויות משתנות
-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
<b>35,611</b>	<b>10,206</b>	<b>2,025</b>	<b>23,380</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>(25,291)</b>	<b>(9,493)</b>	<b>(2,025)</b>	<b>(13,773)</b>	<b>הפסד נקי לפני חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני</b>
(871)	-	(871)	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
50,052	-	50,052	-	הכנסות אחרות
<b>23,890</b>	<b>(9,493)</b>	<b>47,156</b>	<b>(13,773)</b>	<b>רווח נקי</b>
2,444	(789)	-	3,233	תנועה ברווח כולל
<b>26,334</b>	<b>(10,282)</b>	<b>47,156</b>	<b>(10,540)</b>	<b>רווח כולל</b>
20,555	(10,282)	41,300	(10,463)	רווח כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה
5,779	-	5,856	(77)	רווח כולל אחר המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>462,376</b>	<b>3,761</b>	<b>185,722</b>	<b>272,893</b>	<b>סך נכסים</b>
<b>405,007</b>	<b>3,302</b>	<b>121,986</b>	<b>279,719</b>	<b>סך התחייבויות</b>

\*\* ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך שנת הפעילות - הטבלה כוללת תוצאות בפועל בלבד, החל ממועדי הפעלה השונים ועד מועד הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.



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
<b>21,634</b>	<b>4,755</b>	<b>-</b>	<b>16,879</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
6,624	6,624	-	-	עלויות קבועות
46,663	25,541	5,869	15,253	עלויות משתנות
-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
<b>53,287</b>	<b>32,164</b>	<b>5,869</b>	<b>15,253</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
(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
<b>(31,653)</b>	<b>(27,409)</b>	<b>(5,869)</b>	<b>1,625</b>	<b>רווח נקי</b>
4,932	(117)	(10,591)	15,640	תנועה ברווח כולל
<b>(26,721)</b>	<b>(27,526)</b>	<b>(16,460)</b>	<b>17,265</b>	<b>רווח כולל</b>
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
<b>780,985</b>	<b>53,266</b>	<b>422,333</b>	<b>305,386</b>	<b>סך נכסים</b>
<b>581,305</b>	<b>107,853</b>	<b>171,721</b>	<b>301,731</b>	<b>סך התחייבויות</b>

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 הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וככזה הוא אינו ודאי.**

### 6.5.1 מדיניות סביבתית

#### 6.5.1.1 כללי

כדאיות פעילות הקבוצה מבוססת במידה רבה על חקיקה, החלטות גופים ממשלתיים והחלטות רשויות שונות, המסדירות את הסביבה הרגולטורית בה פועלים יצרני החשמל באנרגיה מתחדשת.

כחלק מהמגמה העולמית להפחתת פליטת גזי חממה (המביאים להתחממות הגלובלית), מדינות רבות, לרבות ישראל, ספרד ואיטליה, מעודדות הקמת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ומקדמות אסדרות תומכות בתחום זה.

בדצמבר 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 2020, אישרו שרי האיחוד האירופי יעד מחייב להפחתת פליטות CO<sub>2</sub> ב-55% מרמתן בשנת 1990. המתווה להשגת היעד כולל בין היתר צעדים לאימוץ מואץ של אנרגיות מתחדשות, קידום מסחר ומכסות לפליטות CO<sub>2</sub> וחשמול של הכלכלה (אימוץ אמצעים חשמליים במקום תרמיים). בחודש נובמבר 2021 התקיימה ועידת האקלים בגלזגו, בה הוצהר על יעד של הפחתת פליטות פחמן דו חמצני בכ-45% עד שנת 2023 והסכמות על פעולות אקטיביות לצורך מניעה של אסונות הקשורים למשבר האקלים העולמי.

היקף הייצור מאנרגיות מתחדשות צמח בכ-10.3% ביחס לשנת 2019 והסתכם לכ-2,800 גיגה-וואט שעה, מתוכן אנרגית רוח ואנרגיה פוטו-וולטאית היוו כ-733 גיגה-וואט שעה ו-714 גיגה-וואט, בהתאמה שעה.

כמו כן, באירופה היקף הייצור בשנת 2020 הסתכם לכ-609 גיגה-וואט שעה, כ-22% מסך היקף הייצור העולמי באותה השנה<sup>9</sup>.

בנוסף, על-פי התחזיות, העליה המשמעותית ביותר בייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות תהיה באנרגיה הסולארית - משיעור של 2% מסך ייצור החשמל העולמי כיום, ל-22% בשנת 2050 - עליה שנתית ממוצעת של כ-0.1%.

#### 6.5.1.2 מדיניות סביבתית בישראל

בשנת 2009 התקבלה החלטת ממשלה מס' 4450, שכותרתה 'קביעת יעד מנחה וגיבוש כלים לקידום אנרגיות מתחדשות בפרט באזור הערבה והנגב', אשר קבעה יעד מנחה לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, בהיקף של 10% מצריכת האנרגיה עד לשנת 2020.

בהמשך להחלטה זו, בשנים 2010-2014 התקבלה סדרת החלטות, שעניינן, בין היתר, קביעת מכסות לייצור אנרגיות מתחדשות בטכנולוגיות שונות, אישור תוכנית מתאר להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים (תמ"א 10/ד/10) ולהקמת טורבינות רוח (תמ"א 12/ד/10), והקמת צוות בין-משרדי בראשות פרופ' יוגין קנדל, לבחינת התועלת הכלכלית של שילוב אנרגיה מתחדשת במשק החשמל בישראל.

<sup>9</sup> [https://www.irena.org/-/media/Files/IRENA/Agency/Publication/2021/Apr/IRENA\\_](https://www.irena.org/-/media/Files/IRENA/Agency/Publication/2021/Apr/IRENA_)

RE\_Capacity\_Highlights\_2021.pdf?la=en&hash=1E133689564BC40C2392E85026F71A0D7A9C0B9

בשנת 2015 התקבלה החלטת ממשלה מס' 542, אשר עיגנה את היעד שנקבע לשנת 2020, וקבעה יעדים לאומיים נוספים להפחתת פליטת גזי חממה ולייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות. במסגרת אותה החלטה, נקבע יעד צריכת חשמל ממקורות מתחדשים בשיעור של 17% לפחות מסך כל צריכת החשמל בשנת 2030, וכן יעדי ביניים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בשיעור של 13% לפחות מכלל צריכת החשמל לשנת 2025. בהמשך, בשנת 2017, התקבל בכנסת תיקון לחוק משק החשמל, אשר עיגן את יעדי הייצור באנרגיות מתחדשות לשנת 2030 כפי שנקבעו בהחלטות הממשלה הנ"ל, וכן ייסד מנגנון דיווח שנתי על התקדמות התחום, לוועדת הכלכלה של הכנסת.

בהתאם להחלטות הממשלה והתיקון לחוק משק החשמל, בשנים 2017 עד 2021 פורסמו אסדרות והוראות שונות שמטרתן לקדם את שוק החשמל מאנרגיה מתחדשת לצורך עמידה ביעדים שנקבעו על-ידי הממשלה, ביניהן 'אסדרת הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל', מכוחה מפרסמת רשות החשמל, מעת לעת, הליכים תחרותיים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במתח עליון, במתח גבוה, במתח נמוך ומתקנים הכוללים מערכת לאגירת חשמל (להלן: "הליך תחרותי")<sup>10</sup>; קביעת תעריפים למתקנים פוטו-וולטאים (קרקעיים או על גגות ומאגרים) שאינם נכללים במכסות הזכות בהליכים התחרותיים; אישור מספר אסדרות חדשות להקמת מערכות סולאריות ללא הליך תחרותי על בסיס "כל הקודם זוכה"; הגדלת כמות המכסות המאפשרות להקים מערכות בתעריף קבוע וידוע מראש; הרחבת האסדרות התעריפיות, באופן המאפשר להקים מכוחן מערכות בהספקים גדולים מבעבר, המשלבות בין מכירת החשמל לחח"י לשימוש עצמי בחשמל המיוצר במערכות אלו; ותיקון אמות המידה באופן המאפשר לחברת חשמל לתת תשובת מחלק חוביית ולאפשר את החיבור של המערכת לרשת החשמל גם כאשר ישנן מגבלות על הוצאת האנרגיה לרשת<sup>11</sup>.

בנוסף, בחודש יולי 2020 הודיע שר האנרגיה, בהמשך להחלטת ממשלה מס' 542 שהוזכרה לעיל, 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.

### 6.5.1.3 מדיניות סביבתית בספרד<sup>12</sup>

בעקבות מגבלות אשר הוטלו בשוק הספרדי במרוצת העשור החולף, שוק החשמל נותר רדום יחסית במהלך השנים 2013 עד 2016, כאשר במהלך שנים אלה הותקנו מעט מערכות לייצור חשמל. שינוי במצב דברים זה החל במהלך שנת 2017 עם שינוי במדיניות הממשלתית לעידוד אנרגיות מתחדשות ויצירת מכסות במסגרת מכרזים. 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 רשת ההולכה הספרדית (Red Electra De Espana), במהלך שנת 2020 במדינה הותקנו מערכות בהספק של כ-3,400 מגה-וואט. עקב כך, ייצור החשמל הפוטו-וולטאי צמח מ-2.7% מכלל ייצור החשמל במדינה בשנת 2009, לכ-6.9% בשנת 2020.

בחודש דצמבר 2018 נכנסה לתוקף דירקטיבה 2018/2001/EU 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 (Sustainable). מפת הדרכים מתווה את אופן ביצוע ההשקעות והמימון הנדרשות לצורך קיום יעדי התכנית.

<sup>10</sup> ראו החלטת רשות החשמל משיבה מספר 506 מיום 16.12.2016, החלטה מס' 1 (1109) - עקרונות הליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחוברים למתח גבוה ומתח נמוך.

<sup>11</sup> 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](https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/amida_yaad/he/Files_General_hodaha_amida_yaad.pdf)

<sup>12</sup> ראו: "Spain 2020. The Road ahead for solar. White paper". Solarplaza International BV, פרסם ב: <https://solarmarketparity.com>.

בנוסף, קבעה ממשלת ספרד יעד מדינתי לפיו חלק ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת יעמוד על 74% מכלל מכלל ייצור החשמל המדינתי עד לשנת 2030.

#### 6.5.1.4 מדיניות סביבתית באיטליה

במהלך השנים האחרונות התחזק שוק החשמל באיטליה, בין היתר בזכות אישור תכנית יעדים ממשלתית חדשה כוללת בקשר עם שוק החשמל והגריין ניו דיל האירופאי (European Green New Deal).

בהתאם לנתונים שמפרסם ה-GSE, מנהל שירותי החשמל האיטלקי (Gestore Servizi Energetici S.p.a.), מגמת התחזקות שוק החשמל העולמי מקבלת ביטוי גם בשוק החשמל האיטלקי, כאשר מאז שנת 2008, מספר המתקנים הפוטו-וולטאיים גדל באופן מהותי מאוד. בשנת 2018 חווה שוק החשמל האיטלקי עלייה של 6% במספר המערכות באנרגיה פוטו-וולטאית (תוספת של כ-48 אלפי מערכות), תוך עלייה מהספק כולל של 19.68 ג'יגה וואט בשנת 2017 להספק כולל של כ-20.1 ג'יגה וואט בשנת 2018. מגמת הגידול בהספק המותקן נמשכה גם בשנים 2019 עד 2021, כאשר בסוף שנת 2021 ההספק המותקן הכולל עמד על סך של כ-22.56 ג'יגה וואט. התחזקות שוק החשמל האיטלקי נובעת, בין היתר, מצעדים רגולטוריים שנוקט הרגולטור האיטלקי, אשר פישטו את תהליך אישור ורישוי מתקני חשמל חדשים<sup>13</sup>.

#### 6.5.2 רגולציה

##### 6.5.2.1 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 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 כוח<sup>14</sup>; פתיחת חסמים רגולטוריים<sup>15</sup>; 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 בישראל<sup>16</sup>.

בנוסף, בחודש ינואר 2020 הודיעה רשות החשמל<sup>17</sup> 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

<sup>13</sup> ראו: <https://www.gse.it/dati-e-scenari/statistiche>; GSE, Rapporto Statistico – solare fotovoltaico, June 2020, available at: <https://www.gse.it/dati-e-scenari/statistiche>; כן ראו: GSE, Rapporto Statistico – solare fotovoltaico, June 2020, available at: <https://www.gse.it/dati-e-scenari/statistiche>.

<sup>14</sup> כן ראו: [https://iea-pvps.org/wp-content/uploads/2020/01/NSR\\_Italy\\_2018.pdf](https://iea-pvps.org/wp-content/uploads/2020/01/NSR_Italy_2018.pdf). החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בדו"ח.  
<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> כדוגמת הסרת חסמים ביחס לרשת ההולכה, דבר המאפשר חיבור מתקני ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת במתח גבוה.  
<sup>16</sup> 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 יזום הפרויקט וזאת בטרם הושקעו משאבים משמעותיים בפרויקט על ידי החברה.

<sup>17</sup> 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](https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/amida_yaad/he/Files_General_hodaha_amida_yaad.pdf)

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 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)<sup>18</sup>. 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 לפרסומיו<sup>19</sup>, 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 בהספקה<sup>20</sup>. אישור תוכנית אלה צפויה להקל, לפשט וליצור 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.

לפרטים בדבר האסדרות הרלוונטיות בישראל לייצור חשמל על פיהן פועלת החברה בתחום הפעילות בישראל, ראו בסעיף 6.5.2.1 להלן.

<sup>18</sup> 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 4.2020.30 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.

<sup>19</sup> ראו: [www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41](http://www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41). החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בדו"ח.

<sup>20</sup> ראו טיוטת תמ"א 41 מחודש דצמבר 2019.

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 פרודורליים.

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).

אישורים להקמת מתקנים לאנרגיה

לבניה והקמה של מתקנים לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת נדרשים אישורים ורישיונות מגופים ממשלתיים שונים. ההליך הפרודודולי הכללי לצורך אישור הקמה של מערכות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת קבוע ב-1955/2000 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, למשל, כאשר ישנה לפרויקט השפעה על שטחים ציבוריים, ייתכן שיידרשו אישורים מרשויות ממשלתיות, אזוריות 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 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 Commission 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 סיכוייהם, 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.

#### 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.<sup>21</sup>

#### 6.5.2.3 רגולציה באיטליה

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

#### 6.5.3 מכסות לייצור חשמל

#### מכסות לייצור חשמל בישראל

<sup>21</sup> תקנת ממשלת ספרד RD 17/2021 - BOE-A-2021-14974 <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-14974>

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 6.5.2.1 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.

לנוכח הכוונה להגדיל את היקפי ייצור החשמל ממקורות מתחדשים לשיעור של 30% מסך צריכת החשמל עד לשנת 2030, להערכת החברה, בשנים הקרובות יפורסמו אסדרות, הליכים תחרותיים ומכרזים נוספים, אשר יאפשרו לחברה לממש פרויקטים המקודמים על ידה<sup>22</sup>.

#### 6.5.4. תעריפי החשמל

##### 6.5.4.1 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.

עבור חשמל המיוצר במערכות שבעלות חברות הקבוצה ונמכר לצרכנים אשר המערכת מותקנת בחצרם, משולם לחברה בעלת המערכת, מחיר הנגזר מתעריפי החשמל שצרכנים אלו משלמים לחח"י או ליצרני חשמל פרטיים אחרים. כפועל יוצא מכך, שינוי בתעריפי החשמל בשוק, גורם לעלייה או ירידה בתעריף המשולם לתאגידים בקבוצה, המוכרים את החשמל המיוצר על ידן לצרכנים כאמור.

כמו כן, בשנים האחרונות, צומצמו הסובסידיות הממשלתיות והטבות אחרות (כגון פחת מואץ) שניתנו לזימים 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 לזימים אשר יציעו לייצר חשמל בתעריפים הנמוכים ביותר. מגמות אלו גרמו לכך, שבעוד שבעשור האחרון תעריפי החשמל ששולמו לזימים בתחום הפוטו-וולטאי מכוח אסדרות תעריפיות, נעו בין 2.05 ש"ח לקוט"ש (קילו-וואט לשעה) ל-37 אג' לקוט"ש (צמוד למדד), תעריף החשמל ששולם לזוכי ההליכים התחרותיים שפורסמו על-ידי רשות החשמל בחודשים מרץ 2017 ועד מועד הדו"ח, נע בין 23.33 אג' לקוט"ש לבין 14.44 אג' לקוט"ש (צמוד למדד). הירידה במחירי החשמל מתאפשרת בעיקר הודות לירידה המשמעותית בעלויות רכיבי המערכות הפוטו-וולטאיות ועלויות ההקמה.

##### 6.5.4.2 תעריפי החשמל בספרד 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 40-57 אירו למגה וואט שעה, ואילו באיטליה טווח המחירים הממוצע האמור עמד בשנים האחרונות על 43-62 אירו למגה וואט שעה [לעדכן בהתאם למחירים הנוכחיים]). עם זאת, בשנה האחרונה האמירו מחירי החשמל הרגועים לרמות מחירים גבוהות, לעיתים אף למעלה מ-200 אירו למגה-וואט שעה, בעקבות עלייה במחיר 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 במועד ההתקשרות בבורסת החשמל, לעיתים באופן מהותי.

#### 6.5.5. זמינות קרקעות וקיבולת רשת החשמל

<sup>22</sup> 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 וכיוצא ב"ב.



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 המוחזקים על ידי מושבים, קיבוצים, מועצות מקומיות וכיו"ב; גגות של משקים חקלאיים (לולים, רפתות וכיו"ב), מבני ציבור לעיריות או מועצות מקומיות, מפעלים וכיו"ב; מאגרי מים; ועוד.

זמינות הקרקעות והיכולת להתקשר בהסכמי שכירות מהווים גורם קריטי בנוגע ליכולת החברה לפתח מערכות נוספות תחת האסדרות השונות של רשויות החשמל, 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 הרלוונטי<sup>23</sup>.

#### 6.5.6. 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.

#### 6.5.7. 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.

בשנים האחרונות פחתה באופן מהותי עלותם של קולטים פוטו-וולטאיים, המהווים את חומר הגלם המרכזי במתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. המשך 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.

#### 6.5.8. 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 באירופה<sup>24</sup>.

#### 6.5.9. שינויים בשערי חליפין

נכון למועד הדו"ח, לחברה עצמה חוב פיננסי מהותי שניטל מבנק אוסטרי במטבע זר<sup>25</sup>. 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 כזמיות בתחומי הפעילות השונים בישראל הינן בש"ח ומנגד, חברות הקבוצה רוכשות חלק מהציוד במטבעות זרים, כך שלקבוצה חשיפה לשינוי שע"ח. התוכנית

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> 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 מידע זה בדו"ח.

<sup>25</sup> לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון עם הבנק האוסטרי, ראו סעיף 6.13.6 לדו"ח.

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. 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.

#### **6.5.10. 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.

#### **6.5.11. פוטנציאל השפעת נגיף הקורונה**

בכל הנוגע לפעילות החברה, התפשטות נגיף הקורונה השפיעה, בין היתר, על מועדי קבלת היתרים ורשימות למערכות החברה, ואולם בעקבות התפשטות הנגיף והמגבלות שהוטלו בעקבותיו, פרסמה רשות החשמל החלטות בדבר הארכת אסדרות ומועדים להשלמת הקמת מערכות שונות<sup>26</sup>, כך שלדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה.

בנוסף, לאור העובדה ששיעור ניכר מהאכלוסיה התחסן ו/או הנו מחלים ולאור הירידה בשיעורי התחלואה, אישרה הממשלה נכון למועד הדו"ח שורה של הקלות לכלל הציבור והמגזר העסקי. לאור האמור, נכון למועד פרסום הדו"ח וכל עוד לא יוטלו סגרים מחודשים ומגבלות אחרות על המגזר העסקי, החברה פועלת במתכונת של שגרה מלאה.

עם זאת, 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 שננקטים מעת לעת, דוג' הטלת סגרים) שיגררו קיטון בצריכת חשמל וכיוצ"ב.

#### **6.5.12. פלישת רוסיה לאוקראינה**

בחודש פברואר 2022 החלה רוסיה במתקפה צבאית על אוקראינה. תקופת הלחימה, עוצמתה והשפעתה אינן ידועות למועד זה. לפלישת רוסיה השפעה על הכלכלה העולמית הבאה לידי ביטוי בעליית מחירי סחורות, נפט ואנרגיה. כמו כן, הלחימה יצרה תנודתיות גבוהה בבורסות ברחבי העולם.

#### **6.5.13. 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),

<sup>26</sup> ראו החלטות רשות החשמל מס' 57702 מישיבה מס' 5.4.2020 ומס' 57809 מישיבה מס' 578 מיום 30.4.2020.

הפחתת עלויות הקמת המערכות (באמצעות העמדת קרן הלוואות בערבות מדינה), קידום פרויקטים חדשים וכיוצ"ב.

יצויין לענין זה כי בחודש אוגוסט 2020 פורסמה תוכנית משרד האנרגיה לקידום צמיחה במשק על רקע משבר הקורונה (להלן: "תוכנית משרד האנרגיה")<sup>27</sup>. התוכנית האמורה מונה מספר מהלכים שלגישת משרד האנרגיה יסייעו בקידום משק אנרגיה אמין, יעיל וחדשני, תוך חתירה להפחתת השימוש בדלקים מזהמים והגדלת האנרגיה המתחדשת, ובאופן שיסייע בהגשמת יעד ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בשיעור של 30% בשנת 2030. בין המהלכים האמורים הוזכרו גם המהלכים הבאים: הגברת ההשקעה במו"פ ותמיכה בפרויקט חלוץ לקידום טכנולוגיות אגירת אנרגיה באמצעות גורמים מסחריים וצרכניים פרטיים; חיוב הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבני ממשלה ומבני ציבור, לצד התייעלות באנרגיה ושימוש בשטחים לא מנוצלים לייצור חשמל; הקמת קרן הלוואות ייעודית למימון בניית מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בבעלות גופים נתמכים ומתקצבים בהיקף של כ-3.5 מיליארד ש"ח; מתן פטור מהיתר בניה להתקנת מערכת פוטו וולטאית על גבי מאגרי מים ובריכות דגים שאותרו כבעלי רגישות נופית וסביבתית נמוכה; מתן פטור מהיתר בניה להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים כאמצעי הצללה במרחב הפרטי והציבורי; הסרת חסמים בתחום המקרקעין לקידום פרויקטים לאומיים של אנרגיה מתחדשת (סולארי, אגירה ורוח); תיקון חוק המקרקעין כך שלא תידרש הסכמה של כל דיירי הבית המשותף להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות משותפים; וחיזוק מערכת ההולכה לצורך קליטת מערכת ההולכה.

להערכת החברה, תוכנית משרד האנרגיה, ככל ותיושם (כשאין כל וודאות לכך), עשויה לתרום להוצאתם לפועל של פרויקטים המקודמים על ידי הקבוצה וליצור הזדמנויות חדשות.

---

<sup>27</sup> ראו: הודעת משרד האנרגיה בדבר האצת פרויקטי תשתיות במשק האנרגיה והמים לעידוד צמיחה כלכלית מיום 22.4.2020.

## 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, פועלת החברה להקמת מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות, בהיקף כולל של כ-73 מגה וואט (חלק החברה – כ-67 מגה וואט), המבוצעים במסגרת שני מוקדי פעילות כדלקמן:

(1) פרויקט הגגות – פרויקט הגגות הינו פרויקט יזמי במסגרתו הקבוצה יוזמת, מתכננת, מקימה ומתפעלת מערכות לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של כ-67 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 6.6.2.1.3 להלן. החברה פועלת באופן שוטף לאיתור והתקשרות עם בעלי גגות בהסכמי שימוש נוספים לצורך הגדלת צבר הסכמי השימוש, וכן בכוונתה להשתתף במכרזים תחרותיים נוספים, ככל שיפורסמו.

פרויקטי הגגות מוקמים במסגרת הסכמי הקמה ותפעול הנחתמים בין תאגידי פרויקט הגגות, לבין החברה. הסכמים אלו מכילים תנאים מקובלים של לוחות זמנים להקמה, תמורה מובטחת, ומפרטים טכניים, קנסות בגין איחורים, ושיפוי במקרה של נזקים. עם זאת יובהר כי בניגוד למקובל, במסגרת הסכמים אלו החברה אינה מעמידה ערבות בנקאית לטובת הבטחת התחייבותיה כלפי תאגידי פרויקט הגגות. מנגד, בנוסף להתחייבויותיה להקים את המתקנים, החברה התחייבה גם להשלים את חיבור המתקנים לרשת החשמל ובנוסף חתמה החברה על כתב התחייבות כלפי תאגיד הביטוח הישראלי המממן את פרויקט הגגות ולפיו עד לחיבור הפרויקטים לרשת החשמל, החברה תערוב להתחייבויות תאגידי פרויקט הגגות כלפיו (לפרטים ראה סעיף 6.13.6.2 לדו"ח).

(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-11.1 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 67 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. לפרטים אודות כלל ההסכמת הקיימות בין החברה להליוס בנוגע למיזם המשותף ראה סעיף 6.15.2 לדו"ח.

ב. **פעילות ייזום** – החברה פועלת באופן שוטף להתקשרות בהסכמי שכירות/שימוש של גגות וקרקעות, במטרה לפתחם ולהשביחם באופן שניתן יהיה להקים עליהם מערכות פוטו וולטאיות מניבות במסגרת האסדרות השונות, כפי שמפורסמות מעת לעת. הפעילות היזומית 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, גגות (משקים חקלאיים, מפעלים, בנייני ציבור, מרכזים מסחריים ועוד), מאגרי מים וכיו"ב. 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 והגגות הפנויים, 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 בהסכמי 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, בהיקף של כ-20 מגה וואט, 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 שינוי בהוראות 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, הנית 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 החשמל של החברה מבוצעת בהתאם לאסדרות השונות (שתפורטנה בסעיף 6.6.2.1.3 להלן) ובכללן אסדרות תחרותיות<sup>28</sup>, מכוחן מפורסמים מעת לעת מכרזים בהם מוקצות על ידי רשות החשמל מכסות לייצור 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 חח"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

<sup>28</sup> 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.

אתרים זמינים (היינו: הסכמי שימוש עם בעלי קרקעות) במקומות שונים, על מנת לשמר גמישות בניצול אותה מכסה.

האמור אינו חל ביחס למכרזים למתקנים המחברים לרשת ההולכה (מתח עליון). במכרזים אלה, מיקום ברשת נבדק כתנאי לאישור זכיה במכרז, ולפיכך גם לא מתאפשר כי המימוש של הזכיה במכרז יתבצע באמצעות מתקן אחר, חלף המתקן הזוכה.

#### ד. 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 וכיוצ"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 קבלנית הקמה ומתן שירותי תכנון, רכישה 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 ממשד 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.

#### ה. 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 והספקה<sup>29</sup>. בנוסף, הקמת מערכות סולאריות כפופה לקבלת אישורים

<sup>29</sup> 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.

מגופים גולטוריים ומוסדות שונים (כגון רשויות מקומיות, גופי תכנון ובניה ומשרדי ממשלה שונים).

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 תתוארנה האסדרות השונות בהן נטלה חלק הקבוצה נכון למועד הדו"ח, ואופן קביעת התעריפים המשולמים על-פי כל אסדרה כאמור<sup>30</sup>:

### 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 מיוצר<sup>31</sup>, צמוד לנוסחת הצמדה מבוססת פרמטרים לפי בחירת המציע (כאשר לרוב נוסחת ההצמדה בה בוחרת החברה הינה הצמדה למדד המחירים לצרכן).

כתנאי סף להגשת ההצעה, נדרש כל מציע להפקיד ערבות הצעה בסכום שנקבע לכל קילו-וואט מוצע, אשר מוחלפת, כתלות בזכייה, בערבות הקמה בסכום שנקבע לכל קילו-וואט. אי-המצאת ערבות הקמה, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה. על הזוכה להגיע למוכנות לסנכרון של המערכות לייצור חשמל ביחס לכל המכסה בה זכה בהליך התחרותי, עד למועד המחייב שנקבע בהליך התחרותי (להלן: "המועד המחייב"). עיכוב בהגעה למוכנות לסנכרון כאמור, מאפשרת לרשות החשמל לחלט את ערבות ההקמה, באופן יחסי, עד לחילוטה המוחלט במועד המוגדר בהליך התחרותי. בנוסף, במקרה כאמור פוקעת הזכאות להקמת המערכת מכוח ההליך התחרותי ומבוטלת המכסה (שלא נוצלה) שהוקצתה בהליך התחרותי, ואולם לחברה עומדת האפשרות לעשות שימוש בפרויקטים אותם ייעדה לניצול המכסה האמורה תחת אסדרה אחרת.

להלן עיקרי אסדרת הליך תחרותי בה השתתפו חברות הקבוצה:

מיקום המתקנים	אסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות במתקני גגות ומאגרים ("הליך תחרותי למתקני גגות ומאגרים" <sup>32</sup> )
גגות ומאגרים	גגות ומאגרים
טווח תעריפים למועד הדו"ח (אגורות/קוט"ש)	18.18-23.33, צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע
שיטת ההתחשבות	המציעים יכולים להחליט, עד למועד ההתקשרות עם הח"י, האם שיטת ההתחשבות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת אשר נמכר במלואו לחח"י ("התחשבות בשיטת תשלום ייצור") או בגין מכירה לחח"י רק של עודפי החשמל שהזורמו לרשת ואשר לא שימשו לצריכה עצמית ("התחשבות בשיטת תשלום עבור הזרמה לרשת") <sup>34</sup> .
סכום ערבות ההצעה	50 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע.
סכום ערבות ההקמה	150 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע.
תקופת התעריף	25 שנים ממועד ההפעלה המסחרית.
אופן בחירת המועמדים לזכייה	התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר.
אופן קביעת התעריף הזוכה	נקבע בשיטת מחיר אחיד שני (cleaning price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחיד בגובה ההצעה הנמוכה ביותר אשר לא זכתה במכרז.
התחייבות המציעים ביחס למערכות שיוקמו	המציעים אינם מחויבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם, אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי.

<sup>30</sup> 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.

<sup>31</sup> יצוין כי ההליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם. כן יצוין כי בהליכים תחרותיים להקמת מערכות במתח עליון ניתן עדיפות למציעים שהציגו תוכנית מאושרת המאפשרת את הקמת המערכת.

<sup>32</sup> "מאגר" משמעו - מאגר מים, בריכת דגים או מאגר מי קולחין שהוקמו כדין.  
<sup>33</sup> ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 10 (1248) - עקרונות הליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקני גגות.

<sup>34</sup> כאשר עבור הצריכה העצמית משלם הצרכן לחברה תשלום בהתאם להסכמות שהושגו בין הצדדים. יצוין כי בגין החשמל שנצרך בשימוש עצמי, נדרש המציע לשלם לחח"י עלויות מערכתיות בגין שירותי המסופקים על ידו בתוקף תפקידו כמנהל המערכת.



## פירוט בדבר הליכים תחרותיים שפורסמו עד למועד הדו"ח

להלן פרטים אודות הליכים תחרותיים בהם נוטלות 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 (בסוגיים: חלק החברה) (AC)	תעריף זוכה עבור קוט"ש (באגורות)	סטטוס	הגוף הזוכה
הליכים תחרותיים למתקנים על גבי גגות ומאגרים	הליך מספר 1	18.06.2019	324.55 מגה-וואט	40 (33.3) <sup>(1)</sup>	23.33	מחויב ולקראת חיבור	סול נטו גגות
		החלטת הרשות מדצמבר 2019 (גגות ומאגרים) <sup>(2)</sup>	-	7.26 (7.26)	22.61	לקראת הקמה	החברה

<sup>(1)</sup> 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) לסולפריקט 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15.2 להלן.

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

### כוונה לפרסום הליכים תחרותיים נוספים

בהתאם ליעדי האנרגיה המתחדשת שנקבעו על ידי רשות החשמל, רשות החשמל מפרסמת מעת לעת הליכים תחרותיים נוספים, כאשר על-פי ההערכות, במהלך השנים הקרובות יפורסמו הליכים תחרותיים נוספים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות מסוגים שונים. ההערכות בדבר פרסום הליכים תחרותיים נוספים הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בהחלטות רשות החשמל, משרד האנרגיה וגופים רגולטוריים אחרים. יובהר, כי אף אם יפורסמו מכרזים כאמור, אין כל וודאות בדבר השתתפות חברות הקבוצה במכרזים אלו או באשר לזכייתן בהם.

#### 6.6.2.1.4. אסדרת ייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת בשיטת מונה נטו (להלן: "אסדרת מונה נטו")<sup>35</sup>

מונה נטו הינו אסדרה צרכנית שהיתה 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 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 שמיוצר 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

<sup>35</sup> 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.

(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 תאגידים שהינם (בשרשור סופי) בבעלותה המלאה, למעט אתר אחד שמופעל במסגרת שותפות של החברה עם צד שלישי<sup>36</sup>.

לאור העובדה שהחברה היא שממנת 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-5.4 מגה-וואט.

6.6.2.1.5. אסדרות מבוססות מכסות עם תעריף קבוע (להלן: "**אסדרת תעריף**" או "**הסדר תעריפי**" או "**מערכות תעריפיות**")

אסדרת ברירת מחדל<sup>37</sup> (להלן: "**אסדרת ברירת מחדל**")

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית המאפשרת לצרכן להקים בחצרו מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית, המתחברת לרשת החלוקה, ולמכור לחח"י את עודפי החשמל שלא נצרכו על-ידיו.

התעריף שמשולם לצרכן בגין מכירת החשמל לחח"י, נקבע ומתעדכן מעת לעת על-ידי רשות החשמל, כאשר מתודולוגיית העדכון מביאה בחשבון את הצורך לקבוע תעריף נמוך מהתעריפים שנקבעים בהליכים התחרותיים, על מנת ליצור תמריץ להשתתפות בהליכים התחרותיים. במסגרת אסדרה זו, הצרכן רוכש מהחברה את החשמל הנצרך על ידו בתעריף תעו"ז (תעריף עומס וזמן) ובהתאם להסכמה המסחרית בין הצדדים, כאשר עודפי הייצור נמכרים על ידי החברה לחח"י. למועד הדו"ח, התעריף המשולם מכוח האסדרה זו עבור עודפי הייצור הינו 16 אגורות לקוט"ש, צמוד למדד מרץ 2018. במקביל נדרש בעל המערכת לשלם עלויות מערכתיות בגין החשמל שנצרך על ידו מהמערכת לחח"י ותשלומים נוספים למחלק החשמל.

האסדרה היתה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הגבלת מכסה. תחולת האסדרה הינה למשך 23 שנים ממועד חיבור המערכת לרשת החשמל.

אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט<sup>38</sup> ("אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגגות")

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית, אשר תוקנה מעת לעת<sup>39</sup>, למתקני גגות קטנים, כיסויי מאגרי מים, בריכות דגים, וטורבינות רוח בהספק של עד 100 קילו-וואט, המאפשרת להקים מערכות לייצור חשמל להזרמה לרשת ולשימוש עצמי. לגבי מערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט<sup>40</sup>, האסדרה עומדת 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,

<sup>36</sup> 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.

<sup>37</sup> ראו החלטת רשות החשמל משיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 9 (1247) - ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במקום צרכנות - ברירת מחדל.

<sup>38</sup> 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.

<sup>39</sup> בהחלטות הרשות מהימים 22.3.2018, 18.7.2018, 28.10.2018, 23.12.2019 ו-29.3.2020.

<sup>40</sup> בהתאם להחלטת רשות החשמל מדצמבר 2019, ניתן לרשום מערכות בהספק של עד 200 קילו וואט (חלק 100 קילו וואט) מכוח אסדרה זו עד ליום 31 בדצמבר 2020. ראו החלטת רשות החשמל משיבה מס' 572 מיום 23.12.2019.

ותשלום לחח"י בגין צריכת החשמל (קרי, "התחשבות בשיטת תשלום 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 בשיטת תשלום 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 לגגות, בהספק כולל של כ-10.4 מגה-וואט ומערכות בהקמה או לקראת הקמה הפועלות מכוח אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגגות בהספק כולל של כ-0.2 מגה-וואט.

נכון למועד הדו"ח, 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 100 קילו וואט יזכה לתעריף הגבוה ב-4% מהתעריף שנקבע בהליך התחרותי לגגות האחרון שפורסם (שנכון למועד זה הינו 18.18 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), 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 המוכנה לחיבור. לפרטים נוספים בדבר המערכות בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה ובפיתוח מתקדם שהוקמו או מוקמות מכוח כלל האסדרות שתוארו לעיל ראו סעיף 6.6.2.1.4 להלן.

#### 6.6.2.1.7. מכרזים ייעודים

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 [6-176.17](#) להלן.

#### 6.6.2.1.8. מערכות המוחזקות על-ידי הקבוצה בתחום הפעילות<sup>41</sup>

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

א. מערכות בהפעלה מסחרית<sup>42</sup>

<sup>41</sup> הנתונים בסעיף זה מפרטים את נתוני המערכות ללא התחשבות בשיעור החזקות על-ידי החברה.  
<sup>42</sup> יובהר כי כלל מערכות הקבוצה הנמצאות בשלב ההפעלה המסחרית הוקמו וחוברו בין השנים 2016-2022.

אסדרה				
תעריף משוקלל	הליך תחרותי	מערכות תעריפיות	נטו מונה	
0.283	0.233	0.45	0.36-0.49 <sup>(1)</sup>	(3) טווח תעריפים ש"ח/לקוט"ש לשנת 2021
81	2	32	47	31/12/2020
123	29	46	48	31/12/2021
152	44	60	48	למועד פרסום הדוח
8,988	800	3,032	5,156	31/12/2020
36,212	24,661	6,319	5,232	31/12/2021
41,290	28,137	7,921	5,232	למועד פרסום הדוח

להלן נתונים מרכזים של פרויקטי הגגות :

43,698.00	31/12/2020	סך עלויות הקמה (אלפי ש"ח)
146,940.00	31/12/2021	
187,440.00	למועד פרסום הדוח	
37,229.00	31/12/2020	סך יתרת חוב בכיר (אלפי ש"ח)
126,914	31/12/2021	
127,855	למועד פרסום הדוח	
23	31.12.20	תקופת החוב הבכיר, בשנים (ממוצע משוקלל)
23	למועד פרסום הדוח	תקופת החוב הבכיר, בשנים (ממוצע משוקלל)
4,548	31/12/2020	סך הכנסות
10,630	31/12/2021	
23,008	למועד פרסום הדוח	
2,751	31/12/2020	סה"כ EBITDA פרויקטי (1)
4,081	31/12/2021	
14,274	למועד פרסום הדוח	
1,634	31/12/2020	סה"כ FFO פרויקטי <sup>(2)</sup>
2,157	31/12/2021	
9,307	למועד פרסום הדוח	
1,634	31/12/2020	סך תזרים פנוי לאחר שירות חוב בכיר (אלפי ש"ח)
2,220	31/12/2021	
9,307	למועד פרסום הדוח	
99%	31/12/2020	שיעור החזקות החברה בשרשור (ממוצע משוקלל) <sup>(3)</sup>
90%	31/12/2021	
93%	למועד פרסום הדוח	

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

(2) שורות "למועד פרסום הדוח" משקפות את הערכות החברה בדבר תוצאותיהן של כלל המערכות המופעלות נכון למועד פרסום הדוח על ידי החברה (הן כאלה שהופעלו לפני יום 31 בדצמבר 2021 והן כאלה שהופעלו לאחר המועד האמור), בהנחה שהיו פועלות במשך שנת פעילות מלאה.

הנתונים ל"מועד פרסום הדוח" מבוססים על הערכות החברה, בין היתר בדבר היקף ההכנסות שתתקבלנה

מהמערכות בשנת הפעלה מלאה, קיום משטר תחזוקה סביר (לרבות ניטור, טיפול בתקלות וניקיונות), כי תתממשנה הערכות החברה ביחס לעלויות תחזוקת ותפעול המתקנים, תנאי מימון וכיוצא"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 וכיוצא"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.

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

2019	2020	2021	
65	748	1,311	רווח גולמי
1,620	2,003	2,770	פחת מערכות
1,685	2,751	4,081	<b>EBITDA</b>
1,729	1,085	1,924	הוצאות מימון חוב בכיר
(44)	1,666	2,157	<b>FFO</b>

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) יובהר כי הנתונים למועד פרסום הדו"ח כוללים את נתוני המערכות שחוברו ליום 31 בדצמבר 2021 ביחד עם נתוני מערכות שחוברו לאחר יום 31 בדצמבר 2021.

(6) סך עלויות ההקמה של מתקני מונה נטו לתאריך 31 בדצמבר 2019 אשר הוצגו בתשקיף להשלמה כללו הן את העלויות שהושקעו במערכות המחוברות לאותו מועד, וכן מערכות בהקמה (אשר נכון להיום כולן מחוברות). בשל כך, עודכן רכיב זה בדו"ח זה על מנת להציג את סך העלויות שהושקעו רק במערכות המחוברות עד ליום 31 לדצמבר 2019.

**ב. מערכות בהקמה או לקראת הקמה:**

סדרה מכוחה מוקמות המערכות	הליך תחרותי מס' 1 למתקני גגות ומאגרים	החלטת רשות החשמל מחדש דצמבר 2019 (גגות ומאגרים)	מערכות תעריפיות	צריכה עצמית	סה"כ
תעריפים מובטחים (ש"ח/קוט"ש, לשנת 2022)	0.2377 ש"ח	0.2301 ש"ח	0.45 ש"ח	כ-0.28 ש"ח <sup>43(5)</sup>	--
תקופת התעריף המובטח (החל ממועד הפעלה המסחרית)	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	--
סך הספק מותקן חזוי (MW <sub>p</sub> )	16.2	7.8	4.3	0.8	29.1
מועדי הפעלה מסחרית חזויים	2022	2022	2022	2022	2022
סך עלויות הקמה	50,220	24,960	14,190	3,800	93,170

<sup>43</sup> יצוין לענין זה כי בשל טעות אנוש, בסעיף 6.7.2.1.4 לתשקיף להשלמה, נכתב כי הטווח האמור הינו בין 0.14 ש"ח ל-0.49 ש"ח.

חזויות (אלפי ש"ח)					
סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)	73,710	-	9,303	20,144	44,263
שיעור מינוף חזוי (חוב בכיר)	--	85%	85%	85%	85%
סך הכנסות <sup>(1)</sup> חזויות לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת <sup>(2)</sup> (אלפי ש"ח)	12,931	381	3,265	2,906	6,379
סך EBITDA פרויקטואלי <sup>(3)</sup> חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת <sup>(2)</sup> (אלפי ש"ח)	7,825	333	1,815	1,566	4,111
סך FFO פרויקטואלי <sup>(4)</sup> חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת <sup>(2)</sup> (אלפי ש"ח)	5,404	248	1,538	1,218	2,400

(1) 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.

(2) שנת ההפעלה הראשונה המייצגת משמע, התקופה הראשונה שבמהלכה תפעל המערכת ותייצר הכנסות בפועל במשך 12 חודשים רצופים. לרוב ההכנסות בפועל מתקבלות לראשונה מספר חודשים לאחר מועד ההפעלה המסחרית.

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

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

(5) טווח התעריפים במערכות שחוברו מכוח אסדרת ברירת מחדל ומונה 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), ביחד עם מחיר הרצפה המובטח באסדרת ברירת מחדל.

הערכות החברה אודות הספקים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, EBITDA ו-FFO, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכות, ועלויות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינוי בעלויות הקמת המערכות, עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין ו/או באסדרות, עליה בהוצאות המימון, שינויי מט"ח, הוצאות בלתי צפויות לרבות בגין תחזוקת ותפעול המערכות, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, שינויים בהיקפי צריכת החשמל על ידי הצרכנים, שינויים בשיעורי המס, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצא ב.

יודגש, כי למועד הדו"ח אין כל וודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המצויים בהקמה ולקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים, אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף [6.226.22](#) להלן. ככל שהחברה לא תצליח להוציא לפועל את המערכות המפורטות לעיל (או איזו מהן), עיקר החשיפה שלה תהיה מחיקת הסכומים שהושקעו (ויושקעו) עד לאותו מועד וכן, במערכות המוקמות מכוח זכיה בהליכים תחרותיים, חילוט ערבויות ההקמה וכיו"ב. יצוין כי לגבי מערכות המוקמות מכוח הליכים תחרותיים, עיכובים בהשלמת הקמת המערכות הגורמים לאי-עמידה במועדים הקבועים בהליכים התחרותיים, חושפים את חברות הקבוצה לחילוט ערבויות ההקמה (או חלקן, כתלות במועד השלמת ההקמה). כמו כן, אי עמידה במועד המחייב המרבי עלול אף לגרום לאובדן מכסת החשמל שזכו בהליכים התחרותיים.

#### ג. מערכות בפיתוח מתקדם ובייזום

סוגי מערכות ואסדרות	פרוייקטים קרקעיים נוספים בפיתוח מתקדם	פרוייקטים קרקעיים נוספים בייזום
סך הספק מותקן חזוי (MWp)	10	85
שיעור החזקות החברה, בשרשור	100%	100%

לנוכח השלבים המוקדמים של הליכי הייזום, וכן חוסר וודאות בפרוייקטים בפיתוח מתקדם בעיקר בדבר זכיה בהליך תחרותי של רשות החשמל, למועד הדו"ח אין כל וודאות בדבר הוצאתם 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 [6.226.22](#) להלן.

#### 6.6.2.2 הפעילות הקבלנית

כמפורט בסעיף 6.2 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 הפרויקט והשלמת תמורתו, נדרשת החברה כקבלן EPC לבצע מספר פעולות, שעיקרן השלמת מבחני הוכחת ביצוע טכניים לפרויקט, חיבור לרשת החשמל וקבלת הרישיונות הדרושים לפעילות הפרויקט בהתאם לאסדרה הרלבנטית.

ד. הסכמי ה-EPC כוללים בין היתר הוראות ביחס לדרישות הטכניות והמקצועיות להקמת הפרויקט 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 האחריות שהתחייב אליהן הקבלן ביחס לעבודה ולציוד שיסופק.

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 ברווחיות

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.

בהתאם למגמות המפורטות לעיל, במהלך השנים האחרונות החלה החברה, בהדרגה, להקטין את פעילותה בתחום הקבלני כקבלן EPC עבור צדדים שלישיים, ולמקדה במודל היזמי של התחום הפוטו-וולטאי. בהתאמה חל גידול משמעותי בפרוטפוליו הפרויקטים בהפעלה מסחרית שבבעלות חברות הקבוצה, ובצבר הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה, פיתוח וייזום.

באשר לשיעורי הרווחיות בתחום, השנים האחרונות מאופיינות, מחד, בהפחתה מדורגת של התמריצים לזמנים 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"<sup>44</sup>, 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 הסולאריים ותסייענה בהפיכתם לתחנות 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). 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 פיילוטים עם חברות המציעות מוצרים לשיטה 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. הואיל ותחום ייצור החשמל כולו נשלט על ידי מכסות שמפרסם הרגולטור, מדובר בגורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות בישראל.

ב. יכולת איתור ונגישות לעתודות קרקע, גגות, בריכות או מאגרי מים, בעלי כדאיות כלכלית והיתכנות הנדסית וסביבתית, המאפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות. בהקשר זה יצויין, כי לנוכח מגבלת הקרקעות הפנויות בישראל ומגבלת רשת ההולכה, כמו גם העובדה כי לגורמים

<sup>44</sup> תחנות פיקריות (peaking power plants), הינן תחנות כוח המופעלת בדרך כלל מספר קצר של שעות ביום, כאשר יש חוסר התאמה בין הביקוש וההיצע הקיים בחשמל.

שונים קיים ידע בהקמת מערכות פוטו-וולטאיות, להערכת החברה גם גורם זה הינו גורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות בישראל.

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 - תיאום בין משרדי הממשלה, רשויות התכנון והרשויות המקומיות הרלוונטיות, 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, לשם איתור ותיקון מהיר של ליקויים ותקלות בביצועי מערכות הייצור, ולשם ביצוע אופטימיזציה של הייצור במשך תקופת התפעול.

#### 6.6.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

##### חסמי כניסה

א. זכיה במכרזים המפורסמים במסגרת תחום הפעילות.

ב. יכולת 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 לשטחי מקרקעין, גגות, בריכות או מאגרים עליהם מבקשת החברה להקים מערכות פוטו-וולטאיות.

ג. יכולת מימון פעילות הייזום לאורך תקופת פיתוח הפרויקט, אשר יכולה להתפרס על פני מספר שנים ולצורך השקעות גבוהות (הנוגעות לבדיקת התאמת המקרקעין לצורכי הפרויקט והשמתם התכנונית וההנדסית) 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, בלוחות זמנים המאפשרים בניית תוכנית עסקית ותחרותית לצורך השלמת כל התהליכים התכנוניים והרגולטוריים הנדרשים 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, כגון העדר עבר פלילי, הוכחת יכולת העמדת הון עצמי וכיוצ"ב.

##### חסמי יציאה

א. התחייבויות החברה מכוח הסכמי השימוש מול בעלי האתרים, גופי מימון ושותפים לפעילות. כן יצוין כי בכובעה בתחום הקבלני כקבלן EPC, החברה מעמידה ערבות טיב לתקופה בת כ-3

שנים הנמנית החל ממועד הפעלה המסחרית של המתקן, שבמהלכה החברה אינה רשאית להעביר את אחריותה מכוח תפקידה זה.

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 (לרבות יכולת כלכלית, היעדר עבר פלילי, ניסיון, מגבלות העברת החזקות מכוח חוק הגבלים עסקיים ודינים נוספים, הסכמי שכירות, הסכמי מימון, הסכמי שיתוף פעולה וכיוצ"ב).

#### **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).

יצוין כי איתור הגז הטבעי בישראל אמנם הפחית במידה מסוימת את הצורך המייד בהוספת מכסות למקורות ייצור מתחדשים וצפוי להוזיל את מחיר ייצור החשמל הקונבנציונאלי, אך בטווח הארוך קיים עדיין צורך ברור בגיוון תמהיל מקורות האנרגיה והצורך לעמוד ביעדים שהציבה ממשלת ישראל.

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 6.6.2.1.3 לעיל.

בשים לב לסוגי והיקפי הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה וייזום מתקדמים בישראל, להערכת החברה, בשנים הבאות צפוי לחול גידול משמעותי בהיקף הכנסות של חברות הקבוצה מהפעילות היזמית בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל.

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

#### **6.6.9. פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים**

להלן פילוח הכנסות (תקבולי) החברה בישראל, לשנים 2019-2021<sup>(1)</sup> (נתונים כספיים באלפי ש"ח) :

% מהכנסות החברה	2019	% מהכנסות החברה	2020	% מהכנסות החברה	2021	
4%	139	16%	1,509	40%	5,595	ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר תעריפי ומכרזי
58%	1,831	33%	3,039	22%	3,110	ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>
38%	1,185	51%	4,655	38%	5,376	מתן שירותים
100%	3,155	100%	9,203	100%	14,081	סה"כ הכנסות

(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 ההזקקותיה של החברה בשרשור בכל אחד מהם.

(3) נתוני "ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו" לשנים 2019 עד 2021 כוללים הכנסות של החברה מיצור חשמל בפרויקט לוד, אשר הסתכמו לסך של 145 אלפי ש"ח, 794 אלפי ש"ח, ו-1,343 אלפי ש"ח, בהתאמה. על אף האמור, במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה לתקופות האמורות, החברה לא מכירה מהכנסה מייצור חשמל מפרויקט לוד, אלא כהכנסות מתחזוקה והקמה כחלק מתחולת IFRIC 12, וזאת כאמור בביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

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

כאמור לעיל, למועד פרסום הדו"ח, חברות הקבוצה מחזיקות בכ-152 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, המצוי לקראת חיבור, וכן של הפרויקט המהותי ביותר בייזום של החברה בישראל:

פרויקט שם	הספק (מגה וואט)	שיעור החזקה (%)	סטטוס ייזום	מצב סטטוטרי	מועד סגירה פנינסי <sup>(1)</sup>	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%	מוכן לחיבור	מוכן לחיבור	נובמבר 2020	24,960	20,144	2,906	0.23
שקיעת אנרגיה	70	100%	ייזום	בפיתוח	-	300,000	560	20,350	0.1745

<sup>(1)</sup> פניציה

החברה החלה בייזום פרויקט פניציה בשנת 2015. בשנת 2018 חתמה החברה הסכם שכירות עם "פניציה תעשיות זכוכית 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 6.13.6.2 לדו"ח, הוא נכלל תחת האסדרה המפורטת בסעיף 6.6.2.1.3 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 שייצור במערכת שתשולם לשוכרת (לרבות בגין חשמל שיימכר לחח"י), 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 לבטל; 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. ביום 30 במרץ 2022, עבר המתקן בהצלחה בדיקת חיבור והוא צפוי להתחבר לרשת החשמל במהלך חודש אפריל 2022.

#### שקיעת אנרגיה <sup>(2)</sup>

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%-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 היזם לסולפרויקט 12 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חברת הבת") ו-"הסכם ההסבה", בהתאמה, במסגרתו הוסבו זכויות והתחייבויות היזם מכוח הסכם האופציה לחברת הבת.
- ב. בתמורה להסבה האמורה, השיבה חברת הבת ליזם 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 ליזם 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 ליזם הזכות לבטל את הסכם ההסבה מבלי שבמקרה זה יושבו לחברת הבת סכומים כלשהם ששולמו על ידה עד לאותו מועד למושב ו/או ליזם.

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 [6.22](#) 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, בהתאם לתעריפים שנקבעו על-ידי רשות החשמל במסגרת האסדרה הרלוונטית, וביחס לפרויקטים מכוח אסדרת הליכים תחרותיים, בהתאם לתעריף שנקבע או ייקבע בהליך התחרותי הרלוונטי.

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 גיבוי, איזון, שימוש ברשת החשמל, איבודי אנרגיה תפעולית, צריכת חשמל, קריאת מונה וכיוצ"ב. 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, שעיקרם ביטוחי חבות לכיסוי אחריות בעל הרישיון על-פי כל דין, ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות בעל הרישיון כלפי עובדיו, וביטוח לנכסים, לרכוש, לציוד ולמלאי של בעל הרישיון שמשמש אותו בפעילות.

חח"י רשאית לסיים את ההסכם, עובר לסיום תקופת ההסכם, בחלוף 60 ימים<sup>45</sup> 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 הייצור; ביטול הרישיון של הייצור; 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 ערביות ההקמה ולבסוף גם לביטול הזכייה בהליך התחרותי, התחרות באה לידי ביטוי גם ביכולת לעמוד בכלל התנאים הנדרשים לעמידה בהפעלה מסחרית, ובכלל זאת התקשרות עם קבלני הקמה, השגת מימון להקמת המתקן, קבלת היתרי בניה ואישורים סטטוטוריים נוספים, זכייה בהגדרה לפתיחת תיקי חיבור וכיוצ"ב.

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 אנרגי בע"מ, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אנרגיקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, מנורה מבטחים אנרגיה 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 ואיטליה בשלבי פיתוח ראשוניים, המאפשרת לחברה פוטנציאל צמיחה נרחב, תוך שמירה על עלויות ייזום נמוכות; ה. ידע הנדסי מורחב בתחום המאפשר ניצול מיטבי של המערכות; ו. שותפות עם גופים המנהלים הקמה בספרד ואיטליה 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 השליליים שעלולים לפגוע במעמדה התחרותי של החברה, להערכת החברה, העובדה שפעילות הייזום בתחום כפופה לרגולציה משמעותית (קבלת אישורים ממוסדות תכנון,

<sup>45</sup> עד חלוף תקופת 60 הימים, תהיה רשאית חח"י להשהות את רכישת החשמל ו/או מתן שירותים נלווים.

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. להערכת החברה, במהלך שנת 2022, צפויות מערכות נוספות להיכנס להפעלה מסחרית בהיקף של כ-21 מגה-וואט (כאשר חלק החברה בהם כ-20 מגה-וואט).

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.

#### 6.6.16. 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 והידרולוגים, 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 ממוקדמה, לרוב בשיעור של עד 10% מהתמורה, והיתרה משולמת בהתאם להסכמות בין הצדדים, לרוב בתוך תקופה של 60 ימים ממועד משיכת הציוד. 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 השי"ח לעומת מטבע התשלום בעסקאות המבוצעות במט"ח, החברה מבצעת, מעת לעת, עסקאות הגנה. למועד הדו"ח, לחברה עסקאות Forward בסך של כ- 3.1 מיליוני אירו אשר שוויין ההוגן מוערך בכ- 68 אלף שי"ח.

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 וכיוצא"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-2020, היווה מעל 5% מכלל הזמנות הרכש של חברות הקבוצה בתקופות הנ"ל:

שם הספק	סוג הרכש	היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2021	היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2020	צורת ההתקשרות
ספק א'	פאנלים	9.3%	7.8%	ראה סעיף זה לעיל לענין אופן התקשרות לרכישת פאנלים ואופן התקשרות עם קבלני משנה
ספק ב'	פאנלים	7.4%	7.3%	
ספק ג'	קבלן משנה	5.3%	8.6%	

	-	5%	קבלן משנה	ספק ד'
--	---	----	-----------	--------

## 6.7 תחום הפעילות של ייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בספרד ואיטליה

### 6.7.1 פעילות החברה בתחום הפעילות

למועד פרסום הדו"ח, עוסקת החברה ב:

א. ייצום פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית בספרד הנמצאים בשלבים שונים – (א) כ- 50 מגה-וואט מחוברים (חלק החברה כ- 36 מגה-וואט), (ב) כ- 629 מגה-וואט בהקמה ולקראת הקמה (חלק החברה כ- 300 מגה-וואט); (ג) כ- 483 מגה-וואט בפיתוח מתקדם (חלק החברה כ- 229 מגה-וואט); וכ – 200 מגה-וואט בייזום (חלק החברה כ- 95 מגה-וואט).

ב. ייצום 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.

#### 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, 50 מגה וואט לקראת הקמה, ועוד 300 מגה וואט בתהליכי ייצום בשלבים שונים. לצורך הקמת הפרויקטים, 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.

#### 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"**)<sup>46</sup> ואילו 49% מהונה מוחזקים על ידי חימין סולאר, בהסכם לשכירת מקרקעי הפרויקט, שפרטיו יובאו להלן.

נכון למועד הדו"ח, מרבית האישורים הנדרשים לצורך תחילת העבודות ההקמה של השלב הראשון של פרויקט אלצ'ה התקבלו בידי החברה, ובכלל זאת סקר סביבתי, היתר בנייה, אישורי מעבר בשטחים ציבוריים סמוכים ועוד. החברה 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-2 מיליון אירו (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 כ-480 אלפי אירו מתוך ערבות הקמת אלצ'ה.

החברה צופה כי עבודות ההקמה בפרויקט יחלו בחציון השני של שנת 2022, 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

<sup>46</sup> סול נטו 1 שותפות מוגבלת הינה שותפות מוגבלת, אשר השותף המוגבל בה הינה החברה, והשותף הכללי בה הינה סולאר נטו מטרינג בע"מ, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה (להלן: **"סול נטו 1"**). סול נטו 1 רכשה את החזקות בחימין השקעות 2 מסולאר ישראל על פי הסכם מיום 25 ביוני 2018. כן 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 התסקיף, 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.

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

כאמור לעיל, נכון למועד הדו"ח מחזיקה החברה (באמצעות סול נטו 1) ב-51% ממניותיה של חימין השקעות 2, היוזמת את פרויקט אלציה (לעניין עליית החברה מהחזקה של 45.9% בהון המניות של חימין השקעות 2 ל-51% מהון המניות של חימין השקעות 2 ראה להלן). ההחזקות האמורות בחימין השקעות 2 נרכשו בראשית 2018 מחימין סולאר (שכאמור לעיל, נותרה להחזיק ב-49% מהון המניות של חימין השקעות 2), וזאת בתמורה לסך של 1.5 מיליון אירו, כאשר נכון למועד הדו"ח שולם סך של 1.3 מיליון אירו מתוך התמורה האמורה ויתרת הסכום, בסך של 200 אלפי אירו, תשולם לחימין סולאר על ידי סול נטו 1 במועד חיבור פרויקט אלציה לרשת החשמל.

בהתאם להסכם שנחתם ביום 14 בפברואר 2018 בין חימין סולאר לסולאר ישראל (ואשר הזכויות בו הוסבו לחברה במסגרת הסכם הפיצול), שמכוחו בוצעה עסקת רכישה 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: "אנרגי אינטרסול"), צפויה לשמש כקבלן ה-EPC של הפרויקט.

יצוין כי הדירקטור היחיד שמונה נכון למועד הדו"ח לדירקטוריון חברת חימין השקעות 2, הינו נציגה של חימין סולאר, ואולם בהתאם להוראות הדין הספרדי, לחברה עומדת הזכות למנות את רוב הדירקטורים בחימין השקעות 2 והחברה פועלת בימים אלה למנות את מר אלון שגב (מנכ"ל החברה) ויאיר איזון (סמנכ"ל הכספים) כדירקטורים נוספים בחימין השקעות 2. בנוסף יצוין כי 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 מצרנות. לבסוף יצוין כי החלטות באסיפה הכללית מתקבלות ברוב רגיל (ובלבד שהשתתפו באסיפה בעלי מניות המחזיקים ב-33.3% מהון חימין השקעות 2), למעט: (1) נושאי הגדלת/הפחתת הון ותיקון תקנון, אשר יאושרו על ידי בעלי מניות המחזיקים בלפחות 50% מהון חימין השקעות 2; (2) נושאים דוג' מתן אישור לדירקטורים לעסוק באופן אישי בתחום פעילות החברה, ביטול/הגבלת זכות המצרנות, שינוי מבנה, העברת כלל נכסי חימין השקעות 2 והתחייבויותיה וגריעת בעלי מניות במקרה של הפרת חובותיהם כלפי החברה (או, היה והם מכהנים כדירקטורים בחברה- במקרה של תחרות בחברה או שניתן פס"ד חלוט מכוחו עליהם לשפות את חימין השקעות 2), אשר יאושרו על ידי בעלי מניות המחזיקים בלפחות 66.6% מהון חימין השקעות 2.

בהתאם להוראות הדין הספרדי, היות ולחימין השקעות 2 הון עצמי שלילי, על בעלי מניותיה לנקוט בפעולות לצורך הגדלת הונה העצמי (או לחלופין להצביע בעד פירוקה), כאשר היה ולא עשו כן, על הדירקטוריון של חימין השקעות 2 לפנות לבית המשפט, תוך חודשיים מהמועד בו הובא לידיעתו הגרעון בהונה העצמי של אותה חברה, ולבקש את פירוקה. יצוין בענין זה כי ביום 29 ביוני 2021 חתמו החברה וחימין 2 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 הלוואה וכל ריבית שנצטברה על הלוואה 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. בהתאם לדין הספרדי, העמדת הלוואת ההשתתפות על-ידי החברה כאמור, מרפאת את סוגיית ההון העצמי השלילי של חימין 2 שתוארה לעיל.

#### עליה לשליטה בפרויקט אלצ'ה

בחודש ינואר 2018 התקשרה סולאיר ישראל בהסכם הלוואה (בו בוצעו בשלבים מאוחרים יותר מספר תיקונים) (להלן ביחד: "**מסמכי המימון**") עם קוגיטו קפיטל שותף כללי בע"מ ותאגידים נוספים הנמנים על קבוצת קוגיטו (להלן ביחד: "**קוגיטו**"), אשר שימש את סולאיר ישראל בין היתר לצורך רכישת 51% מהמניות בחברת חימין השקעות 2, היוזמת כאמור את פרויקט אלצ'ה.

מכוח הסכמי המימון האמורים, ניתנו לקוגיטו אופציות שונות, לרבות אופציות לרכישת מניות בסולאיר ישראל, אשר מרביתן בוטלו בחודש אוקטובר 2019, לאור פרעון מרבית התחייבות סולאיר ישראל כלפי קוגיטו. עם זאת, עדיין נותרו בתוקף אופציות נוספות שהוקנו לקוגיטו על ידי סולאיר ישראל, אשר העניקו לקוגיטו את הזכות לרכוש מסולאיר ישראל ללא תמורה מניות המהוות 5.1% מהונה של חימין השקעות 2 (קרי, 10% מהחזקותיה של סול נטו 1 בחימין השקעות 2), לרבות האפשרות למכרן בחזרה לסולאיר ישראל וכן את הזכות לקבל חלק מהכנסות סולאיר ישראל מפרויקט אלצ'ה (להלן ביחד: "**האופציות לזכויות בפרויקט אלצ'ה**"). לאור מתן האופציות האמורות, במסגרת הסכם הפיצול שנחתם בין החברה וסולאיר ישראל (לפרטים ראה סעיף 6.1.1 לעיל) סוכם כי אופציות אלו ומחויבויות סולאיר ישראל מכוחן יכללו בנכסים המוחזרים (כהגדרת המונח לעיל) והם לא יועברו לחברה במסגרת הסכם הפיצול, כך שלחברה יועברו מניות המהוות, בשרשור, 45.9% מהון חימין השקעות 2 בלבד.

על אף האמור לעיל, בעקבות הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 15 באוקטובר 2020, בחודש דצמבר 2020 שולם לקוגיטו סך של 7 מיליון ש"ח על ידי סולאיר ישראל ובנוסף פרעה סולאיר ישראל את יתרת התחייבויותיה כלפי קוגיטו, וכנגד כך בוטלו האופציות לזכויות בפרויקט אלצ'ה (כהגדרתן לעיל) שהוקנו לקוגיטו (וכן בוטלו כלל הבטחונות שהועמדו לקוגיטו, לרבות ערבות שהועמדה על ידי בני הזוג פאולה ואלון שגב, בעלי השליטה בחברה), כך שסולאיר 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 ויתרה 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'ה. יצוין כי בהתאם לתנאי ההתקשרות המקוריים עמד הסכום האמור על 4.08 מיליון ש"ח (כפי שתואר בתשקיף להשלמה) ואולם בעקבות הוצאות מימון נוספות שנגרמו לחימין השקעות 2 במהלך המחצית השניה של שנת 2020, אשר הביאו לגידול בגרעון בהונה העצמי של חימין השקעות 2, הופחת סכום הרכישה (בהתאם לנוסחת קביעת מחיר הרכישה שכבר סוכמה בין הצדדים ערב התשקיף להשלמה) ב-35 אלף ש"ח והדבר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 במרץ 2021.

#### הסכם חכירת מקרקעי פרויקט אלצ'ה

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'ה, 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 לגביי 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 מקובלת 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 אלציה, 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 הינה 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, קיבלה החברה כל האישורים הנדרשים מהרשויות בספרד לצורך חיבור הפרויקט לרשת החשמל וביום 7 בפברואר 2022 חובר הפרויקט לרשת החשמל.

לצורך מימון הפרויקט, התקשרה אליזרסאן בהסכם מימון בכיר ומימון ביניים (מזיני) עם הבנק האוסטרי למימון הקמת פרויקט אליזרסאן 1, כמפורט בסעיף 6.14.6.3 להלן. בנוסף, נכון למועד הדו"ח נחתמו הסכמי EPC ו-O&M מכוחם אנרגי אינטרסול (כהגדרתה לעיל) שימשה כקבלן ההקמה ומשמשת כקבלן התפעול ותחזוקה של הפרויקט, כאשר החברה ערבה כלפי הבנק האוסטרי להתחייבויותיה של אנרגי אינטרסול מכוח ההסכמים האמורים. בנוסף יצוין כי מכוח הסכם שנחתם ביום 10 בינואר 2021 בין סולאיר ישראל לאנרגי אינטרסול (שזכויות וחובות סולאיר ישראל מכוחו הומחו לחברה במסגרת הסכם הפיצול), העמידה החברה לאנרגי אינטרסול קו אשראי בסכום של 10 מיליון אירו, לצורך מימון עלויות הקמת הפרויקט. מועד הפרעון של כל הלוואה שנטלה ותיטול אנרגי אינטרסול תחת קו האשראי יהא 24 חודשים ממועד משיכת הלוואה, ואולם מועד זה יוארך באופן אוטומטי לתקופות בנות 6 חודשים, ובלבד שהצדדים לא ביטלו במשותף את ההסכם. במועד הפרעון האחרון של כל משיכה, תשלם אנרגי 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, בשרשור, בכ- 71.3% מהזכויות. נכון למועד הדו"ח, החברה בוחנת 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 (להלן: "אנרגי אינטרסול 5") כמפורט בסעיף 6.13.6.3 לדו"ח.

לפרטים אודות מערך ההתקשרויות במסגרתו נרכשו החזקות בפרויקט אליזרסאן 1, ההלוואות שהועמדו לחברות הקבוצה בקשר עם רכישות החזקות כאמור והתחייבויות נוספות של החברה בקשר עם הפרויקטים באליזרסאן ראה סעיף 6.13.6.3 לדו"ח.

יצוין כי הדירקטור היחיד שמונה נכון למועד הדו"ח לדירקטוריון חברת אליזרסאן, הינו נציגה של חימין סולאר, ואולם בהתאם להוראות הדין הספרדי, לחברה עומדת הזכות למנות את רוב הדירקטורים בחברה והחברה פועלת בימים אלה למנות את מר אלון שגב (מנכ"ל החברה) ויאיר אייזן (סמנכ"ל הכספים) כדירקטורים נוספים בחברת אליזרסאן. בנוסף יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בהתאם להוראות הדין הספרדי, העברת מניות אליזרסאן כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של אליזרסאן וכן כפופה לזכות סירוב המוקנית ליתר בעלי המניות באליזרסאן ולאליזרסאן עצמה, ובנוסף מוקנית לבעלי המניות זכות מצרונות. לבסוף יצוין כי

החלטות באסיפה הכללית של אליזרסאן מתקבלות בדרך המתוארת בסעיף א' לעיל ביחס לחימין השקעות 2, בשינויים המחויבים.

## **תיאור ההתקשרויות המהותיות בהן התקשרה הקבוצה נכון למועד הדו"ח בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1**

### **הסכם השכירות**

א. ביום 21 ביולי 2020 התקשרה אליזרסאן (להלן בסעיף זה: "השוכרת") עם צדדים שלישיים בהסכם לשכירת קרקע בשטח של כ-85 הקטר (כ-850 דונם) שבתחומה מתעתדת החברה להקים את פרויקט אליזרסאן 1 (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.

ג. לשוכרת ניתנה זכות סירוב ראשונה וזכות קדימה על הקרקע, בכפוף למנגנון שנקבע בהסכם (למעט העברה מותרת לבני משפחה או יורשים של בעל הקרקע) ואולם בכל מקרה, מכירת הקרקע תעשה תוך שהרוכש יטול את ההתחייבויות בעל הקרקע לפי הסכם השכירות.

### **הסכם PPA**

א. **כללי** - ביום 17 בספטמבר 2020 (להלן: "מועד ההתקשרות") התקשרו חברת אליזרסאן (להלן גם: "המוכרת") עם צד ג' העוסק בסחר בחשמל<sup>47</sup> (להלן: "הרוכשת") בהסכם מכר חשמל (PPA) (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 שיווצר (להלן: "הגופים המעוניינים" ו-"שירותי הייצוג", לפי העניין).

ב. **תקופת ההסכם** - ההסכם נחתם לתקופה שתחילתה במועד ההתקשרות וסיומה ביום 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"). לעניין זה, לרוכשת היתה הזכות לסיים את ההסכם באם מועד החיבור לא יחול עד ליום 1 בינואר 2022, ולחילופין באם החל ממועד החיבור לא יוכל המתקן לספק חשמל בהספק שנתי מינימאלי של 58.2 גיגה-וואט שעה (להלן: "ההספק השנתי" ו-"ההספק השנתי הקבוע המינימאלי", לפי העניין).

ג. **עילות לביטול ההסכם** - בנוסף לאמור לעיל, ההסכם כולל עילות מקובלות בגינן רשאים הצדדים לבטלו, ובכלל זה (להלן: "עילות הביטול"): (א) פתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד מי מהצדדים או כנגד נותן ערבות על פי ההסכם; (ב) במקרה בו מי מהצדדים מאבד רישיונות, היתרים או יכולות הדרושים לצורך מילוי התחייבויותיו המהותיות על פי ההסכם; (ג) נטישת הפרויקט ו/או הפסקת הפעלת המתקן על ידי המוכרת, ולחילופין מכירת המתקן ו/או כל דיספוזיציה של זכויות המוכרת במתקן<sup>48</sup>; (ד) אירוע כוח עליון (כהגדרתו בהסכם) לתקופה העולה על 150 ימים (להלן: "אירוע כוח עליון מתמשך"); ו-(ה) הפרת התחייבויות מי מהצדדים בקשר עם הערבויות (כמפורט להלן).

<sup>47</sup> 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>.

<sup>48</sup> הענקת שעבוד על זכויות המוכרת במתקן לצורך קבלת אשראי בהתאם להסכם לא תיחשב למכירה או דיספוזיציה לעניין זה.

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")

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 הממוצע<sup>49</sup> 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.

בנוסף לאמור, אם החל ממועד השינוי ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "תקופת הביניים"), אספקת החשמל עומדת על היקף נמוך מהספק שנתי של 28.8 גיגה-וואט שעה (להלן: "ההספק בתקופת הביניים") ו-"ההספק המינימאלי בתקופת הביניים", לפי העניין, תשלם המוכרת לרוכשת פיצוי שיחושב כמכפלת ההפרש בין ההספק בתקופת הביניים ובין ההספק המינימאלי בתקופת הביניים, בהפרש בין מחיר השוק הממוצע בתקופת הביניים ובין תמורת 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. **ערבונות** - לצורך הבטחת התחייבויות המוכרת בתקופת הקמת הפרויקט ועד לתום 45 ימים לאחר למועד החיבור, העניקה המוכרת לטובת הרוכשת שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, על פקדון בסך של 1,000 אלפי אירו המופקד בחשבון על שם המוכרת (להלן: "החשבון"). המוכרת התחייבה כי במהלך התקופה האמורה, היקף המזומנים בחשבון לא יפחת מסך של 1,000 אלפי אירו.

בנוסף, לצורך הבטחת התחייבויות הרוכשת על פי ההסכם, לאחר מועד החיבור תועמד ערבות לטובת המוכרת אשר תעמוד בתוקפה לתקופה של עד 45 ימים לאחר תום תקופת

<sup>49</sup> מחושב על ידי חיבור מכפלות אספקת החשמל במחיר השוק בכל שעה רלוונטית, וחלוקת התוצאה באספקת החשמל.



ההסכם (להלן: "ערכות הרוכשת"). סכום ערכות הרוכשת יעמוד על סך שלא יעלה על 6,000 אלפי אירו ולא יפחת מ-2,000 אלפי אירו, ויותאם באופן רבעוני בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

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.

ח. תיקון להסכם ה-PPA – ביום 15 במרץ 2022 חתמו הצדדים על תיקון להסכם ה-PPA, במסגרתו הסכימו הצדדים, כדלקמן:

a. בשל האיחור בחיבור המתקן ולצורך שימור ההסכם הקיים, אשר חובר לרשת החשמל ביום 7 בפברואר 2022, שילמה המוכרת לרוכשת סך של כ-750 אלפי אירו;

b. 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 שיוצר על-ידי המתקן במהלך התקופה כאמור.

## ג. אליזרסאן 2

פרויקט אליזרסאן 2 הינו הרחבה של פרויקט אליזרסאן 1, צפוי להיבנות בסמוך אליו, והיקפו, ככל שייבנה, צפוי לעמוד על עד כ-50 מגה וואט. בימים אלו פועלת החברה להרחבת הסכם השכירות, כך שיכלול את השטח הנדרש לטובת פרויקט אליזרסאן 2 ובמסגרת כך נחתם ביום 23 בדצמבר 2020 הסכם במסגרתו העניק הגורם שחתם עם חברת אליזרסאן על הסכם השכירות ביחס לפרויקט אליזרסאן 1, לאנרג'י אינטרסול 5 (שכאמור לעיל כ-43% מהונה אמורים להיות מוחזקים, בשרשור, בידי החברה), זכות בלעדית, שתוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2021, להתקשרות בהסכם שכירות ביחס לקרקע הסמוכה למקרקעי פרויקט אליזרסאן 1, בתנאים הדומים במהותם לאלו שנקבעו בהסכם השכירות של מקרקעי פרויקט אליזרסאן 1.

יצוין כי לאור העובדה כי שני הפרויקטים נמצאים במתחם משותף, הליך קבלת האישורים בעבור פרויקט אליזרסאן 2 צפוי להיות קצר באופן יחסי. כמו כן, תשתית הולכת החשמל והחיבור לרשת בגין אליזרסאן 2 יבוצעו דרך תשתית החיבור שהוקמה במסגרת אליזרסאן 1, באופן אשר עשוי להביא לחסכון מהותי בעלויות פרויקט אליזרסאן 2.

יודגש כי לאור השלב המקדמי מאוד בו מצוי פרויקט אליזרסאן 2, אין כל וודאות באשר להתממשותו.

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

שם הפרויקט	אלצ'ה	אליזרסאן 1ב	קלאספרה	ויינה	אלפונסו 1 אל סביו (ביירו)	אלפונסו 2 אל סביו (טורחון)	מקוינזה 1-3
הספק (במגה וואט)	50	6	30	18.65	200	200	125
שיעור החזקה (בשרשור)	51%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%
סטטוס ייזום	לקראת הקמה	לקראת הקמה	לקראת הקמה	לקראת הקמה	לקראת הקמה	לקראת הקמה	לקראת הקמה
מצב סטאטוטורי	סקר סביבתי חיובי ממתין לקבלת רשת חיבור רשת	הסתיימה תקופת ההתנגדויות וממתין לסקר סביבתי חיובי ואישור הקמה	סקר סביבתי התקבל נמצא בתקופת התנגדויות	סקר סביבתי חיובי ממתין לפרסום אישור ההקמה	חיבור מובטח לרשת, הוגשה בקשה לסקר סביבתי	חיבור מובטח לרשת, הוגשה בקשה לסקר סביבתי	הוגשה בקשה לסקר סביבתי
מועדי מוכנות להקמה משוערים	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022

2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	מועדי הפעלה מסחרית חזויים
88,000	135,000	135,000	13,500	20,000	3,900	32,000	עלות כוללת צפויה (באלפי אירו)
30 שנים	30 שנים	30 שנים	30 שנים	30 שנים	30 שנים	30 שנים	תקופת הפעלה חזויה
טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	תעריף לקוט"ש
טרם נסגר	טרם נסגר	טרם נסגר	טרם נסגר	טרם נסגר	טרם נסגר	טרם נסגר	מימון בכיר

(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 להתממש 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.

#### ד. פרויקטי מקווינזה:

ביום 10 בפברואר 2021 מימשה Energy Intersol 11, S.L. (להלן: "אינטרסול 11"), שהינה בשליטת החברה<sup>50</sup>, אופציות ביחס לשלושת הפרויקטים שבמחוז מקווינזה, שהינם בהספק כולל של כ-125 מגה-וואט ואשר נמצאים בשלבי ייזום (להלן: "פרויקט מקווינזה 1", "פרויקט מקווינזה 2" ו-"פרויקט מקווינזה 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.

#### ה. פרויקט קלספארה

ביום 26 באפריל 2022 מימשה החברה אופציה מכוחה חתמה על הסכם רכישה במסגרתו נרכש על ידי Energy Intersol 10, S.L. (להלן: "אינטרסול 10"), שהינה בשליטת החברה<sup>51</sup> הזכויות ביחס לפרויקט הממוקם במחוז קלספארה, שהספקו הכולל צפוי לעמוד על כ-30 מגה וואט ואשר נמצא בשלבי פיתוח מתקדם (להלן: "פרויקט קלספארה"). להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 באפריל 2021 (אסמתכא: 2021-01-071700).

#### ו. פרויקט טולדו

<sup>50</sup> החברה האמורה הינה חברה שהתאגדה בספרד, הנמצאת בבעלותה המלאה של אינטרסול 4, אשר כאמור לעיל 93% מהונה מוחזק על ידי אנרג'י אינטרסול, ש-51% מהונה מוחזק בשרשור על ידי החברה. כמפורט לעיל, ביתרת הזכויות באנרג'י אינטרסול מחזיקה חימין סולאר. כן יצוין כי אינדיגו מחזיקה ב-7% ממניות אינטרסול 4. בין הצדדים קיימות הסכמות מסחריות ביחס לשיתוף הפעולה ביניהם במסגרת הפרויקטים, אולם טרם נחתם ביניהם הסכם בעלי מניות מחייב.

<sup>51</sup> החברה האמורה הינה חברה שהתאגדה בספרד, הנמצאת בבעלותה המלאה של L.S, 4 Intersol Energy (להלן: "אנרג'י אינטרסול 4") אשר 93% מהונה מוחזק על ידי SL Intersol Energy (להלן: "אנרג'י אינטרסול"), ש-51% מהונה מוחזק בשרשור על ידי החברה (כך שהחברה מחזיקה בשרשור ב-47.43% מהון אינטרסול 10). ביתרת הזכויות באנרג'י אינטרסול מחזיקה חימין סולאר (כהגדרתה בסעיף 6.7.1 לעיל). כן יצוין כי אינדיגו (כהגדרתה בסעיף 6.7.1.1.2 לעיל) מחזיקה ב-7% ממניות אינטרסול 4. בין הצדדים קיימות הסכמות מסחריות ביחס לשיתוף הפעולה ביניהם במסגרת הפרויקטים.

ביום 27 באפריל 2021 התקשרה Energy Intersol 14, S.L (להלן: "אינטרסול 14"), חברה ספרדית בשליטת החברה<sup>52</sup> בהסכם לרכישת זכויות בפרויקט פוטו- וולטאי בהספק של כ-133 מגה-וואט, הממוקם במחוז טולדו בספרד ואשר נמצא בשלבי ייזום (להלן בסעיף זה: "הסכם הרכישה" ו-"הפרויקט", בהתאמה). במסגרת הסכם הרכישה, רכשה אינטרסול 14 מאת צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים") את מלוא מניותיה של חברה ספרדית ייעודית המחזיקה בזכויות בפרויקט (להלן: "חברת הפרויקט") תמורת סך כולל של 14.36 מיליון אירו בארבעה תשלומים כמפורט בהסכם. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 באפריל 2021 (אסמתכא: 2021-01-071793).

## ז. פרויקט ויינה

ביום 24 במאי 2021 התקשרה Energy Intersol 9, S.L (להלן: "אינטרסול 9"), חברה ספרדית בשליטת החברה<sup>53</sup> בהסכם לרכישת זכויות בפרויקט פוטו- וולטאי בהספק כולל של כ-18.65 מגה-וואט, הממוקם במחוז ויינה בספרד ואשר נמצא בשלב לקראת הקמה (להלן בסעיף זה: "הסכם הרכישה" ו-"הפרויקט", בהתאמה). במסגרת הסכם הרכישה, רכשה אינטרסול 14 מאת צד שלישי (להלן: "המוכר") את מלוא מניותיה של חברה ספרדית ייעודית המחזיקה בזכויות בפרויקט (להלן: "חברת הפרויקט") תמורת סך כולל של 1.8 מיליון אירו כמפורט בהסכם. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במאי 2021 (אסמתכא: 2021-01-089367).

## ח. פרויקט בירזו (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<sup>54</sup> (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).

תמורת רכישת הזכויות בגין ארבעת הפרויקטים בהספק כולל של כ-200 מגה-וואט, מסתכמת לסך של כ-17 מיליון 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 ליזם יבוצע בהתאם לאבני דרך לאורך שלב הייזום בפרויקט, שהאחרונה בהן היא לאחר הגעה למצב של מוכנות לבנייה (RTB).

בגין שניים מהפרויקטים בהספק מצטבר של כ-100 מגה-וואט, שולמה התמורה עם התקיימות תנאי מתלה בקשר עם הסכמי השכירות של הקרקע, וארבעת הפרויקטים צפויים להגיע למצב של מוכנות לבנייה (RTB) בחציון השני של שנת 2022.

<sup>52</sup> החברה האמורה הינה חברה שהתאגדה בספרד, הנמצאת בבעלותה המלאה של Energy Intersol 4, L.S (להלן: "אנרג'י אינטרסול 4") אשר 93% מהונה מוחזק על ידי Energy Intersol SL (להלן: "אנרג'י אינטרסול"), ש-51% מהונה מוחזק בשרשור על ידי החברה (כך שהחברה מחזיקה בשרשור ב-47.43% מהון אינטרסול 10). ביתרת הזכויות באנרג'י אינטרסול מחזיקה חמימן סולאר (כהגדרתה בסעיף 6.7.1.1.2 להלן). כן יצוין כי אינדיגו (כהגדרתה בסעיף 6.7.1.1.2 להלן) מחזיקה ב-7% ממניות אינטרסול 4. בין הצדדים קיימות הסכמות מסחריות ביחס לשיתוף הפעולה ביניהם במסגרת הפרויקטים

<sup>53</sup> החברה האמורה הינה חברה שהתאגדה בספרד, הנמצאת בבעלותה המלאה של Energy Intersol 4, L.S (להלן: "אנרג'י אינטרסול 4") אשר 93% מהונה מוחזק על ידי Energy Intersol SL (להלן: "אנרג'י אינטרסול"), ש-51% מהונה מוחזק בשרשור על ידי החברה (כך שהחברה מחזיקה בשרשור ב-47.43% מהון אינטרסול 10). ביתרת הזכויות באנרג'י אינטרסול מחזיקה חמימן סולאר (כהגדרתה בסעיף 6.7.1.1.2 להלן). כן יצוין כי אינדיגו (כהגדרתה בסעיף 6.7.1.1.2 להלן) מחזיקה ב-7% ממניות אינטרסול 4. בין הצדדים קיימות הסכמות מסחריות ביחס לשיתוף הפעולה ביניהם במסגרת הפרויקטים.

<sup>54</sup> לפירוט בדבר ההחזקות בחברה האמורה ראו ה"ש 61 לעיל.

בנוסף, לאחר תאריך המאזן, החברה רכשה פרויקטים נוספים בהיקף מצטבר של כ-400 מוגה-וואט – טורחון וולדמורו (הידועים גם כאלפונסו אל סביו 2 ו-3) הצפויים להגיע למצב של מוכנות לבנייה (RTB) במועדים קרובים לארבעת הפרויקטים שצוינו לעיל.

#### 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-8-10 שנים והיתרה תימכר בשוק החופשי או ללקוחות קצה באמצעות הסכמי מכירה לתקופות משתנות קצרות יותר.

להלן יובאו פרטים נוספים בדבר הפרויקטים שנרכשו כאמור על ידי חברות הפרויקטים (הנתונים הנם ב-100%, חלק החברה 47.4%):

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.

#### 6.7.1.1.2 פרויקטים באיטליה

חימין סולאר, שותפתה של החברה בספרד ואיטליה (להלן: "חימין אנרגיה" או "חימין סולארי"), חתמה על הסכמי מסגרת לפיתוח פרויקטים למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיה המתחדשת באיטליה (להלן: "היזם").

בכפוף לאישור האורגנים הרלוונטיים בחברה, הסכמי המסגרת האמורים מוסבים לחברות ייעודיות (להלן בסעיף זה: "חברות הפרויקטים"), אשר אנרגי אינטרסול (שכאמור 51% מהונה מוחזק על ידי החברה ו-49% מהונה מוחזק על ידי חימין סולאר) תחזיק, בשרשור, בכ-93% מהונן ואילו אינדיגו אנרגיה בע"מ (להלן: "אינדיגו") תחזיק בכ-7% מהונן.

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 נשוא 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.

להלן יינתן פירוט בקשר עם הפרויקטים שנרכשו על-ידי החברה באיטליה בהתאם לתנאים המפורטים לעיל:

ביום 5 במרץ 2021 הוקמה Brindisi Energia 1 S.R.L (בסעיף זה: "ברנדיסי אנרגיה 1"), באמצעות S.L1 Energy Intersol, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 1 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 1 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-18.72 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 1 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-082410).

ביום 5 במרץ 2021 הוקמה S.R.L2 Brindisi Energia (בסעיף זה: "ברנדיסי אנרגיה 2"), באמצעות S.L1 Energy Intersol, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 2 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 2 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-3.5 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 2 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-082410).

ביום 5 במרץ 2021 הוקמה S.R.L3 Brindisi Energia (בסעיף זה: "ברנדיסי אנרגיה 3"), באמצעות S.L 1 Energy Intersol, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 3 מוחזקת, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 3 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-5.99 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 3 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך

חייו. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמתכא: 2021-01-082410).

ביום 5 במרץ 2021 הוקמה Brindisi Energia 4 S.R.L (בסעיף זה: "ברנדיסי אנרגיה 4"), באמצעות Energy Intersol S.L 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 4 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 4 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-5.99 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 4 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמתכא: 2021-01-082410).

ביום 5 במרץ 2021 הוקמה Brindisi Energia 5 S.R.L (בסעיף זה: "ברנדיסי אנרגיה 5"), באמצעות Energy Intersol S.L 2, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 5 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 5 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 5 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמתכא: 2021-01-082410).

ביום 5 במרץ 2021 הוקמה BRINDISI ENERGIA 6 S.R.L (בסעיף זה: "ברנדיסי אנרגיה 6"), באמצעות Energy Intersol S.L 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 6 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 6 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-20.66 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 6 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמתכא: 2021-01-082410).

ביום 5 במרץ 2021 הוקמה Brindisi Energia 7 S.R.L (בסעיף זה: "ברנדיסי אנרגיה 7"), באמצעות Energy Intersol S.L 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 7 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 7 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-22.9 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 7 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמתכא: 2021-01-082410).

ביום 5 במרץ 2021 הוקמה Matera Energia S.R.L (בסעיף זה: "מאטרה אנרגיה"), באמצעות Energy Intersol S.L 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות מאטרה אנרגיה מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. מאטרה אנרגיה מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-15 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים מאטרה אנרגיה את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמתכא: 2021-01-082410).

ביום 16 במרץ 2021 הוקמה Brindisi Energia 8 S.R.L (בסעיף זה: "ברנדיסי אנרגיה 8"), באמצעות Energy Intersol S.L 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 8 מוחזקות בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 8 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-18.1 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 8 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמתכא: 2021-01-082410).

ביום 17 במרץ 2021 הוקמה Genzano Energia 3 S.R.L (בסעיף זה: "גינזו אנרגיה 3"), באמצעות Energy Intersol S.L 3, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות גינזו אנרגיה 3 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-

45.6%, בהתאמה. ג'נזנו אנרגיה 3 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ- 20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ג'נזנו אנרגיה 3 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. תמורת רכישת הזכויות בגין הפרויקט מהיזם תסתכם לסך של כ-40,000 אירו עבור כל 1 מגה וואט שייכלל בפרויקט, ובנוסף נדרשות חברות הפרויקטים לשאת בהוצאות נוספות (דוג' אגרות רישוי) המסתכמות לסך של שאינו מהותי ביחס לעלות הפרויקט הכוללת. תשלום התמורה ליזם יבוצע בהתאם לאבני הדרך הבאות: 20% מהסך האמור, שולמו ליזם עם מימוש אופציות הסכמי המסגרת; 20% נוספים עם הגשת בקשה לקבלת סקר סביבתי; 10% נוספים עם קבלת סקר סביבתי חיובי; 30% עם קבלת "אישור המטרייה" (PAUR), המאגד את כלל ההיתרים הנדרשים לצורך הבאת פרויקט למוכנות להקמה; ו-20% תוך כ-4 חודשים לאחר קבלת האישור האזורי והגעה למצב של מוכנות לבנייה (RTB), כאשר כל פרויקט ייבחן בנפרד לענין זה.

ביום 14 ביולי 2021 הוקמה Banzi Energia S.R.L (בסעיף זה: "בנזי אנרגיה"), באמצעות Energy Intersol 7 S.L., המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות בנזי אנרגיה מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. בנזי אנרגיה מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ- 20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים בנזי אנרגיה את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. תמורת רכישת הזכויות בגין הפרויקט מהיזם תסתכם לסך של כ-40,000 אירו עבור כל 1 מגה וואט שייכלל בפרויקט, ובנוסף נדרשות חברות הפרויקטים לשאת בהוצאות נוספות (דוג' אגרות רישוי) המסתכמות לסך של שאינו מהותי ביחס לעלות הפרויקט הכוללת. תשלום התמורה ליזם יבוצע בהתאם לאבני הדרך הבאות: 20% מהסך האמור, שולמו ליזם עם מימוש אופציות הסכמי המסגרת; 20% נוספים עם הגשת בקשה לקבלת סקר סביבתי; 10% נוספים עם קבלת סקר סביבתי חיובי; 30% עם קבלת "אישור המטרייה" (PAUR), המאגד את כלל ההיתרים הנדרשים לצורך הבאת פרויקט למוכנות להקמה; ו-20% תוך כ-4 חודשים לאחר קבלת האישור האזורי והגעה למצב של מוכנות לבנייה (RTB), כאשר כל פרויקט ייבחן בנפרד לענין זה.

ביום 28 ביולי 2021 נרכשה EFFE Solar S.R.L (בסעיף זה: "אפה סולאר"), על ידי Energy Intersol 7 S.L., המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות אפה סולאר מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אפה סולאר מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ- 20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים אפה סולאר את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. להרחבה בקשר עם הפרויקט האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביולי 2021 (אסמתכא: 2021-01-124491).

ביום 14 באוקטובר 2021 נרכשה Genzano Energia Group 1 S.R.L (בסעיף זה: "ג'נזנו אנרגיה גרופ 1"), על ידי Energy Intersol 3 S.L., המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ג'נזנו אנרגיה גרופ 1 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ג'נזנו אנרגיה גרופ 1 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ- 20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ג'נזנו אנרגיה גרופ 1 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. תמורת רכישת הזכויות בגין הפרויקט מהיזם תסתכם לסך של כ-40,000 אירו עבור כל 1 מגה וואט שייכלל בפרויקט, ובנוסף נדרשות חברות הפרויקטים לשאת בהוצאות נוספות (דוג' אגרות רישוי) המסתכמות לסך של שאינו מהותי ביחס לעלות הפרויקט הכוללת. תשלום התמורה ליזם יבוצע בהתאם לאבני הדרך הבאות: 20% מהסך האמור, שולמו ליזם עם מימוש אופציות הסכמי המסגרת; 20% נוספים עם הגשת בקשה לקבלת סקר סביבתי; 10% נוספים עם קבלת סקר סביבתי חיובי; 30% עם קבלת "אישור המטרייה" (PAUR), המאגד את כלל ההיתרים הנדרשים לצורך הבאת פרויקט למוכנות להקמה; ו-20% תוך כ-4 חודשים לאחר קבלת האישור האזורי והגעה למצב של מוכנות לבנייה (RTB), כאשר כל פרויקט ייבחן בנפרד לענין זה.

ביום 14 באוקטובר 2021 נרכשה Guardia Perticara Energia Group 1 S.R.L (בסעיף זה: "גוארדיה פרטיקרה אנרגיה גרופ 1"), על ידי Energy Intersol 7 S.L., המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות גוארדיה פרטיקרה אנרגיה גרופ 1 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. גוארדיה פרטיקרה אנרגיה גרופ 1 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ- 15 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים גוארדיה פרטיקרה אנרגיה גרופ 1 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. תמורת רכישת הזכויות בגין הפרויקט מהיזם תסתכם לסך של כ-40,000 אירו עבור כל 1 מגה וואט שייכלל בפרויקט, ובנוסף

נדרשות חברות הפרויקטים לשאת בהוצאות נוספות (דוג' אגרות רישוי) המסתכמות לסך של שאינו מהותי ביחס לעלות הפרויקט הכוללת. תשלום התמורה ליזם יבוצע בהתאם לאבני הדרך הבאות: 20% מהסך האמור, שולמו ליזם עם מימוש אופציות הסכמי המסגרת; 20% נוספים עם הגשת בקשה לקבלת סקר סביבתי; 10% נוספים עם קבלת סקר סביבתי חיובי; 30% עם קבלת "אישור המטרייה" (PAUR), המאגד את כלל ההיתרים הנדרשים לצורך הבאת פרויקט למוכנות להקמה; ו-20% תוך כ-4 חודשים לאחר קבלת האישור האזורי והגעה למצב של מוכנות לבנייה (RTB), כאשר כל פרויקט ייבחן בנפרד לענין זה.

ביום 5 בנובמבר 2021 נרכשה S.R.L 1 Sertekh (בסעיף זה: "סרטק 1") על ידי Energy Intersol S.L., המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות סרטק 1 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. סרטק 1 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-140 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים סרטק 1 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.

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 18 חודשים ממועד קבלת אישור החיבור לכל פרויקט.

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 אי"ח)	סטטוס ייזום	מועדי מוכנות להקמה (משוערים (RTB))	מועדי הפעלה מסחרית חזויים
Matera Energia	15.0	47.40%	600	פיתוח מתקדם	2023	2023
Brindisi Energia 1	18.7	47.40%	749	פיתוח מתקדם	2023	2023
Brindisi Energia 8	18.1	47.40%	724	פיתוח מתקדם	2023	2023
Brindisi Energia 2	3.5	47.40%	140	פיתוח מתקדם	2023	2023
Brindisi Energia 3	6.0	47.40%	240	פיתוח מתקדם	2023	2023
Brindisi Energia 4	6.0	47.40%	240	פיתוח מתקדם	2023	2023
Brindisi Energia 6	26.7	47.40%	1066	פיתוח מתקדם	2023	2023
Brindisi Energia 7	22.9	47.40%	916	פיתוח מתקדם	2023	2023
Brindisi Energia 5	47.9	47.40%	1916	פיתוח מתקדם	2023	2023
Genzano Energia 1	20.0	47.40%	800	פיתוח מתקדם	2023	2023
Genzano Energia 2	20.0	47.40%	800	פיתוח מתקדם	2023	2023
Genzano Solar Energia Group 1	20.0	47.40%	900	פיתוח מתקדם	2023	2023
Genzano Energia 3	20.0	47.40%	800	פיתוח מתקדם	2023	2023
Craco Energia	18.7	47.40%	749	פיתוח מתקדם	2023	2023
Gravina de Puglia	140.0	47.4%	5,600	פיתוח מתקדם	2023	2023
Guardia Perticara Energia Group	15.0	47.4%	601	פיתוח מתקדם	2023	2023
Melfi Energia Group	8.0	47.4%	321	פיתוח מתקדם	2023	2023
Tito Energia Group	7.3	47.4%	294	פיתוח מתקדם	2023	2023
Ferrandina	20.0	47.4%	900	פיתוח מתקדם	2023	2023
Banzi Energia 3	20.0	47.4%	800	פיתוח מתקדם	2023	2023



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), המשך משבר הקורונה ומגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף [6.22](#) ~~6-22~~ 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 ליזם לא יושבו לה.

#### **6.7.2. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות**

לפרטים אודות התפתחויות בשוק החשמל בספרד ובאיטליה, ראו סעיף 6.5.1.3 ו-6.5.1.4 לעיל.

#### **6.7.3. גורמי הצלחה קריטיים**

גורמי הצלחה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בספרד 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 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 בספרד.

מאידך, בשונה מתחום הפעילות בישראל, זמינות הקרקעות בספרד ואיטליה הינה גדולה, דבר המקל על איתור קרקעות מתאימות. בנוסף, בשונה מהשוק הישראלי, החברה אינה תלויה בספרד ואיטליה 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](#) ~~7-6~~ לעיל, בשינויים המחויבים.

#### **6.7.6. לקוחות**

נכון למועד פרסום הדו"ח, למעט פרויקט אליזרסאן, הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות טרם הגיעו לשלב של הפעלה מסחרית. לפרטים אודות לקוחותיה הפוטנציאליים של החברה בתחום הפעילות ראה סעיפים 6.5.2.2 ו-6.5.2.3 לעיל.

#### **6.7.7. שיווק והפצה**

פעילות הפיתוח העסקי והשיווק של הקבוצה בספרד ואיטליה מנוהלת על ידי החברה בשיתוף עם השותף המקומי (כהגדרתו לעיל), לו ניסיון רב שנים והיכרות ענפה עם כלל הגורמים בשוק הספרדי והאיטלקי. בנוסף לכך, מתעתדת החברה להעסיק אנשי שיווק ופיתוח עסקי מטעמה במדינות הפעילות.

#### **6.7.8. עונתיות**

נכון למועד הדו"ח, הפרויקטים של החברה בספרד ואיטליה נמצאי בשלבי ייזום ופיתוח שונים וטרם התחילו לייצר חשמל. עם זאת, יצוין כי, ככלל, עונות השנה, שעות האור המשתנות במהלך היממה ותנאי מזג האוויר משפיעים על מערכות לייצור חשמל הנמצאות בחצי כדור"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 6.6.2.2 ו-6.6.2.3 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 פוטו-וולטאיים, כאשר השמש אינה זורחת), האתגר המרכזי העומד בפני תעשיית הפקת החשמל מאנרגיה מתחדשת, בדגש על מתקנים פוטו-וולטאיים או מבוססי אנרגיית רוח, הינו הפיכתה לפתרון אשר ניתן לסמוך עליו כספק קבוע, יציב, גם במקרים של תנודות במוזג האוויר, ולמעשה היעד הינו 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 הופכת את האנרגיה הפוטנציאלית לאנרגיה קינטית (זרימת מים), כאשר זרם המים, בדרכו למאגר התחתון, משמש 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. למעשה, ניתן באמצעות טכנולוגיה זו, להזרים לרשת, בתוך פרק זמן קצר של כ-12 שניות (שהינו זמן תגובה קצר מהותית מזמן התגובה של תחנות קונבנציונליות), כמות גדולה מאוד של חשמל ולדבר חשיבות רבה לייצוב רשת החשמל והענקת "רשת ביטחון" בעתות של תקלות בתחנות הכוח השונות.

בנוסף לנאמר לעיל, השימוש בטכנולוגיה זו מקטין את הדרישה לעתודה ביחידות ייצור קיטוריות (קרי, יחידות ייצור חשמל מבוססות מזוט ודלקים מזהמים אחרים) ואת מספר ההתנעות והספקות של יחידות אלה וכן מקטין את השימוש בתחנות כוח בעלי נצילות נמוכה, המשמשות בעיקר לשעות שיא הצריכה.

מנגד יצוין כי על אף היתרונות הטמונים בבניית תחנת כוח כאמור, קיים בבניית חסרון המתבטא בכך שעלויות ומורכבות הקמתה (שבנייתה אורכת כ-4 עד 5 שנים, החל מתחילת תכנונה ועד חיבורה לרשת) גבוהות מהותית מעלויות ומורכבות הקמת תחנות כוח מבוססות אנרגיות מתחדשות אחרות, מה עוד שלעלות ההקמה הגבוהה מאוד גם 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 וזאת בין היתר כמענה ל"קול קורא" שפרסמה רשות החשמל ביום 8 ביולי 2020 ולמסמך שפרסם משרד האנרגיה בנושא האגירה בישראל בחודש אוגוסט 2020 על מנת לקבל את התייחסות הציבור לעקרונות שהרשות שוקלת לבסס עליהם את האסדרה למתקני אגירה אשר צפויים להתחבר לרשת הולכת החשמל.

#### 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, נבחרת על ידי החברה גם חלופות טכנולוגיות אחרות), בהר עיט שבדרום הערבה, הממוקם בסמיכות לקיבוצים נווה חריף ולוטן אשר בחבל אילות שבאזור 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.

מיקום הפרויקט נבחר על ידי החברה לאור העובדה שלהערכתה, נכון למועד זה קיים צורך מערכתית במתקן אגירה בדרום הארץ וזאת מסיבות כדלקמן:

א. אזור הערבה ואילת הינו אזור המותאם באופן ייחודי למערכות אנרגיות מתחדשות בכלל ומערכות סולאריות בפרט, בשל השטחים הנרחבים והפנויים המצויים בו ובשל תנאי המזג האוויר (בדגש על קרינת השמש החזקה) השוררים בו. אלו, יחד עם העובדה שמדובר באזור דליל יחסית באוכלוסיה, בו צריכת החשמל נמוכה, מובילים לעודפי ייצור בשעות פעילותן של המערכות הסולאריות, אשר אינם מנוצלים באופן יעיל ואמין על ידי מנהל המערכת, ומשונעים למרכז הארץ וצפונה, כשהליך השינוע האמור טומן בחובו הפסדי הולכה. כך, שבניית תחנת אגירה שאובה בקרבת אותם מתקנים, תאגור את החשמל העודף<sup>55</sup>, תסייע בניהול וייצוב מערכת החשמל האיזורית ותסייע בהפחתת הפסדים אלו. בנוסף, לדעת החברה, הפרויקט המוצע הינו בעל תועלות כלכליות וסביבתיות בעלות חשיבות רבה (יצירת מקומות עבודה, הגדלת השימוש במשאבי טבע נקיים ועוד).

ב. צריכת החשמל באזור הערבה ואילת, איזור בו יש מיעוט תחנות כוח, נעשית גם בשעות ובתקופות בהן מתקני האנרגיות המתחדשות אינם מייצרים חשמל, באמצעות חשמל שמשונע מאזור מרכז הארץ וצפונה, הליך שגורר אף הוא הפסדי הולכה משמעותיים. תחנת אגירה שאובה, שתוקם באזור זה, יכולה לסייע למנהל המערכת להקטין את ההפסדים שתוארו, באמצעות ייצור מקומי, אשר יתבצע על ידי תחנת האגירה.

ג. הגדלת הגישה והשימוש במאגרי מים באיזור – אחת המגבלות הגדולות בפעילות החקלאית של היישובים בתחומי המועצה האזורית חבל אילות היא כמות המים הנמוכה מאוד הזמינה לאזור, איכותה הנמוכה והספיקה השעתית שלעיתים קרובות איננה עונה על הביקוש. מימוש פרויקט עיט עשוי בין היתר, במסגרת כריית מנהרת הגישה להתקנת בית הטורבינה / משאבה, לאפשר גישה יעילה למאגרי מים תת קרקעיים נוספים, אשר הגישה אליהם אינה כלכלית במקרה שאינה משתלבת כחלק בלתי נפרד מפרויקט עיט.

6.8.1.2.2 פעילות החברה במסגרת פרויקט עיט מתוכננת להתבצע (ככל ותבצע) 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 ופנסייה בע"מ (להלן: "מיטב דש")<sup>56</sup>.

כאמור לעיל, החברה תבחן את האסדרה המיטבית והטכנולוגיה המיטבית במסגרתה ניתן יהיה לממש את פרויקט "עיט", תוך לקיחה בחשבון של כלל היתרונות והתועלות שניתן להפיק מהמתקן. אסדרה זו יכולה להיות, לדוג', במסגרת של אסדרת מערכות פוטו וולטאיות משולבות אגירה או במסגרת אסדרה עתידית למתקני אגירה בהמשך לקול קורא שפרסמה רשות החשמל.

כן יצוין כי בניית מתקן אגירה שאובה נחשבת פרויקט מורכב מאוד הנדסית, שכן בניית התחנה מתבצעת במרביתה מתחת לאדמה. 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"

<sup>55</sup> קרי, תשתמש בו לשינוע המים למאגר העליון.  
<sup>56</sup> למיטב ידיעת החברה, מיטב דש נמצאת בשליטת מיטב דש השקעות בע"מ, חברה ציבורית שמניויה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

## התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה בתחום הפעילות עם מיטב דש

בשנת 2017 הגישה החברה לרשות החשמל בקשה לרישיון מותנה במסגרת אסדרה שהיתה רלבנטית דאז עבור תחנות אגירה שאובה שפועלות במתכונת של זמינות (להבדיל ממתכונת של תשלום בגין יצור). במסגרת הבקשה לרישיון, החברה נדרשה להוכיח חוסן פיננסי להקמת והפעלת הפרויקט וכן לחתום על התחייבות להעמדת ההון העצמי הנדרש. לאור האמור, הוסכם בין החברה למיטב דש, במסגרת ההסכם שנחתם ביניהן, כי מיטב דש תבחן אפשרות להשקיע בתחום הפעילות ביחד עם החברה, כאשר בשלב הראשון, מיטב דש היא שהציגה את החוסן הפיננסי הנדרש כלפי הגורמים הרגולטוריים ובתמורה לכך הוקצו לה מניות בחברת עיט, המהוות 19.9% מהון מניותיה.

כאמור לעיל, מאחר והאסדרה שהיתה לכאורה רלבנטית דאז מומשה ובקשת החברה לרישיון מותנה נגנזה, הפכו הוראות ההסכם שנחתם בין החברה ומיטב דש ללא רלבנטיות, אולם ככל והסביבה הרגולטורית והמסחרית יאפשרו את מימוש כוונות החברה ביחס לפרויקט עיט, יבחנו הצדדים את יישום ההבנות שהושגו ביניהם בעבר תחת האסדרות החדשות.

## התקשרות בהסכם לשכירת מקרקעי הפרויקט

ביום 29 באוגוסט 2016 התקשרה החברה בהסכם שכירות עם הקיבוצים לוטן ונווה חריף, אשר זכויות וחובות החברה מכוחו הוסבו לחברת עיט. עם זאת, לאור אי התקיימות חלק מהתנאים המתלים שנקבעו בו (בין היתר כתוצאה מסיום האסדרה הקודמת), ההסכם לא נכנס לתוקף ותחתיו התקשרה חברת עיט ביום 10 במרץ 2021 במספר הסכמים (להלן ביחד: "**ההסכמים**"), דומים בעיקרם, עם הקיבוצים נווה חריף, לוטן ועל (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.

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 יכרו 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 למקרקעין (ככל שתאושר) שתאפשר בניית הפרויקט (להלן: "**התוכנית החדשה**"). אי עמידה באילו מאבני הדרך שסוכמו לא תהווה הפרת הסכם מצד חברת עיט (כל עוד תפעל בתום לב ותעמוד ביתר התחייבויותיה על פי ההסכמים) ואולם ככל וחברת עיט לא תקבל את אישור הות"ל על הפקדת התכנית 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**") עבור כל דונם מגודר, או המשמש את הפרויקט בפועל, או הכלול בהסכם הפיתוח עם רמ"י, לפי הגבוה

מביניהם (להלן: "דונם"), ובכל מקרה עבור לא פחות מ-400 דונם לכל קיבוץ מולו תמומש האופציה. 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, כשהוא מוכפל במספר הדונמים ובכל מקרה לא פחות מ-400 דונם לכל קיבוץ מולו תמומש האופציה. 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 (אשר ככלל תתקבלנה ברוב רגיל, הן בדירקטוריון והן באסיפה הכללית, למעט החלטות מיוחדות<sup>57</sup> אשר תידרשנה להתקבל, הן בדירקטוריון הן באסיפה הכללית, פה אחד); 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 תשמנה לתשלום דמי השימוש לקיבוצים, ולבסוף, לאחר תשלום כלל הוצאות הפרויקט (לרבות הוצאות המימון ופרעון הלוואות בעלים) תשמנה 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 ודאות 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 ודאות כי פרויקט עיט ייצא אל הפועל ואין כל ודאות ביחס להתממשות נתוניו שתוארו בדו"ח זה לעיל.**

## 6.8.2 מתן שירותי ייעוץ בבולגריה

החברה התקשרה ביום 13 באוגוסט 2019, באמצעות ASH Industries, LTD, חברת בת שהתאגדה בישראל בבעלות מלאה של החברה (להלן: "ASH"), בהסכם למתן שירותי ייעוץ עם מועצה מקומית פלודיב, בולגריה, במסגרתו סיפקה ASH למועצת פלודיב סקר היתכנות בנוגע לפרויקט של תשתית הובלת מים והקמת מערכות פוטו-וולטאיות באיזור המועצה פלודיב (תמורת ההסכם אינה מהותית לחברה). יצוין כי לצורך מתן השירותים האמורים, החברה הפעילה יועצים שונים, לרבות חח"י.

יצוין כי ככל שסקר ההיתכנות ישא תוצאות חיוביות בנוגע לאפשרות ההקמה של של הפרויקט, החברה תבחן אפשרויות לשיתופי פעולה או מתן שירותים בקשר עם הפרויקט. למעשה, מתן שירותי

<sup>57</sup> החלטות מיוחדות, משמע, בין היתר - הנפקת מניות או זכויות אחרות, אשר מדללות את אחזקות הקיבוצים; נטילת התחייבויות או מינוף שאינו קשורות לפרויקט; הליכי פירוק; שינוי הזכויות הנלוות לאחזקות בתאגיד; כניסת התאגיד הייעודי לפעילות נוספת מעבר לאמור בהסכמים; צירוף שותף נוסף לתאגיד; שינוי ההסכמים או הסכם המייסדים או שינוי תקנון התאגיד.

הייעוץ כאמור נותן לחברה דריסת רגל בפרויקט לו פוטנציאל להפוך לפרויקט מהותי, המשלב הובלת מים עם תחנות כוח ואנרגיות מתחדשות. עם זאת, יודגש כי אין כל וודאות כי החברה תשתלב בסופו של דבר בפרויקט כאמור (אם וככל ויבוצע).

### 6.8.3 בחינת כניסה לשוק הפוטו-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 פוטו-וולטאים בפולין, באמצעות תאגידים ייעודיים שיוקמו על ידה.

החברה היזמית תהא אחראית לאיתור הפרוייקטים בפולין, על בסיס זכות סירוב ראשונה לשותפות. היה והשותפות תבחר לממש איזה מהפרוייקטים (להלן: "**הפרוייקטים הנבחרים**"), ייחתם הסכם רכישת זכויות עם הגורם המחזיק בזכויות בפרוייקטים האמורים.

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).

הסכם המייסדים מסדיר את אופן קבלת ההחלטות בשותפות, כאשר השליטה באופן קבלת ההחלטות בה תהא הלכה למעשה של החברה, למעט בנושאים דוג' הנפקת זכויות בשותפות בשיעור 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 ממעריך ההסכמים על ידי החברה היזמית, תהא רשאית לבטל את ההסכמים ולקבל את כל זכויות החברה היזמית בפרוייקטים הנבחרים בתמורה לתשלום העלות שהושקעה בפועל.

בנוסף, 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 בפרוייקטים 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 הפרוייקטים בסכום הערכת השווי, בהנחה של 5%. במקרה שבו שום צד לא מימש את זכות הרכישה, אף אחד מהצדדים לא יהא רשאי להמשיך בפיתוח הפרוייקטים הנבחרים.

ביום 25 במאי 2021 הוקמה השותפות כאמור, כאשר עד למועד פרסום הדוח רכשה זכויות בפרויקט פוטו וולטאי בפולין בהספק של כ-50 מגה-וואט ובחנת רכישת זכויות בפרויקטים נוספים.



## 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'") נרכשו על ידי סולאיר ישראל ביום 8 בנובמבר 2021 לאחר שכל התנאים המתלים בהסכם הרכישה שנחתם ביום 28 ביולי 2020 התקיימו (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').

כן כולל הסכם השכירות התחייבות של החברה לעריכת פוליסות ביטוח שהוסכמו; אחריות החברה לגבי כל נזק או פגיעה אשר יגרמו לה או לרכושה או לכל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לחברה ו/או לעובדיה ו/או ללקוחותיה ו/או למבקריה ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר א' או בסביבתו, אלא אם נזק או אובדן כאמור ייגרמו בשל אי עמידת סולאיר ישראל בהתחייבותיה על פי הסכם השכירות; ותניות מקובלות אחרות הנוגעות לשמירת מושכר א', ביצוע שינויים בו, פינויו וכיו"ב.

יובהר כי עד למועד בו השלימה סולאיר ישראל את רכישת מושכר א', שכרה החברה מסולאיר ישראל את מושכר א' בשכירות משנה, כאשר דמי השכירות בגין שכירות המשנה הינו זהים לדמי השכירות שצוינו לעיל.

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).

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; התחייבות של החברה להיכנס בנעלי סולאיר ישראל לעניין כלל התחייבותיה מכוח הסכם השכירות הראשי כלפי בעלי מושכר ב'; התחייבות של החברה לשפות את סולאיר ישראל בגין כל נזק שיגרם לה, לרבות מכוח הסכם השכירות הראשי, בגין הפרת הסכם שכירות המשנה על ידי החברה; התחייבות של החברה לעריכת פוליסות ביטוח שהוסכמו במסגרת הסכם השכירות הראשי; אחריות החברה לגבי כל נזק או פגיעה אשר יגרמו למושכר ב' ו/או לכל אדם ו/או לסולאיר ישראל ו/או לבעלי מושכר ב' ואשר ינבעו מניהול עסקי החברה במושכר ב' ו/או מכל פעולה רשלנית ו/או מחדל של החברה; ותניות מקובלות אחרות הנוגעות לשמירת מושכר ב', פינויו וכיו"ב.

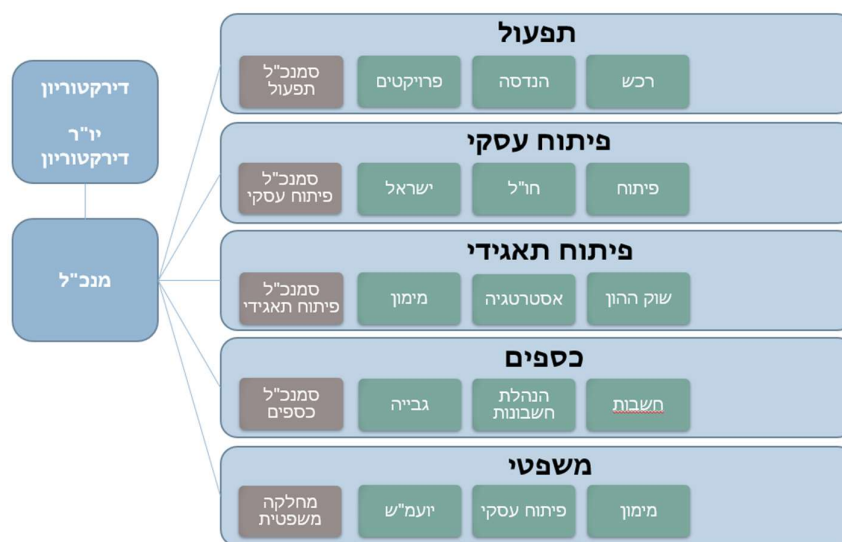
6.9.2 המערכות לייצור חשמל שבבעלות חברות הפרויקט מוקמות על גבי מקרקעין (לרבות גגות ומאגרים) אשר מושכרים או מוחכרים לחברות הפרויקט, לתקופות ארוכות של מעל 20 שנה, כנגזרת מהאסדרה הרלבנטית.

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 תאגיד 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 31.12.2020 ו- 31.12.2021 הנה כדלקמן:

31.12.2020	31.12.2021	
6	9	הנהלה, כספים ואדמיניסטרציה
7	5	תפעול
3	4	הנדסה ורישוי
3	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 2021.

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 ההעסקה 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

במסגרת העברת הפעילות המועברת לחברה, כלל נושאי המשרה של סולאיר ישראל החלו לעבוד בחברה בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020, בתפקידים זהים לתפקידים שמילאו בסולאיר ישראל, למעט הגב' פאולה שגב (בעלת שליטה בחברה), שכיהנה כמנכ"ל סולאיר ישראל, ואשר החל מיום 30 בספטמבר 2020 מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ומר אלון שגב (בעל שליטה בחברה) שמכהן כיו"ר דירקטוריון סולאיר ישראל, ואשר החל מיום 30 בספטמבר 2020 מכהן כמנכ"ל החברה.

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.

6.10.6. עם השלמת ההנפקה נשוא התשקיף, שולמו על ידי החברה מענקים לחלק מנושאי המשרה הבכירה בחברה, מתוכם מענק בסך 500 אלף ש"ח שולם לסמנכ"ל הכספים ומענק בסך 400 אלף ש"ח שולם לסמנכ"ל ההנדסה של החברה. כן שולמו מענקים בהיקף לא מהותי לחברה לנושאי משרה בכירה אחרים בחברה וכן לחלק מעובדי החברה (בגין ההנפקה ו/או בגין עמידה ביעדים).

בנוסף, ה"ה יפתח זיידמן ואבישי מלכה, אשר מונו ביום 18 בינואר 2021 כדירקטורים בחברה, מעניקים לחברה שירותי ייעוץ (לפרטים אודות תנאיהם ראה תקנה 26 לדו"ח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה) ובנוסף שולמו להם על ידי החברה מענקים בגין התשקיף בסך של 700 אלף ש"ח ו-70 אלף ש"ח, בהתאמה.

#### 6.11. הון חוזר

ההון החוזר של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, מסתכם בסך של כ-9,842 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם בסך של כ- (62,639) אלפי 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.

## 6.1.3 מימון

### 6.1.3.1 כללי

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

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

### 6.1.3.2 שיעורי ריבית

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שיעורי הריביות הממוצעות והאפקטיביות של החברה (במאוחד) היו כ-3.75% וכ-4.74%, בהתאמה.

### 6.1.3.3 אשראי לאחר מועד הדוחות הכספיים ועד למועד פרסום הדו"ח

בתקופה שממועד הדו"ח ועד למועד פרסום הדו"ח, החברה גייסה אג"ח (סדרה א') בסך 242 מיליוני ש"ח, מתוכם כ-107 מיליוני ש"ח שימשו לפרעון הלוואות הולדקו 1.

### 6.1.3.4 מסגרות אשראי

נכון למועד הדו"ח, מסגרות האשראי המהותיות של הקבוצה הינן כמפורט להלן (לפרטים אודות תנאיהן ראה סעיף 6.13.6.3 להלן)<sup>58</sup>:

נכון למועד פרסום הדו"ח**		31 בדצמבר 2021		31 בדצמבר 2020		
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)	
242,000	-	105,597	-	69,176	3,790	מסגרות אשראי של החברה**
213,144	36,956	213,089	36,956	150,822	99,178	מסגרת האשראי הפרויקטאלית
84,832	-	88,350	-	21,397	76,438	מסגרות אשראי לחוב בכיר בפרויקט אליזרסאן*
17,600	-	18,234	-	19,089	--	מסגרת אשראי למימון מזיני בפרויקט אליזרסאן*

\* מחושב לפי שער של 3.52 ש"ח לאירו ו-3.9 ש"ח לאירו לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה. כמו כן, למועד הדוח, ובהתאם לתנאי המסגרת, פרעה החברה מליון אירו מתוך המסגרת.

\*\* נכון למועד פרסום הדו"ח, מסגרת האשראי של החברה היא 242 מיליוני ש"ח מהנפקת אג"ח סדרה א' שהושלמה ביום 19 בינואר, 2022.

### 6.1.3.5 אשראי בריבית משתנה

נכון למועד הדו"ח, מסגרת האשראי של החברה, מסגרת האשראי הפרויקטאלית ומסגרת אשראי מזיני בפרויקט אליזרסאן נושאות ריבית משתנה. לפרטים ראה סעיף 6.13.6.3 להלן.

<sup>58</sup> למעט מסגרת האשראי של החברה עצמה, ניצול יתר מסגרות האשראי כפוף לעמידה בתנאים שונים הנדרשים מכוח תנאי ההתקשרויות עם הגורמים המממנים.

6.13.6. הלוואות מהותיות

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

6.13.7. מסגרת אשראי תאגידית

כחלק מהעברת הפעילות המועברת מסולאיר ישראל לחברה, ביום 4 בפברואר 2021 נכנסה לתוקפה הסבת (בשינויים עליהם הוסכם) הסכם הלוואה של מסגרת אשראי מתחדשת (Revolving Senior Facility) בו התקשרה סולאיר ישראל עם הבנק האוסטרי, לחברה (להלן: "**הסכם מסגרת האשראי התאגידית**"). ביום 24 בינואר 2021 פרעה החברה את ההלוואה האמורה מהבנק האוסטרי בתמורה לסך של כ- 30,165 אלפי אירו מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

6.13.8. הלוואות פרויקט הגנות

תאגידי **פרויקט הגנות** (כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל) וכן סול נטו 1, המחזיקה בזכויות בתאגידי פרויקט הגנות, כ-Sponsor של ההלוואה (להלן ביחד בסעיף קטן זה: "**החברות הלוות**"), התקשרו ביום 6 ביוני 2019 עם הבנק האוסטרי בהסכם הלוואה בכירה (Senior Facility), לצורך מימון עלויות ההקמה של המערכות שיוזמות החברות הלוות (שהינן תאגידי פרויקט), וכן לצורך מימון ערבות חלופית לערבות ההקמה שהעמידה הליוס במסגרת מיזם הליוס. מסגרת הלוואה עמדה על 51,000 אלפי אירו, ונשאה ריבית שנתית בשיעור  $EURIBOR + 2.7\%$ .

בחודש נובמבר 2020 נפרעה במלואה ההלוואה האמורה מהבנק האוסטרי, וזאת מתוך כספי משיכה ראשונה שבוצעה מכוח הלוואה פרויקטלית חדשה אותה נטלו החברות הלוות מתאגיד ביטוח בישראל על פי הסכם הלוואה שנחתם בין הצדדים ביום 13 באוקטובר 2020 ואשר תוקן ביום 25 בנובמבר 2020 (להלן: "**ההלוואה הפרויקטלית**"), אשר זכויות והתחייבויות סולאיר ישראל מכוחו הומחו לחברה במסגרת העברת הפעילות המועברת מסולאיר ישראל לחברה.

להלן עיקרי ההלוואה הפרויקטאלית:

ההלוואה הפרויקטלית החדשה	
<b>התאגידים הלווים</b>	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, סולאיר 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: " <b>החברות הלוות</b> ").
<b>המלווה</b>	תאגיד ביטוח בישראל
<b>תאריך הסכם הלוואה</b>	13.10.2020 (ותיקון מיום 25 בנובמבר 2020)
<b>סכום מסגרת ומטרת האשראי</b>	תאגידי פרויקט הגנות יוכלו ליטול הלוואות מכוח הסכם הלוואה אשר תשמנה אותם למימון של עד 85% מעלויות ההקמה של פרויקטי הגנות (לרבות על דרך פירעון מלא של ההלוואה הפרויקטלית הקודמת שהעמיד הבנק האוסטרי), להעמדת ערבויות בנקאיות שיועמדו במסגרת ייזום הפרויקטים (בגובה הסכום שנקבע) ולצורך מימון 50% מפיקדון שירות החוב (כמשמעותו להלן), כאשר מסגרת הלוואה המקסימלית עומדת (בכפוף למגבלה שצוינה לעיל) על סך של עד 250 מיליון ש"ח (להלן: " <b>מסגרת הלוואה</b> "). החברות הלוות תהיינה רשאיות לבצע משיכות תחת הלוואה עד ליום 30 ביוני 2022 (להלן: " <b>מועד הזמינות המעודכן</b> "). ככל שלא נמשכו הלוואות עד מלוא סכום מסגרת הלוואה עד לאותו מועד, תבוטל יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת והחברות הלוות תשלמנה למלווה עמלת ביטול בגובה 3% מסכום המסגרת הבלתי מנוצלת (למעט אם אין אפשרות להקים מערכות כלשהן מסיבות שאינן בשליטת החברות הלוות או אם חלה הפחתה בעלויות הבנייה של הפרויקט).
<b>יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם הלוואה נכון למועד פרסום הדו"ח (לא כולל ריבית שנצברה)</b>	כ-207,412 אלפי ₪
<b>מועד תשלומי קרן ומועד פרעון סופי</b>	פירעונות קרן יבוצעו בתשלומים דו שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית, על פי לוח הסילוקין של ההלוואה, בסכומים הנעים בין 0.7% ל-3% מקרן ההלוואה ע"ב 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 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 ההלוואות למעט ביחס להלוואה אשר עתידה לשמש את פרויקט פניציה שתפרע בתום 4 שנים ממועד נטילתה).
<b>ריבית</b>	ההלוואות שימשכו תחת מסגרת הלוואה (למעט סכום זניח בגין הלוואת פיקדון שירות החוב) הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן וישאו, עד למועד תשלום הריבית הראשון, ריבית שנתית

<p>משתנה המורכבת מריבית בסיס<sup>59</sup> הנקבעת במועד כל משיכה + 2.6% (להלן: "הריבית הבסיסית"), כאשר ביחס להלוואות שהוענקו בגין פרויקטים שטרם חוברו לרשת החשמל תנוסוף ריבית שנתית בגובה 1% בנוסף לריבית הבסיסית וזאת עד מועד חיבור הפרויקטים האמורים לרשת החשמל. במהלך תקופת הריבית הראשונה של ההלוואה לאחר תום מועד הזמינות, יקיימו הצדדים מוי"מ על קביעת לוח סילוקין מאוחד בהתבסס על ממוצע משוקלל של ריבית בסיס קבועה ומדד המחירים לצרכן לכל ההלוואות שנמשכו עד לאותו מועד. ריבית פיגורים הינה בין 2% ל-3% שנתי בתוספת על הריבית הקיימת.</p>	
<p><b>מועד תשלום ריבית</b></p>	<p>פירעונות ריבית מבוזעים בתשלומים דו שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית.</p>
<p><b>עמלות</b></p>	<p>עמלת הקצאת אשראי חד פעמית בגובה 0.5% מסכום מסגרת ההלוואה; עמלה שנתית של 0.75% מסך המסגרת הבלתי מנוצלת.</p>
<p><b>תנאים מוקדמים לביצוע משיכות</b></p> <p>הסכם ההלוואה כולל תנאים מוקדמים לביצוע משיכות תחת ההלוואה וביניהם: (1) הקבוצה השקיעה בעצמה סכום השווה לגובה מבין (א) 7.5% מהסכום המצטבר של כלל עלויות הבנייה של המערכות אשר עלויות הבנייה שלהן מומנו (באופן מלא או חלקי) מתוך כספי הלוואת המלווה (לרבות עלות הבנייה של המערכת עבורה מתבקשת המשיכה הרלוונטית), או (ב) 15% מיתרת החוב הבלתי נפרע כלפי המלווה בתוספת סכום ההלוואה עבורה מתבקשת המשיכה הרלוונטית (להלן: "דרישות הזרמת הון"). בהקשר זה יצוין כי כחלק מההתקשרות בהסכם המימון, התקשרו סול נטו 1, מצד אחד, החברה, מצד שני, והמלווה, מצד שלישי, בהסכם הזרמת הון, לפיו התחייבה החברה בהתחייבות בלתי חוזרת, ביחד ולחוד, להזרים הון בהתאם לדרישות הזרמת הון בהסכם המימון כמפורט לעיל, וכן להזרים לסול נטו 1 והחברות הלווה, ככל שידרש, את ההון הנדרש לצורך עמידתן בדרישות חוק משק החשמל, רישיון ייצור ואמות המידה ודרישות ההון העצמי כמפורט בהסכם המימון. בנוסף התחייבה החברה שלא לבצע כל דיספוזיציה בזכויות בסול נטו 1 שלא בהתאם להסכם המימון; (2) אישורי המודל הכלכלי של הפרויקט ואישור תקציבי הפרויקט על ידי המלווה; (3) עמידת החברה (כקבלן ה-EPC) באבני דרך לפי הסכם ה-EPC שנחתם ביחס לכל מתקן ומתקן (כאשר לענין זה הוסכם כי לשם הבטחת התחייבות החברה כקבלן ה-EPC של הפרויקטים, תאגיד פרויקט הגגות יותירו אצלם 5% מהתמורה המגיעה לחברה בגין שירותיה וזאת עד לתום הפרויקט ובכפוף לעמידת החברה בהתחייבויותיה על פי הסכמי ה-EPC); (4) אי שינוי לרעה במסגרת הרגולטורית של הפרויקטים הרלבנטיים; (5) רישום בטוחות לטובת המלווה; (6) לא קיימת הפרה של ההסכם באותו מועד.</p>	
<p><b>פרעון מוקדם</b></p>	<p>החברות הלווה רשאיות לפרוע את מלוא ההלוואה בפרעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פרעון מוקדם בגובה 0.5% מההלוואה וכן עמלת Make whole payment<sup>60</sup>.</p>
<p><b>פקדונות וחשבוניות פרויקט</b></p>	<p>תשלומים מתוך חשבון הבנק המשועבד לטובת המלווה, עבור עלויות הבנייה, יעשו בהתאם לאישור המלווה, וזאת בכפוף להותרת פיקדון שירות חוב של 6 חודשים (DSRA).</p>
<p><b>אמות מידה פיננסיות</b></p>	<p>יחס DSCR ההיסטורי, DSCR חזוי מינימאלי ו-LLCR<sup>61</sup> נמוכים מ-1.08.</p>
<p><b>עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא</b></p> <p>ההלוואה כוללת עילות להעמדת ההלוואה לפרעון מיידי, וביניהן הפרת תנאי הסכם ההלוואה; אי הגעה להפעלה מסחרית של לפחות 95% מהמערכות של החברות הלווה עד למועד הזמינות המעודכן (30 ביוני 2022) או ככל שהיועץ הטכני של המלווה הגיע למסקנה, באופן סביר ולאחר התייעצות עם המלווה והחברות הלווה, כי לא קיים סיכוי סביר שהחברות הלווה יצליחו להפעיל לפחות 95% מהמערכות עד למועד הזמינות; אי תשלום או העמדה לפרעון מיידי של התחייבות פיננסית של החברות הלווה בסך שלא יפחת ממיליון ש"ח (הפרה צולבת); הליכי חדלות פרעון של מי מהחברות הלווה; ביטול או הודעת ביטול בנוגע לאחד מהסכמי הפרויקטים של החברות הלווה (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 הלווה - ובלבד שמקרים אלו משפיעים על יותר מ-15% מכלל המערכות שבפרויקטים שבבעלות החברות הלווה; 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-1.08; הלאמה או התערבות ממשלתית או אירוע כוח עליון המביא להשפעה שלילית מהותית על יכולת החזר החוב; אם החברה תפסיק לשלם ו/או להחזיק לפחות 50.01% מהזכויות בסול נטו 1 ו/או במקרה של שינוי שליטה בחברה שלא אושר מראש על ידי</p>	

<sup>59</sup> ריבית הבסיס מוגדרת בהתאם להסכם ההלוואה כאחוז שנתי השווה לממוצע המשוקלל של התשואה השנתית של שתי סדרות אג"ח ממשלתיות נפרדות (צמודות מדד או שאינן צמודות, לפי העניין, לבחירת החברות הלווה), 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 השנייה 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 למגוון החישוב שנקבע בהסכם ההלוואה (להלן: "ריבית הבסיס").

<sup>60</sup> סכום ה-Make Whole Payment הינו הגובה מבין השניים: (1) השווי העדכני נטו של החוב מהוון 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.

<sup>61</sup> 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"); (Loan Life Cover Ratio) - היחס בין (א) ה-NPV ששווה בכל מועד חישוב לסכום השווה לתזרים המזומנים החזוי הזמין לצורך שירות החוב עד למועד הפרעון הסופי והסכום המופקד בפיקדון שירות החוב, לבין (ב) יתרת החוב הכוללת במועד החישוב (להלן: "LLCR").

<p>המלווה; במקרה של רכישת חלק או מלוא הזכויות בפרויקטים של החברות הלוות (שאז יבוצע פרעון מייד חלקי); ועוד.</p>	
<p>במסגרת ההלוואה, החברות הלוות יעמידו את הבטוחות הבאות: שעבוד קבוע וצף על כל נכסי 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 נט מטרינג (השותף הכללי בסול נטו 1). הבטוחות בגין התחייבויות כל חברות הפרויקט הלוות הינן בטוחות צולבות (Cross Collateralization).</p> <p>בנוסף, התחייבה החברה, קבלת ה-EPC של פרויקטי הגנות, כלפי המלווה, לפעול לחיבור פרויקטי הגנות 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 הוּאָרַך 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 הגנות 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.</p>	<p><b>בטוחות</b></p>
<p>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, לרבות מכירה או המחאה של המניות המשועבדות של החברות הלוות המוחזקות על ידי סול נטו 1 או להנפיק מניות, אופציות או זכויות אחרות בחברות הלוות; לשמור על סול נטו 1 וסול נט מטרינג כבעלות המניות היחידות בחברות הלוות; לא להפעיל ולנהל כל חשבון בנק שאינו אחד מהחשבונות המשועבדים ללא אישור מראש, וכן 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 הבא: תשלומים לטובת עלויות בנייה ותפעול של המערכות, תשלומים בגין הלוואת פקדון שירות החוב, תשלומים בגין קרן וריבית של ההלוואה העיקרית, וביצוע חלוקת דיבידנד בהתאם לתנאי ההלוואה; לא לחלק דיבידנד, למעט אם התקיימו התנאים כמפורט להלן; שלא להעמיד כל הלוואה או ערבות לכל גורם שהוא; לא לבצע כל שינוי במסמכי ההתאגדות של חברות הפרויקט הלוות; לא לבצע כל שינוי מהותי לתחום הפעילות של חברות הפרויקט הלוות; להגיע להפעלה מסחרית של הפרויקטים של החברות הלוות עד ליום 30 ביוני 2022; 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 איגוה של ההלוואה ולאחר קבלת הדירוג - לשמור על הדירוג עד למועד פרעון ההלוואה ועוד.</p>	<p><b>התחייבויות ומגבלות</b></p>
<p>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 חוזי 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.</p>	<p><b>חלוקת דיבידנד</b></p>

6.13.9. 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	
חברת אליזרסאן (להלן: "הלווה")	חברת אליזרסאן	<b>התאגיד הלווה</b>
הבנק האוסטרי (להלן: "המלווה")	הבנק האוסטרי	<b>המלווה</b>
27 בנובמבר 2020	27 בנובמבר 2020	<b>תאריך הסכם הלוואה</b>
5 מיליון אירו 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.	25.1 מיליון אירו 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 1.1.6.7.1.1. לעיל (להלן: "הלוואת ה-PPA").	<b>סכום מסגרת ומטרת האשראי</b>
5 מיליון אירו	25.1 מיליון אירו	<b>יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם הלוואה נכון למועד פרסום הדו"ח</b>

הלוואת המזנין	ההלוואה הבכירה	
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>ההלוואה העיקרית</b> - 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.</p> <p><b>הלוואת חשבון ה-PPA</b> - 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.</p>	<p><b>מועד תשלומי קרן ומועד פרעון סופי</b></p>
<p>ריבית שנתי של 6% + EURIBOR לתקופה של חצי שנה (ובלבד שאינו נמוך מ-2.5%) ריבית פיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאת ההלוואה.</p>	<p>ריבית שנתי של 2.75% ריבית פיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאת ההלוואה.</p>	<p><b>ריבית</b></p>
<p>בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר.</p>	<p>בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר</p>	<p><b>מועד תשלום ריבית</b></p>
<p>עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בסך של 267.5 אלפי אירו.</p>	<p>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, שתחושב בהתאם למנגנון החישוב הקבוע בהסכם ההלוואה.</p>	<p><b>עמלות</b></p>
<p>נכון למועד פרסום הדו"ח, התקיימו כלל התנאים שנקבעו והלווה היתה רשאית לבצע משיכות מכוח המסגרת עד ליום 30 ביולי 2021 (להלן: "<b>תקופת הזמינות</b>"). ההלוואה האמורה נמשכה במלואה.</p>	<p>נכון למועד זה, התקיימו התנאים שנקבעו לצורך השלמת (Closing) ההלוואה ומשיכת הלוואה ה-PPA וכן מיליון אירו מההלוואה העיקרית (להלן: "<b>התנאים לקלוזינג</b>"), לרבות עמידה ביחס בין סכום המשיכה תחת ההלוואה הבכירה לבין סכומי הזרמת הון (בין אם באמצעות הזרמת הון על ידי בעלי המניות או באמצעות משיכות תחת הלוואת המזנין, כהגדרתה להלן) אשר לא יעלה על 66:34 (להלן: "<b>יחס ההלוואות</b>").</p> <p>התנאים שנקבעו לצורך משיכת יתרת ההלוואה העיקרית, הינם בין היתר: הלוואת המזנין נמשכה במלואה; כל התנאים לקלוזינג, לרבות יחס ההלוואות, עומדים בתוקפם; כל הסכמי הפרויקט, ההיתרים והאישורים הנדרשים, בהתאם לסטטוס הפרויקט באותה העת, עומדים בתוקפם ולא אירע כל אירוע הפרה ביחס אליהם; לא אירע כל שינוי מהותי לרעה בעסקי הלווה, בעלי המניות או צדדים להסכמי הפרויקט או ביכולת הלווה להוציא לפועל את הפרויקט; שולמו אבני הדרך הרווונטיות לפי ההסכם ה-EPC להקמת הפרויקט שנחתם בין אנרג'י אינטרסול ואלזרסאן (להלן: "<b>הסכם ה-EPC</b>") ואין חריגה מלוחות הזמנים הקבועים בהסכם ה-EPC.</p> <p>יצוין כי סכום המשיכה האחרון תחת ההלוואה העיקרית ישמש באופן בלעדי לצורך מימון תשלום אבן הדרך האחרונה, המותנית בקבלת אישור הפעלה מסחרית ותקינות של מתקן הייצור תחת הסכם ה-EPC (להלן: "<b>תשלום אישור ההפעלה</b>") ולמימון פיקדון שירות החוב.</p> <p>הלווה רשאית לבצע משיכות מכוח המסגרת עד למועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט או יום 30 בספטמבר 2021, לפי המוקדם (להלן: "<b>תקופת הזמינות</b>"). לאחר מועד זה, תבוטל יתרת מסגרת ההלוואה הבלתי מנוצלת.</p>	<p><b>תנאים מוקדמים לביצוע משיכות</b></p>
<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 הינו 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><b>פרעון מוקדם</b></p>



הלוואת המזנין	ההלוואה הבכירה	
<p>הלוואת המזנין</p> <p>הלוואה תשמור על פיקדון שירות חוב של 6 חודשי שירות חוב (DSRA) לפחות (להלן: "פיקדון שירות חוב"). בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההלוואה, הלוואה תנהל חשבון בנק המשועבד לטובת המלווה (להלן: "חשבון הלוואת המזנין").</p>	<p>הלוואה תשמור על פיקדון שירות חוב של 6 חודשי שירות חוב (DSRA) לפחות (להלן: "פיקדון שירות חוב"). בנוסף תחזיק הלוואה חשבון עבור סכומי החסימה שישוחררו לקבלת התאם להוראות ה-EPC.</p> <p>בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההלוואה, כל תקבולי הלוואה יועברו לחשבון בנק המשועבד לטובת המלווה (להלן: "חשבון הלוואה"). יתרת חשבון הלוואה 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").</p> <p>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 הלוואה (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 יישמש סכום השווה לגבוה מבין (א) 75% מתזרים המזומנים החופשיים<sup>62</sup>, לאחר תשלום ה-Cash Sweep בגין ההלוואה הבכירה, או (ב) סך השווה לסכום הריבית לתקופת החישוב, בצירוף סכומי ריבית מהוונת ובצירוף סכום פיקדון 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 פיקדון 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, שתמש הלוואה ב-20% מתזרים המזומנים העודף<sup>62</sup> של הפרויקט לצורך פרעון ההלוואה.</p>	<p>מנגנון Cash Sweep</p>
<p>עילה להעמדה לפרעון מיידי - במקרה בו היחסים נמוכים מאלה: DSCR היסטורי - 1.05, DSCR חזוי - 1.05 - LLCR.</p> <p>תנאי לביצוע משיכות תחת הסכם ההלוואה - יחס הלוואות (כהגדרת המונח לעיל) אינו גבוה מ-34:66. נכון למועד הדו"ח, אלזירסאן 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 האלמנה (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 בחשבונות ההלוואה וחשבונות הלוואת המזנין; אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל; הפרה של הסכם מהסכמי 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 הקלוזנג' 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&amp;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>תשלומים מתוך חשבון הלוואת המזנין יבוצעו בכפוף לאישור המלווה, ובהתאם לסדר הבא: עמלות לבנק, ריבית פיגורים או תשלומי שיפוי; פרעון הלוואה לפי עילות לפרעון מיידי; סכום ה-Cash Sweep; פרעון וולנטרי של ההלוואה (ככל שישנו); ובצוע חלוקות, בהתקיים התנאים לביצוען (כמפורט להלן).</p>	<p>תשלומים מתוך חשבון הלוואה יבוצעו בכפוף לאישור המלווה, ובהתאם לסדר הבא: סכומים לצורך תיקון מערכות, ככל שנדרש; עלויות תפעול הפרויקט; תשלומי מס; עמלות לבנק; ריבית פיגורים או תשלומי שיפוי; ריבית ההלוואה; קרן ההלוואה; פרעון הלוואה לפי עילות לפרעון מיידי כמפורט לעיל; מימון פיקדון שירות החוב; תשלום</p>	<p>מיוחדות</p>

<sup>62</sup> "תזרים המזומנים העודף", משמע לכל תקופת חישוב: תזרים מזומנים נטו (כהגדרתו להלן) בניכוי סכומי כיסוי החוב הבכיר, תשלומים לפיקדון שירות החוב, תשלומי פרעון חלקי מוקדם (ככל שישנו) למעט סכומי Cash Sweep, וכל סכום זררבה 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 שישנו), בצירוף או ניכוי של הון חוזר של הלווה בהתאם למודל הפיננסי, ובניכוי עלויות תפעול, ביטוח והוצאות תקורה, תשלומי איזון בגין תקבולי ביטוח או בשל הסכמי הפרויקט (ככל שישנם), Capital costs נוספות שאושרו על ידי המלווה, תשלומי מסים (למעט מע"מ) וכן הוצאות נוספות (למעט הוצאות מימון וקרן) המשויכות לתקופה הרלוונטית כפי שיוזרה המלווה מעת לעת. "תזרים מזומנים חופשיים", משמע לכל תקופת חישוב: תזרים המזומנים העודף בניכוי כל סכום שהוקצה עבור סכומי Cash Sweep של החוב הבכיר.

הלוואת המזנין	ההלוואה הבכירה	
<p>במקרה בו אין בחשבון ההלוואה סכום מספק לצורך שירות הריבית התקופתית, יומר סכום הריבית החסר לקרן (להלן: "ריבית מהוונת").</p> <p>במקרה שבו עקב שינוי בתקנות או חקיקה המשפיעות על המלווה, יוצרו למלווה עלויות נוספות למימון הלוואה (בגין בין היתר מסים, אגרות וכיו"ב), תשא הלווה בעלויות האמורות.</p>	<p>Cash Sweep; תשלומים לטובת פרעון הלוואת המזנין, בהתקיים התנאים לביצועם; פרעון וולנטרי של ההלוואה (ככל שישנו); ביצוע חלוקות, בהתקיים התנאים לביצוען (כמפורט להלן).</p> <p>במקרה שבו עקב שינוי בתקנות או חקיקה המשפיעות על המלווה, יוצרו למלווה עלויות נוספות למימון הלוואה (בגין בין היתר מסים, אגרות וכיו"ב), תשא הלווה בעלויות האמורות.</p>	
<p>בין היתר, שעבוד שני בדרגה על מלוא מניות הלווה; שעבוד שני בדרגה על מלוא הזכויות בגין כל הלוואת בעלים (ככל שתהיה); שעבוד שני על תקבולים בגין החשבונות המשועבדים; שעבוד ראשון בדרגה על מלוא מניות סרגוסה ישראל וחימין השקעות 3.</p>	<p>בין היתר, שעבוד ראשון על כל זכויות הלווה או בעלי המניות בלווה בקשר עם הסכמי הפרייקט; שעבוד ראשון על מלוא מניות הלווה; שעבוד על מלוא הזכויות להחזר הלוואות בעלים שהועמדו ללווה על ידי בעלי מניותיה (בדרך של נשיאתן בחלק מעלויות הפרייקט); ושעבוד על תקבולים בגין חשבונות הפרייקט המשועבדים. בנוסף התחייבה הלווה לרשום שעבוד מתאים על נכסי הפרייקט (PV Plant Assets) (לרבות, המערכות, קווי ההולכה, קניין רוחני באישרים והיתרים כיו"ב) 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 (לעיל: "ערבות ה-EPC").</p>	<p><b>בטוחות</b></p>
		<p><b>ערבויות</b></p>
<p>הלווה התחייבה, בין היתר: לא לתקן או להחליף את הסכמי הפרייקט 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 הפרייקט והסכמי המימון, למעט הסכמים הקשורים ישירות לפרייקט 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 הפרייקט (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.<sup>63</sup></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 הפרייקט), 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 הפרייקט; תשלומי שירות החוב לתקופת החלוקה שולמו במלואם; DSCR היסטורי הינו 1.15 לפחות, ה-DSCR החזוי לתקופת העוקבת 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><b>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,</b></p>	<p><b>התחייבויות ומגבלות</b></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>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 הפרייקט), 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 הפרייקט; תשלומי שירות החוב לתקופת החלוקה שולמו במלואם; DSCR היסטורי הינו 1.15 לפחות, ה-DSCR החזוי לתקופת העוקבת 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><b>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,</b></p>	<p><b>חלוקת דיבידנד</b></p>

<sup>63</sup> לענין זה יצוין כי בעלות המניות באליזרסאן, קרי חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל (להלן בה"ש זו: "הלוות") עתידות להתקשר בהסכם הלוואה עם אנרגי אינטרסול (שהינו קבלן ה-EPC של הפרייקט) אשר תהא נחותה להלוואות הבנק האוסטרי, ובמסגרת כוללת של עד 4.2 מיליון אירו, וזאת לצורך מימון התחייבויותיהן של הלוות להזרמת הון מכוח הסכמי ההלוואות כמפורט לעיל. הצדדים לא יהיו רשאים לבטל את הסכם ההלוואה ללא אישור הבנק האוסטרי. הלוות יהיו רשאית לבצע משכיות תחת ההלוואות האמורות באמצעות קיזוז סכומים המגיעים מאליזרסאן לאנרגי אינטרסול כקבלן ה-EPC של פרייקט אליזרסאן 1. יצוין כי סכומי ההלוואות האמורות ירשמו כהלוואות בעלים של חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל לאליזרסאן.

הלוואת המזנין	ההלוואה הבכירה
	אליזרסאן תוכל (ככל שתעמוד בתנאים לחלוקות לפי הסכמי ההלוואות) לבצע חלוקות בשיעור שאינו עולה על 20% מתזרים המזומנים העודף שלה.

#### 6.13.10. 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(8) לדוח הדירקטוריון.

#### 6.13.11. אשראי לשנה הקרובה

להערכת החברה, לא תידרש החברה לגייס בשנת 2022 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 2020, 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. הסכם הליוס-סולאיר

ביום 13 במאי 2019 התקשרו סולאיר ישראל והליוס (כהגדרתה לעיל) בהסכם, במסגרתו הוסכם כי הצדדים ישתפו פעולה לצורך הגשת הצעה בהליך תחרותי למתקנים על גבי גגות ומאגרים (הליך מס' 1) (להלן: "ההליך התחרותי"). הצעת הצדדים בהליך האמור בוצעה באמצעות סול נטו גגות, שהוקמה בסמוך להליך התחרותי. לצורך הגשת ההצעה בהליך התחרותי, העמידה הליוס את כספי ערבות ההצעה, אשר הסתכמה לסך של כ-2 מיליון ש"ח (להלן: "סכום ערבות ההצעה") וכן נשאה בעלות העמדת הערבות האמורה.

בעקבות העובדה שסול נטו גגות הוכרזה בחודש יוני 2019 כמועמדת לזכייה בהיקף של 40 מגה וואט AC, במסגרת ההליך התחרותי האמור, נחתם ביום 11 ביולי 2019 (להלן: "מועד חתימת ההסכם") הסכם השקעה ובעלי מניות בין הליוס, סולאיר ישראל וסול נטו גגות (להלן: "ההסכם"), ובסמוך לכך העמידה הליוס ערבות הקמה (שהחליפה את ערבות ההצעה) לטובת רשות החשמל בסך של 6 מיליון ש"ח. לאור העובדה שהליוס לא אישרה חלק מהפרויקטים (הפרויקטים שאושרו על ידי הליוס ייקראו להלן: "הפרויקטים המאושרים"), נכון למועד פרסום הדו"ח, כ-6.6 מגה וואט AC (כ-8.6 מגה וואט DC) ממומשים באמצעות סול נטו גגות, והיתרה (כ-29.2 מגה וואט AC או כ-38.6 מגה וואט DC) ממומשת במסגרת ההליך התחרותי באופן בלעדי על ידי סולפרויקט 11 בע"מ, שמלוא הזכויות בה מוחזקות על ידי החברה בשרשור<sup>64</sup>. בהתאם לכך, החברה העמידה את חלקה היחסי

<sup>64</sup> על אף האמור, ובהתאם לנדרש על פי מסמכי ההליך התחרותי, האחראיות להקמה, לסנכרון ולהפעלה מסחרית של המתקנים שייצרו את ההספק שנקבע בהודעת הזכייה תחול על סול נטו גגות בלבד והיא אינה ניתנת להעברה וזאת עד לקבלת אישור רשות החשמל על מימוש ההספק הקבוע בהודעת הזכייה. בנוסף, ערבות ההקמה תיוותר על שמה של סול נטו גגות ולא תהא ניתנת להעברה.

בערבות ההקמה לטובת רשות החשמל ושילמה להליוס את עלויות הערבויות והוצאות נוספות בהן נשאה הליוס בגין המכסות שהומחו לסולפרויקט 11 בע"מ.

#### העמדת מימון על ידי הליוס לסול נטו גגות

בין הצדדים נקבע, כי החל ממועד חתימת ההסכם, הליוס תעמיד לסול נטו גגות את כלל המימון שיידרש לטובת הקמת הפרויקטים המאושרים, וזאת באמצעות הלוואות בעלים הנושאות ריבית שנתית של בין 7% - 8%. השותפות תפעל להחליף עד 80% מהלוואות הבעלים שהעמידה הליוס באמצעות חוב בכיר לפרויקטים. בין הצדדים הוסכם לענין זה כי ראשית תשמש כל חלוקה (לאחר שירות החוב הבכיר) לפרעון כלל הלוואות הבעלים על פי לוח הסילוקין שנקבע בהסכם, ולאחר שאלו יפרעו תבוצע חלוקת הרווחים פרו ראטה להחזקות בעלי המניות בסול נטו גגות. יצוין כי נכון למועד פרסום הדו"ח, ההלוואות שהועמדו על ידי הליוס מסתכמות לסך של כ-29 מיליוני ש"ח.

#### הסכם בעלי מניות

בין הצדדים נחתם הסכם בעלי מניות ולפיו, נקבע מנגנון ניהול סול נטו גגות, וכן מנגנוני היפרדות הכוללים, בין היתר מנגנוני זכות מצרנות, זכות סירוב ומנגנון היפרדות (BMBY). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.16.2 לתשקיף להשלמה.

#### קבלן ההקמה

הצדדים הקימו חברה משותפת המוחזקת על ידם בחלקים שווים (סול נטו גגות אי פי סי בע"מ) (להלן: "קבלן ההקמה"), ואשר עתידה להתקשר בהסכם EPC עם סול נטו גגות. החברה מעניקה שירותי תכנון ושירותי ניהול הקמת פרויקטים לסול נטו גגות ולקבלן ההקמה ותמורת שירותים אלו תקבל עמלה בשיעור של 3% מעלויות ההקמה של הפרויקט (כפי שהוגדרו) אשר ישולמו בהתאם להוראות ההסכם.

#### דמי הצלחה

החברה תהא זכאית לדמי הצלחה של כל פרויקט מאושר מקבלן ההקמה בשיעור של 3% נוספים מעלויות ההקמה ("דמי הצלחה"). דמי הצלחה יהיו מותנים בעמידה של השותפות בתקציבי ההקמה בפועל ביחס לתקציב המתוכנן, וכן באמות מידה פיננסיות המוגדרות בהסכם. לפרטים נוספים בענין זה ראה סעיף 6.16.2 לתשקיף להשלמה.

#### שיפוי

ההסכם כולל סעיפי שיפוי הדדים מקובלים בגין אי נכונות מצגי ההסכם וכן התחייבות של החברה לשפות את הליוס בגין תביעות שתוגשנה כנגד סול נטו גגות שעילתן קודמת למועד חתימת ההסכם ואשר לא הוחרגו מפורשות במצגים, והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לענין זה בהסכם. בנוסף, מסדיר ההסכם חובת שיפוי של הליוס בגין נזקים (כפי שהוגדרו) שייגרמו לה במקרה של תביעה מצד החברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל) כנגד הליוס או סול נטו גגות הנוגעת להפרה הנטענת של התחייבויותיה של סולאיר ישראל כלפי החברה הציבורית והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם.

יצוין כי נכון למועד הדו"ח החברה מחזיקה בסול נטו גגות באמצעות סולפרויקט 12 בע"מ, הנמצאת בבעלותה ובשליטתה המלאות.

עוד לענין הסכם זה ראה סעיף 6.16.2 לתשקיף להשלמה.

#### 6.15.3. הסכמים להקמה של מערכות פוטו וולטאיות

לפרטים אודות הסכמים להקמה של מערכות פוטו פולטאיות, ראו סעיף 6.7 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 בסעיפים 6.6.2.1 ו-6.6.2.1.2-36.6.2.1-1 לעיל, להלן סקירה תמציתית של הרגולציה הנוספת אשר קיימת בתחום, למועד הדו"ח:

#### 6.17.1.1 חוק משק החשמל

חוק משק החשמל מסדיר 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 בחוק<sup>65</sup>. 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 אישור השר) בנסיבות המפורטות בחוק. כן כולל החוק מגבלות לעניין רישיון ייצור חשמל, שינויים מבניים בבעל הרישיון, העברת שליטה בבעל הרישיון או שיעבוד זכויות רישיון 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 בתכניות 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.

<sup>65</sup> 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.

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 תידרש תכנית מתאר ארצית או תכנית תשתית לאומית), ומגדיר מתי הקמת מערכות פוטו וולטאיות ייעשו מכוח ה**יתר** 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, וכיצ"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 6.6.2.2 ו-6.6.2.3 לעיל.

#### 6.18. הליכים משפטיים

6.18.1. כאמור בדיווחים המידיים של החברה מיום 24 בנובמבר 2021 (אסמכתאות: 2021-01-101554 ו-2021-01-101560) וה- 28 בדצמבר 2021 (אסמכתא: 2021-01-114742), החברה מנהלת הליך משפטי מול מר עודד עין דור (אשר שימש עד ליום 1 בנובמבר 2021 כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה) המנוהל בבית הדין האזורי לעבודה בת"א (להלן: "בית הדין"), במסגרתו ביום 18 בנובמבר 2021 נעתר בית הדין לעבודה לבקשת החברה לצו תפיסת נכסים כנגד מר עודד עין דור, עקב חשד שהתעורר אגב יישום נוהלי אבטחה וסייבר בחברה כי מר עין דור הוציא לכאורה מסמכים הכוללים מידע סודי וסודות מסחר, ואף חשד לכאורה כי פעל עבור חברות מתחרות בזמן כהונתו כנושא משרה בחברה. ביום 23 בנובמבר 2021 בוצע צו תפיסת הנכסים ונתפסו מדיות ומסמכים שונים, אשר בהתאם להחלטת בית הדין לעבודה הועברו להליך סיווג ובדיקה של מומחי מחשבים מטעם שני הצדדים, אשר טרם הסתיים.

6.18.2. **נכון למועד הדו"ח קיים סכסוך משפטי בין סולאיר ישראל לחברה 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 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, שלוו במידורה של סולאיר ישראל מפעילות המיזם ומהמידע אודותיו<sup>66</sup>, ואי העברת תשלומים להם זכאית סולאיר ישראל על פי הסכמי המיזם המשותף. כפועל יוצא מכך, הגישו הצדדים זה כנגד זה במהלך השנתיים האחרונות תביעות הדדיות, שכללו גם דרישה לפיצויים כספיים, ואשר לוו גם בהודעה חד צדדית שמסרה החברה הציבורית לסולאיר ישראל אודות ביטול הסכם המיזם המשותף שנחתם ביניהן.

ביום 27 בפברואר 2019 הגישה החברה הציבורית תביעה לסעדים הצהרתיים וכספיים נגד סולאיר ישראל, בגדרה נטען, בין היתר, כי סולאיר ישראל חדלה מלבצע פעולות ייזום עבור המיזם המשותף; וכי סולאיר ישראל הפרה את תניית אי התחרות בכך שיזמה פרויקטים עצמאיים מסוג "מונה נטו" על חשבון פרויקטים של המיזם המשותף. על יסוד טענות אלו, עתרה החברה הציבורית לסעד הצהרתי לפיו בשל הפרותיה הנטענות, סולאיר ישראל אינה זכאית לרווחים כלשהם במיזם המשותף וכי החברה הציבורית זכאית לפיצוי כספי בסך 10 מיליון ש"ח. ביום 18 באפריל 2019 הגישה סולאיר ישראל כתב הגנה, במסגרתו דחתה את טענות החברה הציבורית, וטענה כי אין יסוד לטענת החברה הציבורית לפיה היא חדלה מלבצע פעולות ייזום; כי קידום פרויקטים מסוג "מונה נטו" אינו מהווה הפרה שכן אלו הוחרגו מפורשות מתניית אי התחרות; כי החברה הציבורית היא שמפרה את הוראות ההסכם (לרבות תניית אי התחרות); וכי מטרת תביעות החברה הציבורית היא לנשל את סולאיר ישראל מזכויותיה במיזם המשותף. נכון למועד הדו"ח, ההליך נמצא בשלבים מקדמיים.

<sup>66</sup> פעולה שהלכה למעשה מנעה מסולאיר ישראל מלהניפק בעצמה את מנייתיה 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.



ביום 28 בנובמבר 2019 הגישה סולאיר ישראל תביעה נגד החברה הציבורית, בגדרה עתרה לסעדי הצהרתיים לפיהם, בין היתר, אין תוקף להודעת ביטול הסכם המיזם המשותף שנמסרה על ידי החברה הציבורית. כן נטען כי החברה הציבורית הפרה את הסכם המיזם המשותף ותניית אי התחרות בכך שניגשה באופן עצמאי למכרז להקמת מתקנים במתח גבוה באיו"ש (ולא באמצעות המיזם המשותף) ובכך שהחברה הציבורית התקשרה עם קבלנים חיצוניים לביצוע עבודות ההקמה והתפעול של הפרויקטים שבבעלות השותפות, בניגוד להתחייבות הצדדים לפעול באופן בלעדי באמצעות השותפות הקבלנית שהוקמה לשם כך. בהמשך, תוקן כתב התביעה וסולאיר ישראל עתרה גם לסעד כספי בסך 10 מיליון ש"ח.

ביום 13 בספטמבר 2020 הגישה החברה הציבורית כתב הגנה בו טענה, בין היתר, כי ההודעה על ביטול הסכם המיזם המשותף נמסרה על ידה כדין; וכי לא הפרה את הוראות הסכם המיזם המשותף ותניית אי התחרות. כמו כן הגישה החברה הציבורית תביעה שכנגד, בגדרה נתבקש בית המשפט, בין היתר, להוציא צו הצהרתי המורה על כך שלאור ההפדה (הנטענית) של סולאיר ישראל את תניית אי התחרות, כל הפרויקטים העצמאיים שסולאיר ישראל יזמה בתקופת אי התחרות (אשר נכללים בפעילות שהועברה לחברה במסגרת הסכם הפיצול), לרבות פרויקטים פוטנציאליים, ולרבות פרויקטים שהחברה מיעדת להקים במסגרת מכרז הגנות, יועברו למיזם המשותף. כן טוענת החברה הציבורית כי מתקנים שסולאיר ישראל מחברת בחלק מהיישובים בהם פועלת השותפות מתחרים במיזם המשותף; כי חלק מהפרויקטים שניזומו על ידי סולאיר ישראל בהספק נמוך היו ניתנים לביצוע באמצעות המיזם המשותף; כי סולאיר ישראל ביצעה פיצול מלאכותי של הספקים קטנים של מספר גגות בכל ישוב, כביכול בניסיון להטעות ולא להכניס למסגרת המיזם המשותף; וכי סולאיר ישראל הגיעה להסכמה עם מפעל פניציה על הקמת מתקן סולאיר של 5 מגה וואט על גגות, לכאורה במסגרת אסדרת "מונה נטו", אולם התברר לחברה הציבורית כי למעשה ייעדה סולאיר ישראל את ההסכם עם פניציה לאסדרה היצרנית בה זכתה במכרז הגגות (לעניין הסכם פניציה ראה סעיף 6.6.10 לעיל).

נכון למועד פרסום הדו"ח, סולאיר ישראל הגישה כתב הגנה שכנגד ביום 11 בפברואר 2021 ואילו החברה הציבורית הגישה תשובה שכנגד ביום 5 למרץ 2021.

ביום 22 באפריל 2021 הגישו הצדדים הודעה ובקשה במסגרתה התבקש בית המשפט לעכב את ההליכים בתיק בשל העברת הסכסוך לגישור. בית המשפט קיבל את הבקשה וקבע כי הצדדים יגישו הודעת עדכון עד ליום 1 ביולי 2021.

בימים 10 ביוני 2021 ו-1 ביולי 2021 התקיימו ישיבות גישור וביום 15 באוגוסט 2021 הודיע סולאיר ישראל לבית המשפט כי הליך הגישור לא צלח והסתיים.

ביום 30 באוקטובר 2021 אוחדו ההליכים כך ששני ההליכים מתנהלים בבית המשפט המחוזי בתל אביב. כמו כן, ביום 22 בנובמבר 2021 הוגשה בקשה לאישור הסדר דיוני מטעם הצדדים, לפיו יוגשו בתיק כתבי טענות מתוקנים וזאת בשל עובדות חדשות שהתגלו לסולאיר ישראל המחייבות לעמדתה את תיקון כתבי הטענות. בהתאם, ביום 12 בדצמבר 2021 הוגש כתב תביעה מתוקן מטעם סולאיר ישראל שביחס אליו צריכה החברה הציבורית להגיש כתב הגנה מתוקן עד ליום 15 באפריל 2022.

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.

## 6.19 התקשרויות לאחר תאריך המאזן

### 6.19.1 מיזמים פוטו-וולטאיים בספרד

#### 6.19.1.1 חיבור תחנת כוח פוטו-וולטאית בהספק של 50 מגה וואט בספרד לרשת החשמל

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.1.1.1 (ב) לדוח בדבר תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2020 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 053460-01-2021) אודות הקמת תחנת כוח פוטו-וולטאית בהספק של 50 מגה-וואט בסרגוסה, ספרד (להלן: "הפרויקט" ו/או "אליזרסאן 1"), ביום 8 בפברואר 2022 חובר הפרויקט לחשמל. בנוסף, החברה התקשרה ב-PPA לגידור 70% ממכירת החשמל מהפרויקט לתקופה של 10 שנים במחיר של 34 אירו למגה וואט. את יתרת החשמל תמכור החברה בשוק החופשי, תוך בחינת אפשרות למכירה באמצעות PPA לתקופות קצרות של כ-2-5 שנים. להרחבה ראו סעיף 6.7.1.1.1 (ב) לעיל.

#### 6.19.1.2 רכישת זכויות בארבעה פרויקטים בספרד

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 ועתידיים להיות מוכנים להקמה במהלך השנה הנוכחית. 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. במסגרת הסכם הרכישה, אינטרסול 9 רכשה מצד ג' את מלוא הון המניות בארבע חברות ייעודיות המחזיקות בפרוייקטים. תמורת רכישת הזכויות בגין ארבעת הפרוייקטים בהספק כולל של כ-200 מגה-וואט, מסתכמת לסך של כ-17 מיליוני אירו (85,000 אירו למגה-וואט). בנוסף, נדרשות חברות הפרוייקטים לשאת בהוצאות נוספות (דוג' אגרות רישוי) המסתכמות לסכום שאינו מהותי ביחס לעלות הפרויקט הכוללת. ביחס לכל אחד מהפרוייקטים, תשלום התמורה ליום יבוצע בהתאם לאבני דרך לאורך שלב הייזום בפרויקט, שהאחרונה בהן היא לאחר הגעה למצב של מוכנות לבנייה (RTB). לפירוט ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-011574).

### 6.19.2 התקשרות בהסכם הלוואה פרויקטאלי עם תאגיד ביטוח בישראל

לפרטים אודות ההסכם האמור, ראה סעיף 6.13.6.2 לעיל.

### 6.19.3 התקשרות בהסכמי הלוואה עם הבנק האוסטרי בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1

לפרטים אודות ההסכמים האמורים, ראה סעיף 6.13.6.3 לעיל.

## 6.20 יעדים ואסטרטגיה עסקית

למועד הדו"ח, האסטרטגיה של החברה הינה לפתח ולקדם את פעילויותיה בתחומי הפעילות הפוטו-וולטאית בישראל ואירופה, ובמקביל לקדם את פעילות החברה בקשר עם הקמת תחנת הכח הסולארית "עייט" בטכנולוגיית אגירה שאובה או אחרת. כמו כן, החברה בוחנת כניסה לשוק הפוטו וולטאי בציליה ולתחום אגירת אנרגיה ובפרט אגירה מתח עליון בישראל.

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

- הגדלת צבר המערכות הפוטו-וולטאיות בישראל - בשנים האחרונות פועלות חברות הקבוצה לייזום והקמה של מערכות פוטו וולטאיות, בהיקפים מהותיים. בכוונת חברות הקבוצה לפעול להקמת המערכות הקיימות להפעלה מסחרית, ליזום ולהקים מערכות פוטו-וולטאיות נוספות, להגדיל באופן מהותי מאוד את צבר הסכמי השימוש הקיים של החברה וכן להשתתף במכרזים נוספים של רשות החשמל, ככל שיפורסמו. במסגרת פעילות זו מתכוונת החברה לשלב טכנולוגיות ניהול אנרגיה ואגירה.

- **הגדלת צבר המערכות הפוטו-וולטאיות בספרד ואיטליה** - 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 חלף הסתייעות בגורמי PPA חיצוניים.
  - **כניסה לפעילות בפולין** – בהמשך לדיווח החברה מיום 8 באפריל 2021 (אסמכתא: 01-2021-059880), בקשר עם התקשרות החברה עם חברה יזמית ישראלית, בהסכם מייסדים במסגרתו יפעלות הצדדים להקמת שותפות (אשר 70% מהונה יוחזק ע"י החברה), לאיתור ובחינה של פרויקטים פוטו-וולטאים בפולין, בכוונת החברה לפעול באמצעות השותפות האמורה לאיתור ובחינה של פרויקטים כאמור לצורך ייזום, תכנון, הקמה ותפעול של מתקנים בפולין בהספק מהותי.
  - **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"ח<sup>67</sup>. 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 תחנת הכח עיט** - בכוונת החברה להמשיך בקידום תחנת הכח עיט, שעשויה לשלב ייצור חשמל סולארי עם טכנולוגיות אגירה, אגב בחינה של ייצור יתרונות סביבתיים נוספים, לרבות בנושא מים.
  - **הרחבת הפעילות הבינלאומית** – הרחבת פעילות בינלאומית תיעשה בדרך בה נקטה החברה טרם פתיחת זרוע הפעילות בספרד, איטליה ופולין (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). לצורך הרחבת פעילות החברה בשווקים בחו"ל, תישקל העתקת מגורי מנהלים בחברה לצורך חיזוק ניהול שלבי הייזום וההקמה של הפרויקטים בחו"ל. 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.
- 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**

<sup>67</sup> מניין הפרויקטים שאותם מקדמת החברה נכון למועד הדו"ח, כולל את כלל הפרויקטים המוצגים בסעיף 6.1.2 לדו"ח.

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 האסטרטגיות המפורטות לעיל וכיוצ"ב או התקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף [6-226.22](#) 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. בבעלות חברות הקבוצה פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, שטרם חוברו לחשמל בהספק כולל של כ-650 מגה-וואט אשר חלקה של החברה בהם עומד על כ-320 מגה-וואט. בכונת 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 בשוק הספרדי והאיטלקי ולהתחיל פעילות בפולין, 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.

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 גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי באיתור מקורות מימון הדרושים לפיתוח פעילות החברה, קושי בהקמת המערכות מהסוגים השונים, 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 [6-226.22](#) להלן.

## 6.22. דיון בגורמי סיכון

### 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 ו/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.

6.22.1.2 **חשיפה לשינויים בשערי חליפין** – פעילות החברה בספרד ואיטליה מבוצעת באירו, וכך גם תהיה זו אשר מתוכננת בפולין. 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.

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, וכיוצא"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 לייזם 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 ייזום והקמה. יצויין, כי למועד הדו"ח למשבר הקורונה לא היתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. עם זאת, קיים חשש כי חידושו של המשבר והתארכותו יגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים וכיוצא"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 **6.6-26.5.2** 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 ובפולין 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 בספרד, איטליה ופולין 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 היצע 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 וכיוצא"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 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 אילוץ החברה לאתר פרויקט חליפי תחתיו. יציין, 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 מושתות 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 הזמנית 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 ייחודיים

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 (בקרב 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 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 השפעה של גורם הסיכון			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
		X	סיכויי מאקרו כלכליים
			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
<b>סיכונים ענמיים</b>			
		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		עיקובים 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	אי עמידה בלוחות זמנים להקמת מתקני ייצור שזכו במסגרת הליכים תחרותיים
			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
<b>סיכונים ייחודיים</b>			
	X		סיום מוקדם של הסכמי שכירות
X			הפסקת התקשרות עם קבלני המשנה
		X	פעילות ביחד עם שותפים
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.

# SOLAEER

RENEWABLE ENERGIES



## סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

**דוח דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר 2021**

### 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 2021 (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

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

### א. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 26 ביוני 2019, כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), תחת השם די אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ. ביום 14 בספטמבר 2020 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.

החל ממועד הקמתה ביום 26 ביוני 2019 ועד ליום 30 בספטמבר 2020, הייתה החברה ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהם.

### שינוי מבנה

ביום 24 בספטמבר 2020, נחתם מערך הסכמים שמטרתו שינוי מבנה בקבוצת סולאיר<sup>1</sup>, מכוחו הועברה לחברה, מיד לאחר התקיימות כלל התנאים שנקבעו לכך ועם ביצוע הנפקת מניות החברה לציבור על פי תשקיף הנפקה לראשונה ביום 2 בפברואר 2021, מרבית פעילותה של סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר ישראל")<sup>2</sup> בתחום הפוטו וולטאי בישראל, ספרד ואיטליה (וזאת למעט "הנכסים המוחרגים", כהגדרתם בסעיף 6.1 לתשקיף). קודם להעברת הפעילות כאמור, מיזגה סולאיר ישראל לתוכה, על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, את רה סולאר (שחוסלה לאחר המיזוג האמור, וזאת בהתאם להוראות סעיף 4)323 לחוק החברות). הפעילות האמורה הועברה לחברה מסולאיר ישראל במצבה הקיים (AS IS), בפטור ממס לפי הוראות סעיף 105 לפקודת מס הכנסה וזאת בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020.

בהתאם לכך, הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים באופן המשקף את העברת הפעילות המועברת As Pooling לחברה כאילו בוצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים (קרי, 1 בינואר 2019) או במועד בו נרכש הנכס המועבר, לפי המאוחר. לפרטים אודות ההנחות העיקריות בבסיס הדוחות הכספיים המאוחדים, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, אשר פורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2020 ביום 31 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-2021) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021").

### הנפקה לציבור

ביום 2 בפברואר 2021 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר של מניות החברה<sup>3</sup> על פי התשקיף ועל פי הודעה משלימה לו מיום 2 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-013947). מניות החברה נשוא התשקיף הוצעו למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה"), בדרך של הצעה לא אחידה, בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה ובמחיר של ש"ח למניה. מתוך המניות שנמכרו למשקיעים המוסדיים, 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.

1 לפרטים ראה סעיפים 6.2.1 ו-8.2.1 לתשקיף להשלמה של החברה שהתפרסם ביום 1 בפברואר 2021 נושא תאריך 2 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-013620) (להלן: "התשקיף"), אשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. כן ראה סעיף 6.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

2 שבשליטת רה סולאר בע"מ (להלן: "רה סולאר"), הנמצאת בשליטת הגב' פאולה וילין שגב, בעלת השליטה בחברה המכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה.

3 שבוצעה על ידי הגב' פאולה וילין שגב, בעלת השליטה בחברה ומר עודד עין דור, לשעבר סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה (להלן ביחד: "המציעים").

## **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 הדו"ח, פעילות החברה כוללת שני תחומי פעילות:

### **1. 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, 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. בנוסף, החברה מהווה קבלן הקמה (קבלן EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן O&M) של פרויקטים פוטו-וולטאיים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים (בהיקפים זניחים נכון למועד זה).

### **2. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד, איטליה ופולין**

החברה פועלת בספרד ובאיטליה באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות, ובשנת 2021 חתמה על הסכם מייסדים להקמת שותפות לאיתור ובחינה של פרויקטים פוטו-וולטאיים בפולין. במסגרת זו, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה יזמה פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בספרד בהספק כולל של כ-1,362 מגה וואט (חלק החברה כ-660 מגה וואט) מגה-וואט ופרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים באיטליה היקף כולל של כ-1,723 מגה וואט (חלק החברה כ-817 מגה וואט) וכן פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בפולין בהיקף כולל של כ-170 מגה וואט (חלק החברה כ-119 מגה וואט). כמו כן, החברה בוחנת רכישת זכויות בארבעה פרויקטים בצ'ילה בהספק כולל של כ-151 מגה-וואט, שיירכשו בכפוף לתוצאות בדיקות הנאותות הנערכות על-ידי החברה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.2 לפרק תיאור פעילות החברה.

כמו כן, כמפורט בסעיף 6.9.1 לפרק תיאור פעילות החברה, 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.

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 6.5.11 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 6.7.1.1 לפרק תיאור פעילות התאגיד.
2. לפירוט בדבר הפרויקטים הפוטו-וולטאיים בהם התקשרה החברה בתקופת הדו"ח ולמועד אישורו באיטליה, ראו סעיף 6.7.1.1.2 לפרק תיאור פעילות התאגיד, בהתאמה.
3. ביום 10 במרץ 2021, התקשרה חברת עיט אגירה שאובה בע"מ (להלן: "חברת עיט"), חברה

בת בשליטת (80.01%) החברה, במספר הסכמים מכוחם הוענקו לחברת עיט אופציות לעשיית שימוש במקרקעין בשטח כולל של עד 2,100 דונם לצורך הקמת הפרויקט עיט. פרויקט זה הינו מתקן משולב תחנת כוח סולארית לייצור ואגירת חשמל ולהפקת מים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.8.1.2 לפרק תיאור פעילות החברה. כמו כן, החברה בוחנת אפשרות להקים את הפרויקט כתחנת כוח פוטו-וולטאית משולבת אגירה בסוללות.

יובהר כי נכון למועד הדו"ח אין כל וודאות באשר לעצם הקמת פרויקט עיט ו/או הספקו הסופי ו/או עלות הקמתו והן מותנים באמור בסעיף 6.8.1.2.3 לפרק תיאור פעילות החברה.

4. 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 פוטו-וולטאים בפולין, באמצעות תאגידים ייעודיים שיוקמו על ידה. לפירוט בדבר הסכם המייסדים, ראו סעיף 6.8.3 לפרק תיאור פעילות התאגיד.

5. ביום 13 ביוני, 2021, אישר דירקטוריון החברה להקצות לשלושה משקיעים מסווגים 1,470,800 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב וכן 735,400 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) של החברה הניתנים למימוש לעד 735,400 מניות רגילות של החברה, בהיקף של כ-60,185 אלפי ש"ח בתמורה מיידית ועוד סך של כ-35,299 אלפי ש"ח כתוספת מימוש לכתבי האופציה, ככל שימומשו. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 14.6.2021 (אסמכתא: 100224-01-2021) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

6. ביום 12 בדצמבר, 2021, דיווחה החברה על התקשרות במזכרי הבנות עם גוף מוסדי ישראלי ובנק אירופאי להשקעה והעמדת מימון לפרויקטי החברה באירופה בהיקף כולל של כ-134 מיליון אירו ומגעים עם קרן השקעות אירופאית (להלן: "**קרן ההשקעות**") להשקעה והעמדת מימון בהיקף של כ-110 מיליון אירו נוספים. כמו כן, ביום 14 במרץ, 2022 חתמה החברה מזכר הבנות עם קרן ההשקעות ועם שתי חברות זרות להעמדת ההשקעה והמימון כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 12 בדצמבר, 2021 (אסמכתא: 178518-01-2021) ומיום 15 במרץ, 2022 (אסמכתא: 025494-01-2022), בהתאמה, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

7. ביום 4 בפברואר 2022 קיבלה החברה כל האישורים הנדרשים מהרשויות בספרד לצורך חיבור פרויקט 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 ופולין בהיקף מצטבר של כ-1,788 מגה-וואט בשלבי ייזום שונים, וזאת בנוסף לצבר הפרויקטים הנמצאים בשלבי בחינה על ידי החברה בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה בהיקף נוסף של כ-1,568 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'.

8. 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 הנפקה שימש לפירעון מסגרת האשראי התאגידית

מהבנק האוסטרי כמפורט בסעיף 6.13.7 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 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).

9. ביום 14 בדצמבר אושרה הקצאה של 481,602 אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה בהתאם להלמצת ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה למימוש לעד 481,602 מניות ללא ע.נ של החברה. ביום ביום 20 במרץ 2022 בוצעה הקצאה האמורה. לפירוט בדבר ההקצאה האמורה ראו דיווחים מידיים מיום 6 בפברואר 2022 ומיום 20 במרץ 2022, אסמכתא: 2022-01-013755 ו- 2022-01-026952.

#### ו. נתונים כספיים

#### 1. דוח על המצב כספי על פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקרים)

הסברי הדירקטוריון	ליום	ליום	סעיף
	31.12.2020	31.12.2021	
	אלפי ש"ח		
	<b>נכסים שוטפים</b>		
עיקר הגידול נובע מהנפקת הון לציבור.	23,291	48,526	מזומנים ושווי מזומנים
	355	2,148	פיקדונות
עיקר הגידול נובע מפיקדון להבטחת ערבות פירוק פרויקט אליזסאן בתום פעילותו ומפקדונות בגין ערבויות הקמת פרויקטים.	9,500	13,101	פיקדונות משועבדים
עיקר הגידול מהתקופה המקבילה דאשתקד נובע מעלייה בהיקף המערכות המחוברות והחשמל המיוצר בגינן.	2,642	4,932	לקוחות
הגידול נובע בעיקרו מהכנסות לקבל מחח"י בגין פיצוי על איחורים בחיבורי מתקנים.	25,628	29,149	חייבים ויתרות חובה
היתרה נפרעה בחודש מרץ 2021.	4,000	-	הלוואה לחברה אחרות
	<b>65,416</b>	<b>97,856</b>	<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
	<b>נכסים לא שוטפים</b>		
הגידול נובע בעיקרו מהפקדת ערבות בקשר לפרויקט אלצ'יה בספרד.	1,584	4,709	פקדונות משועבדים לזמן ארוך
הגידול נובע מחיבור מערכות ושערוכן בחברה כלולה.	-	1,133	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	586	622	רכוש קבוע

מערכות לייצור חשמל מחוברות	129,125	37,764	הגידול נובע מעליה במספר המערכות שהתחברו לרשת החשמל בישראל המוצגות בשווי ההוגן שלהן.
מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום	374,949	271,621	הגידול ביחס לתקופה המקבילה דאשתקד נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקטים בפיתוח ובהקמה.
מקדמות לרכישת פרויקטים	47,227	-	הגידול נובע מרכישת פרויקטים חדשים אשר זכויותיהן תועברנה במלואן לאחר התשלום האחרון עם הגעת הפרויקט לסטטוס מוכנות להקמה (RTB).
נכס חוזה בגין הסדר זיכיון	12,712	12,850	
נכסי זכות שימוש	97,887	61,521	עיקר הגידול מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מחיבור מערכות בישראל ותשלומי השכירות בגין הגגות בהתאם.
מוניטין	1,073	1,216	השינוי נובע מהפרשי שער.
מיסים נדחים	7,856	4,374	גידול בנכס המס בעקבות גידול בהפסדי החברות הבנות בגין פחת מואץ והוצאות מימון פרויקטלי של מערכות בהקמה שאינן מהוונות לנכס.
הלוואה לאחר	184	184	
הלוואה לחברה אחרת	5,652	5,260	
<b>סך הכל נכסים לא שוטפים</b>	<b>683,129</b>	<b>396,960</b>	
<b>סך הכל נכסים</b>	<b>780,985</b>	<b>462,376</b>	
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך	123,375	5,185	הגידול נובע מסיווג לזמן קצר של הלוואה הצפויה להיפרע במלואה. קרן הלוואה והריבית בגינה, בסכום מצטבר של כ-103 מיליוני ש"ח, נפרעו במלואן בחודש ינואר 2022 מתמורת אג"ח (סדרה א') שהנפיקה החברה כאמור בסעיף ה(6) לעיל.
ספקים ונותני שירותים	12,193	34,977	הקיטון נובע בעיקרו מהשלמת פרויקטים רבים במהלך השנה, בגינם עמדו יתרות פתוחות מול ספקים בתחילת התקופה.
זכאים ויתרות זכות	16,104	11,896	הגידול נובע בעיקרו מגידול בחובות למוסדות.
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	7,080	1,525	הגידול נובע בעיקרו מעלייה בהיקף המערכות המחוברות הנכנסות לתחולת IFRS 16.
הלוואות מאחרים	591	1,991	
מכשירים פיננסיים נגזרים	1,152	-	היתרה נובעת מהתחייבות בגין גידורי מט"ח.
<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>	<b>160,495</b>	<b>55,574</b>	
<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	287,814	249,512	הגידול נובע בעיקרו מעליה ביתרות המנוצלות ממסגרות הלוואות הגגות והלוואות החוב הבכיר באליזרסאן, בהתאם להתקדמות ההקמה.
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	511	576	
מיסים נדחים	40,677	41,817	

הגידול ביחס לדצמבר 2020 נובע מחיבור מערכות וכניסת גגות נוספים לתחולת IFRS 16.	57,528	90,573	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
היתרה נובעת מערבות לפירוק פרויקט אליזרסאן בתום פעילותו שהועמדה בסמוך למועד חיבור הפרויקט.	-	1,234	התחייבות לפירוק ושיקום
	349,433	420,809	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
	57,369	199,681	סך הכל הון (גרעון בהון)
	462,376	780,985	סך הכל הון והתחייבויות

**2. תוצאות הפעילות (נתונים כספיים באלפי ש"ח) על פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקרים)**

	נתונים באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר		
	2020	2021	
<b>הסברי הדירקטוריון</b>			
הגידול ביחס לתקופה המקבילה דאשתקד נובע בעיקרו מעלייה בהיקף מכירת החשמל.	10,320	13,741	<b>הכנסות</b>
הגידול נובע מעלייה בתחזוקת מערכות לראשונה (בתקופה הראשונה להפעלת מערכות ישנן הוצאות גבוהות מההוצאות הממוצעות לאורך תקופת ההפעלה) ועלויות פחת בעקבות עלייה במספר המערכות המחוברות.	9,894	13,414	עלות ההכנסות
	426	327	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
הגידול ביחס לתקופה המקבילה דאשתקד נובע מעלייה ניכרת ברכישת זכויות בפרויקטים חדשים בעיקר בספרד ובאיטליה.	968	5,560	הוצאות פיתוח פרויקטים
הגידול ביחס לתקופה המקבילה דאשתקד נובע בעיקרו מעלייה של כ-3.5 מיליוני ש"ח בגין שירותים מקצועיים, לרבות שימוש ביועצים פיננסיים, משפטיים וכלכליים, עלייה של כ-2.3 מיליוני ש"ח בהוצאות השכר ועלויות נוספות הקשורות להפיכתה של החברה לציבורית.	10,236	17,728	הוצאות הנהלה וכלליות
היתרה נובעת בעיקרה מחילוט ערבויות ע"י חח"י.	-	(1,575)	הוצאות אחרות
היתרה בגין הכנסות לקבל מחח"י.	-	3,138	הכנסות אחרות
	(10,778)	(21,398)	<b>הפסד לפני מימון ומיסים</b>
עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה דאשתקד נובע מתשלומי ריבית ועלות עסקאות גידור. לחברה הוצאות מימון משויכות למערכות בהקמה שאינן מהוונות לפרויקטים שאינם כשירים להיוון.	(16,105)	(24,091)	הוצאות מימון
עיקר הגידול נובע משינוי תנאי ההלוואה הפרויקטאלית בתאגידי הגגות המאוחדים בעקבות חיבור מערכות.	1,123	9,081	הכנסות מימון
	(25,760)	(36,408)	<b>הפסד לאחר מימון, נטו</b>
היתרה בשנת 2020 נובעת מרווחים שנרשמו כתוצאה מעלייה לשליטה בשתי חברות ספרדיות במחצית השנייה של שנת 2020. במסגרת העלייה לשליטה בוצע תהליך PPA ששיערך את ההשקעה לשווי ההוגן שלה ויצר רווח חשבונאי בהתאם.	50,052	-	רווח מעלייה לשליטה
הפסדי האקוויטי בתקופות קודמות מתייחסים לחברה כלולה אשר החל מהמחצית השנייה של שנת 2020, כתוצאה מעלייה לשליטה, מאוחדת בדוחות החברה.	(871)	-	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני



	23,421	(36,408)	רווח לפני מיסים על ההכנסה (הפסד)
	469	4,755	הכנסות מיסים על ההכנסה
	23,890	(31,653)	רווח (הפסד) לשנה
הגידול ביחס לתקופה המקבילה דאשתקד נובע מעלייה במספר המערכות המחוברות.	3,233	14,507	רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
	(243)	(117)	ממדידה (הפסד) מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
הגידול נובע משינוי בשער החליפין שקל-אירו.	(546)	(10,591)	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
היתרה בגין שרוך מערכות מחוברות בחברה מוחזקות.	-	1,133	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	2,444	4,932	סך רווח כולל אחר לשנה
	26,334	(26,721)	רווח (הפסד) כולל לשנה

### 3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

תזרים מזומנים (באלפי ש"ח):

הסבר הדירקטוריון	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		
	2020	2021	
	(36,123)	(23,103)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
הגידול נובע בעיקרו מהשקעות במערכות לייצור חשמל בהקמה ובייזום ובתשלום מקדמות לרכישת פרויקטים.	(113,922)	(287,921)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
הגידול נובע בעיקרו מהנפקות הון בסכום מצטבר של כ-169 מיליון ש"ח.	171,375	337,496	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
	218	(1,237)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

	21,548	25,235	סה"כ תזרים מזומנים
--	--------	--------	--------------------

### מקורות מימון

- **מזומנים** - ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת המזומנים עומדת על סך של 48,526 אלפי ש"ח. בנוסף, לחברה יתרות פקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש (פקדונות משועבדים) ופקדונות בסך של כ- 19,958 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח, פעילות החברה מומנה בעיקרה מתמורת ההנפקה וגופים בנקאיים כמתואר בטבלה לעיל.
- בשנת 2021 עמדה יתרת האשראי הממוצעת לזמן ארוך על סך של כ-269 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הממוצעת לזמן קצר היתה כ-64 מיליון ש"ח. יצויין, כי ביום 31 בדצמבר, 2021, סווגה יתרה של כ-103 מיליוני ש"ח בגין הלוואת המטה (הולדקו 1) לחלויות שוטפות ונפרעה לאחר תאריך המאזן (לפירוט ראו סעיף 6.13.4 לפרק תיאור פעילות התאגיד). יובהר, כי ללא יתרה זו, יתרת האשראי הממוצעת לזמן קצר בשנת 2021 הייתה כ-12.6 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר ההלוואות המהותיות שניטלו על ידי חברות הקבוצה, ראו סעיף 6.13.6 לפרק תיאור פעילות התאגיד.
- לפרטים אודות הנפקת מניות לראשונה לציבור, שבוצעה על ידי החברה בחודש פברואר 2021, ואשר תמורתה הכוללת לחברה, ברוטו, הסתכמה לסך של כ-119 מיליון ש"ח, ראה סעיף א' לעיל.
- לפרטים אודות הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה מחודש ינואר 2022 בסך של 242 מיליון ש"ח, ראו סעיף ה(6) לעיל.
- לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון ראה באור 15 לדו"חות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 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 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בסך של 23,103 אלפי ש"ח ו-36,123 אלפי ש"ח, בהתאמה.

לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 31 בדצמבר, 2021 בסך של כ-59,011 אלפי ש"ח. עם זאת, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 31 בדצמבר, 2020 בסך של כ-15,855 אלפי ש"ח.

כמו כן, ליום 31 בדצמבר, 2021, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 62,639 אלפי ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מכך שלמועד הדוח הלוואת המטה (הולדקו 1) בסך של כ-103 מיליוני ש"ח סווגה לזמן קצר מאחר שמועד פירעונה הינו ליום 31 בדצמבר 2022. ביום 19 בינואר, 2022 לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב, במסגרתה גייסה 242 מיליוני ש"ח ברוטו, אשר מתוכם כ-107 מיליוני ש"ח שימשו לפירעון הלוואת הולדקו 1 והריבית האפקטיבית בגינה. בהתאם, החל מאותו מועד ונכון למועד פרסום הדוח, אין לחברה גרעון בהון החוזר.

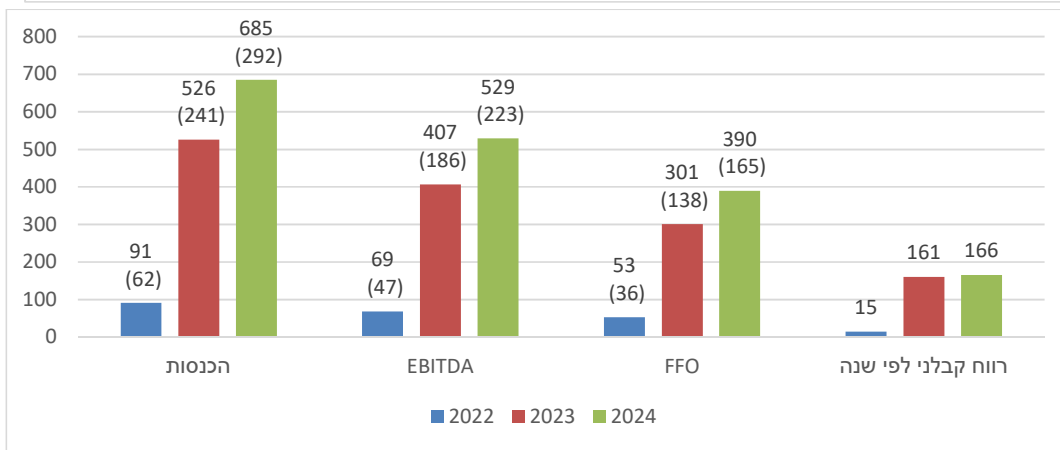
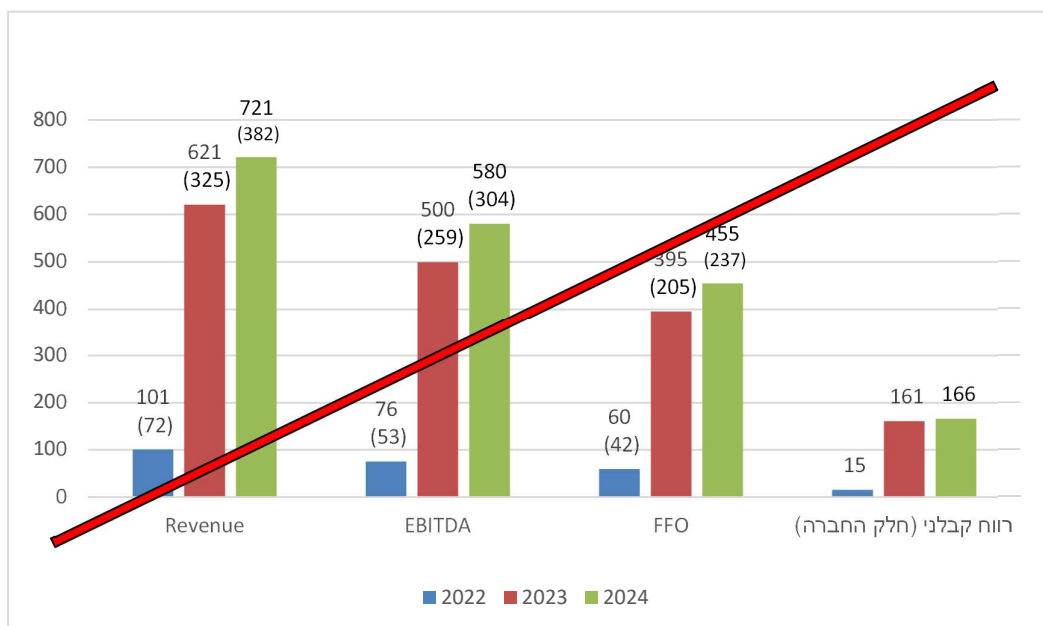
בישיבתו מיום 30 במרץ 2022, דן דירקטוריון החברה בתזרים המזומנים החזוי, סקר את מקורות וצרכי המזומנים הקיימים והצפויים, וכן סקר את מקורות המימון והיקפי המימון הפוטנציאליים הזמינים לחברה, הכוללים בין השאר את יתרת המזומנים של החברה, את פרעון הלוואת המטה וגיוס אגרות החוב (סדרה א') בחודש ינואר 2022, את מזכרי ההבנות שנחתמו עם הגוף המוסדי הישראלי והגופים הזרים ואת תזרים הפרויקטים הצפוי בשנים הקרובות הכולל החזר הלוואת 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.

**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.

**תחזית הכנסות ונתונים פיננסיים מפרוייקטים על פני שנה שלמה מייצגת (מיליוני ש"ח, חלק החברה בסוגריים)\***



\*נתוני התחזית הפיננסית לעיל מבוססים על שנה מייצגת. קרי, הנתונים משקפים את ההכנסות, ה-EBITDA וה-FFO בגין פרויקטים אשר התחברו או צפויים להתחבר במהלך השנה, כאילו היו מחוברים מתחילת השנה בה החלו או יחלו להניב הכנסות, לפי העניין. לפירוט אודות

המערכות הנמצאות בבעלות החברה ואודות המערכות שלחברה יש אופציה בלעדית לרכישתן, ראו סעיף 6.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

**תחזית פיננסית במיליוני ש"ח לפי 100% החזקה (חלק החברה בסוגריים):**

2024	2023	2022	
685 (292)721 (382)	526 (241)621 (325)	91 (62)101 (72)	הכנסות
529 (223)580 (304)	407 (186)500 (259)	69 (47)76 (53)	EBITDA
390 (165)455 (237)	301 (138)395 (205)	53 (36)60 (42)	FFO
166	161	15	רווח קבלני (חלק החברה)

נתוני התחזית הפיננסית לעיל מבוססים על פרויקטים קיימים של החברה בהפעלה מסחרית ומוכנים לחיבור, בהקמה ולקראת הקמה ובייזום (עם אפשרות למכירת חשמל בשוק החופשי או חתימת PPA) לרבות של פרויקטים כאמור אשר אינם בבעלות החברה אלא לחברה אופציה בלעדית לרכישתם, וייתכן שלבסוף החברה תבחר שלא לרכוש אותם (לפירוט בדבר הפרויקטים שאינם בבעלות החברה, ראו סעיף 6.1.3 לפרק תיאור פעילות התאגיד), וייתכן שלבסוף החברה תבחר שלא לרכוש אותם. כמו כן, נתוני התחזית הפיננסית לעיל מבוססים על שנה מייצגת. קרי, הנתונים משקפים את ההכנסות, ה-EBITDA וה-FFO בגין פרויקטים אשר התחברו או צפויים להתחבר במהלך השנה, כאילו היו מחוברים מתחילת השנה בה החלו או יחלו להניב הכנסות, לפי העניין.

תחזית ההכנסות והנתונים הפיננסיים לעיל, מבוססת על הסתברויות למימוש הפרויקטים הכלולים בצבר הקיים של החברה. עבור כל רבעון, ממועד פרסום דו"ח זה ועד להגעת הפרויקט לסטטוס של מוכנות להקמה (RTB), ההסתברות להתממשות הפרויקט בהתאם לנתונים הפיננסיים המיוחסים לו מופחתת ב-5% (להלן: "ההסתברות"<sup>4</sup>). בהתאם, תחזית ההכנסות והנתונים הפיננסיים לעיל, מחושבים כסכום המתקבל מהכפלת ההסתברות הרלבנטית לכל פרויקט בנתונים הפיננסיים הוצפויים לו.

כמו כן, החברה משמשת כקבלן ההקמה בכל הפרויקטים בספרד ואיטליה באמצעות חברת בת בה מחזיקה החברה 51% (להלן: "חברת ה-EPC"). לחברת ה-EPC רווחי קבלנות המבוססים על שיטת העלות+10%, כאשר החברה זכאית לרווחים אלו לפי חלקה היחסי בהון חברת ה-EPC.

הערכות החברה אודות הכנסות, EBITDA ו-FFO והרווח הקבלני הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. הערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכות, ועלויות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינוי בעלויות הקמת המערכות, עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין ו/או באסדרות, עליה בהוצאות המימון, שינויי מט"ח, הוצאות בלתי צפויות לרבות בגין תחזוקת ותפעול המערכות, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, שינויים בהיקפי צריכת החשמל על ידי הצרכנים, שינויים בשיעורי המס, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב.

<sup>4</sup> כך לדוגמה, פרויקט אלסאביו 1 צפוי להגיע למצב של RTB ברבעון הרביעי של שנת 2022. בהתאם, הנתונים הפיננסיים ביחס לפרויקט כגמור מוכפלים ב-85% (הפחתה של 5% בגין כל רבעון (לאורך שלושה רבעונים) עד להגעת הפרויקט ל-RTB).

## הלוואת בעלים:

החברה רכשה את הזכויות בחברות הפרויקטים באמצעות הלוואות בעלים לחברות בנות. נכון למועד פרסום הדו"ח, יתרת הלוואות הבעלים לחברות הבנות מסתכמת לכ-210 מיליוני ש"ח, מתוכה כ-107 מיליוני ש"ח מיוחסים להלוואה שהעמידה החברה עבור חלק השותפים. הלוואות הבעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%-12%, כתלות בסטטוס הפרויקט.

## 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.

### 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. במהלך עסקיה חשופה החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן, וזאת במקרים בהם דמי השכירות הינם צמודי מדד ומנגד התקבולים הנובעים מהפרויקט המוקם במושכר אינם צמודים למדד.

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. לאחר תאריך המאזן נפרעה הלוואת המטה הנושאת ריבית של יוריבור + 6% כאשר יש סף מינימום של שער היוריבור שנקבע על (-0.25%) ובמקומה הונפקו אגרות חוב כמפורט בסעיף 6(ה) לעיל. ביום 13 באוקטובר 2020 נחתם הסכם הלוואה עם חברת ביטוח ישראלית, למימון פרויקט הגגות הנושאת נכון למועד זה ריבית של 2.6% מעל אג"ח ממשלתי בעל מח"מ הזהה למח"מ ההלוואה של כ- 11 שנים וצמודה למדד המחירים לצרכן. 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, בכאמור בסעיף 6(ה) לעיל, לחברה אגרות חוב בריבית של 2.3% צמוד למדד.

**סיכון שערי חליפין:** חלק מהחוב הפיננסי של החברה, ניטל מבנק אוסטרי במטבע זר – אירו. על כן, שינויים בשער החליפין שקל-אירו עשויים להשפיע על עלויות המימון של החברה, וכפועל יוצא, על רווחיות החברה. עם זאת, סך של כ- 30,165 אלפי אירו מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') שימש לפירעון מסגרת האשראי התאגידית מהבנק האוסטרי כך שנכון לתאריך פרסום הדו"ח ההלוואות המהותיות של החברה הן בשקלים.

בנוסף, פעילות החברה בספרד ואיטליה מבוצעת באירו ופעילותה בפולין מבוצעת בזלוטי. 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 הזכיה בהליך התחרותי (כאשר 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 הדו"ח לחברה עסקאות גידור בסך שאינו מהותי.

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

## חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

### א. תרומות

למועד הדו"ח אין לחברה מדיניות בנושא תרומות. החברה תורמת 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 גיקלין 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, המכהן כדירקטור בחברה, הצהיר כי הוא עומד בתנאי הכשירות הנדרשים על פי חוק החברות למינויו כדירקטור בלתי תלוי, ו-ועדת הביקורת של החברה, שתמונה בתקופה הקרובה, תדון בהצהרתו זו.

### 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 מאותו היום. הנימוקים לאישור המינוי היו, בעיקר, בשל אופן עבודתו, ניסיונו של המבקר הפנימי, מקצועיותו וכן בשל סבירות תנאי הצעתו, ובהתחשב, בין היתר, בסוג החברה גדולה, 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 2021. תוכנית העבודה לשנת 2022 ואילך מבוססת סקר סיכונים שהושלם והוגש לחברה בחודש מרץ 2022. המבקר הפנימי רשאי לסטות מתוכנית העבודה לאחר שיקול דעת מקצועית ולאחר עדכון יו"ר הוועדה.

**ביקורת של תאגידים מוחזקים:** תכנית 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 בחינה וכניסה

לפרויקטים (נשלח לחברי ועדת הביקורת של החברה ונדון בחודש אוגוסט 2021), סקר סיכונים ודוח בנושא עסקאות מהותיות (צפויים לעלות לדיון בוועדת הביקורת בחודש אפריל 2022). תוכנית העבודה לשנת 2021 כללה 485 שעות בביקורת פנימית של החברה בישראל. 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 ה"ל", וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, תקופת העסקתו על ידי החברה.

**בחינת עסקאות מהותיות:** כאמור בחודש מרץ 2022 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 צפוי לדון בחודש אפריל 2022. מבקר הפנימי לא בחן את העסקאות המהותיות. בהתאם לתוכנית העבודה של מבקר הפנים, עסקאות אלו לא היו חלק מתוכנית העבודה של המבקר בשלב זה.

**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 2021 בכ-121 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 שטיינמץ עמינח ושות' (להלן: "משרד רוח"ח"). השירותים שניתנו על ידי משרד רוח"ח כוללים את דוח הביקורת לשנת 2021 ושירותים נוספים הקשורים בביקורת. כמו כן, ניתנו שירותי מס בהיקף זניח.

שכר טרחת רוח"ח המבקר בשנים 2020 ו-2021 בגין שרותי ביקורת ומס ושירותים קשורים לשירותי ביקורת ומס עמדו על סך של 546 אלפי ש"ח ו-645 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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 פוטו-וולטאיות ליצור חשמל, מדידת נכס והתחייבויות מסים, שיעורי היוון לצורך מדידת ההתחייבות בגין חכירות וכד'.

לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

### ב. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים, החברה עשתה, בין היתר, שימוש בהערכות שווי הוגן של מערכות מחוברות, קביעת ריבית תוספתית ועודפי עלות רכישה. מלבד הערכות השווי אודות הקצאת עודפי עלות ברכישת מניות סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (המחזיקה בזכויות בפרויקט אליזרסאן בספרד) וחימין השקעות 2 (המחזיקה בזכויות בפרויקט אלציה בספרד) המתוארות להלן, שהינן מהותיות מאוד, יתר הערכות השווי אינן מהותיות או מהותיות מאוד.

להלן פרטים בדבר הערכת השווי שנעשתה ביחס להקצאת עודפי עלות הרכישה בפרויקט אלציה ובדבר הערכת השווי שנעשתה ביחס להקצאת עודפי עלות הרכישה בפרויקט אליזרסאן:

זיהוי נושא ההערכה:	הקצאת עודף עלות – רכישת מניות סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ	הקצאת עודף עלות – רכישת מניות חימין השקעות 2
<b>תיאור נושא ההערכה:</b>	הערכת שווי של הקצאת עודף עלות ברכישה של 50% מחברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (מחזיקה במניות Alizarsun SL, שיעור של 51%, אשר מקימה פרויקט פוטו-וולטאי קרקעי בהספק של כ-50 מגה-וואט בספרד).	הערכת שווי של הקצאת עודף עלות ברכישה של 5.1% מחברת חימין השקעות 2 (המקימה את פרויקט אלציה, פרויקט פוטו-וולטאי קרקעי בהספק של עד כ-350 מגה-וואט בספרד).
<b>עיתוי ההערכה:</b>	31/07/2020	23/12/2020
<b>שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי:</b>	מערכות סולאריות – 11,354 אלפי אירו מוניטין שלילי (רכישה במחיר הזדמנותי) - 419 אלפי אירו.	פרויקט אלציה – 82,353 אלפי ש"ח, שווי המניות הנרכשות על ידי החברה (5.1%) – 4,045 אלפי ש"ח.
<b>זיהוי מעריך השווי:</b>	BDO יעוץ וניהול בע"מ, באמצעות מוטי דלטקמור, שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance. מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של מעל 10 שנים ביעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תוכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסים.	
<b>התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</b>	BDO יעוץ וניהול בע"מ 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 ובדיקות נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.	
<b>מודל ההערכה:</b>	התחייבות לשיפוי מעריך השווי לסכומים מעבר לפי 3 משכה"ט ששולם בגין העבודה.	
	DCF היוון תזרימי המזומנים.	

<p><b>הנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי:</b></p> <p>שיעור היוון - מחיר ההון המשקלל הינו 6.25% (נומינלי). שיעור צמיחה - לא רלוונטי. ערך גרט - לא רלוונטי. סטיית תקן - לא רלוונטית.</p>	<p>שיעור היוון - מחיר ההון המשקלל הינו 8.25% (נומינלי). שיעור היוון אלציה שלב 1 - מחיר ההון המשקלל הינו 10% (נומינלי). שיעור צמיחה - לא רלוונטי. ערך גרט - לא רלוונטי. סטיית תקן - לא רלוונטית.</p>	

להלן פרטים בדבר הערכות השווי שנעשו לשנת 2021:

<b>זיהוי נושא ההערכה:</b>	<b>בחינת סכום בר השבה בפריקט אלזרסאן</b>	<b>בחינת ירידת ערך מוניטין בהתאם לתחולת IAS 36 לחימין 2</b>
<b>תיאור נושא ההערכה:</b>	הערכת שווי של בחינת ירידת ערך בעקבות עיכוב לא מהותי בחיבור הפריקט וחריגה לא מהותית בתקציב ההקמה.	בחינת ירידת ערך המוניטין שנוצר בעת העליה לשליטה בחברת חימין 2 בהתאם ל IAS 36.
<b>עיתוי ההערכה:</b>	31/12/2021	31/12/2021
<b>שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי:</b>	43,906 אלפי אירו	39,864 אלפי אירו (העבודה בחנה את הצורך בהפחתת מוניטין בסך של כ-300 אלפי אירו)
<b>זיהוי מעריך השווי:</b>	<p>BDO יעוץ וניהול בע"מ, באמצעות מוטי דלטקמר, שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance. מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של מעל 10 שנים ביעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תוכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסים.</p> <p>BDO יעוץ וניהול בע"מ 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 ובדיקת נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.</p>	
<b>התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</b>	התחייבות לשיפוי מעריך השווי לסכומים מעבר לפי 3 משכ"ט ששולם בגין העבודה.	
<b>מודל ההערכה:</b>	DCF היוון תזרימי המזומנים.	
<b>הנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי:</b>	שיעור היוון - מחיר ההון המשקלל הינו 5% (נומינלי). שיעור צמיחה - לא רלוונטי. ערך גרט - לא רלוונטי. סטיית תקן - לא רלוונטית.	שיעור היוון אלציה שלב 1 - מחיר ההון המשקלל הינו 5.5% (נומינלי). שיעור היוון אלציה שלבים 2-6 - מחיר ההון המשקלל הינו 7.75% (נומינלי). שיעור צמיחה - לא רלוונטי. ערך גרט - לא רלוונטי. סטיית תקן - לא רלוונטית.

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-29% משווי הנכסים במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2021. מעריך השווי BOD 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 במהלך החודשים האחרונים.	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות 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 ונסיונם 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 השפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי;
בהתאם להסכמי ההתקשרות, באם יחויב מעריך השווי לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע שירותיו, החברה תשפה אותו בגין כל סכום כאמור מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתו ובלבד שניתנה לחברה הזדמנות להתגונן והכל למעט במקרים של רשלנות או זדון של מעריך השווי 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') <sup>5</sup>	
19.01.2022	מועד הנפקה ראשונה
242,000	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
242,000	סך שווי נקוב במועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
242,436	שווי נקוב מוערך לפי תנאי ההצמדה במועד הדוח (באלפי ש"ח)
-	שווי אגרות החוב בבורסה במועד הדו"ח
2.3% קבועה מוצמדת למדד המחירים לצרכן	סוג הריבית
פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים (2022-2027) כולל.	מועדי תשלום ריבית
ב-5 תשלומים לא שווים, שישולמו בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2027 (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
נכון ליום 31.12.2021 אגרות החוב (סדרה א') לא היו במחזור, אך סך ההתחייבויות על פיה עולה על 5% מסך ההתחייבויות החברה.	האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)
-	ע.נ נומנלי ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
-	ערך בספרים של יתרת האג"ח ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
-	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
-	השווי הבורסאי ליום 31.12.2021 (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 לפדות. תמורת הפדיון לא	פדיון מוקדם

<sup>5</sup> 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.

<p>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).</p> <p>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.</p>	
<p>נכון למועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות ו/או בערבויות 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>בטוחות</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"> <li>- ההון העצמי (ע"פ הדוחות המאוחדים של החברה) לא יפחת מסך של 85 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;</li> <li>- היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו לא יפחת משיעור של 25% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2021, אגרות החוב (סדרה א') לא היו במחזור.</p>	<p>אמות מידה פיננסיות</p>
<p>אין מגבלות על חלוקת דיבידנד למעט הדרישה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.</p>	<p>מגבלות על חלוקת דיבידנד</p>
<p>כן.</p>	<p>עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי</p>

	שטר הנאמנות בתום תקופת הדוח ובמהלכה
לא רלבנטי – נכון ליום 31.12.2021 אגרות החוב (סדרה א') לא היו במחזור.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מייד?
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ. שם האחראי על הסדרה אצל הנאמן: רוי"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.	פרטי הנאמן

אלון שגב, דירקטור ומנכ"ל

פאולה וילין שגב, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 30 במרץ 2022



## **סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2021**

**סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2021**



סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואה חשבון המבקר
3-4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
5	דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל מאוחדים
6-8	דוחות על השינויים בהון (בגרעון בהון) מאוחדים
9	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
10	נספח לדוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
11-85	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

-----

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן - "החברה"), לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר הכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות סכום לא מהותי מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 1,133 אלפי ש"ח ולסכום לא מהותי לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי (הפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 1,133 אלפי ש"ח, לסכום לא מהותי ולסך של כ- (2,133) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. 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), התשל"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 מספקת 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 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

שטיינמץ עמינח ושות'  
רואי חשבון

תל אביב,  
30 במרץ, 2022

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
(*) 23,291	48,526	4	<b>נכסים שוטפים</b>
355	2,148		מזומנים ושווי מזומנים
(*) 9,500	13,101	ג'20	פקדונות
2,642	4,932	5	פקדונות משועבדים
25,628	29,149	6	לקוחות
4,000	-	ד'29(5)	חייבים ויתרות חובה
65,416	97,856		הלוואה לחברה אחות
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>			
1,584	4,709	ג'20	פקדונות משועבדים לזמן ארוך
-	1,133	ב'7	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
586	622	8	רכוש קבוע
37,764	129,125	א'9	מערכות לייצור חשמל מחוברות
271,621	374,949	ב'9	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
-	47,227	10	מקדמות לרכישת פרויקטים
12,850	12,712	11	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
61,521	97,887	12	נכסי זכות שימוש
1,216	1,073	א'7(ב'3)	מוניטין
4,374	7,856	18	מסים נדחים
184	184		הלוואה לאחר
5,260	5,652	ד'29(5)	הלוואה לחברה אחות
396,960	683,129		
462,376	780,985		

30 במרץ 2022

תאריך אישור  
הדוחות הכספייםיאיר אייזן  
סמנכ"ל כספיםאלון שגב  
מנכ"לפאולה וילין שגב  
יו"ר דירקטוריון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2כב' להלן.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
5,185	123,375	15	חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
34,977	12,193	13	ספקים ונותני שירותים
11,896	16,104	14	זכאים ויתרות זכות
1,525	7,080	12	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,991	591		הלוואות מאחרים
-	1,152		מכשירים פיננסיים נגזרים
55,574	160,495		
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
249,512	287,814	15	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
576	511		התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
41,817	40,677	18	מסים נדחים
57,528	90,573	12	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
-	1,234	ב'	התחייבות לפירוק ושיקום
349,433	420,809		
			<b>הון</b>
-	(*) -	21	הון מניות
-	165,786	ג'21	פרמיה על מניות
-	3,152	ג'21	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
24,147	33,387		קרנות הון
(12,206)	(37,468)		יתרת הפסדים
11,941	164,857		<b>סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
45,428	34,824		זכויות שאינן מקנות שליטה
57,369	199,681		<b>סך הכל הון</b>
			<b>סך הכל התחייבויות והון</b>
462,376	780,985		

(\*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
14,051	10,320	13,741	22	<b>הכנסות</b>
9,036	9,894	13,414	23	עלות ההכנסות
5,015	426	327		<b>רווח גולמי</b>
-	-	3,138	6	הכנסות אחרות
(633)	(*)968	(5,560)	24	הוצאות פיתוח פרויקטים
(7,093)	(*)10,236	(17,728)	25	הוצאות הנהלה וכלליות
(17)	-	(1,575)	29א', 20א'	הוצאות אחרות
(2,728)	(10,778)	(21,398)		<b>הפסד תפעולי</b>
(3,783)	(16,105)	(24,091)	26	הוצאות מימון
937	1,123	9,081	27	הכנסות מימון
(5,574)	(25,760)	(36,408)		<b>הפסד לאחר מימון, נטו</b>
-	50,052	-		רווח מעלייה לשליטה
(2,126)	(871)	-	7ב'	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(7,700)	23,421	(36,408)		<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
368	469	4,755	18	הכנסות מיסים על ההכנסה
(7,332)	23,890	(31,653)		<b>רווח (הפסד) לשנה</b>
				<b>רווח (הפסד) כולל אחר</b>
				<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד (נטו ממס):</u>
3,618	3,233	14,507		רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
-	-	1,133		חלק הקבוצה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(155)	(243)	(117)		הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:
(521)	(546)	(10,591)		הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
2,942	2,444	4,932		<b>סך רווח כולל אחר לשנה</b>
(4,390)	26,334	(26,721)		<b>רווח (הפסד) כולל אחר לשנה נטו ממס</b>
				<b>רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:</b>
(7,322)	17,894	(25,699)		בעלים של החברה
(10)	5,996	(5,954)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(7,332)	23,890	(31,653)		
				<b>רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:</b>
(4,736)	20,555	(16,072)		בעלים של החברה
346	5,779	(10,649)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,390)	26,334	(26,721)		
				<b>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלים של החברה</b>
				<b>האם (בש"ח):</b>
(7.3)	1.8	(1.97)		רווח (הפסד) בסיסי למניה
(7.3)	1.8	(1.97)		רווח (הפסד) מדולל למניה
				<b>סכום של הון המניות ששימש בחישוב הרווח (הפסד) למניה:</b>
10,000,000	10,000,000	13,020,884		בסיסי למניה
10,000,000	10,000,000	13,020,884		מדולל למניה

(\* סווג מחדש, ראה ביאור 2כא' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

סך ההון (גרעון בהון)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון (גרעון בהון) מיוחס לבעלים	עודפים (יתרת הפסדים)	קרן הון מעסקאות עם בעל מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח													
57,369	45,428	11,941	(12,206)	-	-	82	19,073	(951)	(359)	6,302	-	- (*)	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
(31,653)	(5,954)	(25,699)	(25,699)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
4,932	(4,695)	9,627	437	-	-	-	-	(5,896)	(117)	15,203	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
109,425	-	109,425	-	-	-	-	-	-	-	-	109,425	-	הנפקת מניות לציבור (בניכוי הוצאות הנפקה)
59,513	-	59,513	-	-	3,152	-	-	-	-	-	56,361	-	הנפקת מניות פרטית
95	45	50	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעל מניות
<u>199,681</u>	<u>34,824</u>	<u>164,857</u>	<u>(37,468)</u>	<u>50</u>	<u>3,152</u>	<u>82</u>	<u>19,073</u>	<u>(6,847)</u>	<u>(476)</u>	<u>21,505</u>	<u>165,786</u>	<u>- (*)</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>

(\*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

סך ההון (גרעון בהון)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון (גרעון בהון) מיוחס לבעלים	עודפים (יתרת הפסדים)	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הערכה מחדש	הון מניות	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח						
(4,212)	520	(4,732)	(30,272)	-	23,037	(544)	(116)	3,163	- (*)	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>	
(3,964)	-	(3,964)	-	-	(3,964)	-	-	-	-	העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני	
23,890	5,996	17,894	17,894	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה	
2,444	(217)	2,661	172	-	-	(407)	(243)	3,139	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	
815	733	82	-	82	-	-	-	-	-	גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה	
(476)	(476)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	
38,872	38,872	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מצירופי עסקים	
<u>57,369</u>	<u>45,428</u>	<u>11,941</u>	<u>(12,206)</u>	<u>82</u>	<u>19,073</u>	<u>(951)</u>	<u>(359)</u>	<u>6,302</u>	<u>- (*)</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>	

דוחות על השינויים בהון (בגרעון בהון) מאוחדים

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

סך ההון (גרעון בהון)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון (גרעון בהון) מיוחס לבעלים	עודפים (יתרת הפסדים)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הערכה מחדש	הון מניות	
אלפי ש"ח									
10,201	-	10,201	(23,049)	33,234	(23)	39	-	(*) -	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
(10,197)	-	(10,197)	-	(10,197)	-	-	-	-	העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני
(7,332)	(10)	(7,322)	(7,322)	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
2,942	356	2,586	99	-	(521)	(155)	3,163	-	רווח (הפסד) כולל לשנה
174	174	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מצירופי עסקים
<u>(4,212)</u>	<u>520</u>	<u>(4,732)</u>	<u>(30,272)</u>	<u>23,037</u>	<u>(544)</u>	<u>(116)</u>	<u>3,163</u>	<u>(*) -</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
(7,332)	23,890	(31,653)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
(9,083)	(60,013)	8,550	רווח (הפסד) השנה
(16,415)	(36,123)	(23,103)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(137)	(300)	(174)	רכישת רכוש קבוע
12	-	-	תמורה שהתקבלה ממימוש רכוש קבוע
(1,136)	-	-	מתן הלוואות לחברה מוחזקת
(13,019)	(86,360)	(195,958)	השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
-	-	(26,562)	פרעון אשראי ספקים בגין מערכות ליצור חשמל בהקמה וייזום
-	-	(51,102)	מקדמות לרכישת פרויקטים
-	(8,747)	(7,898)	תשלומים לזכאים בגין רכישת חברות מאוחדות (נספח ג')
539	(8,564)	(8,353)	הפקדה בפיקדונות משועבדים
(24)	(933)	-	הפקדה בפיקדונות לזמן ארוך
-	(355)	(1,874)	הפקדה בפקדונות לזמן קצר
-	(1,663)	-	תשלום תמורה מותנית בגין רכישת השקעה בחברה מוחזקת
-	(7,000)	4,000	פירעון (מתן) הלוואה לחברה אחות
(13,765)	(113,922)	(287,921)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
-	-	109,425	הנפקת מניות לציבור (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	(699)	גידור מט"ח
-	-	59,513	הנפקת מניות פרטית (בניכוי הוצאות הנפקה)
(327)	-	-	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
-	(1,037)	-	רכישת זכויות מזכויות שאינן מקנות שליטה
59,927	300,549	172,051	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(1,865)	(3,173)	(1,401)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(11,587)	-	-	קבלת (פירעון) הלוואה לזמן ארוך מחברה אחות
(10,197)	(3,964)	-	העברת נכסים נטו במסגרת שינוי מבני
942	-	(1,393)	קבלת (פירעון) הלוואה מאחר
(7,092)	(121,000)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך
29,801	171,375	337,496	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
			<u>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
-	218	(1,237)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(379)	21,548	25,235	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
2,122	1,743	23,291	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
1,743	23,291	48,526	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
1,619	2,817	5,512
18	-	-
(368)	(469)	(4,755)
-	(48,360)	-
-	(1,692)	-
389	-	-
2,846	14,982	15,010
2,126	871	-
-	178	30
-	-	429
<u>6,630</u>	<u>(31,673)</u>	<u>16,226</u>
(613)	(1,734)	(2,320)
(2,904)	(16,296)	(9,213)
(101)	7,325	(3,792)
741	(8,216)	10,535
(5,524)	(926)	138
(5,121)	(3,596)	321
<u>(13,522)</u>	<u>(23,443)</u>	<u>(4,331)</u>
<u>(2,191)</u>	<u>(4,897)</u>	<u>(3,345)</u>
<u>(9,083)</u>	<u>(60,013)</u>	<u>8,550</u>
686	26,562	7,919
7,045	15,337	44,025
-	8,466	-

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות  
הפסד הון בגין מימוש רכוש קבוע  
הכנסות מיסים על הכנסה  
רווח ממדידה מחדש לשווי הוגן של זכויות הוניות בחברה שהוחזקו טרם השגת השליטה  
רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי (מוניטין שלילי)  
הפסד מירידת ערך של מערכות חשמל בהקמה וייזום הוצאות מימון, נטו  
חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאות בגין הפסדי אשראי  
הפסד מירידת ערך כתוצאה מהערכה מחדש של מערכות מחוברות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בלקוחות  
עליה בחייבים ויתרות חובה  
עליה (ירידה) בספקים ובנותני שירותים  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
ירידה (עליה) בנכס חוזה בגין הסדר זיכיון  
ירידה (עליה) בחייבים בגין פרויקט בביצוע

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה  
סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)

(ב) פעולות מהותיות שלא במזומן

אשראי ספקים בגין מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום  
גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים  
זכאים בגין רכישת השקעה בחברות מוחזקות

(ג) רכישת חברות מאוחדות

הון חוזר  
הלוואה לאחר  
הלוואה לחברה אחות  
מערכות לייצור חשמל בהקמה  
נכס זכות שימוש  
מוניטין  
פקדון לזמן ארוך  
התחייבות בגין חכירה  
מיסים נדחים  
שווי הוגן של זכויות הוניות קודמות בנרכשת  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
מוניטין שלילי שהוכר ברכישה  
זכאים בגין רכישת השקעה  
מזומנים נטו, שאוחדו לראשונה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**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. בשם די אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ. ביום 26 בספטמבר 2020 שונה שם החברה מדי אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ, לשמה הנוכחי.

ביום 2 בפברואר 2021 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה על פי תשקיף החברה (להלן: "ההנפקה") והחברה הפכה לחברה ציבורית. ביום 23 ביוני 2021 הושלמה הנפקה פרטית של מניות רגילות של החברה. כמו כן, לאחר תאריך המאזן ביום 19 בינואר 2022 הושלמה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') של החברה על פי דוח הצעת מדף, ואגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה, לפרטים נוספים ראה ביאור 30(א) להלן.

ממועד הקמת החברה ועד למועד ההנפקה הראשונה לציבור 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 תאגידים 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.

**ב. העברת פעילות מבעלי שליטה ורה ארגון**

כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות בעלי השליטה, הועברה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ללא תמורה בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה, מרבית הפעילות של חברת סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר") וכן מרבית הבעלות והשליטה בישויות המוחזקות על ידי סולאיר (החברה והישויות אשר הועברו אליה במסגרת הרה ארגון יקראו להלן: "הקבוצה").

מאחר והפעילות המועברת נרכשת מבעלי השליטה בחברה, רכישת הפעילות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את רכישת הפעילות המועברת לפי שיטת As Pooling. בהתאם לשליטה זו, הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים באופן המשקף את רכישת הפעילות המועברת מבעלי השליטה, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019) או במועד בו נרכשה הפעילות המועברת, לפי המאוחר.

לתיאור שינוי המבנה ראה ביאור 19 להלן, ולפירוט הישויות המוחזקות שהועברו לבעלות החברה ושנרכשו על ידי החברה ראה ביאור 7 להלן.

**ג. מידע על חוסנה הפיננסי של החברה**

נכון למועד הדוחות לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 62,639 אלפי ש"ח, הפסד לשנה של 31,653 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 23,103 אלפי ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מכך שלמועד הדוח היתרה בגין מסגרת האשראי התאגידית (לפרטים ראה ביאור 16 להלן) בסך של כ-103 מיליוני ש"ח סווגה לזמן קצר מאחר שמועד פירעונה הינו ליום 31 בדצמבר 2022. ביום 19 בינואר 2022, לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב, במסגרתה גייסה 242 מיליוני ש"ח ברוטו, מתוכם כ-107 מיליוני ש"ח שימשו לפירעון מסגרת האשראי התאגידית. יצוין, שפירעון אגרות החוב הינו על פני חמש שנים כאשר התשלום הראשון יתבצע ביום 31 בדצמבר 2023. כמו כן, למועד פרסום הדוח, לחברה מערכות מחוברות לרשת החשמל בישראל וספרד בהספק כולל של כ-91.2 מגה-וואט וכן פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה בישראל, ספרד, איטליה ופולין בהספק כולל של כ-2,154 מגה וואט, וזאת בנוסף לצבר הפרויקטים הנמצאים בשלבי בחינה על ידי החברה בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה בהיקף נוסף של כ-1,568 מגה-וואט. החברה צופה כי הכנסותיה ממכירת חשמל בתקופות הבאות יגדלו משמעותית באופן שישפר את תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה. בהתאם לאמור לעיל, הגירעון בהון החוזר, ההפסד לשנת 2021 ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת הקיימים למועד הדוח, אינם מצביעים על קשיי נזילות של החברה.

**באור 1 - כללי (המשך)**

**ד. הגדרות**

החברה	- סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.
הקבוצה	- החברה וחברות מאוחדות בדוח הכספי.
סולאיר	- סולאיר ישראל בע"מ.
חברת החשמל	- חברת החשמל לישראל בע"מ.
צדדים קשורים	- כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 24 בדבר צדדים קשורים.
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 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. בסיס המדידה והדיווח של הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, דוחות כספיים אלו ערוכים גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות המאוחדים אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2022.

בהקשר להצגת דוחות כספיים אלה, יצוין כדלקמן:

1. עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

2. דוחות כספיים אלה נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- שערוך נכסי יעודה לפיצויים
- 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

3. עריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה. בביאור 3 ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

**4. 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.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ב. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ :**

1. **מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**  
פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן: "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה.

2. **עסקאות ויתרות**  
עסקאות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן – מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקאות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקאות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום השנה, נזקפים לרווח או הפסד, למעט כאשר הם נזקפים לרווח כולל אחר.

רווחים והפסדים הנובעים משינוי בשערי חליפין הקשורים לאשראי ולמזומנים ושווי מזומנים מוצגים בדוח רווח או הפסד במסגרת "הכנסות (הוצאות) מימון". כל שאר הרווחים וההפסדים עקב שינוי בשערי החליפין מוצגים בדוח על הרווח הכולל במסגרת "הוצאות (הכנסות) מימון נטו".

3. **תרגום דוחות כספיים של חברות הקבוצה**  
התוצאות והמצב הכספי של פעילות חוץ שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע ההצגה, מתורגמים למטבע ההצגה כדלקמן:

א) הנכסים וההתחייבויות של פעילות החוץ מתורגמים לפי שערי חליפין למועד הדוח על המצב הכספי.  
ב) ההכנסות וההוצאות של פעילות החוץ מתורגמים לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופה (אלא אם ממוצע זה אינו קירוב סביר של ההשפעה המצטברת של שערי החליפין במועדי העסקות. במקרה זה מתורגמות ההכנסות וההוצאות לפי שער החליפין במועדי העסקות).  
ג) הפרשי השער הנוצרים בגין תרגום הדוחות הכספיים של פעילויות חוץ מוכרים במסגרת רווח כולל אחר ומוצגים בהון במסגרת קרן תרגום של פעילויות חוץ.

בעת איחוד הדוחות הכספיים, נזקפים לרווח כולל אחר הפרשי שער הנובעים מתרגום ההשקעה נטו בפעילויות חוץ ומהלוואות. כאשר פעילות חוץ ממומשת במלואה, הפרשי השער שנוקפו לרווח כולל אחר מוכרים לרווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד הנובעים 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.

מוניטין ותיאומי שווי ההוגן, הנובעים מרכישת פעילויות חוץ, מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילויות החוץ ומתורגמים לפי שערי החליפין למוד הדוח על המצב הכספי. הפרשי שער בגין התרגום כאמור נזקפים לרווח כולל אחר.

כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של החברה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה.

**ג. דוחות כספיים מאוחדים :**

**חברות בנות וצירופי עסקים**

חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הקבוצה שולטת בישות כאשר לקבוצה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממערבותה 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 הקבוצה. ועד למועד אובדן השליטה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

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 רכישה 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 שווי 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 בשווי 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 בנרכשת 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 בהן 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 קבוצתיות, כולל הכנסות, הוצאות ודיבידנדים בגין עסקות בין חברות הקבוצה בוטלו. רווחים והפסדים, הנובעים מעסקות תוך קבוצתיות, ואשר הוכרו בנכסים (כגון רכוש קבוע) בוטלו אף הם. הפסדים תוך קבוצתיים כאמור עשויים להצביע על ירידת ערך נכסים אשר נבחנו ומטופלת כמפורט בבאור 2 (י"א) להלן.

**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, תהליך או תהליכים הקיימים בחברת הנכס. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווי ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה. במידה והרכישה כוללת נכס מזוהה יחיד, עלות העסקה תוקצה במלואה לנכס המזוהה הנרכש.

**ד. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:**

חברה כלולה הינה ישות בה יש לחברה/לקבוצה השפעה מהותית, אך לא שליטה, המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה. עסקה משותפת הינה הסדר משותף בו לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעה בחברה כלולה ובעסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

**שיטת השווי המאזני**

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני משתנה כך הקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת לאחר תיאומים הנדרשים על מנת להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, החל מהמועד שבו מושגת השפעה מהותית או שליטה משותפת בהן על ידי הקבוצה ועד למועד אובדן ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

חלק הקבוצה ברווח או הפסד של חברות כלולות ועסקאות משותפות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח או הפסד וחלקה בתנועות ברווח כולל אחר לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח כולל אחר, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה. כאשר חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה אחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחייבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה או העסקה המשותפת מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

רווחים או הפסדים שנבעו מעסקות בין הקבוצה לבין החברות הכלולות והעסקאות המשותפות מוכרים בדוחות הקבוצה רק בגובה חלקם בחברה הכלולה או העסקה המשותפת של המשקיעים הלא קשורים לקבוצה. חלקה של הקבוצה ברווחים או בהפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקות אלה מבוטל. עם זאת, הפסדים כאמור מעסקות בין החברה/הקבוצה לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת, עשויים להצביע על ירידת ערך נכסים אשר נבחנו ומטופלת כמפורט בביאור 2 (י"א) להלן.

**ה. דיווח מגזרי**

מגזרי פעילות מדווחים לפי אותו בסיס המשמש לצורכי דיווח פנימיים המוגש למקבל החלטות התפעוליות הראשי בקבוצה, אשר אחראי על הקצאת משאבים למגזרי הפעילות של הקבוצה והערכת הביצועים שלהם.

**ו. מזומנים ושווי מזומנים**

המזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, השקעות אחרות לזמן קצר שנילוותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים. מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי כדוגמת סכומים המופקדים בחשבונות רזרבה לשירות חוב ו/או עד להתקיימות התנאים לשימוש על פי הסכמי המימון הפרויקטואליים, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מוצגים בדוח על המצב הכספי כפיקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים.

**ז. רכוש קבוע ומערכות לייצור חשמל מחוברות****(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.

עד ליום 31 בדצמבר 2018 כל פריטי רכוש קבוע, לרבות מערכות לייצור חשמל, נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

החל מיום 1 בינואר 2019 (להלן: "יום המעבר") שינתה החברה את מדיניותה החשבונאית לגבי קבוצת המערכות לייצור חשמל מחוברות (להלן: "המערכות"), אשר עד ליום המעבר הוצגו המערכות בעלותן ההיסטורית בניכוי פחת שנצבר, והפסדים מצטברים ירידת ערך, כך שהחל מיום המעבר מערכות אלו מוצגות לפי מודל הערכה מחדש ונכללות לפי שוויין ההוגן, המבוסס על הערכות שווי, שמתבצעות באמצעות מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, בניכוי פחת שנצבר ממועד ההערכה מחדש. הערכות שווי מבוצעות במועד החיבור של כל מערכת לחברת החשמל ואחת לשלוש שנים על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתקופות העוקבות. 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 הפרש בין הפחת שנוקף 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.

שאר פריטי הרכוש הקבוע מוצגים בעלותן ההיסטורית בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

(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 השיר 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:

%	
15-33	מחשבים וציוד היקפי
15	תוכנות מחשב
10	ציוד מקצועי
6-15	ריהוט וציוד משרדי
	מערכות לייצור חשמל באמצעות
4	אנרגיית שמש
15	רכבים
ראה להלן	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת חוזה השכירות או אורך החיים המשוער של השיפורים, לפי הקצר מביניהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השיר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע ראה סעיף י"א להלן.

**ח. היוון עלויות אשראי**

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. נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו.

**ט. מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום**

הקבוצה זקפת 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 וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב באופן שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. לפרטים נוספים לגבי הטיפול במערכות לייצור חשמל - ראה סעיף ז לעיל.



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**י. הסדרי זיכיון למתן שירותים - IFRIC 12**

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם גוף ציבורי ("המעניק") מתקשר בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי (המפעיל) שבו המפעיל מתחייב להקמה ותפעול של נכסי תשתית בתמורה לתשלומים קבועים ומשתנים.

המערכות 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, מוקצת 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 לקבלת 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 ט"ו (ג1) להלן.

**יא. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים**

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (לרבות מערכות לייצור חשמל) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם.

סכום בר-ההשבה הוא הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי שימוש. בקביעת שווי השימוש, מהונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים 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.

**יב. מכשירים פיננסיים**

**1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

הקבוצה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של הקבוצה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.  
מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת הינם לקוחות חייבים אחרים, פקדונות והלוואות לצדדים קשורים ואחרים.

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

**2. התחייבויות פיננסיות**

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.  
לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

**3. קיזוז מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית (מיידית ושאינה מותנית בהתקיימות אירוע עתיד) לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

**4. גרעת מכשירים פיננסיים**

**(א) נכסים פיננסיים**

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

**(ב) התחייבויות פיננסיות**

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

**5. 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.

**6. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.  
הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.  
לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**7. מכשירים פיננסיים נגזרים לרבות חשבונאות גידור**

הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכונים מטבע חוץ וסיכונים ריבית.

**חשבונאות גידור**

הקבוצה מייצגת נגזרים מסוימים כמכשירים מגדרים, על מנת לגדר את השינויים בתזרימי מזומנים המתייחסים לעסקאות צפויות ברמה גבוהה ואשר נובעים משינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ.

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.

נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן מטופלים כמתואר להלן:

**גידור שווי הוגן**

שינויים בשווי ההוגן של מכשיר פיננסי נגזר המשמש לגידור שווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. כמו כן, שינויים בשווי ההוגן בגין הפריט המגודר, בהתייחס לסיכונים המגודרים, נזקפים גם הם באופן מקביל לדוח רווח והפסד עם התאמה בערך בספרים של הפריט המגודר.

**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 נגזר, 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 מכשיר מגדר ביחסי גידור תזרים מזומנים רק את השינוי בשווי ההוגן בגין אלמנט המחיר המיידי של חוזי אקדמה (רכיב הספוט). השינוי בשווי ההוגן המיוחס לאלמנט המחיר העתידי של חוזי אקדמה (רכיב הפורוורדי) אינו נכלל כחלק מיחסי הגידור ומטופל כעלות הגידור, תוך זקיפת השינוי לקרן עלות הגידור.

**יג. הפרשות**

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר; צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לקבוצה, כגון בחוזה ביטוח, החוזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

**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 למשאבים הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת הפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

**הפרשה לפירוק**

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. מיסים על ההכנסה**

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מיסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר או להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס ברווח כולל אחר או בהון.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**1. מסים שוטפים**

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה, עד לתאריך הדוח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

**2. מסים נדחים**

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט:

- ההכרה לראשונה במוניטין
  - הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים חייבים במס בגין השקעה.
- יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

נכסי מסים נדחים בגין הפסדים להעברה והפרשים זמניים ניתנים לניכוי מוכרים כאשר צפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפסדים להעברה ואת הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, בכל תאריך דוח על המצב הכספי נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצורכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי, מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מסים על ההכנסה.

מסים נדחים מקוויזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

**טו. הכרה בהכנסה**

**1. הכנסות מחוזים עם לקוחות:**

**א. מדידת ההכנסות:**

הכנסות הקבוצה נמדדות לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים, כגון מיסי מכירה מסוימים. ההכנסות מוצגות נטו ממע"מ, ולאחר ביטול הכנסות בין חברות הקבוצה.

אם התמורה שהובטחה ללקוח כוללת סכום משתנה (למשל, כתוצאה מהנחות או מזכות החזרה), הקבוצה אומדת את סכום התמורה לו היא תהיה זכאית בתמורה להעברת הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח במסגרת העסקה, וכוללת במחיר העסקה את כל הסכום של התמורה המשתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, הקבוצה מעדכנת את מחיר העסקה שנאמד על מנת לייצג באופן נאות את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח והשינויים בנסיבות במהלך תקופת הדיווח.

כמו כן, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף, אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הקבוצה לבין הלקוח מספק ללקוח או לקבוצה הטבה מימון משמעותית בקשר להעברת הסחורות או השירותים ללקוח (כלומר, כאשר החוזה כולל רכיב מימון משמעותי).

**ב. מועד ההכרה בהכנסות:**

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו החוזה עם הלקוח. עבור כל מחויבות ביצוע, הקבוצה קובעת, במועד ההתקשרות בחוזה, אם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן. מחויבות ביצוע מקוימת לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה.
- ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.
- ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

ככל שמחויבות ביצוע אינה מקוימת לאורך זמן, היא מקוימת בנקודת זמן.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ג. מקורות ההכנסה של החברה:

- 1) הכנסות משירותי ייזום  
ההכנסות ממתן שירותי ייזום מוכרות בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, ההכנסות מוכרות בהתאם לשיעור ההשלמה 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 חוזה הקמה והסדרי זיכיון  
מכירה החברה בהכנסה מחוזה הקמה לאורך זמן בהתאם לשיעור השלמה שמבוסס על שיעור גמר הנדסי.

ד. נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות:

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה ביצע את מחויבויותיו, הקבוצה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה עם לקוח או כהתחייבות בגין חוזה עם לקוח, בהתאם ליחסים בין הביצועים של הקבוצה לבין התשלום של הלקוח. נכס בגין חוזה עם לקוח הוא זכות הקבוצה לתמורה עבור סחורות או שירותים הקבוצה העבירה ללקוח. התחייבות בגין חוזה עם לקוח היא מחויבות של החברה/הקבוצה להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם הקבוצה קיבלה תמורה או סכום של תמורה שחל מועד פירעונה מהלקוח. הקבוצה מציגה בנפרד את כל הזכויות הבלתי מותנות לקבלת תמורה במסגרת יתרת "לקוחות" בדוח על המצב הכספי.

כמו כן, מכירה הקבוצה בנכסים ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות, בגין הפריטים הבאים:

1) עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח, 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 שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

2) 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.

2. הכנסות מריבית:

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי, על בסיס הערך בספרים של נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****טז. חכירות**

1. **קביעה אם הסדר מכיל חכירה**  
 במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר הוא חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות שלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות שלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה אם 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.
 עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.
2. **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. נכסי זכות שימוש והתחייבות חכירה מוצגים בסעיפים נפרדים בדוח על המצב הכספי. 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 כקצר מבניהם. הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.
3. **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.
4. **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 לפי שיעור הריבית המקורית כנגד נכס זכות השימוש. תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.
5. **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.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יז. הטבות לעובדים****(1) הטבות לאחר סיום העסקה**

הקבוצה מפעילה מספר תוכניות הטבה לאחר העסקה. התוכניות ממומנות באמצעות הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה המנוהלות בנאמנות. בהתאם לתנאיהן, תוכניות הפנסיה עונות להגדרת תוכנית הפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של הקבוצה, חייבת הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. התחייבות הקבוצה לתשלום פיצויי פרישה לגבי חלק מהעובדים מטופלת כתוכנית הפקדה מוגדרת ולגבי יתר העובדים כתוכנית הטבה מוגדרת.

**(א) תכניות להפקדה מוגדרת**

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת באופן שוטף מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נקופות כהוצאה לרווח או הפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים.

**(ב) תכניות להטבה מוגדרת**

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות 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 ערכה הנוכחי. הקבוצה קובעת את הריבית על ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות האמורה בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.

ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

מדידה מחדש של המחויבות להטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, מדידות מחדש נקופות מיידידת לרווח כולל אחר, ואינן מסווגות מחדש לרווח או הפסד. עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת, מוצגות ברווח כולל אחר בסעיף הוצאות מימון.

**(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 בעת ההיעדרות בפועל.

במסגרת החוק, זכאי כל עובד לימי חופשה ודמי הבראה, כאשר שניהם מחושבים על בסיס שנתי. הזכאות מתבססת על משך תקופת העסקה. הקבוצה מכירה בהתחייבות והוצאה בגין דמי חופשה והבראה, בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד.

**יח. 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, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדוח. 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 ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות הכוללות כתבי אופציה למניות שהוענקו למשקיעים.

**יט. הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו ורווחים מהפרשי שער. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו 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, נקופות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

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 שהווננו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה.

**כ. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו**

**תיקון ל- IAS 37, הפרשות התחייבויות תלויות ונכסים תלויים**

התיקון ייושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם עם אפשרות ליישום מוקדם.

בעת יישום התיקון, הישות לא תציג מחדש מספרי השוואה, אלא תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות:

- עלויות תוספתיות; וכן

- הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).

בהתאם למדיניות החשבונאית הנוכחית של הקבוצה, עלויות לקיום חוזה לעניין בחינת חוזה מכביד הינן עלויות שלא היו נוצרות לחברה במידה ולא הייתה כפופה לחוזה (קרי, עלויות תוספתיות בלבד). יישום התיקון עשוי להביא לשינוי מהותי באופן בו הקבוצה בוחנת קיומם של חוזים מכבידים. נכון לתאריך אישור הדוח, ליישום התיקון אין השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

**תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת**

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, 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 וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

הקבוצה 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 ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור.

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.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כא. שינוי בסיווג**

בשנת 2021 שינתה הקבוצה את סיווג הוצאות השכר וייעוץ מקצועי בגין פיתוח וייזום פרויקטים חדשים בדוח רווח והפסד, מהוצאות הנהלה וכלליות להוצאות פיתוח פרויקטים, על מנת לשקף באופן נאות יותר את עלויות השכר עבור פיתוח וייזום פרויקטים חדשים.

מספרי השוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך ששכום של כ- 968 אלפי ש"ח סווג מחדש מהוצאות הנהלה וכלליות להוצאות פתוח פרויקטים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. לסיווג האמור לא הייתה השפעה על סך הרווח (הפסד) לשנה.

**כב. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה**

בתקופת הדוח ביצעה החברה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2020 וסיווגה סך של כ- 3,994 אלפי ש"ח אשר סווגו כמזומנים ושווי מזומנים במקום כמזומן משועבד בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2020. החברה בחנה את מהותיות העניין לתקופת הדיווח האמורה ומצאה כי אין בטעות האמורה כדי להשפיע על אופן קבלת ההחלטות הכלכליות ו/או ניתוח הדוחות הכספיים על ידי המשתמשים בדוחות הכספיים המאוחדים וזאת בשים לב שמדובר בסיווג מאזני בלבד, ללא השפעה על ההון, הרווח, העודפים או עמידה באמות מידה פיננסיות. על כן לעמדת החברה, לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

השפעת התיקון על הדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2020			
כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר	
23,291	(3,944)	27,235	מזומנים ושווי מזומנים
9,500	3,944	5,556	פקדונות משועבדים

**באור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**

**שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לתקני ה-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת ובהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, 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:

**א. בחינת קיומה של שליטה**

חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כח על המושקעת. מאחר והיכולת להשפיע על התשואות נתונה לעיתים למגבלות הנובעות מזכויות המוקנות לשותפיה של החברה בפרויקטים השונים נדרשת החברה להפעיל שיקול דעת בשאלה האם הזכויות המוקנות הינן זכויות מגינות באופיין או שמא הן מהוות זכויות משתתפות. ככלל, בכל העסקאות בהן מתקשרת החברה היא משמרת את השליטה בכל האורגנים בהם מתקבלות ההחלטות אשר יכולות להשפיע על אותן תשואות, באמצעות החזקה ברוב זכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות. יחד עם זאת, מסמכי ההתאגדות של הישויות המאוחדות כוללים התייחסות להחלטות מסוימות בהן נדרש רוב מיוחד של בעלי המניות, כגון: הנפקת זכויות וגיוס הון בישות המאוחדת, קבלת החלטות בנוגע לשינוי מבנה בישות המאוחדת, אישור שינויים במסמכי ההתאגדות של הישות המאוחדת, רכישה או מכירה של נכסים מהותיים וביצוע שינויים בהסכמים מהותיים. הואיל וזכויות אלו מתייחסות לשינויים יסודיים לפעילויות של ישות מושקעת, להערכת החברה הזכויות המוקנות לשותפיה 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.

**ב. בחינה האם פעילות נרכשת עומדת בהגדרת עסק**

כאשר רוכשת הקבוצה פעילות היא מבצעת בחינה האם עסקה תטופל כצירוף עסקים או כרכישת קבוצת נכסים, הקבוצה משתמשת באחד מהמבחנים שלהלן:

1. בחינה האם הפעילות שנרכשה עומדת בהגדרת עסק – כאשר הפעילות הנרכשת כוללת מערכת משולבת של פעילויות ושל נכסים שניתן להפעילה ולנהל אותה במטרה לייצר תפוקות החברה מטפלת בעסקה כצירוף עסקים, לפרטים נוספים בדבר רכישות שטופלו כצירוף עסקים ראה ביאור 7 להלן.

2. בחינה האם הפעילות הנרכשת עומדת במבחן הריכוזיות – החברה בוחנת את המהות של הנכסים שנרכשו ואת הסיכונים הכרוכים בניהול וביצירה של תפוקות מהנכסים ואם היא מגיע למסקנה כי מדובר בנכסים דומים החברה מטפלת בעסקה כרכישת קבוצת נכסים. לפרטים נוספים בדבר רכישות שטופלו כרכישת נכסים ראה ביאור 7 להלן.

**ג. רכוש קבוע מערכות מחוברות – מודל הערכה מחדש**

המערכות ליצור 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.

לפרטים נוספים בדבר אומדנים אשר שימשו לקביעת שווי ההוגן של המערכות המחוברות ראה ביאור 9א(ג2) להלן.

**באור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשד)**

**ד. 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 המעוררים. ככל והחברה צופה כי לא ינוצלו הפסדים מועברים שהוכרו כנכס מס בתקופות קודמות, החברה מבצעת ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד. למידע על הפסדים בגינם הוכרו נכס מס נדחה ראה ביאור 18 בדבר מיסים על הכנסה.

**ה. 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. לפרטים נוספים, ראה ביאור 18, בדבר מיסים על הכנסה.

**ו. שיעור הוון להתחייבות בגין חכירה**

החברה מהוונת את תשלומי החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה. גידול או קיטון בשיעור ההיוון משפיע על התחייבות בגין חכירה, בנכס זכות שימוש ובהוצאות הפחת והמימון שיוכרו.

במדידת ההתחייבויות בגין חכירות, הקבוצה היוונה תשלומי חכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי הנומינלי ליום 1 בינואר 2018 או למועד תחילת החכירה, לפי המאוחר. טווח שיעורי ההיוון בו נעשה שימוש למדידת התחייבות בגין חכירה נע בין 2.12% ל- 6.28%. טווח זה מושפע מהבדלים באורך תקופת החכירה, שוני בקבוצת הנכסים וכדומה. ראה גם ביאור 12 בדבר חכירות להלן.

**ז. קביעה האם נכס הינו כשיר להוון**

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.

**ח. הכרה בהכנסה בגין עבודות בביצוע**

**1. מדידת התקדמות קיום מחויבות ביצוע**

החברה קובעת עבור כל עסקה בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן את השיטה המתאימה למדידת התקדמות קיום מחויבות הביצוע המבוססת על שיעור גמר הנדסי. לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה נעזרת החברה באישור של מהנדס החברה או מנהל פרויקט המאשר את שיעור ההתקדמות.

**2. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים**

תקן בינלאומי IFRS 15 קובע כי ניתן להכיר בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה הקמה. ההכנסות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. שיעור ההשלמה נמדד ע"פ שיעור גמר הנדסי. עלויות מוכרות כהוצאה ברווח והפסד בהתהוותן.

**3. זיהוי מחויבות ביצוע עם לקוח**

החברה קובעת עבור כל עסקה בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן את השיטה המתאימה למדידת התקדמות קיום מחויבות ביצוע המבוססת תשומות. בשיקול הדעת שמפעילה החברה לצורך קביעת השיטה המתאימה מביאה החברה בחשבון את טבעם של סחורות או שירותים אותם החברה מעבירה ללקוח. לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה נדרשת החברה לעיתים לאמוד נתונים שונים כגון: היקף תשומות הצפוי לשמש לקיום החוזה ועוד. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת אומדנים רלוונטיים ומתבססת על ניסיון עבר של החברה ועובדות והנחות נוספות בהתאם לנסיבות לכל אומדן.

**ט. בחינת ירידת ערך**

1. מוניטין - מבוצעת בחינה על בסיס שנתי לירידת ערך מוניטין. סכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים נקבע על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים (DCF) באמצעות בחינה המבוצעת על ידי מעריכי שווי מוסמכים. השימוש בשיטה זו דורש אומדן בדבר תזרימי מזומנים עתידיים ובחירה של שיעור היוון נאות לצורך חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים. לפרטים נוספים ראה באור 7א(ב3) להלן.

2. מערכות בהקמה - הקבוצה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של המערכות בהקמה, לצורך הבחינה לירידת ערך חישבה הקבוצה את סכום בר ההשבה של הנכס, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לא הוכרו הפסדים בגין ירידת ערך למערכות בהקמה. לפרטים נוספים ראה באור 7א(א3) להלן.

**באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,390	22,017	יתרות בשקלים
(*) 21,901	26,509	יתרות במטבע חוץ
23,291	48,526	

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 כב' לעיל.

**ב. פרטים נוספים**

יתרות במטבע חוץ כוללת יתרות במטבע האירו ובמטבע הדולר. ערכם בספרים של המזומנים ושווי המזומנים מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

**באור 5 - לקוחות**

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,449	2,156	חובות פתוחים
1,199	2,791	הכנסות לקבל
-	21	המחאות לגביה
(6)	(36)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
2,642	4,932	

**ב. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה:**

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. בעת התקשרות לראשונה הקבוצה אומדת את איכות האשראי המוענק ללקוח. המגבלות המיוחסות ללקוחות הקבוצה נבחנות אחת לשנה, או לעיתים קרובות יותר, בהתבסס על מידע חדש שנתקבל, ועל עמידתו בתשלומי חובות קודמים.

הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי בגין לקוחות לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר.

להערכת החברה, ההסתברות לחדלות פירעון של לקוחות נמוכה והחברה צופה כי הפסדי האשראי הצפויים בגינם הינם זניחים.

**באור 6 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
7,130	1,184	הוצאות מראש (*)
5,570	19,067	מוסדות
8,519	223	מקדמות לספקים
3,596	3,641	חייבים בגין פרוייקט בביצוע
670	563	חברות קשורות
321	4,601	חייבים שונים (**)
-	48	ריבית לקבל
(178)	(178)	בנכוי - הפרשה להפסדי אשראי
<u>25,628</u>	<u>29,149</u>	

**(\*) הרכב הוצאות מראש**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
5,165	665	הוצאות מראש בגין הקמת הלוואות
1,954	-	הוצאות נדחות בגין תשקיף
-	431	ביטוחים
11	88	אחרות
<u>7,130</u>	<u>1,184</u>	

(\*\*) היתרה כוללת הכנסות לקבל מחברת חשמל בסך של 3,138 אלפי ש"ח עבור פיצויים בגין עיכוב בחיבור מערכות לרשת החשמל, על פי אמת מידה 35 ט' שנקבעה על ידי רשות החשמל.

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות**

**א. חברות בנות מאוחדות**

1. להלן רשימה של החברות הבנות והשותפויות המאוחדות של החברה:

הפניה לביאור	זכויות בעלות של החברה בחברה הבת/ בשותפות		מיקום עיקרי של פעילות החברה/ השותפות	שם החברה המוחזקת
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2020	2021		
	חלק החברה		טכנולוגיה	
א7(2)(א)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סול-נטו 1 ש.מ. (להלן: "סול נטו 1")
א7(2)(ב)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סול נטו 2 ש.מ. (להלן: "סול נטו 2")
א7(2)(ג)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סול-נטו בית השיטה בע"מ (להלן: "סול נטו בית השיטה")
א7(2)(ד)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סול נטו החזקות בע"מ, (להלן "סול נטו החזקות")
א7(2)(ה)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סול-נטו לוד בע"מ, (להלן: "סול נטו לוד")
א7(2)(ו)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סולאיר נט מטרינג בע"מ, (להלן: "נט מטרינג")
א7(2)(ג)	74%	74%	פוטו- וולטאי	ישראל סולאיר נטו בית השיטה ש.מ., (להלן: "סולאיר נטו בית השיטה")
א7(2)(ז)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סולאיר נטו שפיר בע"מ, (להלן: "שפיר")
א7(2)(ח)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סולפרויקט 11 בע"מ (להלן: "סולפרויקט 11")
א7(2)(ט)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סול-נטו כ"ל בע"מ, (להלן: "סול-נטו כ"ל")
א7(2)(י)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סולפרויקט 12 בע"מ (להלן: "סולפרויקט 12")
א7(2)(יא)	80.01%	80.01%	פוטו-וולטאי	ישראל עיט אגירה שאובה בע"מ (להלן: "עיט")
א7(2)(יב)	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל סול-נטו פניציה בע"מ, (להלן: "סול-נטו פניציה")
א7(2)(יג)	100%	100%	תשתיות	בולגריה אי.אס.אייטש אינדסטריז בע"מ (להלן: "אי.אס.אייטש אינדסטריז")
א7(2)(יד)	51%	51%	פוטו-וולטאי	ספרד Himin investment 2 S.L (להלן "חימין 2")
א7(2)(טו)	94.7%	94.7%	פוטו- וולטאי	ישראל די אם איי גריד בע"מ (להלן: "DMA גריד")
א7(2)(טז)	51%	51%	פוטו- וולטאי	ספרד Energy Intersol S.L (להלן: "אנרגי אינטרסול")

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

הפניה לביאור	זכויות בעלות של החברה בחברה הבת/ בשותפות		מיקום עיקרי של פעילות החברה/ השותפות	שם החברה המוחזקת
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2020	2021		
				Alizarsun S.I (להלן: "אליזרסאן")
7א(2)(יז)	71.2%	71.2%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(יח)	97.4%	97.4%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(יט)	44%	44%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(כ)	47.4%	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(כא)	47.4%	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(כב)	47.4%	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(כג)	47.4%	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(כד)	51%	51%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(כה)	47.4%	47.4%	פוטו-וולטאי	איטליה
7א(2)(כו)	47.4%	47.4%	פוטו-וולטאי	איטליה
7א(2)(כז)	47.4%	47.4%	פוטו-וולטאי	איטליה
7א(2)(כח)	-	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(כט)	-	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(ל)	-	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(לא)	-	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(לב)	-	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(לג)	-	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(לד)	-	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(לה)	-	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(לו)	-	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

הפניה לביאור	זכויות בעלות של החברה בחברה הבת/ בשותפות		טכנולוגיה	מיקום עיקרי של פעילות החברה/ השותפות	שם החברה המוחזקת
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
	2020	2021			
7א(2)(לז)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Brindisi Energia 1 S.R.L (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 1")
7א(2)(לח)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Brindisi Energia 2 S.R.L (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 2")
7א(2)(לט)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Brindisi Energia 3 S.R.L (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 3")
7א(2)(מ)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Brindisi Energia 4 S.R.L (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 4")
7א(2)(מא)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Brindisi Energia 5 S.R.L (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 5")
7א(2)(מב)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Brindisi Energia 6 S.R.L (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 6")
7א(2)(מג)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Brindisi Energia 7 S.R.L (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 7")
7א(2)(מד)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Matera Energia S.R.L (להלן: "מאטרה אנרגיה")
7א(2)(מה)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Castellanata Energia S.R.L (להלן: "קסטלנטה אנרגיה")
7א(2)(מו)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Erchie Energia S.R.L (להלן: "ארצ'ה אנרגיה")
7א(2)(מז)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Brindisi Energia 8 S.R.L (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 8")
7א(2)(מח)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Sardinia Solar S.R.L (להלן: "סרדיניה סולאר")
7א(2)(מט)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Aquileia Solar S.R.L (להלן: "אקוילאה סולאר")
7א(2)(נ)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Genzano Energia 3 S.R.L (להלן: "גינזנו אנרגיה 3")
7א(2)(נא)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	ספרד	Energy Intersol 15 S.L (להלן: "אנרג'י אינטרסול 15")
7א(2)(נב)	-	70%	שותף כללי	ישראל	סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותף כללי בע"מ
7א(2)(נג)	-	69.99%	פוטו- וולטאי	ישראל	סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותפות מוגבלת
7א(2)(נד)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	ספרד	Energy Intersol 16 S.L (להלן: "אנרג'י אינטרסול 16")
7א(2)(נה)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	Banzi Energia S.R.L (להלן: "בנזי אנרגיה")
7א(2)(נו)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה	EFFE Solar S.R.L (להלן: "אפה סולאר")



**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

הפניה לביאור	זכויות בעלות של החברה בחברה הבת/ בשותפות		מיקום עיקרי של פעילות החברה/ השותפות	שם החברה המוחזקת
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2020	2021		
חלק החברה	2020	2021	טכנולוגיה	
7א(2)(נז)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה Genzano Energia Group 1 S.R.L (להלן: "גינזנו אנרגיה גרופ 1")
7א(2)(נח)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה Guardia Perticara Energia Group 1 S.R.L (להלן: "גוארדיה פרטיקארה אנרגיה גרופ 1")
7א(2)(נט)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	איטליה Sertekh 1 S.R.L (להלן: "סרטק 1")
7א(2)(ס)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	ספרד Camanal Energia S.L (להלן: "קמנל אנרגיה")
7א(2)(סא)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	ספרד Fulsolar Eco Energia, S.L (להלן: "פולסולאר אקו אנרגיה")
7א(2)(סב)	-	69.9%	פוטו- וולטאי	פולין Varese sp. z.o.o (להלן: "ורסה")
7א(2)(סג)	-	47.4%	פוטו- וולטאי	ספרד Solesol Fotovoltaica, S.L (להלן: "סולסול פוטוולטאיקה")

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**2. פרטים נוספים**

- א. סול נטו 1 מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 99.9% ועל ידי נט מטרינג בשיעור של 0.1%. סול נטו 1 הינה שותפות החזקה המחזיקה בחלק מחברות/שותפויות הקבוצה. ראה גם סעיפים ב,ג,ד,ה,ז,ח,ט, להלן.
- ב. סול נטו 2 מוחזקת ע"י סול-נטו 1 בשיעור של 99.9% וע"י נט מטרינג בשיעור של 0.1%. השותפות עוסקת בהקמה ויזום של מערכות פוטו-וולטאיות על גגות ציבוריים בעיר רמלה, אותם היא חוכרת מהעירייה. הקמת המערכות ותחזוקתן מתבצעת על ידי החברה. נכון לתאריך הדוח הותקנו וחוברו כ- 1.6 מגה-וואט.
- ג. שותפות סולאיר נטו בית השיטה, מוחזקת בשיעור של 73.9% על ידי סול נטו 1, וכן 0.1% על ידי סול נטו בית השיטה המשמש כשותף הכללי בשותפות. 26% הנותרים מוחזקים ע"י קיבוץ בית השיטה (להלן: "הקיבוץ"). השותפות הקימה מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק של כ-0.85 מגה-וואט על גגות בקיבוץ. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(א)(4).
- במסגרת הסכם הייזום, שנחתם בין סול נטו בית השיטה לקיבוץ, תשלם השותפות לקיבוץ דמי שימוש שנתיים בגין השימוש בגגות החל ממועד ההפעלה המסחרית של המתקן. הקיבוץ ירכוש מהשותפות את החשמל המיוצר במערכות המותקנות על פי תעריפי חברת החשמל המתעדכנים מעת לעת. תקופת ההתקשרות עם הקיבוץ הינה לתקופה של כ-25 שנה ממועד החיבור של המערכות לחברת החשמל. ראה גם באור 20(א)(4) להלן.
- ד. סול-נטו החזקות מוחזקות במלואה ע"י סול נטו 1 ועוסקת בהקמת מתקנים פוטו וולטאיים במסגרת אסדרה תעריפית לפיה מתחייבת חברת החשמל לרכוש את החשמל המופק על ידי המערכות הסולאריות במהלך התקופה על פי תעריף של 45 אגורות ללא הצמדה, לתקופה של 25 שנה ממועד ההפעלה המסחרית. על פי האסדרה המתקנים מוגבלים להספק של עד 200 קילו – וואט AC כל אחד (להלן: "אסדרה תעריפית"). נכון למועד פרסום הדוחות, החברה צופה שתקים מערכות תעריפיות תחת סול-נטו החזקות בהספק של כ-5.5 מגה-וואט אשר מתוכן חוברו לרשת החשמל מערכות בהספק של כ-4.8 מגה-וואט. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(א)(1).
- ה. סול נטו לוד מוחזקת במלואה ע"י סול נטו 1. באפריל 2017, התקשרה סול נטו לוד בהסכם עם החברה הכלכלית לוד בע"מ (להלן: "החברה הכלכלית") במסגרתו תספק סול נטו לוד לחברה הכלכלית שירותי מימון, הקמה, תכנון, תפעול ותחזוקה של מתקני ייצור בהספק של כ-2.5 מגה-וואט. כאשר העמדת שירותי תפעול ותחזוקה תיעשה לתקופה של כ-25 שנה ממועד החיבור לרשת החשמל. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(א)(3).
- בתמורה להעמדת השירותים, תהא זכאית החברה להכנסה שנתית של כ-570 ש"ח (לא כולל מע"מ) לכל קילו-וואט מותקן (DC), המשקף הנחה בשיעור של כ-28% מתעריפי חברת החשמל, בכפוף למנגנון התחשבות המפורט בהסכם. נכון למועד הדוחות הכספיים חוברו לרשת החשמל כ-2.14 מגה-וואט. ראה גם ביאור 11 בדבר נכס חוזה בגין הסדר זיכיון.
- ו. סולאיר נט מטרינג בע"מ מוחזקת במלואה ע"י החברה, והינה השותף הכללי בשותפויות סול נטו 1 ש.מ וסול נטו 2 ש.מ., ראה גם בסעיפים א' ו-ב' לעיל.
- ז. סולאיר נטו שפיר מוחזקת במלואה על ידי סול נטו 1. בחודש אפריל 2018 זכתה סולאיר נטו שפיר במכרז להקמת מערכות סולארית על גבי גגות מוניציפליים של המועצה האזורית שפיר. סולאיר נטו שפיר צפויה להקים מתקנים בהספק כולל של כ-0.98 מגה-וואט. נכון למועד אישור הדוחות, חוברו מערכות בהיקף של כ-0.78 מגה-וואט לרשת החשמל. תקופת הסכם הספקת החשמל עם המועצה האזורית הינו ל-25 שנה מיום החיבור של המערכות לרשת החשמל. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(א)(6).
- ח. סולפרויקט 11 מוחזקת במלואה על ידי סול נטו 1. סולפרויקט 11 יוזמת ומקימה מערכות פוטו וולטאיות בהספק של כ-39 מגה-וואט על גגות גדולים לרבות על גגות לולים, רפתות ומפעלים ברחבי הארץ. מרבית מהזכויות להקמת המערכות הומחו לסולפרויקט 11 מחברת סול נטו גגות בע"מ (להלן: "סול נטו גגות") אשר זכתה בהליך תחרותי של רשות החשמל להקמה של מערכות בהספק כולל של כ-52 מגה-וואט DC. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(א)(2).
- במסגרת ההליך התחרותי, מקימה סולפרויקט 11 מערכות אשר מוכרות את החשמל המיוצר על ידם ישירות לחברת החשמל במחיר קבוע של 23.33 אג' לקוט"ש בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, וזאת לתקופה של כ-25 שנה ממועד חיבור המתקנים לרשת החשמל. נכון לתאריך הדוח סולפרויקט 11 צופה שתקים מערכות בהספק של 38.6 מגה-וואט במסגרת ההליך התחרותי שמתוכן חוברו מערכות בהספק של כ-22.3 מגה-וואט.
- כמו כן, לסולפרויקט 11 מתקנים פוטו וולטאיים במסגרת אסדרה תעריפית בהספק של כ-5 מגה-וואט, כאשר נכון לתאריך הדוח חוברו לרשת החשמל מערכות בהספק של כ-1.9 מגה-וואט.

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

- ט. סול-נטו כ"ל מוחזקת במלואה על ידי סול נטו 1. כ"ל יוזמת ומקימה מערכות פוטו וולטאיות בהספק של כ-0.8 מגה-וואט על גגות במפעלי כ"ל. למועד הדוחות, טרם החלה הקמה של מערכות אלו.
- י. סולפרייקט 12 מחזיקה ב-50% מחברת סול נטו גגות, אשר יוזמת ומקימה מערכות פוטו-וולטאיות על גגות גדולים לרבות על גגות לולים, רפתות ומפעלים ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראה באור 7(א2) להלן.
- יא. עיט מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 80.01%. עיט יוזמת פרויקט אנרגיה מתחדשת המשלב אנרגיה סולארית, עם יכולות אגירה ופוטנציאל להפקת מים. נכון למועד הדו"ח, טרם החלה הקמה של פרויקט עיט, אולם נחתמו הסכמי אופציה עם שלושה קיבוצים. לפרטים נוספים ראה באור 20(א19)
- יב. סול-נטו פניציה יוזמת ומקימה מערכות פוטו וולטאיות בהספק של כ-7.5 מגה-וואט על גגות מפעל פניציה. לפרטים נוספים ראה באור 20(א5).
- יג. אי.אס.אייטש אינדסטריז המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100%, מבצעת סקר מקדים עבור ממשלת בולגריה לבחינת פרויקט לאומי להובלת מים לאיזור מרוחק תוך יצירת ערך מאנרגיות מתחדשות.
- יד. ביום 19 בפברואר 2018 רכשה החברה 45.9% מהון המניות של חברת חימין 2. ביום 24 בדצמבר 2020, רכשה החברה 5.1% נוספים ממניות חימין 2 מחברת סולאיר. חימין 2 מחזיקה במלוא הזכויות במתקן פוטו וולטאי בהספק של 50 מגה-וואט באלצ'ה, ספרד. חברת חימין 2 מקדמת את הפיתוח של פרויקט אלצ'ה, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים חימין 2 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו. לפרטים נוספים ראה באור 7(א3)(ב)
- טו. DMA גריד מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 94.7%. DMA גריד מחזיקה ב-50% מחברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ, המחזיקה ב-51% מאליזרסאן. לפרטים נוספים ראה באור 7(א4)(א).
- טז. 51% ממניות אנרגיי אינטרסול מוחזקות על ידי סול נטו 1, כאשר 49% ממניות אנרגיי אינטרסול מוחזקות על ידי חברת חימין סולאר. אנרגיי אינטרסול מחזיקה ב-86.4% מחברת חימין השקעות 3, אשר מחזיקה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ב-49% ממניות אליזרסאן. כמו כן, מחזיקה אנרגיי אינטרסול בחלק מחברות/שותפויות הקבוצה. לפרטים נוספים ראה באור 7 סעיפים (יז) עד (א), (נד) עד (סא) ו-(סג).
- יז. נכון ליום 31 לדצמבר 2019, אליזרסאן הוחזקה בעקיפין על ידי החברה בשיעור של כ-45.9%. במהלך החציון השני של 2020, רכשה החברה מניות נוספות בסרגוסה ישראל ו-DMA גריד, כך שליום 31 בדצמבר 2020 החזיקה החברה בעקיפין ב-71.2% והשיגה שליטה. לפרטים נוספים בדבר השגת השליטה באליזרסאן ראה באור 7(א3)(א).
- יח. סרגוסה ישראל הוקמה ביום 15 באפריל 2019. והוחזקה ע"י החברה בעקיפין בשיעור של כ-41.5%. ביום 31 ביולי 2021 רכשה החברה 50% נוספים ממניות סרגוסה ישראל, וכן 11.8% נוספים מחברת DMA גריד, המחזיקה ב-50% מסרגוסה ישראל. סרגוסה ישראל מחזיקה ב-51% ממניות חברת אליזרסאן. לפרטים נוספים בדבר השגת השליטה בסרגוסה ראה באור 7(א3)(א).
- יט. חימין 3 הוקמה ביום 10 בדצמבר 2019 ומוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 44%. יתרת מניות חימין 3 מוחזקות על-ידי חברת אינדיגו אנרגיי בע"מ (להלן: "אינדיגו") וחימין סולאר בשיעור של כ-13.6% ו-42.4% (בשרשור), בהתאמה. חימין 3 מחזיקה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בכ-49% ממניות חברת אליזרסאן.
- כ. אנרגיי אינטרסול 1 הוקמה ביום 16 בדצמבר 2019 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגיי אינטרסול 1 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגיי אינטרסול 1 מחזיקה ב-100% מהחברות ברנדיסי אנרגיה 1, ברנדיסי אנרגיה 2, ברנדיסי אנרגיה 3, ברנדיסי אנרגיה 4, ברנדיסי אנרגיה 6, ברנדיסי אנרגיה 7, ברנדיסי אנרגיה 8 ומאטרה אנרגיה אשר יוזמות ומקימות מערכות פוטו וולטאיות. ראה גם סעיפים לז, לח, לט, מ, מב, מג, מד ומז להלן.
- כא. אנרגיי אינטרסול 2 הוקמה ביום 16 בדצמבר 2019 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגיי אינטרסול 2 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגיי אינטרסול 2 מחזיקה ב-100% מהחברות ברנדיסי אנרגיה 5, קסטלנטה אנרגיה וארצ'ה אנרגיה אשר יוזמות ומקימות מערכות פוטו וולטאיות. ראה גם סעיפים מא, מה ומו להלן.

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

- כב. אנרגי אינטרסול 3 הוקמה ביום 16 בדצמבר 2019 ומוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 3 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 3 מחזיקה ב-100% מהחברות ג'נזו אנרגיה 1, ג'נזו אנרגיה 2, קראקו אנרגיה ג'נזו אנרגיה 3 וג'נזו אנרגיה גרופ 1, אשר יוזמות ומקימות מערכות פוטו וולטאיות. ראה גם סעיפים כה, כו, כז, נונו להלן.
- כג. אנרגי אינטרסול 4 הוקמה ביום 16 בדצמבר 2019 ומוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 4 מוחזקות על-ידי חברת אינדיגו ובשרשור על-ידי חברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 4 הינה חברת החזקה המחזיקה בחלק מחברות הקבוצה.
- כד. אנרגי אינטרסול 5 הוקמה ביום 16 בדצמבר 2019 ומוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-51%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 5 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת חימין סולאר, בשיעור של כ-49%. החברה הוקמה למטרת ייזום והקמה של פרויקט פוטו-וולטאי בספרד. למועד הדוחות הכספיים, אנרגי אינטרסול 5 הינה חברה ללא פעילות. יצוין, כי בהתאם להסכמות של החברה עם צדדי ג', ובכפוף להתקדמות הפרויקט, החזקת החברה באנרגי אינטרסול 5 תדולל לכ-47.48%.
- כה. ביום 21 בדצמבר 2020 הוקמה ג'נזו אנרגיה 1, באמצעות אנרגי אינטרסול 3, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ג'נזו אנרגיה 1 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ג'נזו אנרגיה 1 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ג'נזו אנרגיה 1 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- כו. ביום 21 בדצמבר 2020 הוקמה ג'נזו אנרגיה 2, באמצעות אנרגי אינטרסול 3, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ג'נזו אנרגיה 2 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ג'נזו אנרגיה 2 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ג'נזו אנרגיה 2 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- כז. ביום 21 בדצמבר 2020 הוקמה קראקו אנרגיה, באמצעות אנרגי אינטרסול 3, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות קראקו אנרגיה מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. קראקו אנרגיה מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-18.72 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים קראקו אנרגיה את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- כח. אנרגי אינטרסול 6 הוקמה ביום 15 בינואר 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 6 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 6 מחזיקה ב-100% מחברת סרטק אשר יוזמת ומקימה מערכת פוטו וולטאית במחוז גראבינה דה פוליה באיטליה. ראה גם סעיף נט להלן.
- כט. אנרגי אינטרסול 7 הוקמה ביום 15 בינואר 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 7 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 7 מחזיקה ב-100% מחברות בנזי אנרגיה, אפה סולאר וגוארדיה פרטיקרה אנרגיה גרופ 1 אשר יוזמות ומקימות מערכות פוטו וולטאיות באיטליה. ראה גם סעיפים נה, נו ונח להלן.
- ל. אנרגי אינטרסול 8 הוקמה ביום 15 בינואר 2021 ולמועד הדוחות, 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 יוזמת פרויקטים להקמת מערכות פוטו וולטאיות.
- לא. אנרגי אינטרסול 9 הוקמה ביום 15 בינואר 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 9 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 9 מפתחת פרויקט להקמת מערכות פוטו וולטאיות. לאחר תאריך המאזן, רכשה אנרגי אינטרסול 9 את הבעלות בחברות הפרויקט המחזיקות בפרויקטים בספרד בהספק של כ-200 מגה וואט. לפרטים נוספים, ראה ביאור 30(ג).

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

- לב. אנרגי אינטרסול 10 הוקמה ביום 15 בינואר 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 10 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 10 מחזיקה ב-100% מחברות קמנל אנרגיה, פולסולאר אקו אנרגיה וסולסול פוטוולטאיקה אשר יוזמות ומקימות מערכות פוטו וולטאיות. ראה גם סעיפים ס, סא וסג להלן. כמו כן, אנרגי אינטרסול 10 מפתחת פרויקט במחוז קלספארה להקמת מערכת פוטו וולטאית בהספק של כ-30 מגה וואט. הבעלות במניות חברת הפרויקט תעבור לאנרגי אינטרסול 10 בתשלום אבן הדרך האחרונה, קרי, מוכנות להקמת המערכת. לפרטים נוספים, ראה ביאור (א)26.
- לג. אנרגי אינטרסול 11 הוקמה ביום 15 בינואר 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 11 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 11 מפתחת פרויקטים להקמת מערכות פוטו וולטאיות. הבעלות על הפרויקטים תועבר לאנרגי אינטרסול 11 בתשלום אבן דרך אחרונה, קרי, מוכנות להקמת המערכת.
- לד. אנרגי אינטרסול 12 הוקמה ביום 15 בינואר 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 12 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 12 מחזיקה ב-100% מחברת סרדיניה סולאר. ראה גם סעיף מח להלן.
- לה. אנרגי אינטרסול 13 הוקמה ביום 15 בינואר 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 13 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 13 מחזיקה ב-100% מחברת אקווילאיה סולאר. ראה גם סעיף מט להלן.
- לו. אנרגי אינטרסול 14 הוקמה ביום 15 בפברואר 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 14 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגי אינטרסול 14 מפתחת פרויקט להקמת מערכות פוטו וולטאיות. הבעלות על הפרויקט תועבר לאנרגי אינטרסול 14 בתשלום אבן דרך אחרונה, קרי, מוכנות להקמת המערכת.
- לז. ביום 5 במרץ 2021 הוקמה ברנדיסי אנרגיה 1, באמצעות אנרגי אינטרסול 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 1 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 1 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-18.72 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 1 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- לח. ביום 5 במרץ 2021 הוקמה ברנדיסי אנרגיה 2, באמצעות אנרגי אינטרסול 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 2 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 2 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-3.5 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 2 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- לט. ביום 5 במרץ 2021 הוקמה ברנדיסי אנרגיה 3, באמצעות אנרגי אינטרסול 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 3 מוחזקת, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 3 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-5.99 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 3 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- מ. ביום 5 במרץ 2021 הוקמה ברנדיסי אנרגיה 4, באמצעות אנרגי אינטרסול 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 4 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 4 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-5.99 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 4 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- מא. ביום 5 במרץ 2021 הוקמה ברנדיסי אנרגיה 5, באמצעות אנרגי אינטרסול 2, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 5 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 5 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 5 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- מב. ביום 5 במרץ 2021 הוקמה ברנדיסי אנרגיה 6, באמצעות אנרגי אינטרסול 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 6 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 6 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-20.66 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 6 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

- מג. ביום 5 במרץ 2021 הוקמה ברנדיסי אנרגיה 7, באמצעות אנרגי אינטרסול 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 7 מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 7 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-22.9 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 7 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- מד. ביום 5 במרץ 2021 הוקמה מאטרה אנרגיה, באמצעות אנרגי אינטרסול 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות מאטרה אנרגיה מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. מאטרה אנרגיה מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-15 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים מאטרה אנרגיה את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- מה. ביום 5 במרץ 2021 הוקמה קסטלנטה אנרגיה באמצעות אנרגי אינטרסול 2, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות קסטלנטה אנרגיה מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. למועד הדוחות הכספיים, קסטלנטה אנרגיה הינה חברה ללא פעילות.
- מו. ביום 5 במרץ 2021 הוקמה ארציה אנרגיה באמצעות אנרגי אינטרסול 2, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ארציה אנרגיה מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. למועד הדוחות הכספיים, ארציה אנרגיה הינה חברה ללא פעילות.
- מז. ביום 16 במרץ 2021 הוקמה ברנדיסי אנרגיה 8, באמצעות אנרגי אינטרסול 1, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ברנדיסי אנרגיה 8 מוחזקות בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ברנדיסי אנרגיה 8 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-18.1 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ברנדיסי אנרגיה 8 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- מח. ביום 16 במרץ 2021 הוקמה סרדיניה סולאר באמצעות אנרגי אינטרסול 12, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות סרדיניה סולאר מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. למועד הדוחות הכספיים, סרדיניה סולאר הינה חברה ללא פעילות.
- מט. ביום 16 במרץ 2021 הוקמה אקווילאיה סולאר באמצעות אנרגי אינטרסול 13, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות אקווילאיה סולאר מוחזקת בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. למועד הדוחות הכספיים, אקווילאיה סולאר הינה חברה ללא פעילות.
- נ. ביום 17 במרץ 2021 הוקמה ג'נזנו אנרגיה 3 באמצעות אנרגי אינטרסול 3, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ג'נזנו אנרגיה 3 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ג'נזנו אנרגיה 3 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ג'נזנו אנרגיה 3 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- נא. אנרגי אינטרסול 15 הוקמה ביום 19 באפריל 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 15 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה.
- נב. סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותף כללי בע"מ הוקמה ביום 13 במאי 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 70%. יתרת מניות סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותף כללי בע"מ מוחזקת על-ידי חברת טי.די.איי אנרגיית רוח וסולאיר בע"מ בשיעור של 30%. סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותף כללי בע"מ מחזיקה 0.01% בסולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותפות מוגבלת. ראה סעיף נג להלן.
- נג. סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותפות מוגבלת הוקמה ביום 25 במאי 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-69.9%. יתרת מניות סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותפות מוגבלת מוחזקת בשרשור על-ידי חברת טי.די.איי אנרגיית רוח וסולאיר בע"מ בשיעור של כ-30%. סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותפות מוגבלת פועלת לייזום ופיתוח מערכות פוטו-וולטאיות בפולין. סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותפות מוגבלת חתמה על מסמכי רכישת זכויות ביחס לפרויקט בהספק של כ-50 מגה וואט בפולין. למועד אישור הדוחות, טרם הועברו המניות בחברת הפרויקט. כמו כן, סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותפות מוגבלת מחזיקה ב-100% מחברת ורסה. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(א)(30).
- נד. אנרגי אינטרסול 16 הוקמה ביום 23 ביוני 2021 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 16 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. למועד הדוחות הכספיים, אנרגי אינטרסול 16 הינה חברה ללא פעילות.

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

- נה. ביום 14 ביולי 2021 הוקמה בנוי אנרגיה, באמצעות אנרגיי אינטרסול 7, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות בנוי אנרגיה מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. בנוי אנרגיה מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים בנוי אנרגיה את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- נו. ביום 28 ביולי 2021 נרכשה אפה סולאר על ידי אנרגיי אינטרסול 7, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות אפה סולאר מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אפה סולאר מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים אפה סולאר את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- נז. ביום 14 באוקטובר 2021 נרכשה ג'נזו אנרגיה גרופ 1 על ידי אנרגיי אינטרסול 3, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות ג'נזו אנרגיה גרופ 1 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ג'נזו אנרגיה גרופ 1 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ג'נזו אנרגיה גרופ 1 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- נח. ביום 14 באוקטובר 2021 נרכשה גוארדיה פרטיקרה אנרגיה גרופ 1 על ידי אנרגיי אינטרסול 7, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות גוארדיה פרטיקרה אנרגיה גרופ 1 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. גוארדיה פרטיקרה אנרגיה גרופ 1 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-15 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים גוארדיה פרטיקרה אנרגיה גרופ 1 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- נט. ביום 5 בנובמבר 2021 נרכשה סרטק 1 על ידי אנרגיי אינטרסול 6, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות סרטק 1 מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. סרטק 1 מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-140 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים סרטק 1 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- ס. ביום 23 בנובמבר 2021 נרכשה קמנל אנרגיה על ידי אנרגיי אינטרסול 10, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות קמנל אנרגיה מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. קמנל אנרגיה מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-50 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים קמנל אנרגיה את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- סא. ביום 23 בנובמבר 2021 נרכשה פולסולאר אקו אנרגיה על ידי אנרגיי אינטרסול 10, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות פולסולאר אקו אנרגיה מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. פולסולאר אקו אנרגיה מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-50 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים פולסולאר אקו אנרגיה את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- סב. ביום 29 בנובמבר 2021 נרכשה ורסה על ידי סולאיר - טי.די.אי פולין פאוור שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 69.99%. יתרת מניות ורסה מוחזקת בשרשור על-ידי חברת טי.די.אי אנרגיית רוח וסולאיר בע"מ בשיעור של כ-30%. למועד הדוחות הכספיים, ורסה הינה חברה ללא פעילות.
- סג. ביום 10 בדצמבר 2021 נרכשה סולסול פוטוולטאיקה על ידי אנרגיי אינטרסול 10, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 47.4%. יתרת מניות סולסול פוטוולטאיקה מוחזקת בשרשור על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. סולסול פוטוולטאיקה מקדמת פיתוח פרויקט בהספק של כ-50 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים סולסול פוטוולטאיקה את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.
- רכישות הפרויקטים בשנת 2021 כפי שפורטו לעיל טופלו כרכישות נכסים בהתאם למבחן הריכוזיות. ראה באור 3ב לעיל.

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**3. צירופי עסקים**

**א. רכישת שליטה באלזרסאן**

ביום 31 ביולי 2020 (להלן בסעיף זה: "יום הרכישה") רכשה החברה 50% ממניות חברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן "סרגוסה ישראל") כך שלאחר הרכישה הגדילה החברה את שיעור החזקתה בסרגוסה מ- 41% ל- 91%, וכתוצאה מכך השיגה החברה שליטה בחברת Alizrasun S.L (להלן: "אלזרסאן") שהינה חברה בת של סרגוסה ישראל.

החברה ישמה את שיטת הרכישה כהגדרתה ב-IFRS 3, לטיפול החשבונאי ברכישת השליטה כאמור. יצוין, כי ליום הרכישה, הפעילות המוחזקת באלזרסאן כוללת פרויקט פוטו וולטאי בהקמה בהספק של 50 מגה וואט. כמו כן, נכון ליום הרכישה, בוצעו על ידי אלזרסאן מרבית פעולות הייזום התכנון והפיתוח, נחתם הסכם התקשרות עם קבלן הקמה למתן שירותי הקמה, כאשר השירותים לפיו ניתנו על-ידי אנרגיי אינטרסול, המוחזקת על-ידי החברה וחימין סולאר בשיעורים של 51%-ו-49%, בהתאמה. כמו כן, ביום הרכישה לאלזרסאן ניתן היתר להקמת מערכות פוטו וולטאיות, נחתם חוזה שכירות ארוך טווח עם בעלי הקרקע, בוצע סקר סביבתי, הייתה יכולת להשגת מימון, ויכולת אפקטיבית להקים מתקן פוטו וולטאי על מנת לייצר הכנסות בעתיד הנראה לעין. נכון לתאריך אישור הדוחות אלזרסאן, הסתיימה ההקמה, והפרויקט חובר לרשת ומייצר חשמל.

בגין השגת השליטה הוכר רווח בשנת 2020 בסך של כ- 3,885 אלפי אירו (15,691 אלפי ש"ח) כתוצאה משערך ההחזקות קודמות (45.9%) באלזרסאן 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).

להלן נתונים בדבר התמורה שהועברה לפי מרכיביה השונים, הנכסים והתחייבויות שהוכרו במועד הרכישה:

בעסקת הרכישה נקבע סכום בסך של 3,025 אלפי אירו, אשר סך של 1,000 אלפי אירו מתוכם הינם בתמורה לרכישת המניות והיתרה בסך של 2,025 אלפי אירו בתמורה לקבלת הזכויות בהלוואת הבעלים בחברת סרגוסה ישראל, אשר תהא זכאית לקדימות מהתקבולים הצפויים של חברת אלזרסאן. להערכת החברה יתרת הלוואה בתוספת הריבית שנצברה למועד הרכישה מהווה בקירוב את שוויה ההוגן וזאת בהתאם לשיעור הריבית הנקוב, ולמועד פרעונה אשר נקבע לכ-8 חודשים לאחר הרכישה.

200 אלפי אירו שולמו ביום 30 ביוני 2020, 1,966 אלפי אירו שולמו ביום 11 באוגוסט 2020 והיתרה שולמה ביום 30 באפריל 2021.

המערכת חוברת למועד אישור הדוחות הכספיים אך היה עיכוב בחיבור לפי המועד החוזי, לפיכך החברה בחנה האם קיימת ירידת ערך למועד הדוחות. לא הוכרה ירידת ערך בגין המערכות בהקמה באלזרסאן. ראה באור 3 ט"2).

**זרימת מזומנים נטו ברכישה:**

<u>אלפי ש"ח</u>	
12,217	סה"כ עלות הרכישה
3,469	בניכוי - תמורה שלא במזומן
8,747	תמורה ששולמה במזומן
-	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו
<u>8,747</u>	סה"כ



**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

<u>אלפי ש"ח</u>	
(13,819)	הון חוזר
1,105	הלוואה לאחר
56,371	מערכות לייצור חשמל בהקמה
10,996	נכס זכות שימוש
(9,724)	מיסים נדחים
(10,803)	התחייבות לז"א בגין חכירה
(14,298)	שווי הוגן של זכויות הוניות קודמות בנרכשת
(5,920)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,692)	מוניטין שלילי שהוכר ברכישה
(3,469)	זכאים בגין רכישת השקעה
<u>8,747</u>	<b>סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי</b>

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. רכישת שליטה בחימין 2**

ביום 23 בדצמבר 2020 רכשה החברה 5.1% ממניות חברת ב Himin investment 2 S.L – (להלן: "חימין 2"), טרם רכישת השליטה בחימין 2 כאמור לעיל, החזיקה החברה ב - 45.9% ממניותיה וטיפלה בהשקעה זו לפי שיטת השווי המאזני.

כך שלאחר הרכישה הגדילה החברה את שיעור החזקתה בחימין 2 מ - 45.9% ל - 51%. בגין השגת השליטה הוכר רווח בסך של כ - 32,669 אלפי ש"ח כתוצאה משערוך החזקות קודמות (45.9%) לשווי הוגן.

החברה ישמה את שיטת הרכישה כהגדרתה ב-IFRS 3, לטיפול החשבונאי ברכישת השליטה כאמור, יצוין כי הפעילות המוחזקת בחימין 2 כוללת זכויות בפרויקט פוטו וולטאי בהספק של 50 מגה וואט (להלן: "אלצ'ה 1") שנמצא בשלבים מתקדמים של פיתוח. כמו כן, חימין 2 יוזמת הרחבה של הפרויקט בכ- 300 מגה-וואט נוספים (להלן "פרויקטי אלצ'ה 2-6") בצמוד לפרויקט אלצ'ה 1.

להלן נתונים בדבר התמורה שהועברה לפי מרכיביה השונים, הנכסים והתחייבויות שהוכרו במועד הרכישה:

הסכום שנקבע בעסקת הרכישה הינו בסך של 4,045 אלפי ש"ח, התמורה שולמה בחודש מרץ 2021.

**זרימת מזומנים נטו ברכישה:**

אלפי ש"ח	
4,045	סה"כ עלות הרכישה
4,045	בניכוי - תמורה שלא במזומן
-	תמורה ששולמה במזומן
-	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו
-	סה"כ

**נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו (על פי סכומים ארעיים כמפורט להלן):**

אלפי ש"ח	
(9,707)	הון חוזר
6,004	הלוואה לחברה אחות
108,301	מערכות לייצור חשמל בהקמה
19,969	נכס זכות שימוש
1,216	מוניטין (הוכר ברכישה)
651	פקדון לז"א
(27,045)	מיסים נדחים
(20,061)	התחייבות בגין חכירה
(38,871)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(36,412)	שווי הוגן של זכויות הוניות קודמות ברכשת
(4,045)	זכאים בגין רכישת השקעה
-	<b>סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי</b>

למועד הדוחות, החברה בחנה ירידת ערך למוניטין שהוכר ברכישה. לא הוכרה ירידת ערך. ראה באור 3(1).

**באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**4. עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה**

א. ביום 13 באוגוסט 2020, התקשרה החברה בהסכם עם טובלי השקעות לרכישת כ- 11.8% ממניות DMA גריד, תמורת סך של כ- 377 אלפי אירו. 118 אלפי אירו מסך תמורת הרכישה הינה בגין רכישת המניות, וסך של כ-259 אלפי אירו בתמורה לקבלת הזכויות בהלוואת בעלים בחברת DMA גריד, אשר תהא זכאית לקדימות מהתקבולים הצפויים של חברת אליזרסאן. ליום הרכישה, הערך בספרים של הנכסים נטו של DMA גריד הנו 0. הקבוצה הכירה בקיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 476 אלפי ש"ח.

ב. ביום 26 באוקטובר 2020, הוענקו לחברת אינדיגו אנרגיה בע"מ (להלן "אינדיגו") כ-13.6% ממניות חברת חימין 3 כתשלום מבוסס מניות עבור שירותים למען פרויקט אליזרסאן בסכום של כ-204 אלפי אירו המהווה כ-6.6% מעלות רכישת הפרויקט ביום הרכישה. הקבוצה הכירה בגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 733 אלפי ש"ח ובגידול בקרן הון בסך 82 אלפי ש"ח.

**ב. חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני**

1. להלן פרטים בדבר השקעות החברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

שם החברה	מיקום עיקרי של פעילות החברה/ השותפות	טכנולוגיה	חלק החברה	הפניה לביאור
סול נטו גגות בע"מ (להלן: "סול נטו גגות")	ישראל	פוטו - וולטאי	50%	1ב7(2)א
סול-נטו גגות אי פי סי בע"מ	ישראל	פוטו - וולטאי	50%	1ב7(2)ב

**2. פרטים נוספים:**

א. סול נטו גגות הוקמה על ידי החברה ביום 6 במאי 2019. ביום 13 במאי נחתם הסכם שיתוף פעולה בין החברה לשותפות הליוס אנרגיה מתחדשת 4 ש.מ (להלן: "הליוס") להקמת מערכות סולאריות לייצור חשמל. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות עם הליוס, ראה ביאור 20א(8) להלן.

ב. סול נטו גגות אי פי סי הוקמה על ידי החברה והליוס ביום 29 במרץ 2020. ביום 22 באוגוסט 2021 התקשרה סול נטו גגות עם סול נטו גגות אי פי סי בהסכם EPC (Engineering, Procurement and Construction), לפיו סול-נטו גגות אי פי סי בע"מ תעניק לסול נטו גגות שירותי קבלן מבצע להקמת מערכות פוטו וולטאיות ואחריות למערכות אלו בתמורה לסך של 140 ש"ח בתוספת מע"מ עבור כל קילו וואט שיוקם.

ג. להלן תנועה בחשבון השקעה:

2020	2021	
	<b>אלפי ש"ח</b>	
2,914	-	יתרה ליום 1 בינואר
(871)	-	חלק החברה בהפסד
-	1,133	חלק החברה ברווח כולל אחר
1,621	-	רט"מ
(3,743)	-	גריעת השקעה בגין עליה לשליטה(*)
79	-	קרן הון מהפרשי תרגום
-	1,133	יתרה ליום 31 בדצמבר

(\*) גריעת השקעה בגין עליה לשליטה בחימין 2, לפרטים נוספים ראה ביאור 7א(ב3).

**באור 8 - רכוש קבוע**

**ליום 31 בדצמבר**  
**2021**

סה"כ	התקנות ושיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים
אלפי ש"ח			
1,339	90	627	622
174	17	91	66
<u>1,513</u>	<u>107</u>	<u>718</u>	<u>688</u>
(753)	(32)	(290)	(431)
(138)	(9)	(49)	(80)
<u>(891)</u>	<u>(41)</u>	<u>(339)</u>	<u>(511)</u>
<u>622</u>	<u>66</u>	<u>379</u>	<u>177</u>

עלות  
יתרה ליום 1 בינואר 2021  
תוספות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

פחת שנצבר  
יתרה ליום 1 בינואר 2021  
תוספות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021  
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2021

**ליום 31 בדצמבר**  
**2020**

סה"כ	התקנות ושיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים	כלי רכב
אלפי ש"ח				
1,234	55	507	477	195
300	35	120	145	-
(195)	-	-	-	(195)
<u>1,339</u>	<u>90</u>	<u>627</u>	<u>622</u>	<u>-</u>
(810)	(25)	(247)	(384)	(154)
(112)	(7)	(43)	(47)	(15)
169	-	-	-	169
<u>(753)</u>	<u>(32)</u>	<u>(290)</u>	<u>(431)</u>	<u>-</u>
<u>586</u>	<u>58</u>	<u>337</u>	<u>191</u>	<u>-</u>

עלות  
יתרה ליום 1 בינואר 2020  
תוספות במשך השנה  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

פחת שנצבר  
יתרה ליום 1 בינואר 2020  
תוספות במשך השנה  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020  
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2020

באור 9 - מערכות לייצור חשמל מחוברות ובהקמה וייזום

א. מערכות לייצור חשמל מחוברות

1. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
25,270	37,764
10,360	75,722
2,134	18,409
<u>37,764</u>	<u>131,895</u>
(766)	-
(1,335)	(2,770)
2,101	-
<u>-</u>	<u>(2,770)</u>
<u><u>37,764</u></u>	<u><u>129,125</u></u>

עלות

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במשך השנה

קרן הערכה מחדש (\*)

יתרה ליום 31 בדצמבר

פחת

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במשך השנה

ביטול פחת שנצבר כנגד קרן הערכה מחדש

יתרה ליום 31 בדצמבר

מערכות לייצור חשמל מחוברות, נטו ליום 31 בדצמבר

(\*) קרן הערכה מחדש כוללת הפסד מירידת ערך בסך 429 אלפי ש"ח.

**באור 9 - מערכות לייצור חשמל מחוברות ובהקמה וייזום (המשך)**

**2. פרטים נוספים**

א. נכון לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2020 לחברה מערכות מחוברות בהספק של כ- 32.4 מגה וואט וכ- 6.9 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) המהוונים בשיעור ההיוון אשר נקבע על-ידי מעריך שווי בלת-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-5.1 מגה וואט קיימת אופציה לרכישת המתקנים כאמור, ואשר שווין ההוגן חושב בהתאם לאמור לעיל.

ג. להלן ההנחות המשמעותיות ששימשו במדידת השווי ההוגן של המערכות המחוברות:

1. כאמור בסעיף ב' לעיל תזרימי המזומנים הצפויים הונו בשיעור היוון אשר משקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות המערכות המחוברות. בשנים 2021 ו-2020 שיעור ההיוון נע בין 4.75% ל- 6.28% ו- 2.23% ל- 6.28% בהתאמה.
2. שיעור שחיקה שנתי של תפוקת הפאנלים בשיעור של 0.5% אשר נקבע בהתאם לאחריות היצרן ולניסיון העבר של החברה.
3. שעות שמש בשנה אשר בהערכות השווי נעו בין 1,594 ל- 1,789 שעות בשנה, ונקבעו בהתאם לניסיון העבר של החברה, לכל מערכת, בהתאם למיקומה ותנאי מזג האוויר.
4. תעריף לשעה משוקלל אשר נקבע בהתאם לאסדרה אליה משתייכת המערכת ונע בין 23 אג' ל- 49 אג' לקילו - וואט שעה, לפני ניכוי דמי איזון. התעריפים משתנים בהתאם לשעות ומועד היצור ומעודכנים בהתאם לתעריפי תעו"ז מתח גבוה של חברת החשמל

ד. יתרת המערכות לייצור חשמל המחוברות אילו היו מוצגות לפי עלות ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך של 102,838 אלפי ש"ח ו- 29,328 אלפי ש"ח בהתאמה.

**ב. מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום**

**1. הרכב**

2020	2021	
אלפי ש"ח		
9,318	271,621	יתרה ליום 1 בינואר
109,371	209,355	תוספות במהלך השנה (*)
164,672	-	תוספות שנבעו כתוצאה מצירופי עסקים
(10,360)	(75,228)	סיווג ממערכות בהקמה למחוברות
(1,380)	(30,799)	הפרשי תרגום
<u>271,621</u>	<u>374,949</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

(\*) התוספות כוללות התחייבות לפירוק ושיקום של המתקן באליוזרסאן בסך 1,234 אלפי ש"ח

**2. פרטים נוספים**

למועד אישור הדוחות, לחברה מערכות מחוברות לרשת החשמל בישראל וספרד בהספק כולל של כ-91.2 מגה-וואט וכן פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה בישראל, ספרד, איטליה ופולין בהספק כולל של כ-2,154 מגה וואט, וזאת בנוסף לצבר הפרויקטים הנמצאים בשלבי בחינה על ידי החברה בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה בהיקף נוסף של כ-1,568 מגה-וואט. לפרטים נוספים בדבר פרויקטים בהקמה וייזום ראה באור 20(א) להלן.

**באור 10 - מקדמות לרכישת פרויקטים**

למועד הדוחות הכספיים שולמו מקדמות בגין רכישה ופיתוח של פרויקטים בספרד, איטליה ופולין בהספק של כ-372 מגה וואט. תשלומי המקדמות הינם בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכמים עם המפתח. ככלל, ההחזקה במניית חברות הפרויקט יועברו לאחר תשלום אבן דרך האחרונה, קרי, הגעת הפרויקט לשלב מוכנות להקמה.

**באור 11 - 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 2021 ו-2020, יתרת נכס החוזה הינה בסך של כ-12,712 אלפי ש"ח וכ-12,850 אלפי ש"ח בהתאמה.

**באור 12 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות**

במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת את הפריטים הבאים:

1. גגות וקרקעות להקמת מתקנים פוטו-וולטאים
2. משרד
3. כלי רכב

**1. מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים:**

א. גגות וקרקעות:

החברה פועלת להתקשרות עם בעל האתר הרלוונטי 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 בהסכמי השימוש עם בעלי האתר נעשית על ידי תאגידי פרויקט ייעודיים. במרבית המקרים, ההתקשרות בהסכם לשכירת האתר נעשית זמן רב טרם מועד הגשת הצעה למכרזים הרלוונטיים 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, ועד אותה נקודה העלויות בדרך כלל אינן מהותיות).

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

**1. הסכמי חכירה על גגות בישראל:**

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 אגב תוך תשלום פיצוי למשכיר בסכומים לא מהותיים לחברה. בנוסף, לאחר מועד השלמת הבנייה 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.

**באור 12 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך)**

2. הסכמי חכירה על קרקעות בספרד :

א. ביום 6 באוקטובר 2020 התקשרה חימין 2, 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'ה, 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 הארכה 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%.

ב. ביום 21 ביולי 2020 התקשרה אליזרסאן (להלן בסעיף זה: "השוכרת") עם צדדים שלישיים בהסכם לשכירת קרקע בשטח של כ-85 הקטר (כ-850 דונם) שבתחומה מתעתדת החברה להקים את פרויקט אליזרסאן 1 (להלן: "הסכם השכירות"). דמי השכירות הינם בסך של כ-173 אלפי אירו בשנה, הם משולמים מדי רבעון וצמודים למדד. 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. לשוכרת ניתנה זכות סירוב ראשונה וזכות קדימה על הקרקע, בכפוף למנגנון שנקבע בהסכם (למעט העברה מותרת לבני משפחה או יורשים של בעל הקרקע) ואולם בכל מקרה, מכירת הקרקע תעשה תוך שהרוכש יטול את ההתחייבויות בעל הקרקע לפי הסכם השכירות.

ג. הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות ליסינג רכבים שונות לתקופה של שלוש שנים, ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על-פי צרכיה השוטפים. כלי הרכב החכורים מזוהים באמצעות מספרי רישוי ורישיונות רכב, כאשר לחברות הליסינג אין יכולת החלפה של כלי הרכב, למעט במקרים של ליקויים ואחריות ספק. הרכבים החכורים משמשים את עובדי החברה בעלי הסכמי העסקה הכוללים מחויבות מצד הקבוצה להעמיד רכב לרשותם. מאחר והנהגים העיקריים מהשימוש ברכבים כאמור הינם העובדים (להלן: "רכבי הטבה"), אשר זכאים בכל רגע נתון לדרוש תשלום שכר חלף הטבת הרכב, והמבחנים לקיומה של חכירת משנה מתקיימים, הקבוצה סיווגה את חכירות המשנה כמימוניות. לקבוצה אין אופציות הארכה ו/או ביטול ללא קנס בהסכמים עם חברות הליסינג אשר וודאי באופן סביר שימומשו.

ג. הקבוצה חוכרת משרדים ברחובות :

1. בהתאם להסכם השכירות אשר נחתם בין החברה לסולאיר לחברה, לחברה זכות לחכור את המשרדים עד ליום 30 בספטמבר 2025, 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'). לפרטים נוספים ראה ביאור 1)ד29.

2. בהתאם להסכם שכירות המשנה אשר נחתם בין סולאיר לחברה, שוכרת החברה, כשוכרת משנה, משרדים נוספים מסולאיר ישראל, כשוכרת ראשית, החל מיום 1 באוקטובר 2020 ועד ליום 1 במאי 2022, ובתוספת של 3 תקופות אופציה בנות שנה אחת (עד ליום 1 במאי 2025) כל אחת בתמורה לשכירות חודשית בסך של 16 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 1)ד29.



**באור 12 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך)**

**2. נכסי זכות שימוש**

סה"כ	כלי רכב	משרדים באלפי ש"ח	קרקעות	גגות	
					<u>עלות נכסים:</u>
63,805	1,654	2,769	34,271	25,111	יתרה ליום 1 בינואר 2021
43,600	1,031	-	-	42,569	תוספות השנה (*)
(8)	-	-	-	(8)	הצמדה למדד
(3,686)	-	-	(3,686)	-	הפרשי תרגום
103,711	2,685	2,769	30,585	67,672	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
					<u>פחת שנצבר:</u>
(2,284)	(422)	(697)	(287)	(878)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(3,730)	(608)	(442)	(1,127)	(1,553)	תוספות השנה
190	-	-	190	-	הפרשי תרגום
(5,824)	(1,030)	(1,139)	(1,224)	(2,431)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
<b>97,887</b>	<b>1,655</b>	<b>1,630</b>	<b>29,361</b>	<b>65,241</b>	נכס זכות שימוש, נטו, ליום 31 בדצמבר 2021

(\*) כולל דמי שכירות בסך של 2,131 אלפי ש"ח אשר שולמו מראש.

סה"כ	כלי רכב	משרדים באלפי ש"ח	קרקעות	גגות	
					<u>עלות נכסים:</u>
13,684	1,045	1,596	-	11,043	יתרה ליום 1 בינואר 2020
30,965	-	-	30,965	-	תוספות בגין חברות בנות שאוחדו לראשונה
19,894	1,134	1,173	3,519	(*)14,068	תוספות השנה
(525)	(525)	-	-	-	גריעות השנה
(213)	-	-	(213)	-	הפרשי תרגום
63,805	1,654	2,769	34,271	25,111	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
					<u>פחת שנצבר:</u>
(1,149)	(538)	(310)	-	(301)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(1,663)	(409)	(387)	(290)	(577)	תוספות השנה
525	525	-	-	-	גריעות השנה
3	-	-	3	-	הפרשי תרגום
(2,284)	(422)	(697)	(287)	(878)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<b>61,521</b>	<b>1,232</b>	<b>2,072</b>	<b>33,984</b>	<b>24,233</b>	נכס זכות שימוש, נטו, ליום 31 בדצמבר 2020

(\*) כולל דמי שכירות בסך של 2,826 אלפי ש"ח אשר שולמו מראש.

**באור 12 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך)**

**3. התחייבות בגין חכירה**

גגות	קרקעות	משרדים באלפי ש"ח	כלי רכב	סה"כ	
<b>גובה התחייבות:</b>					
(9,666)	-	(1,315)	(516)	(11,497)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(12,689)	(3,519)	(1,172)	(796)	(18,176)	תוספות השנה
-	(30,965)	-	-	(30,965)	תוספות בגין חברות בנות שאוחדו לראשונה
(768)	(109)	(70)	(18)	(965)	הוצאות מימון
1,133	346	428	427	2,334	תשלומים בגין חכירה
-	216	-	-	216	הפרשי תרגום
(21,990)	(34,031)	(2,129)	(903)	(59,053)	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>
(42,976)	-	-	(1,049)	(44,025)	תוספות השנה
(1,516)	(839)	(147)	(36)	(2,538)	הוצאות מימון
2,193	536	492	710	3,931	תשלומים בגין חכירה
8	-	-	-	8	הצמדה למדד
-	4,024	-	-	4,024	הפרשי תרגום
(64,281)	(30,310)	(1,784)	(1,278)	(97,653)	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>

**ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
<b>באלפי ש"ח</b>		
1,525	7,080	עד שנה
6,604	8,148	בין שנה לחמש שנים
50,924	82,425	מעל חמש שנים
59,053	97,653	<b>סך הכל</b>

**באור 13 - ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
<b>אלפי ש"ח</b>		
33,405	11,089	חובות פתוחים
1,572	1,104	המחאות לפרעון
34,977	12,193	

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 סך של 9,276 אלפי ש"ח ו- 26,562 אלפי ש"ח בהתאמה מסך הספקים הינם בגין השקעות בהקמת מערכות פוטו וולטאיות.

**באור 14 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
739	4,941	הוצאות לשלם
8,466	507	זכאים בגין רכישת השקעות (*)
579	-	מקדמות מלקוחות
148	5,948	מוסדות
1,563	2,157	עובדים ומוסדות בגין משכורת
20	253	אחרים
381	656	חברות קשורות
-	1,642	ריבית לשלם
<b>11,896</b>	<b>16,104</b>	

**(\*) זכאים בגין רכישת השקעות**

- א. ביום 19 בפברואר 2018 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 45.9% מהון המניות של חברת חימין 2 תמורת סך של 1,350 אלפי אירו. במועד הרכישה שילמה החברה סך של 720 אלפי אירו (כ-2,790 אלפי ש"ח), והייתה אמורה לשלם סך של 450 אלפי אירו (כ-1,745 אלפי ש"ח) ביום 30 ביוני 2018 (להלן: "התשלום השני"). בהסכמת הצדדים התשלום השני נדחה עד למועד השגת מימון מצד ג', במהלך שנת 2020 שילמה החברה את התשלום השני. יתרת התשלום בסך של 180 אלפי אירו (כ-569 אלפי ש"ח) ישולמו במועד החיבור של הפרויקט לרשת החשמל. לפרטים נוספים ראה באור 20(א)(9) להלן.
- ב. ביום 31 ביולי 2020 רכשה החברה 50% ממניות חברת סרגוסה ישראל. סך של 859 אלפי אירו (3,387 אלפי ש"ח) מסך תמורת הרכישה שולם ביום 19 במאי 2021. לפרטים נוספים ראה באור 7א(3)(א).
- ג. ביום 23 בדצמבר 2020 רכשה החברה 5.1% ממניות חברת חימין 2 בתמורה לסך של 4,045 אלפי ש"ח, סך התמורה שולם בחודש מרץ 2021. לפרטים נוספים ראה באור 7א(3)(ב).
- ד. ביום 13 באוגוסט 2020, התקשרה החברה בהסכם עם טובלי השקעות לרכישת כ- 11.8% ממניות DMA גריד, סך של 118 אלפי אירו (כ-465 אלפי ש"ח) מסך תמורת הרכישה שולם ביום 3 במאי 2021. לפרטים נוספים ראה באור 7א(4)(א).

**באור 15 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים**

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
254,697	411,189	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(5,185)	(123,375)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>249,512</u>	<u>287,814</u>	

ב. מועדי פירעון לאחר תאריך המאזן

2020	2021	
באלפי ש"ח		
5,185	123,375	בשנה הראשונה (חלויות שוטפות)
78,417	13,661	בשנה השניה
7,316	13,795	בשנה השלישית
7,396	31,109	בשנה הרביעית
<u>156,383</u>	<u>229,249</u>	בשנה החמישית ואילך
<u>254,697</u>	<u>411,189</u>	<b>סך-הכל</b>

**באור 16 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות**

1. מסגרת אשראי תאגידית

א. הסכם הלוואה

ביום 28 באוקטובר 2019 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם Kommunalkredit Austria AG (להלן: "הבנק האוסטרי" או "קומיונל קרדיט") למסגרת אשראי מתחדשת (Revolving Senior Facility).

מסגרת האשראי התאגידית יועדה לפירעון התחייבויות קודמות של החברה, מימון הון תפעולי, צרכים תאגידיים כלליים ומימון פרויקטים חדשים.

מסגרת האשראי שניתנה עמדה על סך של כ-13,600 אלפי אירו (כ-52,740 אלפי ש"ח) ומבוססת על שווי הפרויקטים הקיימים בחברה במועד ההתקשרות.

מסגרת האשראי המנוצלת נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5% בתוספת ריבית ה- EURIBOR (בכפוף לריבית רצפה של 0.2%-). בנוסף מסגרת האשראי נושאת עמלה בשיעור של 1.95% שנתי מסך המסגרת הבלתי מנוצלת. הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית. קרן הלוואה תפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2022. הלוואה ניתנת לפירעון מוקדם ללא קנסות מהותיים.

ביום 17 בדצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להגדלת המסגרת בסכום של כ-4.9 מליון אירו, בתנאים זהים להסכם הקיים.

ביום 11 בנובמבר 2021, חתמה החברה עם הבנק האוסטרי על הגדלת מסגרת בסך של 6.5 מליון אירו, אשר נמשכו ביום 17 לנובמבר 2021. כחלק מהגדלת המסגרת, עודכנו תנאי הלוואה. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 5.75% בתוספת ריבית ה- EURIBOR (בכפוף לריבית רצפה של 0.25%-). בנוסף מסגרת האשראי תישא עמלה בשיעור של 1.95% שנתי מסך המסגרת הבלתי מנוצלת. סך של 3 מיליון אירו ייפרע ביום 31 במרץ 2022, ויתרת קרן הלוואה תפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2022.

ביום 21 בדצמבר 2021, חתמה החברה עם הבנק האוסטרי על הגדלת המסגרת הקיימת בסך של 5 מליון אירו אשר נוצלה באותו היום.

ליום 31 לדצמבר 2021, כל יתרת מסגרת האשראי נוצלה, ויתרת הלוואה עומדת על סך של 30,000 אלפי אירו (כ-105,597 אלפי ש"ח).

ליום 31 לדצמבר 2020, היתרה המנוצלת והבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי עומדת על סך של 17,539 ו-961 אלפי אירו (כ-69,175 אלפי ש"ח ו-3,791 אלפי ש"ח בהתאמה).

לאחר תאריך המאזן, ביום 25 בינואר 2022, פרעה החברה את הלוואה במלואה.

**באור 16 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות (המשך)**

**ב. בטוחות**

להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי הבנק האוסטרי, העמידה החברה בטוחות המקובלות להסכמי מימון מסוג זה. לפרטים נוספים ראה ביאור 20 להלן.

**ג. אמות מידה, עילות לפרעון מיידי**

המלווה יהא רשאי להעמיד את מלוא ההלוואה לפרעון מיידי, בין היתר, במקרה של אי פרעון של תשלום לפי תנאי ההלוואה במועד פרעונו או הפרת תנאי הסכם ההלוואה; שינוי שליטה באופן שבו ה"ה פאולה שגב ועודד עין דור יפסיקו להחזיק, באופן ישיר או עקיף, בלפחות 50% ממניות החברה; הפרת תנאי הסכם ההלוואה; אי תשלום או העמדה לפרעון מיידי של התחייבות פיננסית של החברה או חברה מהותית בקבוצה (הפרה צולבת) ובלבד שגובה ההתחייבות גבוה מ-1 מיליון אירו; הליכי חדלות פרעון של החברה או חברה בקבוצה; מכירת כל או עיקר נכסיה של החברה; הפסקת המסחר של החברה בבורסה; אי רישום מניות החברה למסחר בתוך 14 ימים מהמועד הקובע ועוד.

**2. הלוואה פרויקטאלית**

**א. הסכם הלוואה**

ביום 6 ביוני 2019 התקשרה סול נטו 1 ביחד עם חברות בנות שלה (להלן: "חברות הפרויקט") בהסכם מימון פרויקטאלי (להלן: "הסכם המימון") עם הבנק האוסטרי, לפיו לחברות הפרויקט יוקצה קו אשראי כולל בסך של 20,000 אלפי אירו (כ- 77,560 אלפי ש"ח). הסכום יוקצה בין חברות הפרויקט בהתאם ליכולת כיסוי החוב שנקבע בהתאם למודל פיננסי המתבסס על זרם התקבולים הצפוי לכל פרויקט. בדצמבר 2019, גדלה המסגרת ל-51 מליון אירו.

ביום 13 באוקטובר 2020, התקשרה סול נטו 1 ביחד עם חברות בנות שלה (להלן: "חברות הפרויקט") בהסכם מימון פרויקטאלי (להלן: "הסכם המימון") עם חברת ביטוח ישראלית לפיו לחברות פרויקטי הגגות יוקצו קו אשראי כולל בסך של 250 מליון ש"ח, הניתן למשיכה עד ליום 31 בדצמבר 21. ביום 26 בנובמבר 2020, הלווה החברה כ-150 מליון שח, אשר שימשו בין היתר לפרעון מלא של המימון הפרויקטלי מהבנק האוסטרי. במהלך שנת 2021 נוצלה מסגרת בסך של כ- 62,267 אלפי ש"ח נוספים.

בהתאם להסכמות בין הצדדים, תוארך תקופת הזמינות והחברות הלוות תהיינה רשאיות לבצע משיכות תחת ההלוואה עד ליום 30 ביוני 2022 (להלן: "מועד הזמינות"). ככל שלא נמשכו הלוואות עד מלוא סכום מסגרת ההלוואה עד לאותו מועד, תבוטל יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת והחברות הלוות תשלמנה למלווה עמלת ביטול בגובה 3% מסכום המסגרת הבלתי מנוצלת (למעט אם אין אפשרות להקים מערכות כלשהן מסיבות שאינן בשליטת החברות הלוות או אם חלה הפחתה בעלויות הבנייה של הפרויקט).

פירעונות קרן יבוצעו בתשלומים דו שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית, על פי לוח הסילוקין של ההלוואה, בסכומים הנעים בין 0.7% ל-4% מקרן ההלוואה ע"ב 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 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 ההלוואות למעט ביחס להלוואה אשר עתידה לשמש את פרויקט פניציה שתפרע בתום 4 שנים ממועד נטילתה).

ההלוואות הנמשכות תחת מסגרת ההלוואה (למעט סכום זניח בגין הלוואות פיקדון שירות החוב) בחלקן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן וחלקן אינן צמודות (על פי החלטת החברה במועד המשיכה) וישאו ריבית שנתית קבועה המורכבת מריבית בסיס הנקבעת במועד כל משיכה בהתאם לריבית האגח הממשלתי (צמוד או לא צמוד לפי הענין) לאותו מח"מ + 2.6% (להלן: "הריבית 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, הריבית התוספתית בשיעור של 1% תתעדכן מעת לעת בהתאם למערכות שיחוברו, בשנת 2021 חוברו מערכות אשר בגינן נוצל סך של כ- 76,812 אלפי ש"ח והריבית הנקובה בגינן הופחתה בשיעור של 1%. במהלך תקופת הריבית הראשונה של ההלוואה לאחר תום מועד הזמינות, יקיימו הצדדים מו"מ על קביעת לוח סילוקין מאוחד בהתבסס על ממוצע משוקלל של ריבית בסיס קבועה ומדד המחירים לצרכן לכלל ההלוואות שנמשכו עד לאותו מועד.

ריבית פיגורים הינה בין 2% ל-3% שנתי בתוספת על הריבית הקיימת.

**באור 16 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות (המשך)**

ישנה עמלת הקצאת אשראי חד פעמית בגובה 0.5% מסכום מסגרת ההלוואה; עמלה שנתית של 0.75% מסך המסגרת הבלתי מנוצלת.

**ב. בטוחות**

להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי הבנק האוסטרי, העמידה החברה בטוחות המקובלות להסכמי מימון מסוג זה.

**ג. אמות מידה, עילות לפרעון מיידי**

המלווה יהא רשאי להעמיד את מלוא ההלוואה לפרעון מיידי, בין היתר, במקרה של אי פרעון של תשלום לפי תנאי ההלוואה במועד פרעונו או הפרת תנאי הסכם ההלוואה; שינוי שליטה באופן שבו הי"ה פאולה שגב ועודד עין דור יפסיקו להחזיק, באופן ישיר או עקיף, בלפחות 50% ממניות החברה; הפרת תנאי הסכם ההלוואה; אי תשלום או העמדה לפרעון מיידי של התחייבות פיננסית של החברה או חברה מהותית בקבוצה (הפרה צולבת) ובלבד שגובה ההתחייבות גבוה מ-1 מיליון אירו; הליכי חדלות פרעון של החברה או חברה בקבוצה; מכירת כל או עיקר נכסיה של החברה; הפסקת המסחר של החברה בבורסה; אי רישום מניות החברה למסחר בתוך 14 ימים מהמועד הקובע ועוד.

למועד הדוחות הכספיים ניצלה החברה סך של כ-213 מליוני ש"ח מתוך המסגרת.

**ג. אמות מידה פיננסיות:**

בהסכם ההלוואה, נקבעה אמת מידה פיננסית כדלהלן: שבכל עת יחס כיסוי החוב (DSCR) ההיסטורי, החזוי, המינימלי והמוצאע (LLCR) (להלן: "היחסים הפיננסיים") לא יהיה נמוך מ-1: 0.08.

**ד. דחיית תשלום קרן וריבית ביום 31 בדצמבר 2021:**

ביום 31 בדצמבר הוסכם בין הצדדים כי תתבצע דחייה של תשלומי הקרן והריבית שהחברה נדרשה לשלם ביום 31 בדצמבר 2021, כל התשלומים העתידיים בהתאם ללוחות סילוקין נדחו בתקופה אחת בת חצי שנה.

**3. הלוואת חוב בכיר אליזרסאן –**

ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה חברת אליזרסאן בהסכם הלוואת חוב בכיר בסך של 25.1 מיליון אירו, מתוכם: 24.1 מיליון אירו ישמשו לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של פרויקט אליזרסאן 1 (להלן: "ההלוואה העיקרית"); ומיליון אירו, אשר ישמשו לצורך מימון החשבון המשועבד לטובת הרוכשת מכוח הסכם ה-PPA בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1 (להלן: "הלוואת ה-PPA").

ההלוואה העיקרית תיפרע תשלומים דו שנתיים ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה, בסכומים משתנים הנעים 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.

ההלוואות נושאות ריבית שנתית של 2.75%, כאשר ריבית הפיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאות ההלוואות.

קיימת 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, שתחושב בהתאם למנגנון החישוב הקבוע בהסכם ההלוואה.

יצוין כי סכום המשיכה האחרון תחת ההלוואה העיקרית ישמש באופן בלעדי לצורך מימון תשלום אבן הדרך האחרונה, המותנית בקבלת אישור הפעלה מסחרית ותקינות של מתקן הייצור תחת הסכם ה-EPC (להלן: "תשלום אישור הפעלה") ולמימון פיקדון שירות החוב.

הלווה רשאית לבצע משיכות מכוח המסגרת עד למועד הפעלה המסחרית של הפרויקט או יום 30 בספטמבר 2021, לפי המוקדם. לאחר מועד זה, תבוטל יתרת מסגרת ההלוואה הבלתי מנוצלת. למועד הדוחות נוצלה מסגרת ההלוואה במלואה.

**באור 16 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות (המשך)**

במסגרת הסכם ההלוואה העיקרית, העמידה אליזרסון, 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 (בדרך של נשיאתן בחלק מעלויות הפרויקט); שעבוד על תקבולים בגין חשבונות הפרויקט המשועבדים. בנוסף התחייבה הלווה לרשום שעבוד מתאים על נכסי הפרויקט (PV Plant Assets) (לרבות, המערכות, קווי ההולכה, קניין רוחני באישורים והיתרים כו"ב) 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 היחסים נמוכים מאלה: DSCR היסטורי - 1.05, DSCR חזוי - 1.05, 1.05 - LLCR. בנוסף, תנאי לביצוע משיכות תחת הסכם ההלוואה - יחס ההלוואות (כהגדרת המונח לעיל) אינו גבוה מ-34:66.

נכון למועד הדוח, מסגרת האשראי נוצלה במלואה.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אליזרסון עומדת באמות המידה הפיננסיות.

**4. הלוואת מזנין אליזרסון -**

ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה חברת אליזרסון בהסכם הלוואת המזנין בסך של 5 מיליון אירו. מטרת ההלוואה הינה פרעון הלוואת הבנק האוסטרי בסך כ-2 מיליון אירו ומימון הוצאות פרויקט אליזרסון חלף הון עצמי שידרש מהבעלים.

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 יגרם 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 נושאת ריבית שנתית של 6% + EURIBOR לתקופה של חצי שנה (ובלבד שאינו נמוך מ-2.5%). ריבית פיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאת ההלוואה.

מועדי תשלום הריבית על ההלוואה הם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה.

כמו כן, קיימת עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בסך של 268 אלפי אירו אשר שולמה במועד הקצאת ההלוואה.

נכון למועד פרסום הדו"ח, ההלוואה נמשכה במלואה.

במסגרת הלוואת המזנין, העמידה אליזרסון, בין היתר, את הבטוחות להלן: שעבוד שני בדרגה על מלוא מניות הלווה; 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 היחסים נמוכים מאלה: DSCR היסטורי - 1.05, DSCR חזוי - 1.05, 1.05 - LLCR. בנוסף, תנאי לביצוע משיכות תחת הסכם ההלוואה - יחס ההלוואות (כהגדרת המונח לעיל) אינו גבוה מ-34:66.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אליזרסון עומדת באמות המידה הפיננסיות.

- באור 16- מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

5. פרטים בדבר הלוואות מהותיות:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021		מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעורי הריבית	בסיס הצמדה	מועד נטילת האשראי	סוג	זהות הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב						
67,296	69,176	103,261	105,597	31.12.2022	+6.5% יוריבור (עם ריצפה של -0.2%)	יוריבור	2019-2021	הלוואה	החברה
122,683	123,881	148,863	153,198	30.06.2022 ועד 18 חודשים טרום פקיעת תוקף ההסדרה באחרון מתקני הגגות	ריבית אג"ח ממשלתי צמודה לפי מח"מ ההלוואה מחושב (כ-11 שנה) + 2.6%	מדד המחירים לצרכן	2020-2021	הלוואה	חברה בת
26,678	26,941	35,795	37,445	30.06.22 ועד 18 חודשים טרום פקיעת תוקף ההסדרה באחרון מתקני הגגות	ריבית אג"ח ממשלתי לא צמודה לפי מח"מ ההלוואה מחושב (כ-11 שנה) + 2.6%	לא צמוד	2020-2021	הלוואה	חברה בת
-	-	22,048	22,446	30.06.22 במשך תקופה של 4 שנים	ריבית אג"ח ממשלתי לא צמודה לפי מח"מ ההלוואה מחושב (כ-4 שנים) + 2.6%	מדד המחירים לצרכן	2021	הלוואה	חברה בת
17,617	19,089	17,079	18,234	31.12.2025	+6% יוריבור (עם ריצפה של -0.25%)	יוריבור	30.11.2020	הלוואה	חברה בת
16,632	17,453	80,651	84,830	30.6.2020 ועד ליום 31.12.2037	2.75%	יוריבור	30.11.2020	הלוואה	חברה בת
3,791	3,944	3,492	3,520	31.3.2022	2.75%	יוריבור	30.11.2020	הלוואה	חברה בת
<u>254,697</u>		<u>411,189</u>							



**באור 17 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים**

**א. כללי**

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלהלן:

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות משועבדים, מזומן מוגבל, לקוחות, נגזרים, חייבים אחרים, זכאים ויתרות זכות, ספקים, אשראי לז"ק, הלוואות, התחייבויות בגין חכירה והתחייבויות אחרות לזמן ארוך. הקבוצה סבורה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הנ"ל בדוחות הכספיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, למעט הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה.

**ב. סיכונים פיננסיים וניהולם**

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים כגון:

- סיכון מט"ח
- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק, חשיפה לשינויים במחירי השוק של החשמל
- סיכון מדד וסיכון ריבית - סיכון שווי הוגן בגין ריבית וסיכון תזרימי מזומנים בגין ריבית.

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 בשוקי המטבע והריבית, הנתונים נבחנים על ידם, ומעת לעת נבחנות דרכי הפעולה האפשריות.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים ואופן ניהולם:

**1. סיכוני מט"ח**

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע כאשר חברות הקבוצה מתקשרות בעסקאות במטבע שאינו מטבע הפעילות שלהן. החשיפות העקרויות של הקבוצה נובעת מספקים במטבע חוץ ומהלוואות שניטלו במטבע חוץ.

החברה מגדרת את הסיכון לשינויים בשערי החליפין על ידי רכישת אופציות.

להלן ניתוח רגישות של הקבוצה למטבע האירו - השפעת השינוי של 5% בשער החליפין על הרווח וההפסד הגין נכסים והתחייבויות פיננסיות החשופות לסיכון כאמור (לפני השפעת המס), הינה כלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2021		
שינוי בשער חליפין אירו		
קיטון של 5%	יתרה בספרים	גידול של 5%
רווח והפסד	אלפי ש"ח	רווח והפסד
(843)	16,850	843
5,163	103,261	(5,163)

מזומנים ושווי מזומנים  
הלוואות מתאגידים בנקאיים

**באור 17 - מכשירים פיננסים וניהול סיכונים (המשד)**

ליום 31 בדצמבר 2020		
שינוי בשער חליפין אירו		
קיטון של 5%		גידול של 5%
רווח והפסד	יתרה בספרים	רווח והפסד
(416)	8,312	416
5,267	105,336	(5,267)

מזומנים ושווי מזומנים  
הלוואות מתאגידים בנקאיים

**2. 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 רב הכנסות החברה נובעות ממכירת חשמל לרשויות מוניציפליות וחברות ממשלתיות (חברת החשמל) או ממכרז להקמת מערכות סולריות 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.

**באור 17 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)**

**3. 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 לרוב 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.

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

**ניתוח מועדי המימוש החזויים 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 החזויים.

ליום 31 בדצמבר 2021					
מעל 3 שנים	שנה עד 3 שנים	עד שנה	הערך בספרים	ריבית	
אלפי ש"ח				%	
-	-	16,104	16,104	-	זכאים ויתרות זכות
-	-	12,193	12,193	-	ספקים ונותני שירותים
-	-	591	591	-	הלוואות מאחרים
340,985	44,812	136,616	411,189	2.38%-8.39%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
126,543	11,948	6,065	97,653	2.23%-6.28%	התחייבויות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר 2020					
מעל 3 שנים	שנה עד 3 שנים	עד שנה	הערך בספרים	ריבית	
אלפי ש"ח				%	
-	-	11,317	11,317	-	זכאים ויתרות זכות
-	-	34,977	34,977	-	ספקים ונותני שירותים
-	-	1,991	1,991	-	הלוואות מאחרים
22,628	101,701	13,647	254,697	2.38%-8.39%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
80,987	7,230	3,443	59,053	2.23%-6.28%	התחייבויות בגין חכירה

**באור 17 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)****4. סיכוני שוק**

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

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 תביא לעליה בהכנסות מייצור חשמל ותקטין חשיפה זו.

**5. סיכון ריבית**

א. לחברה ולתאגידים בבעלותה הלוואות בריבית משתנה הצמודות לריבית היוריבור. הלוואות המטה נושאת ריבית של יוריבור + 6.5% עם רצפה בשיעור של (-0.2%).

כמו כן, הלוואת הפרויקטים נושאת ריבית הנקבעת במועד יצירת ההלוואה בשיעור של אג"ח ממשלתי בעל מח"מ דומה ואופן הצמדה דומה. בהתאם לכך, לחברה חשיפה לעלייה בשיעור הריבית של האג"ח הממשלתי עד מועד יצירת ההלוואה בפועל.

ב. ירידה של 1% בשיעור הריבית על מכשירי החוב בעלי ריבית משתנה לסוף תקופת הדיווח, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, תקטין את הוצאות המימון של החברה בסכום זניח. מנגד, עלייה של 1% בשיעור הריבית לסוף תקופת הדיווח הייתה גורמת לעלייה בהוצאות המימון העתידיות בסך של כ- 500 אלפי ש"ח.

באור 18 - מיסים על ההכנסהא. 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 (להלן "הפקודה").

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 2019-2021 הינו 23%

שיעור מס חברות בספרד בשנים 2019-2021 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 שערות וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שערות 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.

**באור 18 - מיסים על ההכנסה (המשך)**

ד. הכנסות מיסים על ההכנסה

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
(76)	(39)	-	הוצאות מיסים שוטפים
444	508	4,775	הכנסות מיסים נדחים
368	469	4,775	

ה. מיסים נידחים

ליום 31 בדצמבר 2021	זקיפה ישירות להון		זקיפה לרווח והפסד	ליום 31 בדצמבר 2020	
	בגין קרן הון מהפרשי תרגום	בגין קרן הערכה מחדש			
אלפי ש"ח					
331	-	35	(23)	319	הפרשות לזכויות לעובדים
49	-	-	6	43	הפרשה לחובות מסופקים
443	(13)	-	239	217	חכירות לפי IFRS 16
(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 )	4,165	(4,298)	4,755	( 37,443 )	

ליום 31 בדצמבר 2020	זקיפה ישירות להון	זקיפה לרווח והפסד		ליום 31 בדצמבר 2019	
		אלפי ש"ח			
319	72	16	-	231	הפרשות לזכויות לעובדים
43	-	42	-	1	הפרשה לחובות מסופקים
217	-	63	108	46	חכירות לפי IFRS 16
(4,249)	(989)	(869)	-	(2,391)	מערכות ליצור חשמל מחוברות
(36,660)	-	-	(36,660)	-	מערכות לייצור חשמל בהקמה
3,846	-	1,256	-	2,590	הפסדים להעברה לצרכי מס
(959)	-	-	-	(959)	חייבים בגין פרויקט בביצוע
( 37,443 )	(917)	508	(36,552)	(482)	

**באור 18 - מיסים על ההכנסה (המשך)**

ליום 31 בדצמבר 2019	זקיפה ישירות להון	זקיפה לרווח והפסד	ליום 31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח				
231	46	52	133	הפרשות לזכויות לעובדים
1	-	-	1	הפרשה לחובות מסופקים
46	-	46	-	חכירות לפי IFRS 16
(2,391)	(972)	(541)	(878)	מערכות ליצור חשמל מחברות
2,590	-	1,846	744	הפסדים להעברה לצרכי מס
(959)	-	(959)	-	חייבים בגין פרויקט בביצוע
<u>(482)</u>	<u>(926)</u>	<u>444</u>	<u>-</u>	

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 מיסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
(7,700)	23,421	(36,408)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(1,771)	5,386	(8,374)	הטבת מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי
177	66	217	עליה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
-	-	(1,639)	הוצאות שאינן מותרות/ הכנסות לא חייבות לצורכי מס
-	-	42	יצירת מיסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות
109	(26)	-	שבגינם לא נרשמו מיסים נדחים בעבר
489	(11,311)	-	שיעור מס שונה בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל
628	5,416	4,999	אחרים
368	469	(4,755)	השפעת המס בגין תוצאות חברות כלולות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנכללות בדוח רווח והפסד נטו ממש
			הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים בתקופה

**באור 18 - מיסים על ההכנסה (המשך)**

ז. 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 19 - שינוי המבנה**

ביום 30 בספטמבר 2020, מוזגה חברת רה-סולאר בע"מ, לחברת סולאיר, ובאותו יום, העבירה חברת סולאיר את מרבית נכסיה לחברה. יחס ההחזקות של בעלי השליטה בחברה הממוזגת לעומת שיעור החזקותם בסולאיר ערב המיזוג, השתנה באופן לא מהותי בעקבות המיזוג, כאשר יחס זה נשמר בעת פיצול החברה. דוחות כספיים אלו נערכו באופן המשקף את רכישת הפעילות המועברת מסולאיר (חברה אחות של החברה), כאילו היתה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה, בשיטת As Pooling.

**רה ארגון בחברת סולאיר**

**1. הסכם מיזוג**

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם הסכם מיזוג (להלן: "הסכם המיזוג") בין רה סולאר בע"מ, חברה פרטית שבשליטת (100%) הגב' פאולה וילין שגב (להלן: "רה סולאר"), לסולאיר (שבשליטת רה סולאר בשיעור של כ- 90%). מטרת ההסכם הינה למזג את פעילות שתי החברות האמורות בתחום האנרגיה המתחדשת, לצורך העברת מרבית הפעילות האמורה לחברה אשר מנייתה תיסחרנה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ועל כן הוסכם בין היתר כדלקמן:

א. סולאיר מיזגה לתוכה, את רה סולאר בהתאם לחוק החברות וזאת מיום ה- 30 בספטמבר 2020 (להלן: "המועד הקובע"). במסגרת המיזוג האמור, כלל פעילות רה סולאר לרבות כלל נכסיה, זכויותיה והתחייבויותיה, יועברו במצבם כפי שהם (AS IS) לסולאיר והכל בפטור ממס בהתאם סעיף 103 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) בכפוף לתנאים שיפורטו בסעיף קטן ב להלן.

ב. בתמורה למיזוג, הוקצו לבעלת המניות היחידה ברה-סולאר (להלן: "פאולה") מניות בסולאיר (על פי יחס השוויים שנקבע בין רה סולאר לסולאיר), כך שלאחר המיזוג וטרום הפיצול (כהגדרתו להלן) מחזיקה פאולה במניות סולאיר המהוות כ- 91.19% מזכויות ההון וההצבעה בסולאיר, ואילו מר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה (להלן: "עודד"), מחזיק (באמצעות נאמן) במניות המהוות כ- 8.81% מזכויות ההון וההצבעה בסולאיר.

ג. כניסתו לתוקף של הסכם המיזוג הותנתה בהתקיימות כלל התנאים המתלים כמפורט בהסכם המיזוג והתרחשה בפועל ביום 2 בפברואר 2021.

**2. הסכם פיצול**

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם הסכם (להלן: "הסכם הפיצול") בין רה סולאר, סולאיר, החברה, מר אלון שגב, פאולה, ועודד (להלן: "הצדדים"), אשר עיקריו הינם כדלקמן:

א. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם הפיצול, ולאחר ביצוע המיזוג שתואר לעיל, תעביר סולאיר לחברה את מרבית פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת (להלן בסעיף זה: "הפעילות המועברת") במצבה הקיים (AS IS), ביחד וכמקשה אחת, בפטור ממס לפי הוראות סעיף 105 לפקודה, וזאת בתוקף רטרואקטיבי למועד הקובע.

ב. כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול הייתה כפופה לקיומם המצטבר של כל התנאים המתלים כמפורט בהסכם הפיצול עד ליום 15 בינואר 2021.

ג. במסגרת הסכם הפיצול הוסכם כי יתרה בסך של 5,000 אלפי ש"ח תיוותר בסולאיר וכי לא יועברו תשלומים אחרים במזומן או תמורה נוספת כלשהי בין בעלי הזכויות בסולאיר ו/או בחברה ו/או בין סולאיר לחברה.

ד. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ובכפוף לתנאי ההסכם, הועברו כלל העובדים ונושאי המשרה בסולאיר להיות מועסקים על ידי החברה, אשר התחייבה להעסיקם באותם תנאים לפחות בהם הועסקו על ידי סולאיר, או בתנאים אחרים ככל ויוסכמו כאלו עם כל עובד, וזאת בשמירת זכויות מלאה, לכל דבר ועניין, ותוך רציפות העסקתית, לרבות לעניין זכאותם בגין סיום יחסי עובד מעביד. בהתאם, החברה תישא, בקשר עם העובדים ונושאי המשרה האמורים, בכל העלויות וההתחייבויות הנובעות מיחסי עובד-מעביד ו/או סיומם ובכל הכרוך בכך, וזאת הן בגין התקופה שעד למועד הקובע והן בגין התקופה שלאחר המועד הקובע, לרבות כל הזכויות הסוציאליות להן זכאים העובדים. הצדדים פנו לרשות המיסים בישראל בבקשת אישור להחלת רצף זכויות ביחס לזכויות העובדים (לרבות לקצבה ולמענק פרישה), בהתאם להוראות סעיף 9(א7) לפקודה.

ה. החל מהמועד הקובע, תהיה החברה אחראית בלעדית לכל חוב, דרישה, תביעה ו/או טענה מכל צד שלישי בנוגע לפעילות המועברת וכן מצד עובדים שיעברו לעבוד אצלה, בין אם עילת חוב, דרישה, תביעה, טענה ו/או התחייבות כאמור נעשתה ו/או התגבשה ו/או נצמחה לפני מועד העברת הפעילות המועברת לחברה ובין אם לאו. בהתאם לכך, החברה תשפה את סולאיר, בגין כל חוב, דרישה, תביעה ו/או התחייבות כאמור, או נזק, שייגרם להן בגין הפעילות המועברת ו/או הפיצול וזאת בתוך 14 ימים ממועד הודעה בנושא בכתב.

ו. כל הפעילות המועברת, הן המתמזגת בין חברת רה-סולאר לסולאיר והן המתפצלת בין חברת סולאיר לחברה, הועברה מאז ומתמיד, ולצורך דוחות אלה, ב-1 לינואר 2018 (As Pooling).

**באור 19 - שינוי המבנה (המשך)**

ז. כל הפעילות של סולאיר הועברה לחברה מלבד אחזקותיה בשותפויות עם אנרגיקס, אחזקותיה בשותפויות עם אפקון וכן חלק מפעילות התחזוקה לצדדים שלישיים, וכן זכויות והתחייבויות נוספות והכל בהתאם להוראות הסכם הפיצול.

**3. הנחות נוספות שנלקחו לצורך הפיצול:**

הדוחות הכספיים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ואת תוצאות הפעולות של החברה לשלוש השנים שהסתיימו באותו תאריך.

הדוחות הכספיים פרופורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

- א. יתרות בעלי העניין בסולאיר, אינן חלק מהפעילות שהועברה לחברה.
- ב. ביום 1 בינואר 2018, התקשרה סולאיר בהסכם מימון עם צד ג'. הלוואה זו נרשמה במלואה בחברת סולאיר, ומנגד העמידה סולאיר הלוואה לחברה. ההלוואה שהועמדה לחברה נפרעה במלואה ביום 31 באוקטובר 2019.

ג. 1. ביום 23 בפברואר 2018, רכשה סולאיר (לפני הפיצול) 51% מחברה ספרדית, Himin Investment 2 S.L (להלן: "חימין 2"), העוסקת בהקמת פרויקט פוטו-וולטאי באליקנטה ספרד (להלן "פרויקט אלצ'יה"). עד ליום 23 בדצמבר 2020, הייתה קיימת אופציה לצד ג', לקבלת 10% מאחזקות סולאיר (לפני הפיצול) בפרויקט (5.1% מסך הון המניות של חימין 2), וכן אופציה לקבלת 10% מכל תקבולי סולאיר (לפני הפיצול) בגין פרויקט זה. בדוחות אלה, אחזקת החברה בחימין 2 בשיעור של 45.9% וללא אופציה לצד ג', אשר נותרו בסולאיר יחד עם 5.1% מהון המניות של חימין 2 וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיצול. במסגרת הסכם שנחתם ביום 15 באוקטובר 2020 בין סולאיר לצד השלישי, הוסכם, בין היתר, כי סולאיר תרכוש את זכויותיו לקבלת 5.1% מהון המניות של חימין 2, תמורה לכ-4.2 מליון ש"ח ותפרע התחייבויות קודמות בסכום נוסף של כ-3.8 מליון ש"ח נוספים. ביום 23 בדצמבר 2020, רכשה סולאיר את הזכויות שהוחזקו על ידי הצד השלישי, ובאותו יום רכשה החברה את זכויות אלה מסולאיר, כך שהחזיקה 51% מהון המניות של חימין 2 וזאת בתמורה לכ-4.05 מליון ש"ח ועלתה לשליטה בחברת חימין 2. למידע נוסף בדבר העלייה לשליטה וצירוף העסקים ראה ביאור 19.

2. ביום 30 באפריל 2019, רכשה חימין 2 יחד עם חברת סארגוסה ישראל בע"מ (להלן: "סארגוסה") 100% מהון המניות של חברת Alizarsun S.L (להלן: "אליזרסאן"). אליזרסאן עוסקת בהקמת פרויקט פוטו-וולטאי בהיקף של 50 מגה-וואט, עם אופציה להרחבה עד ל-100 מגה-וואט בספרד. כתוצאה מהרכישה, החזיקה חימין 2 49% מהון המניות של אליזרסאן. ביום 15 בינואר 2020 הועברו תמורת כ-1.5 מיליון אירו אחזקותיה של חימין 2 באליזרסאן לחברת חימין השקעות 3. דוחות פרופורמה אלה משקפים את אחזקותיה של החברה באליזרסאן ללא הדילול האמור בסעיף קטן 1.

ד. ביום 6 ביוני 2018, בוצעה הקצאה של מניות סולאיר לעודד בשיעור של כ-9.99% ממניות סולאיר לאחר החלוקה. יצוין כי ביום 30 בספטמבר 2020, כתוצאה מהמזיג עם כהגדרתו לעיל, פחתו החזקות עודד לכ-8.81%. לצורך דוחות פרופורמה אלה, שיעורי האחזקות המתוארים לעיל, נלקחו בחשבון כאילו היו מאז ומעולם בחברה.

ה. מסגרת אשראי תאגידי - ביום 30 באוקטובר 2019, התקשרה סולאיר בהסכם מימון עם הבנק האוסטרי, להעמדת מסגרת של 18.5 מיליוני אירו (להלן: "הלוואת הולדקו 1"). לאחר תאריך המאזן, ביום 25 בינואר 2021, נחתם הסכם המסב את כלל המסגרת של הלוואת הולדקו 1 לחברה מסולאיר. הסכם זה נכנס לתוקף כאשר כלל תנאי הסכם ההסבה הושלמו ביום 2 בפברואר 2021, עם ובכפוף להנפקה. בנוסף, חתמה סולאיר ביום 17 בדצמבר 2020 על הסכם מימון נוסף עם הבנק האוסטרי, להעמדת מסגרת של 5 מיליוני אירו, בתנאים דומים (להלן: "הלוואת הולדקו 2").

לצורך דוחות אלה הניחה החברה כי:

- 1. הלוואת הולדקו 1 פוצלה בין סולאיר לבין החברה ביום 30 באוקטובר 2019 כך שמסגרת האשראי של החברה עמדה על סך של 13.6 מיליוני אירו, מתוכה נוצלו ביום מתן הלוואה כ-9.1 מיליוני אירו, ובמהלך החציון השני של 2020 נמשכו כ-2.85 מיליוני אירו נוספים. מסגרת האשראי שנותרה בסולאיר ישראל עמדה על סך של כ-4.9 מיליוני אירו ונוצלה במלואה כנגד שווי הנכסים שנותרו בסולאיר לאחר הפיצול.
- 2. ביום 17 בדצמבר 2020 חתמה החברה על הסכם להגדלת מסגרת האשראי בכ-4,900 אלפי אירו נוספים, כך שסך מסגרת האשראי עמדה במועד הדוחות על 18,500 אלפי אירו. מתוך מסגרת זו משכה החברה כ-4.1 מיליוני אירו כך שיתרת הלוואה של החברה עמדה על כ-16.9 מיליוני אירו.

**באור 19 - שינוי המבנה (המשך)**

3. יצוין כי מכיוון שעל פי ההסכמות המקוריות אליהן הגיעו החברה וסולאיר ישראל במסגרת הסכם הפיצול, החברה נדרשת לשאת רק בסך של כ-16.9 מיליון אירו כתוצאה מאופן יחוס ההלוואה בפועל. בהתאם לכך סוכם בין החברה לבין סולאיר הבנק כ-17.5 מיליוני אירו כתוצאה מאופן יחוס ההלוואה בפועל. בהתאם לכך סוכם בין החברה לבין סולאיר ישראל כי סולאיר ישראל תהא חייבת לחברה את הפער בין הסכומים האמורים (שהינו כ-550 אלפי יורו), לרבות הריבית בגינו, והיא תיפרע התחייבות זו בעת בה יבוצעו פירעונות של המסגרת המנוצלת (קרן וריבית) לבנק האוסטרי, באופן יחסי לחלקה של סולאיר ישראל במסגרת המנוצלת. יצוין כי ההתחייבות האמורה של סולאיר ישראל לחברה מגובה בערבות מצד ה"ה פאולה ואלון שגב, שהינם בעלי השליטה בסולאיר ישראל ובחברה. לצורך דוחות פרפורמה אלה, מניחה החברה כי סולאיר פרעה חלק מסכום ההלוואה שהועמד לה, באמצעות קבלת הלוואה בתנאים דומים מהחברה, הן בשיעורי הריבית והן במועד פירעון ההלוואה, אשר מנגד הגדילה את יתרת ההלוואה של החברה מול הבנק האוסטרי.

1. לצורך דוחות כספיים פרפורמה אלה ההנחה היא שהרווח והפסד הנובע מהפעילויות והנכסים נטו שעברו לחברה, בכל תקופת דיווח חולק לבעלי המניות של החברה, במקרה של רווח, או הושקע בחברה כהשקעת בעלים, במקרה של הפסד עד לכניסתו הרטרו אקטיבית של הסכם הפיצול ביום ה-30 בספטמבר 2020. לצורך חישוב יתרת המזומנים מדי תקופת דיווח בוצע ייחוס של יתרת המזומנים של סולאיר לפני הפיצול ליתרות מזומנים המיוחסות לפעילות שהועברה לחברה ויתרות מזומנים שמיוחסות לפעילויות ונכסים שלא עברו לחברה.

**באור 20 - התקשרויות, תלויות, שעבודים וערבויות****א. התקשרויות**

1. **פרויקט הגנות:** פרויקט הגנות הינו פרויקט יזמי במסגרתו הקבוצה יוזמת, מתכננת, מקימה ומתפעלת מערכת לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של כ-63 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 הגנות מוקמות על ידי 8 תאגידי פרויקט הגנות, וזאת מכוח האסדרות המפורטות להלן. החברה פועלת באופן שוטף לאיתור והתקשרות עם בעלי גגות בהסכמי שימוש נוספים לצורך הגדלת צבר הסכמי השימוש, וכן בכוננתה להשתתף במכרזים תחרותיים נוספים, ככל שיפורסמו.

מימון פרויקט הגנות בוצע באמצעות הלוואות אותן העמיד תאגיד בנקאי אוסטרי לחברות הקבוצה, וזאת מכוח הסכם מימון בו התקשרו חברות הקבוצה עם אותו תאגיד בנקאי, בסך כולל של כ-51 מיליון אירו. ביום 13 באוקטובר 2020, נחתם הסכם מימון פרויקטלי ארוך טווח עם חברת ביטוח ישראלית אשר שימש לפרעון מלא של החוב הפרוייקטלי לבנק האוסטרי ומשמש למימון המשך ההקמות ואחזקות פרויקטי הגנות. פרויקטי הגנות מוקמים במסגרת הסכמי הקמה ותפעול הנחתמים בין תאגידי פרויקט הגנות, לבין החברה. הסכמים אלו מכילים תנאים מקובלים של לוחות זמנים להקמה, תמורה מובטחת ומפרטים טכניים, וכן התחייבויות מקובלות בשוק של ערבויות ביצוע, קנסות בגין איחורים ושיפוי במקרה של נזקים.

א. מערכות אסדרת מונה נטו:

תאגידי הפרויקט סול-נטו 2, סול-נטו לוד, סול-נטו בית השיטה וסולאיר נטו שפיר יוזמים מערכות בינוניות (עד הספק של 5 מגה-וואט) מכוח אסדרת מונה נטו, בהספק כולל של כ-6 מגה-וואט. תאגידי הפרויקט האמורים התקשרו עם המועצה מקומית רמלה, מועצה מקומית לוד, קיבוץ בית השיטה וקיבוץ שפיר בהסכמי שימוש לצורך הקמת המערכות בשטחי גגות שבבעלותם.

**ב. מערכות אסדרה תעריפית (ברירת מחדל):**

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית המאפשרת לצרכן להקים בחצריו מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית, המתחברת לרשת החלוקה, ולמכור לחח"י את עודפי החשמל שלא נצרכו על-ידיו.

האסדרה הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הגבלת מכסה. תחולת האסדרה הינה למשך 23 שנים ממועד חיבור המערכת לרשת החשמל.

למועד פרסום הדוחות, הפעילות המועברת כוללת מערכות במסגרת אסדרה זו בהספק כולל של כ-0.8 מגה-וואט המצויות בשלבי פיתוח בפרויקט כ"ל.

**ג. מערכות אסדרה תעריפית עד 100 קילו וואט:**

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית, אשר תוקנה מעת לעת, למתקני גגות קטנים, כיווי מאגרי מים, בריכות דגים, וטורבינות רוח בהספק של עד 100 קילו-וואט, המאפשרת להקים מערכות לייצור חשמל להזרמה לרשת החשמל ולשימוש עצמי. לגבי מערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט, האסדרה עומדת בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020, ללא מגבלת מכסה.

**באור 20 - התקשרויות, תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

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

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-24 שנים ו-11 חודשים שנה החל ממועד חיבור המערכת לרשת החשמל.

למועד הדוחות, הפעילות המועברת כוללת מערכות בהפעלה מסחרית ובשלבי הקמה או לקראת הקמה הפועלות מכוח אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגנות, בהספק כולל של כ-15 מגה-וואט אשר מתוכן חוברו לרשת החשמל מערכות בהספק של כ-4.6 מגה-וואט.

הפרויקטים מכח אסדרה זו מוקמים על ידי סול נטו החזקות וסול פרויקט 11 המוחזקות 100% על ידי החברה.

יצוין כי בהתאם להחלטת רשות החשמל מדצמבר 2019, ניתן היה לרשום מערכות בהספק של עד 200 ק"ו (חלף 100 ק"ו) מכוח אסדרה זו עד ליום 31 בדצמבר 2020.

רשות החשמל פרסמה אסדרת המשך לאסדרה הנ"ל המאפשרת רישום של מתקנים ללא הגבלת מכסה עד ליום 31 בדצמבר 2021, בתעריף משוקלל של כ-42 אגורות לקוט"ש. כמו כן, החל מיום 1 במרץ 2021, ניתן לרשום לאסדרה זו מתקנים עד להספק של 630 קילו-וואט כאשר ההספק העודף מעל 100 קילו-וואט יזכה לתעריף של 18.91 אגורות לקוט"ש.

**2. מערכות הסדרה תחרותית:** תאגיד הפרויקט סולפרויקט 11 יוזם מערכות לייצור חשמל בינוניות וגדולות מכוח אסדרה למתקני גנות בהספק כולל של כ-39 מגה-וואט DC ובתעריף של 23.3 אגורות לקוט"ש. לצורך כך, סולפרויקט 11 התקשרה בהסכמי שימוש עם בעלי גנות שונים ברחבי הארץ (אנשים פרטיים, משקים חקלאיים, גופים מסחריים ועוד) להקמת המערכות לייצור חשמל בשטחי גנות שבעלותם. המערכות המוקמות על ידי סולפרויקט 11 נמצאות בשלבי הקמה שונים. להערכת החברה, השלמת הבנייה של מלוא המערכות המוקמות על ידי סול פרויקט 11 תושלם במהלך שנת 2022. יצוין כי המכסה אותה יוזמת סולפרויקט 11 הוסבה לה על ידי חברה בהחזקה משותפת עם קרן הליוס, אשר זכתה בהליך תחרותי מס' 1 למתקני גנות במכסה כוללת של 40 מגה -וואט (AC), אשר חולקו בין המיזם המשותף ובין סולפרויקט 11. כחלק מההסבה האמורה, העמידה החברה ערבות הקמה בסך 4 מיליון ש"ח, חלק ערבות ההקמה שהעמידה הליוס עבור המכסה האמורה. לאחר תאריך הדוח, שילמה החברה סך של כ-1,145 אלפי ש"ח בהתאם לדרישה של חח"י לחילוט חלק מערבות ההקמה בגין עיכובים בהגעה של מספר מערכות לשלב מוכנות לסנכרון עד לתאריך הקובע.

**3. הסכם עם החברה הכלכלית לוד:** ביום 24 באפריל 2017, ובהמשך לזכייתה במכרז שפורסם, התקשרה החברה בהסכם עם החברה הכלכלית לוד בע"מ (להלן - המזמין) במסגרתו תספק החברה למזמין שירותים לשם מימון, הקמה, תכנון, תפעול ותחזוקה של מתקני ייצור בהספק מותקן (DC) של כ-2.5 מגה-וואט, כאשר העמדת שירותי תפעול ותחזוקה תיעשה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חיבור מתקני הייצור לחברת החשמל. בתמורה להעמדת השירותים, תהא זכאית החברה לסך שנתי של כ-570 ש"ח (לא כולל מע"מ) לכל קילו-וואט מותקן (DC), המשקף הנחה בשיעור של כ-28% מתעריפי חח"י, בכפוף למנגנון התחשבות המפורט בהסכם. נכון למועד הדוחות הכספיים הותקנו כ-2.2 מגה-וואט אשר מתוכם חוברו כ-2.07 מגה-וואט. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 לעיל.

**4. שותפות סולאיר עם קיבוץ בית השיטה:** ביום 18 בדצמבר 2017 התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם אשר במסגרתו יומחו לחברה כל זכויותיה והתחייבויותיה מכח הסכם שנחתם ביום 8 בפברואר 2017 לייזום והקמת מתקן ייצור חשמל בהספק של כ-850 קילו-וואט על גבי גנות המצויים בקיבוץ בית השיטה. בהתאם לתיקון להסכם שנחתם ביום 22 בינואר 2018, תשלם החברה לקיבוץ דמי שימוש שנתיים בסך השווה ל-73 ש"ח עבור כל קילו-וואט מותקן (DC), וזאת החל ממועד ההפעלה המסחרית של המתקן. מנגד, הקיבוץ ישלם לחברה תשלום בגובה תעריפי חח"י בגין החשמל שייצור במתקן הייצור. תקופת ההתקשרות עם הקיבוץ הינה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה בגנות לחברה. במסגרת הסכם הייזום, הוענקה לקיבוץ האופציה לרכוש מהחברה 26% מזכויותיה במתקן הייצור. כתוצאה ממימוש האופציה מוחזק הפרויקט כולו על ידי תאגיד ייעודי סולאיר נטו בית השיטה ש.מ, אשר 74% מהזכויות בו מוחזקות על ידי החברה ו-26% מהזכויות בו מוחזקות על ידי הקיבוץ. העמדת ההון העצמי לסולאיר נטו בית השיטה, נעשתה פרו רטה להחזקות הצדדים בסולאיר נטו בית השיטה, באמצעות הלוואת בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%. עוד הוסכם, שהקיבוץ לא יעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים, אלא יהיה רשאי לחייב את החברה להעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים. במקרה זה יישא חלק זה ריבית שנתית בשיעור 10%. ביום 30 ביוני 2019, נטלה החברה מימון חיצוני לפעילות זו, על ידי התאגיד סול-נטו בית השיטה, אשר הלווה לשותפות כ-80% מעלות הפרויקט בחוב בכיר הנושא ריבית. החל ממועד ההפעלה המסחרית, 70% מהתזרים הפנימי ישמש להחזר הלוואות החוב הבכיר והלוואות הבעלים, ויתרת התזרים תחולק פרו רטה להחזקות הצדדים בסולאיר נטו בית השיטה.

**באור 20 - התקשרויות, תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

5. **סולנטו פניציה**: סולנטו פניציה החלה בייזום פרויקט פניציה בשנת 2015. ביום 25 בנובמבר 2020 חתמה החברה על הסכם שכירות חדש "פניציה תעשיות זכוכית שטוחה בע"מ". במסגרת ההסכם, תקים החברה מערכות פוטו ולטאיות על גגות המפעל בהספק של כ-7.8 מגה וואט ותשלם שכירות מתוך הכנסות החשמל שימכר הן לדיירי המפעל והן לחברת החשמל. הפרויקט נכלל במסגרת המימון שהתקבלה מהפניקס. על פי ההסכם תועמד לפניציה אופציה חד פעמית לרכוש את הפרויקט במחיר נקוב בסיום ארבע שנות הפעלה מסחרית. למועד הדוח נמצא הפרויקט בשלבי הקמה מתקדמים.
6. **סול-נטו שפיר**: ביום 23 באפריל 2018, זכתה החברה במכרז להקמת מערכות סולאריות להפקת חשמל עבור המועצה האזורית שפיר. החברה מקימה מספר מערכות על גגות מבנים מוניציפליים בהספק כולל של כ-0.96 מגה-וואט שישמשו לחלק מהצריכה הכוללת של המועצה האזורית. תקופת הסכם הספקת החשמל מועצה האיזורית הינו ל 24 שנים ו-11 חודשים מיום ההפעלה. למועד הדוחות חוברו לרשת כ-0.78 מגה-וואט.
7. **הסכם המימון הפרויקטאלי**: הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הלוואה מחברת ביטוח ישראלית לפרטים ראה ביאור 16(2) לעיל.
8. **שותפות סולאיר-הליוס**: ביום 13 במאי 2019, התקשרו החברה וחברת הליוס 4 עוז בע"מ (להלן: "הליוס") בהסכם, במסגרתו הוסכם כי הצדדים ישתפו פעולה לצורך הגשת הצעה בהליך תחרותי למתקנים על גבי גגות ומאגרים (הליך מס' 1) (להלן: "ההליך התחרותי"). הצעת הצדדים בהליך האמור בוצעה באמצעות סול נטו גגות בע"מ (להלן: "סול נטו גות"), שהוקמה בסמוך להליך התחרותי ו-100% מהון מניותיה הוחזקו באותה עת על ידי החברה.
- לצורך הגשת ההצעה בהליך התחרותי, העמידה הליוס את כספי ערבות ההצעה, אשר הסתכמה לסך של כ-2 מיליון ש"ח (להלן: "סכום ערבות ההצעה") וכן נשאה בעלות העמדת הערבות האמורה (כפי שהוגדרה בהסכם).
- בעקבות העובדה שסול נטו גגות הוכרזה בחודש יוני 2019 כמועמדת לזכייה בהיקף של כ-52 מגה-וואט DC במסגרת ההליך התחרותי האמור, נחתם ביום 11 ביולי 2019 (להלן: "מועד חתימת ההסכם") הסכם השקעה ובעלי מניות בין הליוס, החברה וסול נטו גגות (להלן: "ההסכם"), ובסמוך לכך העמידה הליוס ערבות הקמה (שהחליפה את ערבות ההצעה) לטובת רשות החשמל בסך של כ-6,000 אלפי ש"ח.
- יובהר כי לאור העובדה שהליוס לא אישרה חלק מהפרויקטים (הפרויקטים שאושרו על ידי הליוס ייקראו להלן: "הפרויקטים המאושרים"), נכון למועד פרסום הדוחות רק כ-14 מגה-וואט DC (מתוכם כ-1.1 מגה וואט תעריפיות) ימומשו באמצעות סול נטו גגות, והיתרה תמומש במסגרת ההליך התחרותי באופן בלעדי על ידי סולפרויקט 11 בע"מ, שמלוא הזכויות בה מוחזקות על ידי החברה. בהתאם, העמידה החברה במקום הליוס, את חלקה היחסי בערבות ההקמה לטובת רשות החשמל בסך של כ-4,000 אלפי ש"ח והשיבה לה את עלויות הערבויות והוצאות נוספות בהן נשאה הליוס בגין המכסות שהומחו לסולפרויקט 11 בע"מ.
- מכוח הסכמות הצדדים במסגרת ההסכם האמור, בוצעו פעולות כדלקמן:
- א. סול נטו גגות הקצתה להליוס מניות של סול נטו גגות, אשר מהוות 50% מהון המניות הרגילות של סול נטו גגות, וזאת כנגד תשלום ערכן הנקוב.
- ב. הליוס שילמה לחברה עמלת ייזום ומקדמות ע"ח דמי ניהול בסך כולל של 50 ש"ח לקילו וואט.
- ג. עד למועד העמדת מימון להקמת הפרויקט, הליוס תעמיד את המימון הדרוש כמימון ביניים ומימון בעלים.
- 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 במועד פרעון מימון הביניים) עד 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 והן לא תקנינה לה להליוס זכויות ניהול כלשהן. יצוין כי מכוח האמור לעיל, הועמד לסול נטו גגות לימים 31 בדצמבר 2021, ו-31 בדצמבר 2020 הועמד מימון ביניים על ידי הליוס בסך של כ-33,300 אלפי ש"ח וכ-27,750 אלפי ש"ח בהתאמה. לאחר תאריך המאזן נפדו כ-4 מיליון ממניות בכורה א ששימשו למימון הבניים.

**באור 20 - התקשרויות, תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

**ד. מדיניות חלוקה**

בין הצדדים הוסכם לעניין זה כדלקמן:

(1) 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.

(2) לאחר פירעון מימון הביניים כאמור, בכפוף לעמידה בהוראות הדין, סול נטו גגות תחלק בכל רבעון את הסכום המקסימלי אותו ניתן לחלק באופן המפורט להלן:

(א) ראשית, עלות ערבות ההצעה ועלות ערבות ההקמה ביחס לפרויקטים המאושרים.

(ב) שנית, התשואה בגין מימון הבעלים.

(ג) שלישית, פירעון מימון הבעלים לו זכאית הליוס בגין שנת החלוקה הקלנדארית, לרבות סכומים שנצברו בתקופות קודמות וטרם שולמו, לפי לוח הסילוקין האינדקטיבי שצורף להסכם ובאמצעות פדיון מניות בכורה ב'.

(3) לאחר פירעון מימון הבעלים, פרו-ראטה לבעלי המניות הרגילות בלבד, לפי שיעור החזקותיהם בסול נטו גגות.

**ה. קבלן ההקמה**

הצדדים הסכימו על הקמת חברה משותפת המוחזקת על ידם בחלקים שווים (סול נטו גגות אי פי סי בע"מ) (להלן: "קבלן ההקמה"), ואשר התקשרה בהסכם אחריות לפעילות ה-EPC עם סול נטו גגות. תקנון החברה המשותפת דומה לזה של סול נטו גגות, בשינויים המחויבים (למעט ההוראות ביחס למניות הבכורה א' ומניות בכורה ב'). החברה תעניק שירותי תכנון ושירותי ניהול הקמת פרויקטים לסול נטו גגות (הכוללים אחריות על ניהול התכנון, הרכש, ההקמה והחיבור של הפרויקטים כך שיעמדו בלוחות זמנים ובתקציב) ותמורת שירותים אלו תקבל עמלה בשיעור של 3% מעלויות ההקמה של הפרויקט (הכוללים את עלות החומרים, עלות העבודה של קבלני משנה, כולל עלות יועצים חיצוניים, מנהלי פרויקט חיצוניים ומתכננים חיצוניים) (להלן: "דמי הניהול" ו-"עלויות ההקמה"). דמי הניהול ישולמו לחברה בסוף כל רבעון, למעט המקדמה בגינם אשר כאמור לעיל שולמה לחברה במועד חתימת ההסכם.

**ו. דמי הצלחה**

החברה תהא זכאית לדמי הצלחה של כל פרויקט מאושר מקבלן ההקמה בשיעור של 3% נוספים מעלויות ההקמה ("דמי הצלחה"). ככל שיתברר בתום הקמת כל פרויקט מאושר ספציפי כי הייתה חריגה בעלויות ההקמה ביחס לתקציב ההקמה המתוכנן, אזי: (1) ככל ש-Project IRR (שנוסחתו נקבעה בין הצדדים) גבוה משיעור של 5% (כולל סכום דמי הצלחה), אזי החברה תהיה זכאית למלוא דמי הצלחה; (2) ככל ש-Project IRR נמוך משיעור של 5% (כולל סכום דמי הצלחה), אולם סכום החריגה בתקציב ההקמה המתוכנן נמוך מסכום דמי הצלחה, אזי החברה תהיה זכאית להפרש שבין דמי הצלחה לבין סכום החריגה מהתקציב המתוכנן. ככל שהתשואה להון בסך הפרויקטים תעלה על 8%, תהא החברה זכאית לדמי הצלחה. למועד הדוח הכספי טרם נקבעה זכאות החברה לדמי הצלחה.

**9. מזכר הבנות להקמת מתקן ייצור פוטו-וולטאי בספרד, אלצ'ה:** ביום 14 בפברואר 2018 התקשרה החברה במזכר הבנות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף") במסגרתו תרכוש החברה 45.9% מזכויות השותף בפרויקט להקמת מתקן ייצור פוטו-וולטאי בהיקף של 50 מגה-וואט בספרד בתמורה לסך של 1,350 אלפי יורו. השותפים יקימו שותפות EPC ששיעור ההחזקה בה יהיו זהים לשיעור החזקה שלהם בפרויקט, אשר תקים את הפרויקט ותחזיק את הזכויות בו. בהתאם למזכר הבנות, השותף יידרש להשיג את ההיתרים והרישיונות הנדרשים בקשר עם הקמת הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל. מנגד, החברה תידרש לספק את המימון הפרוייקטלי עבור חברת ה-EPC וכן לספק הערבות בנקאית בסך של 2 מיליון אירו לצורך הבטחת החיבור לרשת החשמל. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שילמה החברה בפועל רק 720 אלפי אירו מתוך עלות ההשקעה. 450 אלפי אירו שולמו ביום 21 בפברואר 2020, היתרה תשולם במועד החיבור לרשת החשמל ובכפוף לו. ביום 23 בדצמבר 2020, רכשה החברה כ-5.1% מהון המניות של חברת חימין 2, מחברת סולאיר שעד אותו מועד החזיקה בהם, כאשר בפועל אחזקות אלה היו שייכות לצד ג' בדרך של אופציות על ההון וההכנסות מהפרויקט. באותו מועד עלתה החברה לשליטה בחברת חימין 2, המחזיקה בפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(א)(ב)(ג).

**באור 20 - התקשרויות, תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

10. ביום 18 בספטמבר, 2018, התקשרה החברה עם חימין סולאר (השותפה בהקמת אלציה) במיזם משותף להקמת פרויקט אליזרסאן בסרגוסה, ספרד. חלקה של החברה בהקמה הינו 51%. בהסכם המיזם המשותף הוסדרו תנאי המסגרת להקמת הפרויקט. ביום 1 בינואר 2020, הועברה פעילות ההקמה לחברה בת אנרגיי אינטרסול אשר מוחזקת באותם שיעורי אחזקה.

11. 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: "אוייק"), הסכם לרכישת מלוא (100%) מניותיה של אליזרסאן, אשר יוזמת ומקימה פרויקט בהספק של 50 מגה-וואט בספרד בתמורה לסך כולל של כ-3,100 אלפי אירו, התמורה שולמה במלואה. בנוסף, שילמה חימין 2 לחימין סולאר המחזיקה ב-49% מהזכויות בחימין 2, סך של 700 אלפי אירו לכיסוי חוב של אוייק כלפי חימין סולאר בגין הסכם שירותים לפיתוח פרויקט אליזרסאן ובוצעו על ידי חימין סולאר.

במקביל, חתמו חימין 2 ואוייק על הסכם שירותים, במסגרתו התחייבה חימין 2 לשלם לאוייק סכום של 300 אלפי אירו, במידה ויתקבל אישור חיבור לרשת עבור פרויקט אליזרסאן 2.

המימון לרכישת הפרויקט התקבל מכמה צדדים שלישיים, הלוואות בעלים, ומהבנק האוסטרי.

ביום 27 בנובמבר 2020, נחתמה מסגרת אשראי תאגידית לפרויקט בסך של כ-5 מליון אירו, אשר שימשו בין היתר לפרעון החוב שלקחה על עצמה חימין 2 בסך של 2 מליון אירו. לאחר כיסוי החוב של חימין 2 לבנק האוסטרי, וכיסוי חוב בסך של כ-900 אלפי אירו נותר חוב בסך של 1.2 מליון אירו מחימין 2 לחברת אליזרסאן. ביום 15 בינואר 2020 הועברו תמורת כ-1.5 מליון אירו אחזקותיה של חימין 2 באליזרסאן לחברת חימין השקעות 3 ביום 21 בינואר 2020 הוסב גם החוב של חימין 2 לאליזרסאן לחימין 3, אשר למועד הדוח נושאת חוב בסך של כ-700 אלפי אירו לאליזרסאן. ביום 27 בנובמבר נחתם גם הסכם מימון של חוב בכיר למימון ההקמה באליזרסאן בסך של כ-24.1 מליוני אירו. לפרטים נוספים ראה באור 16 לעיל.

12. **מסגרת האשראי התאגידית:** ביום 28 באוקטובר 2019 התקשרה החברה עם בנק אוסטרי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת (Revolving Senior Facility), לפרטים נוספים ראה באורים 16 ו-19 לעיל.

13. **הסכם מימון עם טובלי השקעות ורכישת החזקותיה ב-DMA:** ביום 29 באפריל 2019 נחתם הסכם מימון בין סולאיר לטובלי השקעות בע"מ (להלן: "טובלי השקעות"), הסכם המימון נועד לממן חלק מתמורת רכישת מניות אליזרסאן. בהתאם להסכם המימון, הוקמה חברת DMA, (שהחזקה כדלקמן: כ-11.8% על ידי טובלי השקעות; וכ-83% על ידי סולאיר; וכ-5.2% על ידי אינדיגו בע"מ, מלווה נוספת לרכישת מניות אליזרסאן). טובלי השקעות העמידה ל DMA גריד הלוואה בסך של 225 אלפי אירו, אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור 12% ואשר היתה מיועדת להיפרע בתום 24 חודשים ממועד העמדתה. הלוואה בתנאים זהים הועמדה מ DMA לחימין 2. ביום 13 באוגוסט 2020, התקשרה החברה בהסכם עם טובלי השקעות לרכישת כ-11.8% ממניות די אם איי גריד בע"מ (להלן: "די אם איי"), תמורת סך של כ-377 אלפי אירו. 118 אלפי אירו מסך תמורת הרכישה הינה בגין רכישת המניות, וסך של כ-259 אלפי אירו בתמורה לקבלת הזכויות בהלוואת הבעלים בחברת די אם איי, אשר תהא זכאית לקדימות מהתקבולים הצפויים של חברת אליזרסאן. לפרטים נוספים ראה באור 7(א)(4).

14. **הסכם מימון עם אסף אופנהיים ועלייה לשליטה בפרויקט אליזרסאן:** ביום 30 ביוני 2020, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% ממניות סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן: "סרגוסה ישראל") מבעל המניות הנוסף, תמורת סך של 3,025 אלפי אירו, כאשר סך של 1,000 אלפי אירו מסך תמורת הרכישה הינם בגין רכישת המניות, וסך של 2,025 אלפי אירו בתמורה לקבלת הזכויות בהלוואת הבעלים בחברת סרגוסה. 200 אלפי אירו שולמו ביום 30 ביוני 2020, 1,966 אלפי אירו שולמו ביום 11 באוגוסט 2020, והיתרה תשולם ביום 30 באפריל 2021. הבעלות על המניות הועברה לידי החברה במועד התשלום השני ביום 11 באוגוסט 2020. בעקבות רכישת המניות, עלתה החברה לשליטה בחברת אליזרסאן שהינה חברה בת של סרגוסה ישראל. לפרטים נוספים ראה באור 7(א)(3)(א).

15. **הלוואות פרויקט אליזרסאן:** ביום 27 בנובמבר 2020, נחתמו שני הסכמי הלוואה לפרויקט אליזרסאן. לפרטים נוספים ראה באור 16(3) ו-16(4) לעיל.

16. **חלוקת מניות חימין השקעות 3:** ביום 26 באוקטובר 2020, הוענקו לחברת אינדיגו אנרגיה בע"מ (להלן "אינדיגו") כ-13.6% ממניות חברת חימין 3 כתשלום מבוסס מניות עבור שירותם למען פרויקט אליזרסאן, ובעיקר בגין השגת וקידום ההלוואות לפרויקט בסכום של כ-204 אלפי אירו המהווה כ-6.6% מעלות רכישת הפרויקט ביום הרכישה. סכום זה טופל כתיאום לסכום ההלוואות ותופחת לרווח או הפסד על פני תקופת ההלוואה לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

**באור 20 - התקשרויות, תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

**17. השלמת רכישת 3 פרויקטים באיטליה:** ביום 12 באוגוסט 2020 חתמה HIMIN SOLAR ENERGY COMPANY SL, שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות מלאה של חימין סולאר, שותפתה של החברה בספרד ואיטליה (להלן: "חימין אנרגיה"), על הסכמי מסגרת לפיתוח פרויקטים למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיה המתחדשת באיטליה (להלן: "היזם"), אשר הוסבו לקבוצה. הסכמי המסגרת האמורים ימומשו בפועל על ידי חברה (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקטים"), אשר אנרגיי אינטרסול (שכאמור 51% מהונה מוחזק על ידי החברה ו-49% מהונה מוחזק על ידי חימין סולאר) תחזיק, בשרשור, בכ-93% מהונה ואילו אינדיגו תחזיק בכ-7% מהונה. בהתאם להסכמי המסגרת האמורים, חברת הפרויקטים תשכור את שירותיו של היזם, אשר יכללו איתור קרקעות מתאימות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות באיטליה, המצאת כלל החומרים הנדרשים על מנת לבחון את התאמת הקרקעות (מבחינה טכנית, סביבתית ומשפטית) לבניית הפרויקטים, סיוע ביצירת הקשר עם בעלי הקרקע הרלבנטית לצורך התקשרות בהסכמים המתאימים והגשת הבקשה הראשונית לחיבור המתקן אשר עתיד לקום על הקרקע לרשת החשמל (להלן "השלב הראשון במתן השירותים"), וכן, אם וככל וחברת הפרויקטים תביע רצונה במימוש הזכויות ביחס לפרויקט ספציפי - גם טיפול בהליך קבלת כלל האישורים הנדרשים להפעלת המערכת הפוטו-וולטאית שתוקם במסגרת אותו פרויקט (כאשר חברת הפרויקטים היא שתישא בכל עלויות ההליכים שצוינו, לרבות העמדת בטחונות, אם וככל ויידרש).

ביחס לכל פרויקט שחברת הפרויקטים תבחר לממש את האופציה ביחס אליו, יהיה זכאי היזם לסך של כ-40,000 אירו עבור כל 1 מגה וואט שייכלל בפרויקט שנבחר כאמור על ידי חברת הפרויקטים, אשר ישולמו לו בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמים (להלן: "דמי הייזום הכוללים").

יצוין כי נכון למועד הדו"ח, חברת הפרויקטים, שהינה Energy Intersol 3 s.l. שהינה בשליטת החברה, השלימה את רכישת הזכויות ב-3 פרויקטים שהוצגו לה על ידי היזם, באמצעות חברה בבעלותה, המצויים בגנזו וקרקו שבאיטליה, בהספק של כולל המסתכם לכ-58.7 מגה וואט. רכישת הזכויות בוצעה בתמורה לתשלום בסך של כ-550 אלפי אירו ששולם ליזם (חלקם ע"ח דמי הייזום הכוללים, כהגדרת המונח לעיל וחלקם בגין מקדמות לבעלי הקרקעות). התמורה האמורה שולמה מכספי הלוואת בעלים שהתברה העמידה לחברת הפרויקטים (תוך מתן קדימות לפרעון חלק עיקרי מההלוואות האמורות לפני כל משיכת כספים על ידי בעלי המניות בחברת הפרויקטים). יודגש כי התמורה האמורה שולמה בגין העברת הבעלות בזכויות הקיימות בחברות הפרויקט בלבד (לרבות זיקה לקרקע והאישורים הסטטוטוריים שכבר התקבלו).

למיטב ידיעת החברה, התקבל ביחס ל-3 הפרויקטים 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 18 חודשים ממועד קבלת אישור החיבור לכל פרויקט. נכון למועד זה, ביחס לפרויקטים Craco-1 ו-Genzano המועד האמור הינו רבעון ראשון של שנת 2022 ואילו ביחס לפרויקט Genzano 1 המועד האמור הינו חודש ספטמבר 2021.

**18. ביום 10 בפברואר 2021 חתמה החברה, באמצעות החברה הספרדית, Energy Intersol 11 SL, המוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.43%, על הסכמי רכישת זכויות ב-3 פרויקטים פוטו-וולטאיים במחוז מקיננזה בספרד, בהספק כולל צפוי של כ-125 מגה-וואט, תמורת סך של כ-7.5 מיליוני אירו, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם להשלמת אבני דרך מוסכמות. למועד אישור הדוחות הכספיים, שולם סך של כ-3.4 מיליוני אירו. בהתאם למסמכי הרכישה, מניות חברות הפרויקט יועברו ל-11 SL Energy Intersol, במועד הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכן להקמה.**

**19. 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 ייזום ראשוניים בלבד, וכפופה לשילוב הפרויקט באסדרה מתאימה, לקבלת אישורים שונים, לגיוס מימון ועוד.**

**20. ביום 26 באפריל 2021 חתמה החברה, באמצעות החברה הספרדית Energy Intersol 10 SL, אשר מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.43%, על הסכמי רכישת זכויות בפרויקט פוטו-וולטאי במחוז Calasparra בספרד, בהספק כולל צפוי של כ-30 מגה-וואט, תמורת סך של כ-1.8 מיליוני אירו, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם להשלמת אבני דרך מוסכמות. למועד אישור הדוחות הכספיים, שולם סך של כ-1.2 מיליוני אירו בגין רכישת פרויקט זה. בהתאם למסמכי הרכישה, מניות חברת הפרויקט יועברו ל-10 SL Energy Intersol, במועד הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכן להקמה. יצוין, כי למועד אישור הדוחות הכספיים, הוציאה החברה כ-2 מיליון אירו נוספים על חשבון הקמת הפרויקט העתידית.**



**באור 20 - התקשרויות, תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

**21.** ביום 27 באפריל 2021 חתמה החברה, באמצעות החברה הספרדית Energy Intersol 14 SL, אשר מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 47.43%, על הסכמי רכישת זכויות בפרויקט פוטו-וולטאי במחוז Toledo בספרד, בהספק כולל צפוי של כ-133 מגה-וואט, תמורת סך של כ-14.36 מיליוני אירו, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם להשלמת אבני דרך מוסכמות. למועד אישור הדוחות הכספיים, שולם סך של כ-3.9 מיליוני אירו בגין רכישת פרויקט זה. בנוסף, תשלם החברה למוכרים ו/או מי מטעמם כ-9,000 אירו למגה וואט בגין שירותי ליווי עד להגעת הפרויקט לסטטוס מוכן להקמה. בהתאם למסמכי הרכישה, מניות חברת הפרויקט יועברו ל- Energy Intersol 14 SL, במועד הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכן להקמה.

**21.** ביום 11 במאי 2021 חתמה החברה, באמצעות החברות הספרדיות Energy Intersol 1 SL ו- Energy Intersol 2 SL, אשר מוחזקות על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 47.43%, על הסכמי רכישת זכויות ב-9 פרויקטים פוטו-וולטאיים במחוז Brindisi באיטליה בהספק כולל צפוי של כ-159 מגה-וואט, תמורת סך של כ-6.4 מיליוני אירו (40,000 אירו למגה-וואט), אשר ישולמו לשיעורין בהתאם להשלמת אבני דרך מוסכמות. למועד אישור הדוחות הכספיים, שולם סך של כ-3 מיליוני אירו בגין רכישת פרויקטים אלו. לצורך החזקות הזכויות בפרויקטים אלה, הוקמו חברות הפרויקט Brindisi Energia 1 SRL, Brindisi Energia 2 SRL, Brindisi Energia 3 SRL, Brindisi Energia 4 SRL, Brindisi Energia 5 SRL, Brindisi Energia 6 SRL, Brindisi Energia 7 SRL, Brindisi Energia 8 SRL ו- Matera Energia SRL.

**22.** ביום 24 במאי 2021 חתמה החברה, באמצעות החברה הספרדית Energy Intersol 9 SL, אשר מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 47.43%, על הסכמי רכישת זכויות בפרויקט פוטו-וולטאי במחוז Villena בספרד, בהספק כולל צפוי של כ-18.65 מגה-וואט, תמורת סך של כ-1.8 מיליוני אירו, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם להשלמת אבני דרך מוסכמות. למועד אישור הדוחות הכספיים, שולם סך של כ-720 אלפי אירו בגין רכישת פרויקט זה. בהתאם למסמכי הרכישה, מניות חברות הפרויקט יועברו ל- Energy Intersol 9 SL, במועד הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכן להקמה.

**23.** ביום 28 ביולי 2021 חתמה החברה, באמצעות החברות הספרדיות Energy Intersol 6 SL ו- Energy Intersol 7 SL, אשר מוחזקות על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 47.43%, על הסכמי רכישת זכויות בפרויקטים הפוטו-וולטאיים Gravina di Puglia ו- Ferrandina באיטליה, בהספק כולל צפוי של כ-140 מגה-וואט וכ-20 מגה וואט, בהתאמה, תמורת סך של כ-6.5 מיליוני אירו, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם להשלמת אבני דרך מוסכמות. למועד אישור הדוחות הכספיים, שולם סך של כ-2.4 מיליוני אירו בגין רכישת פרויקט Gravina di Puglia, וסך של כ-580 אלפי אירו בגין רכישת פרויקט Ferrandina. למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה, בשרשור, בשיעור של 47.43% ממניות חברות הפרויקט EFFE Solar SRL ו- Sertekh 1 SRL, המחזיקות, בהתאמה, בזכויות ביחס לפרויקטים Ferrandina ו- Gravina di Puglia כאמור.

**24.** ביום 28 ביולי 2021 חתמה החברה, באמצעות החברות הספרדיות Energy Intersol 6 SL ו- Energy Intersol 7 SL, אשר מוחזקות על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 47.43%, על הסכמי רכישת זכויות בפרויקטים הפוטו-וולטאיים Gravina di Puglia ו- Ferrandina באיטליה, בהספק כולל צפוי של כ-140 מגה-וואט וכ-20 מגה וואט, בהתאמה, תמורת סך של כ-6.5 מיליוני אירו, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם להשלמת אבני דרך מוסכמות. למועד אישור הדוחות הכספיים, שולם סך של כ-2.4 מיליוני אירו בגין רכישת פרויקט Gravina di Puglia, וסך של כ-580 אלפי אירו בגין רכישת פרויקט Ferrandina. למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה, בשרשור, בשיעור של 47.43% ממניות חברות הפרויקט EFFE Solar SRL ו- Sertekh 1 SRL, המחזיקות, בהתאמה, בזכויות ביחס לפרויקטים Ferrandina ו- Gravina di Puglia כאמור.

**25.** בחודש אוקטובר 2021 חתמה החברה, באמצעות החברות הספרדיות Energy Intersol 3 SL ו- Energy Intersol 7 SL, אשר מוחזקות על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 47.43%, על הסכמי רכישת זכויות ביחס לפרויקטים הפוטו-וולטאיים Melfi Energia, Guardia Peticara, Genzano 8, Banzi Energia, Genzano di Lucania ו- Tito Energia באיטליה, בהספק כולל צפוי של כ-90 מגה-וואט, תמורת סך של כ-3.6 מיליוני אירו, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם להשלמת אבני דרך מוסכמות. למועד אישור הדוחות הכספיים, שולם סך של כ-1.6 מיליוני אירו בגין רכישת הפרויקטים. למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה, בשרשור, בשיעור של 47.43% ממניות חברות הפרויקט Melfi Energia S.R.L, Genzano Energia 3 S.R.L, Genzano Energia Group 1 SRL, Energia Group S.R.L, Tito Energia Group S.R.L ו- Guardia Peticara Energia Group 1 S.R.L, המחזיקות בזכויות ביחס לפרויקטים כאמור.

**באור 20 - התקשרויות, תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

**26.** ביום 23 בנובמבר 2021, חתמה החברה, באמצעות החברה הספרדית Energy Intersol 10 SL, אשר מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 47.43%, על הסכמי רכישת זכויות ב-4 פרויקטים פוטו-וולטאיים במחוז Bierzo בספרד, בהספק כולל צפוי של כ-200 מגה-וואט תמורת סך של כ-17 מיליוני אירו, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם להשלמת אבני דרך מוסכמות. למועד אישור הדוחות הכספיים, שולם סך של כ-10.5 מיליוני אירו בגין רכישת הפרויקטים. למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה, בשרשור, בשיעור של 47.43% ממניות חברות הפרויקט Camanal Energia SL, Fulsolar Eco Energia SL, Solesol Fotovoltaica, S.L. לאחר מועד הדוחות הכספיים הושלמה הרכישה של חברת פרויקט נוספת Alfavat Soluciones Energicas, S.L., המוחזקת בשיעור של 47.43% ומחזיקה בזכויות ביחס לפרויקט בהספק של כ-50 מגה וואט. לפרטים נוספים ראה באור 7א(לב) לעיל.

**27.** ביום 11 בנובמבר 2021, חתמה החברה עם הבנק האוסטרי על הגדלת מסגרת האשראי התאגידית בסך של 6.5 מיליון אירו, אשר נמשכו על-ידיה ביום 17 בנובמבר 2021. כמו כן, ביום 21 בדצמבר 2021, חתמה החברה עם הבנק האוסטרי על הגדלה נוספת של מסגרת האשראי התאגידית בסך של 5 מיליון אירו, אשר נמשכו על-ידיה באותו מועד. לפרטים נוספים ראו באור 16(1) לעיל.

**28. הלוואות בין החברה לסולאיר:** ביום 24 בדצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם הלוואה לפיו תקצה החברה לסולאיר הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח לרכישת זכויות צד ג' באחזקותיה בפרויקט אלצ'יה. ההלוואה נושאת ריבית של 6.5%, ותיפרע לאחר 5 שנים בסכום אחד של קרן וריבית. סולאיר רשאת לבצע פרעון מוקדם ללא עלות נוספת. לפרטים נוספים ראה באור 29. בנוסף להלוואה זו, ביום 31 בדצמבר 2020, הלוואה החברה לסולאיר כ-2.2 מיליון ש"ח, כנגד הלוואה מהבנק האוסטרי. לפרטים נוספים ראה באור 19(3)ה) ובאור 29(5).

**29. רכישת 5.1% מחברת חימין השקעות 2:** ביום 24 בדצמבר 2020, רכשה החברה מסולאיר את אחזקותיה בחברת חימין השקעות 2 אשר היוו 5.1% מהון המניות של חימין 2. תמורת העסקה נקבעה לסך של כ-4,045 אלפי ש"ח, אשר שולמה לאחר השלמת ההנפקה. בעקבות רכישת המניות, עלתה החברה לשליטה בחברת חימין השקעות 2, המחזיקה בפרויקט אלצ'יה, וכתוצאה מעלייה לשליטה זו הכירה ברווח בסך של כ-30 מיליוני ש"ח.

**30. 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 היזמית בשיעורים, בהתאמה, של 70% ו-30% (להלן: "שותפות סולאיר – טי.די.איי"). ביום 27 ביולי 2021, רכשה שותפות סולאיר – טי.די.איי זכויות בפרויקט פוטו-וולטאי בפולין בהספק של כ-50 MW. למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם הועברו מניות חברת הפרויקט לשותפות סולאיר – טי.די.איי, אשר למועד אישור הדוחות הכספיים כאמור, מוחזקות לטובת שותפות סולאיר – טי.די.איי על-ידי טי.די.איי.

**31.** ביום 29 ביוני 2021 התקשרה החברה עם חימין 2 בהסכם הלוואה לפיו העמידה החברה לחימין 2 הלוואה בסך של כ-850 אלפי אירו הנושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 8%. בנוסף, נושאת ההלוואה ריבית משתנה בסך של 0.5% מההכנסות השנתיות של חימין 2, ככל והכנסותיה השנתיות כאמור עולות על סך של 3,000 אלפי אירו.

**ב. התחייבויות תלויות**

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה אינה צד להליכים משפטיים כלשהם. עם זאת, קיים סכסוך משפטי בין סולאיר לבין אנרגיקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, שמנייתיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה הציבורית"), לו רלבנטיות לפעילות שהועברה לחברה 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 החברה הציבורית וסולאיר. החברה הציבורית מחזיקה בכ-70% מהזכויות במיזם המשותף וסולאיר מחזיקה בכ-30% מהן. הסכם המיזם המשותף כלל בין היתר התניית 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: "התניית אי התחרות").

במרוצת הזמן, התגלעו חילוקי דעות בין הצדדים, שלוו במידורה של סולאיר מפעילות המיזם ומהמידע אודותיו, ואי העברת תשלומים להם זכאית סולאיר על פי הסכמי המיזם המשותף. כפועל יוצא מכך, הגישו הצדדים זה כנגד זה במהלך השנתיים האחרונות תביעות הדדיות, שכללו גם דרישה לפיצויים כספיים, ואשר לוו גם בהודעה חד צדדית שמסרה החברה הציבורית לסולאיר אודות ביטול הסכם המיזם המשותף שנחתם ביניהן.

**באור 20 - התקשרויות, תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

במסגרת כתבי התביעה וההגנה השונים שהוגשו עד כה, הועלו טענות רבות על ידי הצדדים זה כנגד זה, כאשר טענות העיקריות של החברה הציבורית היא שסולאיר חדלה מלבצע פעולות ייזום עבור המיזם המשותף, ומשכך יש לשלול את זכאותה לרווחים מהמיזם; וכי סולאיר הפרה את התניית אי התחרות בכך שיזמה פרויקטים עצמאיים על חשבון פרויקטים של המיזם המשותף. מנגד, סולאיר דחתה את טענות החברה הציבורית. בין היתר, טענה סולאיר כי חלק מהפרויקטים שקודמו על ידה באופן עצמאי הינם פרויקטים במסגרת אסדרת "מונה נטו" שהורגו במפורש מתנית אי התחרות או שהינם פרויקטי מתח נמוך שאינם מסוג הפרויקטים המקודמים על ידי המיזם המשותף. בנוסף טענה סולאיר, כי החברה הציבורית היא שמפרה את הוראות ההסכם (לרבות התנית אי התחרות), וכי מטרת תביעות החברה הציבורית היא לנשל את סולאיר מזכויותיה במיזם המשותף. כן התבקש בית המשפט על ידי סולאיר לקבוע כי אין תוקף להודעת ביטול ההסכם המיזם המשותף שנמסרה על ידי החברה הציבורית.

עוד במסגרת ההליכים המשפטיים האמורים, הוגשו ביום 13 בספטמבר 2020 על ידי החברה הציבורית כתב הגנה הדוחה את טענות סולאיר וכן תביעה שכנגד, במסגרתה נתבקש בית המשפט, בין היתר, להוציא צו הצהרתי המורה כי על כך שלאור ההפדה (הנטענית) של סולאיר את תנית אי התחרות, כל הפרויקטים העצמאיים שסולאיר יזמה בתקופת אי התחרות לרבות פרויקטים פוטנציאליים, ולרבות פרויקטים שסולאיר מייעדת להקים במסגרת מרכז הגנות, יועברו למיזם המשותף. כן טוענת החברה הציבורית כי מתקנים שסולאיר מחברת בחלק מהיישובים בהם פועלת השותפות מתחרים במיזם המשותף; כי חלק מהפרויקטים שניזומו על ידי סולאיר בהספק נמוך היו ניתנים לביצוע באמצעות המיזם המשותף; כי סולאיר ביצעה פיצול מלאכותי של הספקים קטנים של מספר גגות בכל ישוב, כביכול בניסיון להטעות ולא להכניסם למסגרת המיזם המשותף; וכי סולאיר הגיעה להסכמה עם מפעל פניציה על הקמת מתקן סולאיר של 5 מגה וואט על גגות, לכאורה במסגרת אסדרת "מונה נטו", אולם התברר לחברה הציבורית כי למעשה ייעדה סולאיר את ההסכם עם פניציה לאסדרה היצרנית בה זכתה במרכז הגנות. להערכת החברה, ובהתבסס על יועציה המשפטיים, בשלב מוקדם זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

**ג. שעבודים**

לחברה שעבוד קבוע וצף על כל נכסי זכויות חברות הפרויקט הלוות, 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). כמו כן, לחברת הפרויקט אליזרסאן שעבוד מניות, שעבוד חשבונות ושעבוד קבוע על כלל הנכסים והזכויות.

כמו כן לחברה שעבוד על חשבונות בנק שלה ושל חברות בנות שלה, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; שעבוד קבוע וצף על כל נכסיה (לרבות נכסים מוחשיים, זכויות מכוח הסכמים, תקבולי ביטוח וכיו"ב), קיימים ועתידיים, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; שעבוד מלוא מניות החברה בחברות הבנות שבבעלותה (חברות המוחזקות בשרשור, בין היתר, בזכויות בפרויקט הגנות, בפרויקט עיט, במיזם המשותף סולאיר-הליוס, ובפרויקטים אלצ'יה ואליוזרסאן בספרד וכן כל חברה בת אחרת שתוקם בעתיד על ידי החברה. לאחר תאריך המאזן, פרעה החברה את הלוואות הולד קו 1, ושעבודים אלה הוסרו במלואם.

**ד. ערבויות**

החברה מעמידה מעת לעת במסגרת פעילותה השוטפת ערבויות לרשות החשמל כחלק מתנאי המכרזים השונים. בנוסף מעמידה החברה ערבויות ביצוע וטיב לתאגידים בשליטתה לטובת צדדי ג שונים וכן ערבויות לחוזה שכירות לבעלי קרקעות ובעלי גגות.

**ה. נגיף הקורונה**

בסוף שנת 2019, החל להתפשט בארץ וברחבי העולם נגיף הקורונה (COVID-19) אשר בחודש מרס 2020 הוגדר על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית (להלן - משבר הקורונה). בעקבות משבר הקורונה ננקטים בארץ ובעולם אמצעים שונים המטילים מגבלות על תנועה והתכנסות, סגירת עסקים ומגבלה על הגעת עובדים למקומות עבודה מסוימים. מגבלות אלו יחד עם הירידות החדות בשוקי ההון בארץ ובעולם, גורמים להאטה בפעילות העסקית והמסחרית בארץ ובעולם. במהלך הרבעון השני ולאחר תאריך הדוח החלו מדינות שונות ובכללן ישראל לנקוט באסטרטגיית יציאה מהמגבלות וחזרה מבוקרת לשגרה. בשלב זה, לא ניתן להעריך כיצד משבר הקורונה יתפתח בהמשך ומה יהיה היקף השפעתו על הכלכלה העולמית ובישראל.

למועד אישור הדוחות הכספיים, התפשטות הנגיף השפיעה, בין היתר, על מועדי קבלת היתרים ורשיונות למערכות החברה, ואולם לדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. עם זאת, קיים חשש כי הימשכות המשבר יגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים, ירידה במחירי החשמל, מגבלות על פעילות החברה, עיכוב בפיתוח משק החשמל וכיוצא"ב.

**באור 21 - הון מניות**

**א. הרכב**

סכום		מספר המניות		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
2020 ו- 2021		31 בדצמבר		
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	
מניות רגילות בנות ללא ע.ג.		
מספר מניות		
10,000,000	10,000,000	יתרה ליום 1 בינואר
-	2,475,000	הנפקת מניות לציבור
-	1,470,800	הנפקה פרטית
10,000,000	13,945,800	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.

**באור 22 - הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
10,784	5,676	5,240	הכנסות משירותי הקמה
1,881	3,296	7,959	הכנסות ממכירת חשמל
1,112	604	135	הכנסות מייזום
274	744	407	הכנסות מתחזוקה ואחרות
14,051	10,320	13,741	

**באור 23 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
6,726	6,111	5,284	עלויות בגין עבודות הקמה בביצוע
882	926	2,413	אחזקת מערכות ואחרות
485	944	1,393	שכר ונלוות
943	1,913	4,324	פחת והפחתות
9,036	9,894	13,414	

**באור 24 - הוצאות פיתוח פרויקטים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
-	968 (*)	2,012	הוצאות שכר
-	-	3,548	בדיקת נאותות לרכישת פרויקטים
633	-	-	הוצאות ייזום
633	968	5,560	

(\*) סווג מחדש, ראה  
ביאור 2כא' לעיל.

**באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
2,114	4,385	7,839	שירותים מקצועיים
2,143	3,000 (*)	5,364	שכר עבודה ונלוות
306	374	450	שכר דירה ומשרדיות
115	202	594	אגרות
23	10	243	פרסום
368	494	638	רכב
676	905	1,188	פחת והפחתות
129	215	359	תקשורת ומחשוב
1,219	473	1,023	ביטוחים ואחרות
-	178	30	הוצאות בגין הפסדי אשראי
7,093	10,236	17,728	

(\*) סווג מחדש, ראה ביאור 2כא' לעיל.

**באור 26 - הוצאות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
2,811	12,945	14,440	ריבית הלוואות בנקים ומוסדות פיננסיים (*)
223	505	275	עמלות
-	106	91	הוצאות מימון
334	1,564	4,814	הפרשי שער
292	856	1,699	הוצאות ריבית בגין התחייבות בגין חכירה
-	90	2,001	עסקאות גידור
48	2	762	ריבית למוסדות
75	37	9	אחרות
<b>3,783</b>	<b>16,105</b>	<b>24,091</b>	

(\*) הוצאות הריבית בשנת 2020 כוללות הפסד מפירעון מוקדם של ההלוואה הפרויקטאלית בסך של כ- 7 מליון ש"ח.

**באור 27 - הכנסות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
12	351	432	הכנסות מריבית
-	-	7,758	רווח משינוי תנאי הלוואות (*)
-	673	817	הכנסות מימון קבלן מבצע
-	-	74	ריבית מבנקים
925	99	-	הפרשי שער
<b>937</b>	<b>1,123</b>	<b>9,081</b>	

(\*) רווח בסך של כ- 669 אלפי ש"ח נובע משינוי התנאים במסגרת האשראי התאגידית וסך של כ- 7,089 נובע משינוי התנאים בהלוואה הפרויקטאלית, לפרטים נוספים ראה ביאור 16(1)(א) ו-16(2)(א) לעיל.

**באור 28 - רווח (הפסד) למניה**

הפסד בסיסי למניה

ההפסד הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלים של החברה בממוצע 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 מיליון, 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**

2019	2020	2021
ש"ח		
(7,322)	17,894	(24,700)
10,000,000	10,000,000	13,020,884
(7.3)	1.8	(1.97)

רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות

**רווח (הפסד) בסיסי למניה בש"ח**

**באור 29 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

"בעל עניין" - כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key management personnel) הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" כוללים את חברי הדירקטוריון, את חברי ההנהלה הבכירה.

החברה נשלטת על ידי גב. פאולה וילין פלורנציה שגב, אשר נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה בבעלותה 63.59% מהון המניות של החברה.

א. יתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים

**ליום 31 בדצמבר**

2020	2021	הפניה לביאור
באלפי ש"ח		
289	(93)	
575	586	14
9,260	5,652	28)א

יתרות שוטפות בגין חברות קשורות

זכאים בגין רכישת השקעה

הלוואה לחברה אחות

ב. עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2019	2020	2021
באלפי ש"ח		
1,756	3,435	2,675
3	3	3
-	-	1,965
-	-	5
1,112	604	135
5,121	-	-
-	17	392
-	-	55

שכר ונלוות לצד קשור המועסק בחברה או מטעמה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

סך הטבות בגין דירקטורים שאינם מועסקים

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

הכנסות מדמי יזום וניהול לחברה כלולה

הכנסות משירותי הקמה

הכנסות ריבית מחברה אחות

הכנסות דמי ניהול מחברה אחות

**באור 29 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****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 הזיהים לאלו המשולמים לרעייתו פאולה, ואשר מתוארים בה"ש 1 לעיל. במהלך שנת 2020 קיבל מר אלון מענק מהחברה בסך של 400 אלפי ש"ח.

3. מר עין דור הינו בעל עניין בחברה וקשור בהסכם בעלי מניות עם הגב' פאולה וילין שגב, מכוחו התחייב מר עין דור לא להצביע באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה וזאת כל עוד הסכם בעלי המניות האמור הינו בתוקף. בתמורה לכהונתו כמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, זכאי מר עין דור, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 45,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב צמוד, טלפון נייד וחניה) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-56,000 ש"ח. בנוסף, מר עין דור 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 עין דור ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. ביום 1 בנובמבר 2021, חדל עודד מלכהן כנושא משרה בחברה.

**ד. פרטים נוספים****1. הסכם שכירות משרדים:**

1. החל מחודש נובמבר 2018 החברה שוכרת את משרדיה ברחוב אלי הורוביץ 27 ברחובות, מסולאיר בשכירות משנה בעלות הזזה 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.

**2. התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד:**

2. יתרת התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 הינה בסך של 511 אלפי ש"ח ו-576 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכה היתרה המיוחסת לבעלי העניין לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 הינה 464 אלפי ש"ח ו-557 אלפי ש"ח בהתאמה. בנוסף, קיימת יתרת התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד נוספת לבעל עניין ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של 217 אלפי ש"ח הרשומה בזכאים ויתרות זכות.

**3. ערבויות מבעלי עניין:**

3. למועד הדוחות הכספיים לא קיימות ערבויות ללא הגבלה מבעלת השליטה ומנכ"ל החברה להבטחת התחייבויותיה של החברה בחשבונות הבנק בבעלות החברה.

**4. הלוואת החברה להקמת אליזרסאן:**

4. ביום 2 באפריל 2019, במסגרת רכישת אליזרסאן על ידי חימין 2, נתנה החברה הלוואה בסך 50 אלפי אירו (כ - 197 אלפי ש"ח) לחימין 2, כחלק מהתשלום הראשון לרכישת הפרויקט. הלוואה זו נושאת ריבית של 12%, וצפויה להיפרע תוך 24 חודשים. לפרטים נוספים ראה באור 20 (א) (14) לעיל. בעקבות עליה לשליטה בפרויקט אליזרסאן ואיחוד הדוחות בוטלה יתרת ההלוואה.



**באור 29 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

5. הלוואה לחברת סולאיר ישראל:  
 ביום 24 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח לחברת סולאיר ישראל, הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% אשר תתווסף לקרן הלוואה. הלוואה והריבית שתיצבר תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן. קרן הלוואה בתוספת הריבית וההצמדה בגינן, 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. סך של כ- 4 מיליון ש"ח נפרע על ידי סולאיר לאחר ההנפקה. בנוסף הלוואה זו, ביום 31 בדצמבר 2020, הלוותה החברה לסולאיר כ-2.2 מיליון שח, כנגד הלוואה מהבנק האוסטרי. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(א)(28). למועד הדוח הכספי, עבור הלוואה זו, נצברה ריבית בסך של כ-409 אלפי שח.
6. מינוי דירקטורים  
 במהלך חודש ינואר 2021 מונו מר יפתח זיידמן ומר אבישי מלכה, כדירקטורים בחברה. בתקופת התפקיד (בעת בה לא היו דירקטורים בחברה) העניקו לחברה שירותי ייעוץ והם צפויים לעשות כן גם לאחר ההנפקה. עוד יצוין כי עם השלמת ההנפקה, החברה שילמה למר יפתח זיידמן ומר אבישי מלכה מענקים בסך של 700 אלף ש"ח ו-70 אלף ש"ח, בהתאמה. למועד הדוח, יפתח זיידמן אינו מכהן כדירקטור החברה.
7. עדכון שכרם של בעלי השליטה  
 ביום 30 בספטמבר 2020 עודכן שכרם של בעלי השליטה בחברה כך שעלות החודשית בגין העסקתם הינה בסך של כ- 223 אלפי ש"ח (לעומת עלות חודשית בסך של 168 אלפי ש"ח לפני השינוי בתנאי העסקתם).
8. מענקים לנושאי משרה  
 לאחר ההנפקה הוענקו לחברי הנהלה הבכירה מענקים בסך של 1,400 אלפי ש"ח ולשני דירקטורים כ-770 אלפי שח. כמו כן הוחלט להעניק מענקים בסך של 585 אלפי ש"ח לנושאי משרה בגין שנת 2021.
9. הסכם שירותי ניהול  
 ביום 24 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם סולאיר בהסכם למתן שירותי ניהול ויעוץ כגון יעוץ מקצועי, ניהול כספים, יעוץ משפטי, ניהול חשבונות וכד'. תמורת שירותים אלא, תשלם סולאיר ישראל לחברה תשלום חודשי בסך של 5 אלפי ש"ח. סכום דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. הסכם יכנס לתקפה החל מיום הפיצול, ה-30 בספטמבר 2020 והנו לתקופה של 5 שנים.

**באור 30 - אירועים לאחר תאריך המאזן**

- א. ביום 18 בינואר 2022, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב תמורת סך של 242,000 אלפי ש"ח. בגין עמלות התחייבות, הפצה וריכוז נוכו כ-4,307 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה. 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 ייפרעו יתרת הקרן.
- ב. ביום 25 בינואר 2022, פרעה החברה את יתרת המסגרת האשראי התאגידית במלואה (מתמורת הנפקת אגרות החוב כאמור לעיל), בסך של 30,165 אלפי אירו (107,515 אלפי ש"ח). בעקבות הפירעון, הוסרו במלואם כל השעבודים שנרשמו מכוח הלוואה זו.
- ג. ביום 28 בינואר 2022, חתמה החברה על הסכמים לרכישת זכויות ב-4 פרויקטים פוטו-וולטאיים במחוזות ולדמורו וטורחון בספרד הנמצאים בשלבי פיתוח מתקדם. הרכישה התבצעה באמצעות החברה הספרדית Energy Intersol 9 S.L. עלות רכישת הזכויות ב-4 הפרויקטים עומדת על סך של כ-17,000 אלפי אירו (85 אלפי אירו למגה-וואט), מתוכם שילמה החברה במועד הרכישה סך של כ-9,000 אלפי אירו. כמו כן, במועד הרכישה, מניות חברות הפרויקט הועברו לבעלות Energy Intersol 9 S.L. כאמור.
- ד. ביום 14 במרץ 2022, חתמה החברה על הסכמים לרכישת זכויות ב-4 פרויקטים פוטו-וולטאיים במחוז סיזנה בספרד, הנמצאים בשלבי פיתוח מתקדם. הרכישה התבצעה באמצעות החברה הספרדית Energy Intersol 13 S.L. עלות רכישת הזכויות ב-4 הפרויקטים עומדת על סך של כ-17,000 אלפי אירו (85 אלפי אירו למגה-וואט), מתוכם שילמה החברה במועד הרכישה סך של כ-9,000 אלפי אירו. כמו כן, במועד הרכישה, מניות חברות הפרויקט הועברו לבעלות Energy Intersol 13 S.L. כאמור.
- ה. ביום 6 בפברואר 2022 הוקצו 481,002 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.
- ו. ביום 8 בפברואר 2022, חברה מערכת פוטו וולטאית בהספק של כ-50 מגה לרשת החשמל בפרויקט אליזרסאן, ספרד והחלה לייצר חשמל. 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. 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. במסגרת החתימה על ההסכם הנוסף, שולם לרוכש סך חד פעמי של 750 אלפי אירו. יתרת תפוקת המתקן תימכר במחירי השוק.
- ז. ביום 14 במרץ 2022, חתמה החברה על מזכרי הבנות עם קונסורציום מממנים הכולל קרן השקעות אירופאית ושתי חברות זרות להעמדת הלוואת מזנין והשקעה בפרויקטים. בהתאם למזכר ההבנות, במסגרת ההסכם תשקיע אחת החברות הזרות (להלן: "החברה הזרה") עד 30% מהאקוויטי הנדרש לכל פרויקט. ההשקעה האמורה תעשה בכל אחד מהפרויקטים ברגע שהוא יגיע לשלב מוכנות לפי שווי הנגזר מהתשואה הפנימית הצפויה לכל פרויקט כאשר להערכת החברה מדובר בהשקעה המשקפת פרמיה של כ- 75%-50% ביחס לשווי לפיו בוצעה השקעת החברה באותם הפרויקטים. כמו כן, בהתאם למזכר ההבנות, המשקיעים יעמידו לפרויקטים הלוואות מזנין בריבית קבועה של 5.5% אשר תשולם פעמיים בשנה וכן עמלות הקמה והתחייבות ביחס לגובה הלוואות המזנין בסכומים שאינם מהותיים. מועד פירעון הלוואת המזנין יהיה כעבור כ-10-15 שנים כתלות בתקופת הסכמי מכר החשמל בהם החברה תתקשר.

**באור 31 - מגזרים**

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על מידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה למטרת הקצאת משאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

ההנהלה קרי מקבלת ההחלטות התפעוליות הראשית, בוחנת את הפעילות העסקית הן מההיבט הגיאוגרפי והן מההיבט של תחום הפעילות והמאפיינים הטכנולוגיים והרגולטוריים השונים החלים על כל אחד מהמגזרים.

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.

רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח הפסד לפני מימון, מסים, פחת והפחתות, בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות הראשי. מדד זה משמש למדידת תוצאות המגזרים מאחר שמקבל ההחלטות הראשי סבורים כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות.

**א. תחום הפעילות פוטו-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, מאגרי מים 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.

נכון למועד אישור הדוחות ההספק הכולל של המערכות בהפעלה מסחרית ובשלבי הקמה, לקראת הקמה ובשלבי פיתוח וייזום שונים, המוחזקות בבעלות מלאה של החברה או כמיזמים משותפים יחד עם שותפים, במגזר הפעילות הפוטו וולטאי בישראל הינו כ- 415.8 מגה-וואט, מתוכם סך של כ- 49.8 מגה וואט מחוברים לרשת החשמל.

**ב. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד ואיטליה**

החברה פועלת בספרד ובאיטליה באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח והקמה של מערכות פוטו-וולטאיות. נכון למועד אישור הדוחות ההספק הכולל של המערכות בשלבי הקמה ולקראת הקמה המוחזקות בבעלות מלאה של החברה או כמיזמים משותפים יחד עם שותפים, במגזר הפעילות הפוטו וולטאי בספרד ואיטליה הינו כ- 1,788 מגה-וואט, מתוכם סך של 50 מגה-וואט מחוברים לרשת החשמל. כמו כן, לחברה צבר פרויקטים הנמצאים בשלבי בחינה בספרד ואיטליה בהיקף נוסף של כ-1,297 מגה-וואט.

פעילות החברה בספרד ואיטליה דומה מבחינה כלכלית ועסקית. ההסכמים דומים במהותם וההחלטות מתקבלות במשותף ועל כן מקבל ההחלטות הראשי רואה את פעילות החברה במדינות אלה כמגזר אחד.

**ג. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בפולין**

החברה מרחיבה את פעילותה לאיזורים גאוגרפים נוספים. נכון למועד אישור הדוחות, החברה יוזמת פרויקט בפולין בהספק צפוי של 50 מגה וואט הנמצא בשלב פיתוח וכן בוחנת פרויקט נוסף בהיקף של 120 מגה-וואט.

**באור 31 - מגזרים (המשד)**

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים הינו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					
סך-הכל מאוחד	הוצאות לא מיוחסות	ספרד ואיטליה- פוטו וולטאית		ישראל- פוטו וולטאית	
		אחר	באלפי ש"ח		
16,879	-	-	-	16,879	הכנסות המגזר
32,765	11,171	472	5,869	15,253	עלויות ישירות
(15,887)	(11,171)	(472)	(5,869)	1,626	<b>רווח (הפסד) לפני פחת, מימון ומיסים</b>
5,512	138	-	-	5,374	פחת והפחתות
15,010	8,096	56	112	6,746	הוצאות מימון, נטו
4,755	2,493	-	525	1,737	הכנסות מיסים
(31,653)	(16,912)	(528)	(5,456)	(8,757)	<b>הפסד השנה</b>
780,985	51,988	1,279	422,333	305,385	<b>סך הנכסים</b>
581,304	107,838	15	171,721	301,730	<b>סך ההתחייבויות</b>
					<b>פירוט הכנסות:</b>
5,240	-	-	-	5,240	הכנסות משירותי הקמה
7,959	-	-	-	7,959	הכנסות ממכירת חשמל
135	-	-	-	135	הכנסות מייזום
407	-	-	-	407	הכנסות מתחזוקה ואחרות
3,138	-	-	-	3,138	הכנסות אחרות
16,879	-	-	-	16,879	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020					
סך-הכל מאוחד	הוצאות לא מיוחסות	ספרד- פוטו וולטאית		ישראל- פוטו וולטאית	
		אחר	באלפי ש"ח		
10,320	-	712	-	9,608	הכנסות המגזר
18,281	5,939	530	2,025	9,787	עלויות ישירות
(7,961)	(5,939)	182	(2,025)	(179)	<b>רווח (הפסד) לפני פחת, מימון ומיסים</b>
2,817	905	-	-	1,912	פחת והפחתות
14,982	3,318	9	(26)	11,681	הוצאות מימון, נטו
469	469	-	-	-	הכנסות מיסים
(25,291)	(9,693)	173	(1,999)	(13,772)	<b>רווח (הפסד) השנה לפני חלק בתוצאות חברות כלולות</b>
(871)	-	-	(871)	-	חלק המגזר בתוצאות חברות כלולות
50,052	-	-	50,052	-	רווח מעלייה לשליטה
23,890	(9,693)	173	47,182	(13,772)	<b>הפסד השנה</b>
					רווח מעלייה לשליטה
462,376	3,304	457	185,722	272,893	<b>סך הנכסים</b>
405,007	3,302	-	121,986	279,719	<b>סך ההתחייבויות</b>
					<b>פירוט הכנסות:</b>
5,676	-	-	-	5,676	הכנסות משירותי הקמה
3,295	-	-	-	3,295	הכנסות ממכירת חשמל
604	-	-	-	604	הכנסות מייזום
744	-	-	-	744	הכנסות מתחזוקה ואחרות
10,320	-	-	-	10,320	

**באור 31 - מגזרים (המשך)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019**

סך-הכל מאוחד	הוצאות לא		ספרד- פוטו	ישראל- פוטו	
	מיוחסות	אחר	וולטאית	וולטאית	
באלפי ש"ח					
14,051	-	-	5,121	8,930	הכנסות המגזר
15,160	3,921	313	1,435	9,491	עלויות ישירות
(1,109)	(3,921)	(313)	3,686	(561)	<b>רווח (הפסד) לפני פחת, מימון ומיסים</b>
1,619	676	-	-	943	פחת והפחתות
2,846	568	12	280	1,986	הוצאות מימון, נטו
368	368	-	-	-	הכנסות מיסים
(5,206)	(4,797)	(325)	3,406	(3,490)	<b>רווח (הפסד) השנה לפני חלק בתוצאות חברות כלולות</b>
(2,126)	-	-	(2,126)	-	חלק המגזר בתוצאות חברות כלולות
<u>(7,332)</u>	<u>(4,797)</u>	<u>(325)</u>	<u>1,280</u>	<u>(3,490)</u>	<b>רווח (הפסד) השנה</b>
<u>80,063</u>	-	174	9,742	70,147	<b>סך הנכסים</b>
<u>84,275</u>	-	500	6,925	76,850	<b>סך ההתחייבויות</b>
<b>פירוט הכנסות:</b>					
10,784	-	-	5,121	5,663	הכנסות משירותי הקמה
1,881	-	-	-	1,881	הכנסות ממכירת חשמל
1,112	-	-	-	1,112	הכנסות מייזום
274	-	-	-	274	הכנסות מתחזוקה
<u>14,051</u>	-	-	<u>5,121</u>	<u>8,930</u>	

**לקוחות עיקריים**

הכנסות הקבוצה מהחברה כלכלית לוד המשויכות למגזר הפוטו-וולטאי בישראל בשנים 2020 ו- 2019 הינן בסך של כ- 1,167 אלפי ש"ח וכ- 5,663 אלפי ש"ח, בהתאמה.  
 הכנסות הקבוצה מעיריית רמלה המשויכות 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 המשויכות למגזר הפוטו-וולטאי בישראל בשנת 2021 בגין מערכות בהספק של כ- 3.4 מגה וואט הינן בסך של כ- 1,141 אלפי ש"ח.  
 הכנסות הקבוצה מאליזארסאן, המשויכת למגזר הפוטו-וולטאי בספרד בשנת 2019 הינן בסך של כ- 5,121 אלפי ש"ח.

**סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**מידע כספי נפרד**

**ליום 31 בדצמבר 2021**

**סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021**

**תוכן עיניים**

**עמוד**

2	דוח מיוחד רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח (הפסד) הכולל
6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	נספח לנתונים על תזרימי המזומנים
8-10	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

-----

## לכבוד

בעלי המניות של חברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

### דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר 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") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-1,133 אלפי ש"ח ולסכום לא מהותי לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,133 אלפי ש"ח, לסכום לא מהותי ולסך של כ-2,133 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססות על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.



ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
8,024	18,598	<b>נכסים שוטפים</b>
355	2,148	מזומנים ושווי מזומנים
214	-	פקדונות
791	298	פקדונות משועבדים
14,206	5,696	לקוחות
16,625	84,715	חייבים ויתרות חובה
4,000	-	חברות קשורות
44,215	111,455	הלוואה לחברה אחות
42,781	45,520	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
24,316	150,655	השקעה בחברות מוחזקות
91	1,260	הלוואות לחברות מוחזקות
5,183	4,626	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
586	622	חייבים בגין פרויקט בביצוע
3,355	3,285	רכוש קבוע, נטו
3,849	3,880	נכסי זכות שימוש
5,260	5,652	מיסים נדחים
85,421	215,500	הלוואה לחברה אחות
129,636	326,955	

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
-	103,260	<b>התחייבויות שוטפות</b>
28,547	8,051	אשראי מתאגידים בנקאיים
11,223	11,405	ספקים ונותני שירותים
-	1,152	זכאים ויתרות זכות
2,846	29,274	מכשירים פיננסים נגזרים
716	1,224	חברות קשורות
43,332	154,366	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
67,298	-	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
576	511	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
142	943	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
4,080	4,440	עודף התחייבויות על נכסים בישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,267	1,838	מסים נדחים
74,363	7,732	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
(*) -	(*) -	<b>הון</b>
-	165,786	הון מניות
-	3,152	פרמיה על מניות
24,147	33,387	תקבולים על חשבון אופציות
(12,206)	(37,468)	קרנות הון
11,941	164,857	יתרת הפסד
129,636	326,955	<b>סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
		<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

(\*) מייצג סכום הנמוך מ - 1 אלפי ש"ח.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

סמנכ"ל כספים	אלון שגב מנכ"ל	פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון	30 במרץ 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
יאיר אייזן			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
40,347	98,449	71,170	הכנסות
33,683	90,875	65,875	עלות ההכנסות
6,664	7,574	5,295	<b>רווח גולמי</b>
633	(*) 968	2,228	הוצאות יזום
6,751	(*) 10,044	16,367	הוצאות הנהלה וכלליות
(720)	(3,438)	(13,300)	<b>הפסד תפעולי</b>
(1,964)	(3,601)	(13,487)	הוצאות מימון
586	682	9,966	הכנסות מימון
3,288	-	-	הוצאות (הכנסות) אחרות
(5,386)	(6,357)	(16,821)	<b>הפסד לאחר מימון, נטו</b>
(2,340)	23,836	(11,371)	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
(7,726)	17,479	(28,192)	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
404	415	2,493	הכנסות מסים על ההכנסה
(7,322)	17,894	(25,699)	<b>רווח נקי (הפסד) לשנה</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל אחר</b>
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים</u>
			<u>תנאים ספציפיים:</u>
(521)	(407)	(5,896)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד (נטו</u>
			<u>ממס):</u>
(155)	(243)	(117)	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
3,262	3,311	15,640	החלק ברווח כולל אחר של תאגידי המטופלים לפי שיטת
2,586	2,661	9,627	השווי המאזני
(4,736)	20,555	(16,072)	<b>רווח כולל אחר לשנה</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל לשנה נטו ממס</b>

(\* סווג מחדש, ראה ביאור 2(כא) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת</u>
			רווח (הפסד) לשנה
(7,322)	17,894	(25,699)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(1,877)	(2,039)	(33,861)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(9,199)	15,855	(59,560)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
			רכישת רכוש קבוע
(125)	(299)	(174)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
(752)	(23,095)	(129,832)	השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
(1,408)	(91)	(1,169)	תשלום לזכאים בגין רכישת חברות מוחזקות
-	(552)	(7,898)	פדיון פקדונות משועבדים
583	245	-	פדיון פקדונות לזמן ארוך
-	217	-	הפקדה בפקדונות זמן קצר
-	(445)	(1,874)	השקעה בחברה מוחזקת
-	-	(627)	פרעון (מתן) הלוואה לחברה אחות
-	(7,000)	4,000	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(1,702)	(31,020)	(137,574)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	109,425	הנפקת מניות לציבור (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	59,513	הנפקת מניות פרטית (בניכוי הוצאות הנפקה)
(442)	-	-	פרעון הלוואות לזמן קצר
34,377	26,806	40,439	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(611)	(765)	(970)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(10,197)	(3,964)	-	העברת נכסים נטו במסגרת שינוי מבני
(11,587)	-	-	פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
-	-	(699)	גידור מט"ח
11,540	22,077	207,708	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-	145	-	<u>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
639	7,057	10,574	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
328	967	8,024	<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
967	8,024	18,598	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
1,066	931	1,188
3,288	-	-
(404)	(415)	(2,493)
1,378	2,919	3,521
2,340	(23,836)	11,371
7,668	(20,401)	13,587
(4)	(601)	493
(534)	(13,062)	8,112
7,196	5,641	(41,263)
583	26,883	(20,496)
(4,516)	(1,020)	8,141
(10,782)	-	557
(8,057)	17,841	(44,456)
(1,488)	521	(2,992)
(1,877)	(2,039)	(33,861)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות  
הפסד הון ממכירת רכוש קבוע, נטו  
הכנסות מיסים על ההכנסה  
הוצאות מימון נטו  
חלק בהפסדי (רווחי) שותפויות וחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
עליה (ירידה) ביתרות חברות קשורות  
עליה (ירידה) בספקים ובנותני שירותים  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
ירידה (עליה) בחייבים בגין פרויקטים בביצוע

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה  
סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

**(ב) פעולות מהותיות שלא במזומן**

גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים

2,635	1,918	1,049
-------	-------	-------

**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. בשם די אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ. ביום 26 בספטמבר 2020 שונה שם החברה מדי אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ, לשמה הנוכחי.

ביום 2 בפברואר 2021 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה על פי תשקיף החברה (להלן: "ההנפקה") והחברה הפכה לחברה ציבורית.

ממועד הקמת החברה ועד למועד ההנפקה הראשונה לציבור 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 תאגידים 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 2021 (להלן - "דוחות כספיים מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות 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.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)**

**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 המתאימה, בהתאם למהות העסקה.

**באור 3 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

"בעל עניין" - כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key management personnel) הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" כוללים את חברי הדירקטוריון ואת חברי ההנהלה הבכירה.

החברה נשלטת על ידי גב. פאולה וילין שגב, אשר נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה בבעלותה 63.59% מהון המניות של החברה.

**א. יתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2020	2021	
אלפי ש"ח		
13,779	55,441	ג'1 (1)
24,316	150,655	ג'2 (2)

יתרות חובה, נטו בגין שותפויות וחברות מוחזקות  
הלוואות לחברות מוחזקות

**ב. עסקאות עם צדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
28,007	92,244	64,483
154	356	1,043
-	-	8,479

הכנסות הקמה משותפויות וחברות מוחזקות  
הכנסות תחזוקה משותפויות וחברות מוחזקות  
הכנסות ריבית מהלוואות לשותפויות וחברות מוחזקות

**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, הלוואות נושאות ריבית בשיעור הנע בין 8% ל- 12% בהתאם להתקדמות הפרויקטים.

3. למידע נוסף בדבר יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

---

**באור 4 - מידע נוסף על אירועים לאחר תאריך הדוח**

למידע נוסף בדבר אירועים לאחר מועד הדוח ראה ביאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.





## 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](mailto:Alon@solaer.co.il)

מועד הדו"ח: 31 בדצמבר 2021

מועד אישור הדוח: 30 במרץ 2022

**תקנה 8ב: 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 2020	סה"כ לשנת 2021	חציון שני 2021	חציון ראשון 2021	
10,320	13,741	6,315	7,426	הכנסות
9,894	13,414	6,017	7,397	עלות ההכנסות
<b>426</b>	<b>327</b>	<b>298</b>	<b>29</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
(968)	(5,560)	(1,535)	(4,025)	הוצאות פיתוח פרויקטים
(10,236)	(17,728)	(7,863)	(9,865)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,575)	(1,400)	(175)	הוצאות אחרות
	<b>3,138</b>	<b>3,138</b>	<b>-</b>	הכנסות אחרות
<b>(10,778)</b>	<b>(21,398)</b>	<b>(7,362)</b>	<b>(14,036)</b>	<b>הפסד לפני מיסים ומימון</b>
(16,105)	(24,091)	(15,825)	(8,266)	הוצאות מימון
1,123	9,081	8,091	990	הכנסות מימון
<b>(25,760)</b>	<b>(36,408)</b>	<b>(15,096)</b>	<b>(21,312)</b>	<b>הפסד לאחר מימון, נטו</b>
(871)	-	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
50,052	-	-	-	רווח מעלייה לשליטה
<b>23,421</b>	<b>(36,408)</b>	<b>(15,096)</b>	<b>(21,312)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
469	4,755	3,020	1,735	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
<b>23,890</b>	<b>(31,653)</b>	<b>(12,076)</b>	<b>(19,577)</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>

**תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך**

ייעוד התמורה בפועל	היקף הגיוס	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 זכויות בפרויקט אלצ'יה 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 בפרויקט מקויננוזה 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 שימש 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 אלצ'יה.</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 סוגיית 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 התאגידיית 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 סיונה (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 הלוואות בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
סול נטו 2 ש.מ. (להלן: "סול נטו 2") - החזקת פרויקט רמלה	1,000 יחידות שותפות	1 ₪	3,551	1	2,349	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
סול נטו לוד בע"מ (להלן: "סול נטו לוד") - החזקת פרויקט לוד	100,000	0.01 ₪	(287)	100%	4,339	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 ₪	930	100%	7,287	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
Himin investment 2 S.L (להלן "חימין 2") - מחזיקה בפרויקט אלציה	1,530	1 אירו	35,452	51%	4,634	הלוואה באירו לרכישת פרויקט אליזארסאן, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 12%, ומועד פרעונה בסוף אפריל 2021.
Himin investment 3 SL (להלן: "חימין 3") - מחזיקה ב-49% מאליזארסאן	1,326	1 אירו	4,047	44.20%	1,260	הלוואה באירו, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 12%
Alizarsun S.l (להלן: "אליזארסאן")	2,136	1 אירו		71.20%	6,116	הלוואה באירו ללא ריבית נקובה, לא נקבע מועד פרעון סופי.
סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן "סרגוסה ישראל") - מחזיקה בחלק ממניות חברת אליזארסאן	**49	0.01 ₪	7,284	97.40%	8,412	הלוואה באירו הנושאת ריבית שנתית בשיעור 12%.
Energy Intersol S.L (להלן "אנרגי אינטרסול") חברת הקבלנות לפרויקטי ספרד Energy Intersol 4 S.L (להלן "אנרגי אינטרסול 4") - חברת החזקות לפרויקטי ספרד ואיטליה	1,530	1 אירו	(401)	51%	20,585	הלוואה באירו הנושאת ריבית שנתית בשיעור 8%.
Energy Intersol 4 S.L (להלן "אנרגי אינטרסול 4") - חברת החזקות לפרויקטי ספרד ואיטליה	**1423	1 אירו	(166)	47.40%	108,610	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 ₪	1,236	100%	31,627	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 ₪	(115)	100%	(29,274)	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
סול-נטו בית השיטה בע"מ (להלן: "סול נטו בית השיטה")	100,000	0.01 ₪	(350)	100%	1,152	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
סולאיר נט מטרינג בע"מ, (להלן: "נט מטרינג")	100,000	0.01 ₪	37	100%	6,303	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
סולאיר נטו בית השיטה ש.מ., (להלן: "סולאיר נטו בית השיטה")	740	1 ₪	1,258	74%	330	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
סולאיר נטו שפיר בע"מ, (להלן: "שפיר")	100,000	0.01 ₪	289	100%	1,849	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
סול-נטו כיל בע"מ, (להלן: "סול-נטו כיל")	100,000	0.01 ₪	(180)	100%	104	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
סולפרויקט 12 בע"מ (להלן: "סולפרויקט 12")	100,000	0.01 ₪	(4)	100%	5	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
עית אגירה שאובה בע"מ (להלן: "עייטי")	801	0.01 ₪	(357)	80.01%	1,894	

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 הלוואות בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
סול-נטו פניציה בע"מ, (להלן: "סול-נטו פניציה")	100,000	0.01 ₪	(5,269)	100%	25,096	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
אי.אס.אייטס אינדסטריז בע"מ (להלן: "אי.אס.אייטס אינדסטריז")	100	1 ₪	(390)	100%	798	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ג) לתקנות מס הכנסה.
DMA גריד בע"מ (להלן: "DMA גריד")	18,000	0.01 ₪	(4)	94.7%	1,037	
S.L Energy Intersol 1 (להלן: "אנרגי אינטרסול 1")	1,422	1 אירו	(278)	47.4%		
S.L Energy Intersol 2 (להלן: "אנרגי אינטרסול 2")	1,422	1 אירו	(94)	47.4%		
S.L Energy Intersol 3 (להלן: "אנרגי אינטרסול 3")	1,422	1 אירו	(254)	47.4%		
S.L Energy Intersol 5 (להלן: "אנרגי אינטרסול 5")	1,422	1 אירו	(11)	51%		
S.R.L Genzano 1 Energia (להלן: "גינזו אנרגיה 1")	4,740	1 אירו	9	47.4%		
S.R.L Genzano 2 Energia (להלן: "גינזו אנרגיה 2")	4,740	1 אירו	9	47.4%		
Craco Energia S.R.L (להלן: "קראקו אנרגיה")	4,740	1 אירו	6	47.4%		
S.L Energy Intersol 6 (להלן: "אנרגי אינטרסול 6")	1,422	1 אירו	(188)	47.4%		
S.L Energy Intersol 7 (להלן: "אנרגי אינטרסול 7")	1,422	1 אירו	(129)	47.4%		
S.L Energy Intersol 8 (להלן: "אנרגי אינטרסול 8")	1,422	1 אירו	(285)	47.4%		
S.L Energy Intersol 9 (להלן: "אנרגי אינטרסול 9")	1,422	1 אירו	(140)	47.4%		
S.L Energy Intersol 10 (להלן: "אנרגי אינטרסול 10")	1,422	1 אירו	(648)	47.4%		
S.L Energy Intersol 11 (להלן: "אנרגי אינטרסול 11")	1,422	1 אירו	(718)	47.4%		
S.L Energy Intersol 12 (להלן: "אנרגי אינטרסול 12")	1,422	1 אירו	(7)	47.4%		
S.L Energy Intersol 13 (להלן: "אנרגי אינטרסול 13")	1,422	1 אירו	(20)	47.4%		
S.L Energy Intersol 14 (להלן: "אנרגי אינטרסול 14")	1,422	1 אירו	(595)	47.4%		
Energia 1 S.R.L Brindisi (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 1")	1,422	1 אירו	13	47.4%		
Energia 2 S.R.L Brindisi (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 2")	1,422	1 אירו	7	47.4%		
Energia 3 S.R.L Brindisi (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 3")	1,422	1 אירו	5	47.4%		
Energia 4 S.R.L Brindisi (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 4")	1,422	1 אירו	8	47.4%		
Energia 5 S.R.L Brindisi (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 5")	1,422	1 אירו	14	47.4%		
Energia 6 S.R.L Brindisi (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 6")	1,422	1 אירו	16	47.4%		

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 הלוואות בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
Energia 7 S.R.L. Brindisi (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 7")	1,422	1 אירו	17	47.4%		
Matera Energia S.R.L (להלן: "מאטרה אנרגיה")	1,422	1 אירו	12	47.4%		
S.R.L. Castellana Energia (להלן: "קסטלנטה אנרגיה")	1,422	1 אירו	(32)	47.4%		
Erchie Energia S.R.L (להלן: "ארצ'יה אנרגיה")	1,422	1 אירו	(31)	47.4%		
Energia 8 S.R.L. Brindisi (להלן: "ברנדיסי אנרגיה 8")	1,422	1 אירו	20	47.4%		
Sardinia Solar S.R.L (להלן: "סרדינייה סולאר")	1,422	1 אירו	(8)	47.4%		
Aquileia Solar S.R.L (להלן: "אקווייליה סולאר")	1,422	1 אירו	(18)	47.4%		
S.R.L. Genzano Energia 3 (להלן: "גינזו אנרגיה 3")	1,422	1 אירו	12	47.4%		
S.L Energy Intersol 15 (להלן: "אנרגי אינטרסול 15")	1,422	1 אירו	(76)	47.4%		
סולאר - טי.די. איי פולין פאוור שותף כללי בע"מ	700	1 ₪		70%		
סולאר - טי.די. אי פולין פאוור שותפות מוגבלת	700	1 ₪	(190)	69.99%	1,132	
S.L Energy Intersol 16 (להלן: "אנרגי אינטרסול 16")	1,422	1 אירו	(9)	47.4%		
Banzi Energia S.R.L (להלן: "בנזי אנרגיה")	1,422	1 אירו	13	47.4%		
EFFE Solar S.R.L (להלן: "אפה סולאר")	142	1 אירו		47.4%		
S.R.L. 1 Genzano Energia Group (להלן: "גינזו אנרגיה גרופ 1")	4,740	1 אירו	8	47.4%		
Energia Group 1 Guardia Peticara S.R.L (להלן: "גוארדיה פרטיקארה אנרגיה גרופ 1")	4,740	1 אירו	7	47.4%		
Sertekh 1 S.R.L (להלן: "סרטק 1")	48	1 אירו	48	47.4%		
S.L Camanal Energia (להלן: "קמנל אנרגיה")	1,422	1 אירו	18	47.4%		
S.L, Fulsolar Eco Energia (להלן: "פולסולאר אקו אנרגיה")	1,422	1 אירו	20	47.4%		
Varese sp. z.o.o (להלן: "ורסה")	70	50 זלוטי	(5)	69.9%		
S.L, Solesol Fotovoltaica (להלן: "סולסול פוטוולטאיקה")	1,422	1 אירו	19	47.4%		
סול נטו גוות בע"מ (להלן: "סול נטו גוות")	100,000	0.01 ₪	1,133	50%		
סול-נטו גוות אי פי סי בע"מ	100,000	0.01 ₪		50%		

\* 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 2
-	-	-	-	סול נטו לוד
-	-	-	-	סול נטו החזקות
-	-	-	-	חימין 2
-	-	-	-	חימין 3
-	-	-	-	אליזרסאן
-	-	-	-	סרגוסה ישראל
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 4
-	-	-	-	סולפרויקט 11
-	-	-	-	סול נטו 1
-	-	-	-	סול נטו בית השיטה
-	-	-	-	נט מטרינג
-	-	-	-	סולאיר נטו בית השיטה
-	-	-	-	שפיר
-	-	-	-	סול-נטו כיל
-	-	-	-	סולפרויקט 12
-	-	-	-	עיט
-	-	-	-	סול-נטו פניציה
-	-	-	-	אי.אס.אייטש אינדסטריז
-	-	-	-	DMA גריד
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 1
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 2
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 3
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 5
-	-	-	-	גינזו אנרגיה 1
-	-	-	-	גינזו אנרגיה 2
-	-	-	-	קראקו אנרגיה
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 6
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 7
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 8
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 9
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 10
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 11
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 12
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 13
-	-	-	-	אנרגי אינטרסול 14
-	-	-	-	ברנדיסי אנרגיה 1
-	-	-	-	ברנדיסי אנרגיה 2
-	-	-	-	ברנדיסי אנרגיה 3
-	-	-	-	ברנדיסי אנרגיה 4
-	-	-	-	ברנדיסי אנרגיה 5

שם החברה המוחזקת	סכום השקעה (אלפי ש"ח)	מועד ההשקעה	השקעה	פרטים נוספים
ברנדיסי אנרגיה 6	-	-	-	-
ברנדיסי אנרגיה 7	-	-	-	-
מאטרה אנרגיה	-	-	-	-
קסטלנטה אנרגיה	-	-	-	-
ארציה אנרגיה	-	-	-	-
ברנדיסי אנרגיה 8	-	-	-	-
סרדיניה סולאר	-	-	-	-
אקווילאיה סולאר	-	-	-	-
גיזנו אנרגיה 3	-	-	-	-
אנרגיי אינטרסול 15	-	-	-	-
סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותף כללי בע"מ	-	-	-	-
סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותפות מוגבלת	-	-	-	-
אנרגיי אינטרסול 16	-	-	-	-
בנוי אנרגיה	-	-	-	-
אפה סולאר	-	-	-	-
גיזנו אנרגיה גרופ 1	-	-	-	-
גוארדיה פרטיקארה אנרגיה גרופ 1	-	-	-	-
סרטק 1	-	-	-	-
קמנל אנרגיה	-	-	-	-
פולסולאר אקו אנרגיה	-	-	-	-
ורסה	-	-	-	-
סולסול פוטוולטאיקה	-	-	-	-
סול נטו גגות	-	-	-	-
סול-נטו גגות אי פי סי	-	-	-	-



**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) אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/כלולה לאחר תאריך הדוח
סול נטו 2	(137)	-	-	-	-	-	14
סול נטו לוד	179	-	-	-	-	-	25
סול נטו החזקות	(134)	87	-	-	-	-	46
חימין 2	(593)	368	-	-	-	-	62
חימין 3	(493)	39	-	-	-	-	25
אליזרסאן	-	-	-	-	-	-	228
סרגוסה ישראל	(851)	180	-	-	-	-	169
אנרגי אינטרסול	(404)	3	-	-	-	-	414
אנרגי אינטרסול 4	(377)	29	-	-	-	-	4,272
סולפריקט 11	1,522	6,660	-	-	-	-	189
סול נטו 1	(107)	-	-	-	-	-	-
סול נטו בית השיטה	(20)	-	-	-	-	-	-
נט מטרינג	(116)	-	-	-	-	-	38
סולאיר נטו בית השיטה	(23)	-	-	-	-	-	-
שפיר	(103)	-	-	-	-	-	11
סול-נטו כיל	(6)	-	-	-	-	-	-
סולפריקט 12	(4)	-	-	-	-	-	-
עיט	(63)	-	-	-	-	-	11
סול-נטו פניציה	(155)	-	-	-	-	-	149
אי.אס.אייטש אינדסטריז	(248)	-	-	-	-	-	-
DMA גריד	-	-	-	-	-	-	21
סולאיר - טי.די.אי פולין פאוור שותפות מוגבלת	-	-	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 1	(32)	1	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 2	(34)	2	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 3	(54)	6	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 5	(20)	(1)	-	-	-	-	-
גי'זנו אנרגיה 1	(20)	(2)	-	-	-	-	-
גי'זנו אנרגיה 2	(20)	(2)	-	-	-	-	-
קראקו אנרגיה	(33)	-	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 6	(105)	7	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 7	(122)	12	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 8	(650)	50	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 9	(371)	28	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 10	(1,582)	122	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 11	(1,862)	153	-	-	-	-	-

שם חברת הבת / החברה הכלולה	רווח (הפסד)	רווח כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חבר ה כלולה לאחר תאריך הדוח
אנרגי אינטרסול 12	(16)	-	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 13	(43)	-	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 14	(1,397)	103	-	-	-	-	-
ברנדיסי אנרגיה 1	(19)	-	-	-	-	-	-
ברנדיסי אנרגיה 2	(20)	-	-	-	-	-	-
ברנדיסי אנרגיה 3	(27)	-	-	-	-	-	-
ברנדיסי אנרגיה 4	(21)	-	-	-	-	-	-
ברנדיסי אנרגיה 5	(19)	-	-	-	-	-	-
ברנדיסי אנרגיה 6	(19)	-	-	-	-	-	-
ברנדיסי אנרגיה 7	(13)	-	-	-	-	-	-
מאטרה אנרגיה	(19)	-	-	-	-	-	-
קסטלנטה אנרגיה	(71)	-	-	-	-	-	-
ארציה אנרגיה	(69)	4	-	-	-	-	-
ברנדיסי אנרגיה 8	(5)	-	-	-	-	-	-
סרדיניה סולאר	(16)	-	-	-	-	-	-
אקווילאיה סולאר	(40)	2	-	-	-	-	-
גיננו אנרגיה 3	(14)	-	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 15	(171)	10	-	-	-	-	-
סולאיר - טי.די.איי פולין פאוור שותף כללי בע"מ	(269)	-	-	-	-	-	-
אנרגי אינטרסול 16	(19)	-	-	-	-	-	-
בנזי אנרגיה	(19)	-	-	-	-	-	-
אפה סולאר	(16)	1	-	-	-	-	-
גיננו אנרגיה גרופ 1	(10)	(2)	-	-	-	-	-
גוארדיה פרטיקארה אנרגיה גרופ 1	(9)	(2)	-	-	-	-	-
סרטק 1	(16)	-	-	-	-	-	-
קמנל אנרגיה	(7)	-	-	-	-	-	-
פולסולאר אקו אנרגיה	(3)	-	-	-	-	-	-
ורסה	10	-	-	-	-	-	-
סולסול פוטוולטאיקה	(3)	-	-	-	-	-	-
סול נטו גגות	(450)	2,267	-	-	-	-	-
סול-נטו גגות אי פי סי	-	-	-	-	-	-	-

- א. ביום 3 בפברואר 2021 נרשמו מניות החברה לראשונה למסחר בבורסה וזאת מכוח תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר לציבור וכן תשקיף מדף של החברה מיום 1 בפברואר 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021) (להלן: "התשקיף להשלמה") והודעה משלימה מיום 2 בפברואר 2021 (להלן ביחד עם התשקיף להשלמה: "התשקיף"). מכוח התשקיף האמור, רשמה החברה למסחר 10,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב (מתוכן 275,000 מניות הוצעו בהצעת מכר לציבור) וכן הנפיקה החברה 2,475,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב לציבור.
- ב. ביום 19 בינואר 2022 השלימה החברה הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') לציבור מכוח דוח הצעת מדף מיום 18 בינואר 2022 (להלן: "דוח הצעת המדף"), מכוחו רשמה למסחר 242 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה לסך של 242 מיליון ש"ח. 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).
- ג. ביום 13 ביוני, 2021, אישר דירקטוריון החברה להקצות לשלושה משקיעים מסווגים 1,470,800 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב וכן 735,400 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) של החברה הניתנים למימוש לעד 735,400 מניות רגילות של החברה, בהיקף של כ-60,185 אלפי ש"ח בתמורה מיידית ועוד סך של כ-35,299 אלפי ש"ח כתוספת מימוש לכתבי האופציה, ככל שימומשו. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 14.6.2021 (אסמכתא: 2021-01-100224) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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 התאגיד	שכר	מענק	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)				תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		
						דמי ניהול	הוצאות	עמלה	דירקטורים - גמול	ריבית	דמי שכירות	אחר
פאולה וילין שגב <sup>1</sup>	יו"ר דירקטוריון פעיל	100%	63.59% 60.41% (בזכויות ההצבעה)	1,018	-	-	-	2	-	-	-	1,020
אלון שגב <sup>2</sup>	מנכ"ל	90%	-	951	-	-	-	-	-	-	-	951
יאיר אייזן <sup>3</sup>	סמנכ"ל כספים	100%	-	702	500	-	-	6	-	-	-	1,208
עמרי גונן	סמנכ"ל תפעול	100%	-	632	500	-	-	6	-	-	-	1,138
אורן אפרת הירש <sup>4</sup>	סמנכ"ל הנדסה	100%	-	379	400	-	-	-	-	-	-	779

<sup>1</sup> 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. 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).

<sup>2</sup> 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 בה"ש 1 לעיל.

<sup>3</sup> 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, רכב צמוד, טלפון נייד וחניה) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-56,000 ש"ח. בנוסף, מר אייזן 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. עוד לענין תנאי העסקתו [וכן לתנאי העסקתו, עובר ליום 1 באוקטובר 2020, בסולאיר ישראל] ראה סעיף 8.1.2 לתשקיף להשלמה (כהגדרתו לעיל).

<sup>4</sup> ביום 31 ביולי, 2021 סיים מר אורן אפרת הירש את כהונתו בחברה.

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת 2020 והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה<sup>(1)</sup>

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		
				שכר	מענק	תשלום מבוטס מניות	דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	ריבית	דמי שכירות	אחר
פאולה וילין שגב	יו"ר דירקטוריון פעיל	100%	71.09% 76.33% (ההצבעה בזכויות)	1,249	-	-	-	-	-	-	-	-	1,249
אלון שגב	מנכ"ל	90%	-	1,218	400	-	-	-	-	-	-	-	1,618
יאיר אייזן	סמנכ"ל כספים	100%	-	610	-	-	-	-	-	-	-	-	610
עודד עין דור	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	-	568	-	-	-	-	-	-	-	-	568
אורן אפרת הירש	סמנכ"ל הנדסה	100%	-	512	-	-	-	-	-	-	-	-	512

<sup>(1)</sup> על פי הוראות הסכם הפיצול (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד), כלל עובדי סולאיר ישראל הועברו לחברה במועד הפיצול, רטרואקטיבית החל מיום 30 לספטמבר 2020. בהתאם לאמור, הנתונים המוצגים בטבלה לעיל מתייחסים לתגמולים המצרפיים של נושאי המשרה בשנת 2020 כפי שהיו בסולאיר ישראל עד ליום 30 בספטמבר 2020, וכן בחברה החל מיום 1 באוקטובר 2020 ואילך.

ב. תגמולים לבעלי ענין שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה במהלך שנת 2021, שולמו על ידי החברה תגמולים לנושאי משרה בכירה אשר תוארו לעיל בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת 2020 ואשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2020, אלא בשנת 2021 כדלקמן: (א) החברה שילמה לה"ה אייזן, גונן, אפרת הירש ומלכה, עם השלמת ההנפקה נשוא התשקיף להשלמה, מענקים בסך של 500,000 ש"ח, 500,000 ש"ח, 500,000 ש"ח, ו- 70,000 ש"ח, בהתאמה. (ב) בנוסף לאמור בס"ק (א), החברה שילמה, עם השלמת ההנפקה נשוא התשקיף להשלמה, מענקים בסך כולל של 500,000 ש"ח לנושאי משרה נוספים בחברה.

ג. 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 225,000 ש"ח ולמר עמרי גונן 120,000 ש"ח.

**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-63.59% מהון החברה וכ-63.59% מזכויות ההצבעה בחברה. יצוין, כי מניותיה של הגב' פאולה שגב שטרם השתחררו מחסימת הבורסה, מוחזקות באמצעות נאמן, המחזיק במניות על מנת להבטיח את חסימת הבורסה החלה על המניות האמורות כאמור. פאולה מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, ואילו אלון מכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה.

כמפורט בסעיף 3.6 לתשקיף להשלמה, הגב' שגב התקשרה ביום 31 בדצמבר 2020 בהסכם בעלי מניות עם מר עודד עין דור, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה אשר עד ליום 24 בנובמבר 2021, החזיק (באמצעות נאמן) במניות החברה המהוות 5.38% מהונה (להלן: "עודד"), ולפיו, בין היתר, עודד התחייב כי לא יצביע באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה וזאת כל עוד הסכם בעלי המניות האמור הינו בתוקף.

יצוין, כי במסגרת ההליך המשפטי המתנהל מול מר עודד עין דור (אשר כיהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה), הועברו מניות מר עודד עין דור לחברת איסוף שירותי ניהול ונאמנות בע"מ, כתוצאה מהודעת ביטול שהוגשה ע"י סולאיר ישראל בע"מ (סולאיר ישראל) לביטול הקצאת המניות שנעשתה למר עין דור (אשר מכוחה הועברו לו מניות החברה), המהווה ביטול של הקצאת המניות שנעשה למר עין דור, וזאת עקב הפרת חובות האמון והזהירות של מר עין דור הן כלפי סולאיר ישראל והן כלפי החברה. לפירוט בדבר ההליך המשפטי בעניינו של מר עין דור, ראו סעיף 6.18 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

עד לקבלת החלטת ביהמ"ש בעניין, המניות האמורות יוותרו בנאמנות באמצעות איסוף שירותי ניהול ונאמנות בע"מ, המחזיקה נכון למועד זה במניות. כמו כן, עד למועד קבלת החלטה כאמור לא ייעשה שימוש בזכויות הנובעות ממניות אלו לרבות אי שימוש בזכויות ההצבעה במניות אלו וכו' (יובהר כי עד למועד זה לא נעשה שימוש בזכויות ההצבעה במניות אלו, מכוח הסכם בעלי מניות של מר עין דור עם הגב' פאולה וילין שגב אשר עיקריו תוארו בסעיף 3.6 לתשקיף להשלמה של החברה אשר פורסם ביום 1 בפברואר 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021)). לפרטים נוספים בקשר עם האמור, ראו דיווח מידי של החברה מיום 24 בנובמבר 2021 (אסמתכא: 2021-01-101554).

## תקנה 22:

### עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה ותאגידים בשליטתה התקשרו בהן במהלך שנת 2021 או במועד מאוחר לסוף שנת 2021 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 בימים 30 בספטמבר 2020 ו-18 בינואר 2021	הסכמי מיזוג ופיצול במסגרתם: 1. סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר ישראל") מיזגה לתוכה, בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020 (להלן: "המועד הקובע") על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") את רה סולאר בע"מ (שהיתה בעלת השליטה בה, והיתה בשליטת פאולה), כאשר במסגרת המיזוג האמור, כלל פעילות רה סולאר בע"מ בתחום האנרגיה המתחדשת הועברה לסולאיר ישראל והכל בפטור ממס על פי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה. עקב ביצועו של הסכם המיזוג וערב ביצועו של הסכם הפיצול (כהגדרתו להלן) החזיקה פאולה במניות המהוות כ-91.19% מהון סולאיר ישראל ואילו עודד החזיק (באמצעות נאמן) במניות המהוות כ-8.81% מהון סולאיר ישראל. 2. העבירה סולאיר ישראל את מרבית פעילותה הממוזגת בתחום האנרגיה המתחדשת (למעט פעילות שהוחרגה) (להלן: "הפעילות המועברת") לחברה (אשר ערב העברת הפעילות האמורה היתה ללא כל פעילות), בתוקף מהיום הקובע, וזאת מכוח הוראות סעיף 105 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), כאשר במקביל לכך הפכה פאולה למחזיקה במניות המהוות 91.19% מהון החברה ואילו עודד הפך למחזיק במניות המהוות 8.81% מהון החברה,	בני הזוג שגב הינם צד להתקשרויות ובעטיין הן הפכו לבעלי השליטה בחברה.	ראה סעיף 6.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה וסעיפים 6.2.1 ו-8.2.1 לתשקיף להשלמה.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		<p>וזאת ערב ההנפקה לציבור שבוצעה ביום 2 בפברואר 2021. יובהר כי בהתאם לתנאי ההתקשרויות, החל מהמועד הקובע החברה אחראית בלעדית לכל חוב, דרישה, תביעה ו/או טענה מכל צד שלישי בנוגע לפעילות המועברת וכן מצד עובדים שעברו לעבוד אצלה, בין אם עילת חוב, דרישה, תביעה, טענה ו/או התחייבות כאמור נעשתה ו/או התגבשה ו/או נצמחה לפני מועד העברת הפעילות המועברת לחברה ובין אם לאו.</p>		
4	<p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021 וכן דירקטוריון החרה מיום 31 במרץ 2021</p>	<p>6.8.1.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה, בעקבות ביטול האופציות לזכויות בפרויקט אלציה שבספרד שהוקצו לקרן קוגיטו, צפויה היתה החברה להחזיק (בשרשרת), במועד כניסת הסכם הפיצול לתוקף, במניות המהוות 45.9% מהון חימין השקעות 2 (היוזמת את פרויקט אלציה בספרד) ואילו סולאיר ישראל (שהינה בשליטת פאולה) צפויה היתה להחזיק בזכויות למניות המהוות 5.1% מהון חימין השקעות 2. עם זאת, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ביום 14 במרץ 2021 ובהתאם להחלטה עוקבת של דירקטוריון החברה מיום 31 במרץ 2021, שילמה החברה לסולאיר ישראל סך של 4.045 מיליון ש"ח ובתמורה לכך ויתרה סולאיר ישראל על זכויותיה לקבלת 5.1% ממניות חימין השקעות 2, כך שהחברה (באמצעות סול נטו 1 שבשליטתה המלאה של החברה) תמשיך להחזיק ב-51% מהון המניות של חימין השקעות 2, היוזמת כאמור את פרויקט אלציה בספרד.</p>	<p>סולאיר ישראל, המוטבת על פי ההתקשרות, הינה חברה בשליטת פאולה.</p>	
6	<p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021</p>	<p>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 כדון) 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 ומוזכרות חברה, ככל ויידרשו; שירותים אדמיניסטרטיביים; וכן כל שירות אחר שיידרש. יובהר כי כל ההוצאות הישירות והעקיפות הקשורות בשירותים ישולמו על ידי סולאיר ישראל בלבד.</p> <p>סכום דמי הניהול נקבע בהתאם להערכה ביחס להיקף ההסתייעות של סולאיר ישראל 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>	<p>סולאיר ישראל, שהינה צד להתקשרות, הינה חברה בשליטת פאולה.</p>	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
7	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021	שני הסכמי שכירות אשר נכנסו לתוקפם ביום 1 באוקטובר 2020, אשר במסגרתם תשכור החברה מסולאיר ישראל שטחי משרדים (שימשו 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 לעליית המדד ובתוספת מע"מ).	סולאיר ישראל, שהינה צד להתקשרויות, הינה חברה בשליטת פאולה.	ראה סעיף 8.2.7 לתשקיף להשלמה וכן סעיף 6.10.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
8	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021	אישור התקשרות ולפיה מספר המניות שתוצענה על פי התשקיף (כהגדרתו לעיל) על ידי החברה, מחד, ועל ידי המציעים בהצעת המכר על פי התשקיף (עליהם נמנית פאולה), מאידך, יהיה כמפורט בסעיף 2.1.1 לתשקיף להשלמה וכי הוצאות ההנפקה תחולקנה בין הצדדים בהתאם לחלקם היחסי בכמות מניות החברה שהונפקו ונמכרו מכוח התשקיף.	פאולה הינה צד להתקשרויות האמורות.	
9	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021	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 לעליית 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 מליון ₪ נוספים, כנגד הלוואה מהבנק האוסטרי כך שנכון למועד פרסום דו"ח זה, יתרת הלוואה עומדת על כ-5,656 אלפי ש"ח.	סולאיר ישראל, שהינה צד להתקשרות, הינה חברה בשליטת פאולה.	
11	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 26 בינואר 2021	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; התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שוטפת עד ליום 11 בינואר 2022; וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים (לרבות בעלי השליטה) בפוליסות האמורות. 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).	פאולה ואלון נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	
	דירקטוריון החברה וועדת התגמול מיום 8 באפריל 2021	ביום 8 באפריל 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 את הכללתם של מר דניאל אבידן והגב' גיקלין נטלי סטרומינגר, דירקטורים חיצוניים בחברה (אשר מונו ביום 7 באפריל 2021) ואת הכללתו של מר אופיר חוגרי (היועץ המשפטי ראשי לשעבר של החברה החל מיום 13 באפריל 2021) בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת של החברה וכן בפוליסות עתידיות. לפרטים אודות פוליסות הביטוח ראו סעיף 3.3.8(ב) ו-ו(ג) לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 1 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-013620).		





למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בניירות הערך של החברה, במועד פרסום דוח זה, הינן כדלקמן :

סמוך למועד פרסום הדוח						
שם המחזיק	שם ני"ע	כמות	שיעור מזכויות ההון <sup>(1)</sup>	שיעור מזכויות ההצבעה <sup>(2)</sup>	שיעור מזכויות ההון בדילול מלא	שיעור מזכויות ההצבעה בדילול מלא
פאולה וילין שגב <sup>(3)</sup>	מניות רגילות	8,868,200	63.59%	63.59%	60.41%	60.41%
איסוף שירותי ניהול ונאמנות בע"מ <sup>(4)</sup>	מניות רגילות	749,700	5.38%	5.38%	5.11%	5.11%
ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ	מניות רגילות	465,181	3.34%	3.34%	3.17%	3.17%
מניות רגילות	סולאיר אפ 6/21	61,050	-	-	0.42%	0.42%
ילין לפידות - ניהול קופות גמל בע"מ	מניות רגילות	397,000	2.85%	2.85%	2.7%	2.7%
ילין לפידות - ניהול קופות גמל בע"מ	סולאיר אפ 6/21	73,350	-	-	0.5%	0.5%
ילין לפידות - החזקות בע"מ	סולאיר אגח א	46,110,000	-	-	-	-
הפניקס אחזקות בע"מ - חשבון נוסטרו	מניות רגילות	146,600	1.05%	1.05%	1%	1%
הפניקס אחזקות בע"מ - חשבון נוסטרו	סולאיר אפ 6/21	73,300	-	-	0.5%	0.5%
הפניקס החזקות בע"מ - שותפות מניות ישראל	מניות רגילות	1,344,624	9.64%	9.64%	9.16%	9.16%
הפניקס החזקות בע"מ - שותפות מניות ישראל	אופציות 06/2021	415,450	-	-	2.83%	2.83%
אקסלנס השקעות בע"מ - קרנות נאמנות	מניות רגילות	34,956	0.25%	0.25%	0.24%	0.24%
אקסלנס השקעות בע"מ	מניות רגילות	0.85	0%	0%	0%	0%
אבידן דניאל	סולאיר אגח א	80,000	0%	0%	0%	0%
עמית גונן	סולאיר אפ 1/22	59,364	-	-	0.39%	0.39%
אמיר דקל	סולאיר אפ 1/22	59,364	-	-	0.39%	0.39%
עמרי גונן	סולאיר אפ 1/22	59,364	-	-	0.39%	0.39%
יאיר אייזן	סולאיר אפ 1/22	59,364	-	-	0.39%	0.39%

(1) "שיעור הזכויות בהון" משמעו - שיעור מההון המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא).

(2) "שיעור מזכויות ההצבעה" - משמע שיעור מזכויות ההצבעה בחברה (לרבות בדילול מלא) בנטרול מניות החברה המוחזקות על ידי איסוף שירותי ניהול ונאמנות בע"מ, כתוצאה מהודעת ביטול שהוגשה ע"י סולאיר ישראל בע"מ (סולאיר ישראל) לביטול הקצאת המניות שנעשתה למר עין דור. עד לקבלת החלטת ביהמ"ש בעניין, המניות האמורות יותרו בנאמנות ולא ייעשה שימוש בזכויות הנובעות ממניות אלו לרבות אי שימוש בזכויות ההצבעה במניות אלו וכ"י (ויובהר כי עד למועד זה לא נעשה שימוש בזכויות ההצבעה במניות אלו, מכוח הסכם בעלי מניות של מר עין דור עם הגב' פאולה וילין שגב אשר עיקריו תוארו בסעיף 3.6 לתשקיף להשלמה של החברה אשר פורסם ביום 1 בפברואר 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021)), כמפורט כמפורט בתקנה 21 לעיל

(3) יצוין כי בפועל מוחזקות מניותיה של הגב' שגב בחברה על ידי באמצעות עו"ד מרינה לוי למפר מחברת שייך שירותי נאמנות שוק הון בע"מ, וזאת לצורך הבטחת כללי החסימה החלים על המניות מכוח תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.

(4) יצוין כי ההחזקות על ידי איסוף שירותי נאמנות בע"מ הנם בהתאם למפורט בסעיף (2) לעיל וכאמור בתיאור תקנה 21א לעיל.

**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 מידי של החברה מיום 10 בפברואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-015180).

**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 <sup>5</sup>	מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה <sup>1</sup>	דירקטור (מיועד לכהן כדירקטור בלתי תלוי <sup>6</sup> )	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 בי-דין:	אלי הורביץ 27, רחובות	אלי הורביץ 27, רחובות	עבדת 9/15, רמת השרון	ד"ר וייסבורג 28, פתח תקווה	קיפודן 5/3, 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 <sup>(7)</sup>	לא	כן	כן
האם הינו/ה דירקטור/ית בלתי תלוי/ה או דירקטור/ית חיצוני/ת:	לא	לא	כן <sup>(7)</sup>	לא	כן	כן
האם הינו/ה דירקטור/ית חיצוני/ת מומחה/ית:	לא	לא	לא	לא	לא	לא

<sup>5</sup> 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 החלטת לפי סעיף 121 לחוק), התשע"ו-2016.

<sup>6</sup> 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 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	בעל 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 וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב רואה חשבון מוסמך	רואה חשבון, בוגר תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל.	בוגר בכלכלה, מוסמך במנהל עסקים עם התמחות במדעיניו חשבונאות, מומסך התמחות בכלכלה אוניברסיטת תל אביב	בוגר בכלכלה, מוסמך במנהל עסקים עם התמחות במדעיניו חשבונאות, מומסך התמחות בכלכלה אוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל סולאיר ישראל	יו"ר סולאיר ישראל, יזום פרויקטים בישראל ובחוו"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 חוו"ל (ברן אינטרנשיונל) בקבוצת ברן, חברה ציבורית בתחום התשתיות הנסחרת בבורסה לני"ע בת"א. 2019-היום – יועץ חשבונאי ופיננסי.	2014-2019: מנכ"ל קורפוריישן בע"מ. 2019-היום: סמנכ"ל כספים בחברת אמ.אר.אר תירתין בע"מ. 2017-היום: דירקטור חיצוני בחברת פורסייט אוטונומוס הולדינגס בע"מ 2019-היום: חברת מנהלה בקרנות ההשתמלות הוותיקות עמיתים.	2015-היום: מייסדת ומנהלת השתלמותי. 2019-היום: דירקטורית חיצונית בשירותי בנק אוטומטיים בע"מ. 2017-היום: דירקטורית חיצונית בקרן השתלמות למיקרוביולוגיים וביוכימאיים בע"מ. 2019-2013: דירקטורית באינטגרה החזקות בע"מ. 2017-היום: דירקטורית חיצונית בקופת תגמולים של עובדי אל על נתיבי אויר. 2019-היום: חברת מנהלה בקרנות ההשתמלות הוותיקות עמיתים.

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	עמית חיות	אבישי מלכה	דניאל אבידן	ג'קלין נטלי סטרומינגר
<b>תאגידיים נוספים בהם משמש/ת כדירקטור:</b>	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 אם 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.	---	---	פורסייט אוטונומוס הולדינגס בע"מ	שירותי בנק אוטומטיים בע"מ, קופת תגמולים לעובדי אל על נתיבי אוויר, קרן השתלמות למיקרוביולוגיים וביוכימאים, ר. סטרומינגר בע"מ.
<b>קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:</b>	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
<b>האם הינו/ה מורשה/ית חתימה עצמאית:</b>	לא	לא	לא	לא	לא	לא
<b>האם הוא/היא דירקטור/ית שהחברה רואה אותה/ו כבעלת מומחיות חשובונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999</b>	לא	לא	כן	כן	כן	כן

בנוסף לאמור לעיל, החל מיום 18 בינואר 2021 ועד ליום 16 בדצמבר 2021 כיהן מר יפתח זיידמן כדירקטור בחברה (לדיווח מידי בדבר סיום כהונתו של מר זיידמן, ראו דיווח מידי של החברה מיום 16 בדצמבר 2021 (אסמכתא: 2021-01-180951)).

**תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד**

שם:	אמיר דקל	יאיר אייזן	עמרי גונן	עמית גונן	מרים הזז	גיל רוגוזינסקי
מספר זיהוי:	043117175	040601080	043158823	039676267	204103931	24572059
תאריך לידה:	06/05/1981	23/12/1980	13/08/1981	16/10/1984	10/3/1992	1970
תאריך תחילת כהונה בתפקיד הנוכחי:	01.09.2021	03.09.2019	01.04.2019	1.2.2021	1.1.2021	8.4.2021
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו <sup>8</sup>	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	סמנכ"ל כספים בחברה	סמנכ"ל תפעול בחברה	סמנכ"ל פיתוח תאגידי בחברה	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
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, המכרז הבינתחומי הרצלליה; מוסמך במשפטים (LLM) המכרז הבינתחומי הרצלליה; רוי"ח מוסמך; עו"ד מוסמך	רו"ח, תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע, מרכז האקדמי לב	לא
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנהל פרויקטים בחברת מלם תים, מנהל פרויקטים בכיר בסולאיר אנרגיות מתחדשות	חשב בג'נרל אלקטריק באתר אשלים	ניהול פרויקטים, פיתוח עסקי, סמנכ"ל תפעול בסולאיר ישראל	מנהל פיתוח עסקי בחברת HAP Investments (בתחום פיתוח והשקעות נדל"ן); סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת EGC Real Estate Group.	מבקרת חיצונית במשרדי רו"ח וקסלר קודנצ'יק אנוך ושות', BDO זיו האפט.	לא
						תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, הסמכה למנהל; הסמכה מבקר פנימי מוסמך (CIA); הסמכה רו"ח בארה"ב (CPA); הסמכה מנהל סיכונים מוסמך (CRMA); שותף אחראי על תחום הביקורת הפנימית

<sup>7</sup> התאריכים שיובאו בשורה זו הינה התאריכים בה החלו נושאי המשרה את תפקידם בסולאיר ישראל, שכאמור לעיל, העבירה בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020 את מרבית פעילותה לחברה, כאשר בכלל זה הועברו כלל נושאי המשרה ששמותיהם מובאים בטבלה זו להיות מועסקים על ידי החברה.

<sup>8</sup> כאמור לעיל, כלל נושאי המשרה (למעט הגבי מרים הזז ומר עמית גונן שהחלו תפקידם בסולאיר ישראל רק בחודש ינואר 2021 ופברואר 2021, בהתאמה) כיהנו עד ליום 30 בספטמבר 2020 בתפקידים זהים בסולאיר ישראל.

במשרד FOCUS, מכהן כמבקר פנימי בחברות ציבוריות.						
--	--	--	--	--	--	--

בנוסף לאמור לעיל, החל מיום 1 ביולי 2016 ועד ליום 1 בנובמבר 2021 כיהן מר עודד עין דור כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.

**תקנה 26:** מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

**תקנה 27:** רואי החשבון של החברה

משרד שטיינמץ עמינח ושות' - רחוב יגאל אלון 88, 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:** החלטות אסיפה כללית

- א. בתקופת הדו"ח, עת היתה החברה חברה פרטית, התקבלו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, במועדים שונים, החלטות רבות הנוגעות לביצוע ההנפקה לציבור; שינוי מבנה ההון של החברה; אישור תנאי כהונה של בעלי שליטה ודירקטורים וכן אישור התקשרות החברה בהסכמי ייעוץ עם דירקטורים בחברה; אישור התקשרויות עם סולאיר ישראל (הנמצאת בשליטת בעלי השליטה בחברה) לרבות הסכם הפיצול המתואר בסעיף 6.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד; אישור מדיניות התגמול של החברה; אישור החלפת תקנון החברה; אישור כלל החלטות המפורטות בתשקיף; וכיו"ב.
- ב. ביום 7 באפריל 2021 התקיימה אסיפה כללית של החברה במסגרתה אושר מינויים של מר דניאל אבידן והגברת ג'קלין נטלי סטרומינגר כדירקטורים חיצוניים בחברה (אסמכתא: 2021-01-059559).
- ג. ביום 25 באפריל 2021 התקיימה אסיפה כללית של החברה במסגרתה הוחלט למנות מחדש את משרד רואי החשבון שטיינמץ עמינח ושות', כרואה החשבון המבקר של החברה וכן מינויים מחדש של הדירקטורים של החברה (למעט הדירקטורים החיצוניים) וכן מתן שיפוי ופטור למר דניאל אבידן והגברת ג'קלין נטלי סטרומינגר המכהנים כדירקטורים חיצוניים בחברה (אסמכתא: 2021-01-070155).
- ד.

**תקנה 29א:** החלטות החברה

**א. 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.

**ב. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי שבתוקף בתאריך הדו"ח**

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 התשקיף 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 התשקיף וההנפקה הראשונה) (להלן: "הפוליסה השוטפת") לתקופה של 12 חודשים החל מיום 12 בינואר 2022, בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת הינה כ-105 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 ובתאגידיים 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 א'-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).

**תפקידו:**

יו"ר הדירקטוריון \_\_\_\_\_  
מנכ"ל החברה \_\_\_\_\_

**שם החותם:**

פאולה וילין שגב  
אלון שגב

נחתם ביום 30 במרץ 2021

סודי

# סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

בחינה לירידת ערך- פרויקט אליזרסאן

ליום 31 בדצמבר, 2021



שלום רב,

לא בוצעו במסגרת חוות הדעת בדיקות נאותות כלשהן ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות.

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.

הרינו לציין כי אין לנו עניין אישי בחברה וכי הננו בלתי תלויים בחברה או באחת מחברות הקבוצה כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו - 1955 ובתקנות שהותקנו על-פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) תשס"ח - 2008, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל. כמו כן חוות דעתנו עומדת בתנאים ובקריטריונים של הערכת שווי בלתי תלוייה בהתאם לתקנות ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך, לרבות החלטת רשות ניירות ערך (בנושא אי תלות) לפי סעיף 9ב לחוק ניירות ערך תשכ"ח - 1968. עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

נתבקשנו על-ידי סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "סולאיר" ו/או "החברה" ו/או "מזמינת העבודה") לבחון ולהעריך האם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך מוניטין (Impairment) של יחידה המניבה מזומנים, פרויקט אליזרסאן (להלן: "אליזרסאן" ו/או "הפרויקט") בבעלות חלקית של החברה (כ-71.3%), ליום 31 בדצמבר 2021 (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 איזון, סמנכ"ל הכספים בחברה (להלן: "הסכם ההתקשרות"), ביום 20 בינואר, 2022 (להלן: "מועד התקשרות").

ממצינו 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 ומגורמים שונים הקשורים בפעילות החברה. אין לנו סיבה להניח שהנתונים עליהם התבססנו אינם מדויקים, שלמים או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה. ההסתמכות עליו אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו.

## 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 2021, 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 במסגרתו 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, יעוץ 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 ופיננסים. טרם עבודתו ב-BDO מוטי ניהל את המחלקה הכלכלית בחברת "תבור כלכלה ופיננסים". 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:

- דו"ח כספי לא מבוקר של חברת הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2021;
- מודל פיננסי של הפרויקט למועד ההערכה, אשר התקבל מהחברה;
- לוחות סילוקין להלוואות שניטלו לטובת הפרויקט;
- 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

## תמצית ממצאים

בהתבסס על עבודתנו והממצאים המפורטים בה, הגענו לכלל מסקנה כי נכון ליום 31 בדצמבר 2021, סכום בר השבחה של אליזרסאן גבוה מהערך בספרי החברה, ולכן לא נדרשת הכרה בירידת ערך:

אלפי אירו	31.12.2021
סכום בר השבחה	43,906
ערך בספרים	39,354
<b>ירידת ערך נדרשת</b>	<b>-</b>

בכבוד רב,

מוטי דטלקרמר, רו"ח,

BDO זיו האפט, ייעוץ וניהול בע"מ

נחתם בתאריך: 30.03.2022

## תוכן עניינים

1	תיאור החברה
4	סקירת שוק
7	תוצאות הפעילות העסקית
10	מתודולוגיה
17	בחינה לירידת ערך
22	בחינת הצורך במדידת ירידת ערך
24	נספחים

# פרק 1

## תיאור החברה



## תיאור החברה

### סולאר - כללי

סולאר הוקמה 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 (קבלן) EPC וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן) M&O של פרויקטים פוטו-וולטאיים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים.

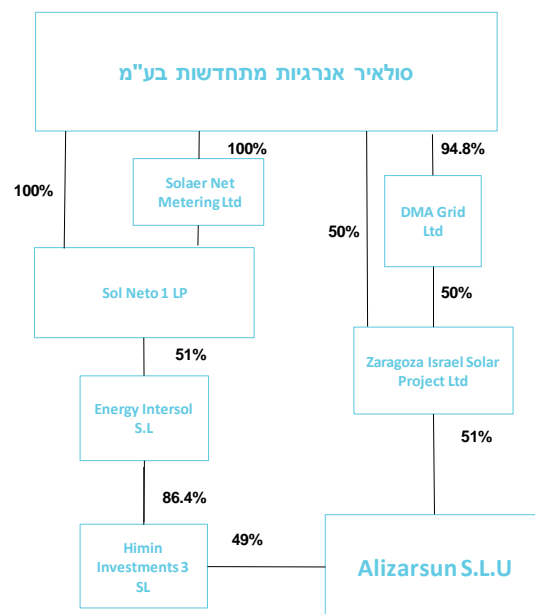
החברה כבר הקימה מיזמים של ייצור חשמל בעזרת מערכות פוטו וולטאיות בישראל, ספרד איטליה ופולין, ונמצאת בשלבי ייזום ופיתוח שונים של פרויקטים נוספים הן באותן המדינות והן ובצ'ילה.

נכון למועד ההערכה בבעלות החברה כ-70.2 מגה וואט מחוברים או מוכנים לחיבור, כ-1622 מגה וואט בשלבי פיתוח מתקדמים, וכ-1975 מגה-וואט בפרויקטים המתוכננים לשנים הקרובות, בשלבי פיתוח התחלתיים.

### אליזרסאן

פרויקט אליזרסאן מופעל תחת החברה הספרדית Alizarsun S.L.U (להלן: "חברת הפרויקט") המוחזק על ידי החברה בשרשור חברות הבת בשיעור אפקטיבי של כ-71.3%.

להלן פירוט החזקות החברה בחברת הפרויקט:



## תיאור החברה

### אליזרסאן-המשך

הפרויקט ממוקם במחוז סרגוסה, בצפון ספרד, וכולל כ-123 אלפי פאנלים בהספק כולל של כ-50 מגה וואט, ואשר הוקם על ידי חברת Energy Intersol S.L אשר בבעלות החברה וחברת Himin Solar S.L.U. (להלן: "חמיין")

#### הסכם חכירה

ביום 21 ביולי 2020 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם חכירה של שטח בגודל של כ-900 דונם במחוז סרגוסה, בצפון ספרד. אורך החכירה הינה לתקופה של 25 שנים, עם אופציה להערכה של 10 שנים, סך הכל 35 שנים. בתמורה לחכירה, תשלם חברת הפרויקט סכום בסך של כ-172 אלפי אירו לשנה, צמוד למדד.

#### הסכם למכירת חשמל

ביום 17 בספטמבר, 2020 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם למכירת החשמל המיוצר בפרויקט (להלן: "הסכם ה-PPA"), כאשר בתמורה ל-70% מסך החשמל המיוצר במתקן תקבל חברת הפרויקט תעריף של 33.9 אירו למגה וואט, כאשר 30% הנותרים ימכרו על פי תעריף החשמל בשוק שישורר במועד המכירה.

הסכם זה הינו בתוקף עד ליום 31 במאי, 2031 והוא ההסכם היחיד נכון למועד ההערכה.

לאחר מועד ההערכה, במרץ 2022 התקשרה החברה בהסכם מכירת חשמל נוסף (להלן: "הסכם PPA נוסף"), עבור 25% מתוך 30% הנותרים בתעריף של כ-83.6 אירו למגה וואט, ולצורך הסכם זה העמידה ערבות בסך של כ-750 אלפי אירו.

#### הסכם להקמה ותפעול

בנוסף, במהלך ספטמבר 2020 התקשרה חברת הפרויקט עם Energy Intersol SL (להלן: "קבלן הביצוע"), חברת בת בבעלות חלקית (51%) של החברה, בהסכם הקמה (EPC) והסכם תפעול ותחזוקה (O&M).

בהסכם ההקמה נקבע כי בתמורה לתכנון, הקמה ובניית המערכות תשלם חברת הפרויקט לקבלן הביצוע סכום בסך של כ-28.6 מיליוני אירו, כאשר מקדמה בשיעור של 10% מהסכום הכולל תשולם בתחילת ההקמה, ושאר הסכום ישולם באופן חודשי לאורך שלבי ההקמה.

בהסכם התפעול נקבע כי חברת הפרויקט תשלם לקבלן הביצוע סכום שנתי של 300 אלפי אירו, צמוד למדד, בתמורה לתחזוקת הפרויקט השוטפת, וכן סכום שנתי נוסף בסך של 20 אלפי אירו, בתמורה לניקיון המערכות.

נכון למועד ההערכה, סך עלויות הפרויקט הסתכמו בכ-32.5 מיליוני אירו, עלויות רכישת הפרויקט הסתכמו בכ-3.8 מיליוני אירו, והפרויקט טרם חובר למערכת החשמל.

#### מימון הפרויקט

לצורך מימון הפרויקט, ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה חברת הפרויקט עם Kommunalkredit Austria AG (להלן: "המלווה") בשני הסכמי הלוואה:

#### Senior facility Agreement

על פי תנאי הסכם זה, חברת הפרויקט נטלה מהמלווה הלוואה בסך של כ-24.1 מיליוני אירו, בריבית נקובה של כ-2.75% המחושבת החל ממועד משיכת הלוואה.

בנוסף, לאחר מועד ההערכה, העמיד המלווה מסגרת נוספת של כ-1 מיליוני אירו, בשיעור ריבית של כ-2.75% ותפרע ביום 31 במרץ 2022, לצורך העמדת ערבות לטובת הסכם ה-PPA הנוסף עליו חתמה החברה לאחר מועד ההערכה.

פירעון הלוואה יתבצע בתשלומים חצי שנתיים, החל מיום ה-31 בדצמבר 2021, עד ליום ה-30 ביוני, 2037, לתקופה של 16 שנים.

#### Mezzanine Facility Agreement

על פי הסכם זה, חברת הפרויקט נטלה מהמלווה הלוואת מזנין, בסך של כ-5 מיליוני אירו, בריבית נקובה של כ-6% לתקופה של 5 שנים.

בנוסף, חברת הפרויקט נדרשה להזרים הון בעלים בסך של כ-7 מיליוני אירו, לצורך הקמת הפרויקט.

# פרק 2

## סקירת שוק

### 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).

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 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 סיכונים, 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.

### 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.

## סקירת שוק

### שוק האנרגיה בספרד (המשך)

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 לקילוואט.

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 אליזרסאן

להלן מאזן לא מבוקר של חברת הפרויקט ליום 31 בדצמבר, 2021:

31.12.21	אלפי אירו	31.12.21	אלפי אירו
	<b>התחייבויות שוטפות</b>		<b>נכסים שוטפים</b>
2,602	אשראי	1,775	מזומנים ושווי מזומנים
6,423	זכאים ויתרות זכות	813	השקעות לטווח קצר
83	חלויות בגין חכירה	986	חייבים ויתרות חובה
<b>9,108</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>3,574</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>		<b>נכסים לא שוטפים</b>
26,155	הלוואות	32,053	מתקנים בהקמה
350	התחייבויות אחרות ז"א	3,533	נכס זכות שימוש
3,389	התחייבות בגין חכירה	1,000	פקדונות ז"א
<b>29,894</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>36,586</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>הון עצמי</b>		
<b>1,158</b>			
<b>40,160</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>40,160</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

## תוצאות הפעילות העסקית

### מאזן החברה

להלן פירוט החוב נטו ונכסים עודפים של חברת הפרויקט ליום 31 בדצמבר, 2021.

אלפי אירו	31.12.21
מזומנים ושויי מזומנים	1,775
השקעות לטווח קצר	813
אשראי	(2,602)
חברות קשורות	813
פקדונות ז"א	1,000
חברות קשורות	(5,925)
הלוואות	(26,155)
התחייבויות אחרות ז"א	(350)
ריבית לשלם	(466)
<b>סה"כ חוב נטו</b>	<b>(31,098)</b>

בהתאם למאזן חברת הפרויקט, ולניתוח שביצענו, להלן ריכוז המאזן הכלכלי של חברת הפרויקט ליום 31 בדצמבר, 2021

אלפי אירו	31.12.21
הון חוזר	142
חוב נטו	(31,098)
נכסים תפעוליים אחרים	32,114
<b>הון עצמי</b>	<b>1,158</b>

להלן פירוט ההון החוזר של חברת הפרויקט:

אלפי אירו	31.12.21
מקדמות לספקים	2
הוצאות מראש	7
חייבים שונים	7
מוסדות, נטו	157
שונים	(31)
<b>סה"כ הון חוזר</b>	<b>142</b>

להלן פירוט הנכסים התפעוליים האחרים של חברת הפרויקט:

אלפי אירו	31.12.21
מתקנים בהקמה	32,053
נכס זכות שימוש	3,533
חלויות בגין חכירה	(83)
התחייבות בגין חכירה	(3,389)
<b>סה"כ נכסים תפעוליים אחרים</b>	<b>32,114</b>



# פרק 4 מתודולוגיה

## 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 מחלופי 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, שמשותפים 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;	=	<b>WACC</b>
שיעור התשואה על החוב לאחר מס;	=	<b>Kd</b>
שיעור החוב מסך הנכסים;	=	<b>%D</b>
שיעור התשואה על ההון העצמי;	=	<b>Ke</b>
שיעור ההון העצמי מסך הנכסים;	=	<b>%E</b>

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 ( $\beta$ ).

$$Ke = Rf + \beta * (Rm - Rf) + SCP$$

$Rf$  – זוהי תשואת המינימום הנדרשת על ידי משקיע בגין השקעה "חסרת סיכון".

$\beta$  - 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- $\beta$  של פעילות החברה הסתמכנו על ה- $\beta$  בחברות אנרגיה מתחדשת דומות, ע"פ נתוני Bloomberg ליום 31 בדצמבר 2021.

**Rm-Rf** - פרמיית הסיכון של ספרד ע"פ Damodaran, ינואר 2022.

**SCP** - פרמיית גודל, Duff & Phelps 2021.

## מתודולוגיה

### שיעור ההיוון (המשך)

להלן פירוט הפרמטרים ששימשו בחישוב שיעור ההיוון של היחידה מניבת המזומנים:

פרמטר	סימון	ערך	מקור
שיעור ההון	%E	68.5%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
שיעור החוב	%D	31.5%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
מחיר הון זר	Kd	2.83%	מחיר חוב נומינלי למח"מ 15 ממערכת בלומברג, על פי דירוג החברה
שיעור המס בישראל	T	25.00%	שיעור המס הסטטורי בספרד
ביטא	$\beta$	0.85	ממוצע ביטאות, חברות ההשוואה
ריבית חסרת סיכון	Rf	0.02%	ריבית חסרת סיכון ל-15 שנים, על פי אג"ח ממשלת גרמניה
פרמיית השוק	Rm-Rf	4.72%	פרמיית הסיכון של ספרד ע"פ Damodaran, ינואר 2022
פרמיה ספציפית	SP	2.25%	בהתאם לניסיונו ועל פי שיקול דעתנו
מחיר ההון	Ke	6.26%	$Rf + \beta * (Rm - Rf) + SRP$
<b>מחיר הון ממוצע משוקלל - לאחר מס</b>	<b>WACC</b>	<b>5.00%</b>	<b><math>(D/V) * (1-T) * Kd + (E/V) * Ke</math></b>

בהתאם לכך, שיעור ההיוון ליום 31 בדצמבר 2021 נאמד בכ-5%

ביטא ( $\beta$ ) החברה נקבעה בהתאם לממוצע ביטא לא ממונפת מחברות השוואה של 0.63 ויחס חוב-הון ממוצע של 46%, כלהלן:

ביטא החברה	
0.63	ביטא לא ממונפת - ממוצע חברות השוואה
46.0%	יחס חוב הון
25%	שיעור המס
1.35	$1 + (1-T) * D/E$
0.85	ביטא ממונפת

# פרק 5 בחינה לירידת ערך



## בחינה לירידת ערך

כללי

### בחינת ירידת הערך ליום 31 בדצמבר 2021

לבקשת הנהלת החברה בוצעה בחינה לירידת הערך הפעילות לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 36, ליום 31 בדצמבר 2021.

### 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 אליזרסאן 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 מביניהם. 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 חברת הפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2021 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-30 שנות פעילות הפרויקט, על פי הנהלת החברה והסכמי השכירות עליהם חתמה, קרי עד לשנת 2051 (להלן: "סוף תקופת התחזית").
- 2. שיעור היוון** - שיעור היוון (WACC) נומינלי נאמד בכ-5%, להרחבה ראה פרק מתודולוגיה.
- 3. שיעור מס** - שיעור המס שנלקח בחשבון בתחזית תזרימי המזומנים הינו 25%, המייצג את שיעור מס החברות בספרד הידוע למועד הערכת השווי.
- 4. IFRS16-התחזית המוצגת נערכה שלא על פי IFRS16.** משמעות הדבר היא, שתחזית הרווח והפסד כוללת הוצאות שכירות, ואינה כוללת הוצאות פחת בגין הפחתת נכסי שימוש. כמו כן, בהקבלה לכך, התחייבות בגין חכירה סווגה ביחד עם נכסי זכות השימוש כחלק מפרוט תפעולי בתוך הערך בספרים, ואינה סווגה כחוב פיננסי.

## בחינה לירידת ערך

### היוון תזרים מזומנים

אלפי אירו	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
הכנסות	4,383	4,175	3,500	3,372	3,289	3,259	3,180	3,139	3,151	3,794	4,443	4,407	4,271	4,567
הוצאות תפעוליות	(543)	(554)	(565)	(576)	(588)	(599)	(611)	(624)	(636)	(649)	(662)	(675)	(688)	(702)
<b>EBITDA</b>	<b>3,840</b>	<b>3,622</b>	<b>2,935</b>	<b>2,796</b>	<b>2,701</b>	<b>2,659</b>	<b>2,569</b>	<b>2,515</b>	<b>2,515</b>	<b>3,145</b>	<b>3,781</b>	<b>3,732</b>	<b>3,583</b>	<b>3,865</b>
פחת	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)	(2,031)
<b>EBIT</b>	<b>1,809</b>	<b>1,590</b>	<b>904</b>	<b>764</b>	<b>670</b>	<b>628</b>	<b>538</b>	<b>484</b>	<b>484</b>	<b>1,114</b>	<b>1,750</b>	<b>1,701</b>	<b>1,551</b>	<b>1,834</b>
הוצאות מס	(452)	(398)	(226)	(191)	(167)	(157)	(134)	(121)	(121)	(279)	(437)	(425)	(388)	(458)
<b>התאמות</b>														
פחת	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031	2,031
<b>תזרים להיוון לאחר מס</b>	<b>3,388</b>	<b>3,224</b>	<b>2,709</b>	<b>2,605</b>	<b>2,534</b>	<b>2,502</b>	<b>2,434</b>	<b>2,394</b>	<b>2,394</b>	<b>2,867</b>	<b>3,343</b>	<b>3,307</b>	<b>3,195</b>	<b>3,407</b>
תקופה להיוון	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5	12.5	13.5
<b>תזרים מהוון</b>	<b>3,306</b>	<b>2,997</b>	<b>2,398</b>	<b>2,196</b>	<b>2,034</b>	<b>1,913</b>	<b>1,773</b>	<b>1,660</b>	<b>1,582</b>	<b>1,803</b>	<b>2,003</b>	<b>1,887</b>	<b>1,736</b>	<b>1,763</b>

אלפי אירו	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
הכנסות	4,692	4,740	4,678	4,616	4,524	4,517	4,359	4,181	3,874	3,880	3,920	3,942	3,715	3,581	3,455	3,524
הוצאות תפעוליות	(716)	(731)	(745)	(760)	(775)	(791)	(807)	(823)	(839)	(856)	(873)	(891)	(908)	(927)	(945)	(964)
<b>EBITDA</b>	<b>3,976</b>	<b>4,010</b>	<b>3,932</b>	<b>3,856</b>	<b>3,749</b>	<b>3,727</b>	<b>3,552</b>	<b>3,358</b>	<b>3,035</b>	<b>3,024</b>	<b>3,047</b>	<b>3,051</b>	<b>2,806</b>	<b>2,655</b>	<b>2,510</b>	<b>2,560</b>
פחת	(2,031)	(2,031)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBIT</b>	<b>1,945</b>	<b>1,978</b>	<b>3,932</b>	<b>3,856</b>	<b>3,749</b>	<b>3,727</b>	<b>3,552</b>	<b>3,358</b>	<b>3,035</b>	<b>3,024</b>	<b>3,047</b>	<b>3,051</b>	<b>2,806</b>	<b>2,655</b>	<b>2,510</b>	<b>2,560</b>
הוצאות מס	(486)	(495)	(983)	(964)	(937)	(932)	(888)	(840)	(759)	(756)	(762)	(763)	(702)	(664)	(627)	(640)
<b>התאמות</b>																
פחת	2,031	2,031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>תזרים להיוון לאחר מס</b>	<b>3,490</b>	<b>3,515</b>	<b>2,949</b>	<b>2,892</b>	<b>2,812</b>	<b>2,795</b>	<b>2,664</b>	<b>2,519</b>	<b>2,276</b>	<b>2,268</b>	<b>2,285</b>	<b>2,289</b>	<b>2,105</b>	<b>1,991</b>	<b>1,882</b>	<b>1,920</b>
תקופה להיוון	14.5	15.5	16.5	17.5	18.5	19.5	20.5	21.5	22.5	23.5	24.5	25.5	26.5	27.5	28.5	29.5
<b>תזרים מהוון</b>	<b>1,720</b>	<b>1,650</b>	<b>1,319</b>	<b>1,231</b>	<b>1,140</b>	<b>1,079</b>	<b>980</b>	<b>882</b>	<b>759</b>	<b>721</b>	<b>692</b>	<b>660</b>	<b>578</b>	<b>520</b>	<b>469</b>	<b>455</b>

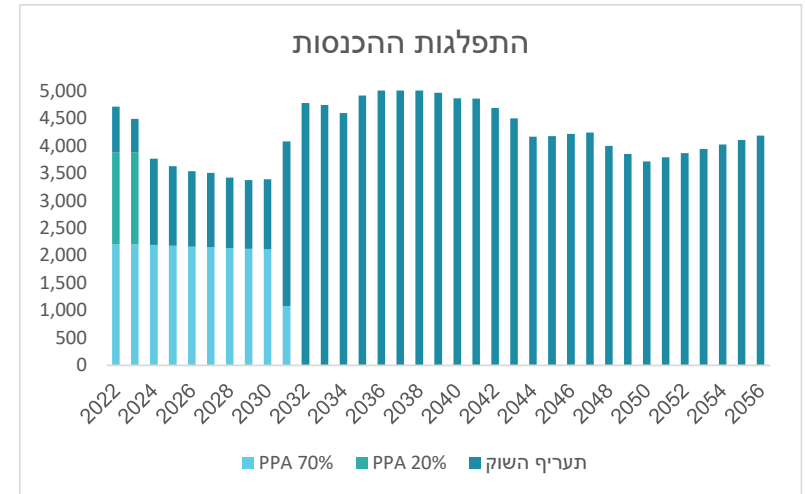
שווי פרויקט אליזרסאן 43,906

## בחינה לירידת ערך

### הנחות

### הכנסות

להלן התפלגות הכנסות הפרויקט בהתאם לאפיקי המכירות (באלפי אירו):



החל משנת 2031, כלל ההכנסות מייצור החשמל נקבעות לפי תעריף החשמל הצפוי לאותה שנה, בהתבסס על תחזית Baringa למועד ההערכה, צמוד למדד.

### הוצאות תפעול ותחזוקה

הוצאות התפעול ותחזוקה מבוססות על הסכם O&M עליו חתמה חברת הפרויקט, כמפורט בפרק 1 ונאמדו בסך של כ-300 אלפי אירו לשנה, צמוד מדד, עד לסוף תקופת התחזית.

### הוצאות חכירה

הוצאות החכירה בגין שטח הפרויקט נאמדו בכ-172.1 אלפי אירו לשנה, בהתאם לחוזה החכירה עליו חתמה חברת הפרויקט, כמפורט בפרק 1, צמוד למדד עד לסוף תקופת התחזית.

### הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות נאמדו בכ-27.5 אלפי אירו לשנה, צמוד למדד על פי המודל שהתקבל מהחברה עד סוף שנות התחזית.

### הוצאות ביטוח וייעוץ

הוצאות ביטוח וייעוץ נאמדו בסך של כ-27.5 אלפי אירו לשנה, ו-5 אלפי אירו לשנה, בהתאמה, על פי המודל הפיננסי שהתקבל מהחברה, צמוד למדד עד לסוף שנת התחזית.

בין השנים 2022-2031, על פי הסכם ה-PPA, 70% מתפוקת החשמל המיוצר נמכר בתעריף של 33.9 אירו למגה-וואט, לא צמוד מדד.

בין השנים 2022-2024, 20% מהתפוקה ימכרו בתעריף של כ-90 אירו למגה וואט, על פי תחזית החברה נכון למועד ההערכה, להסכמים שיחתמו לאחר מועד ההערכה זו.

בין השנים 2022-2024 10% הנותרים ימכרו בתעריף השוק הצפוי לאותה השנה, על פי תחזית Baringa, נכון למועד ההערכה, צמוד למדד.

בין השנים 2024-2031, 30% מכלל התפוקה ימכרו על פי תעריף השוק הצפוי לאותה השנה, על פי תחזית Baringa, נכון למועד ההערכה, צמוד למדד.

## בחינה לירידת ערך

### הנחות-המשך

### הצמדה לאינפלציה

בוצעה הצמדה של 2% לאינפלציה הצפויה בטווח הארוך באירופה לכלל ההוצאות, וכן להכנסות שמקורן בתעריף החשמל בשוק, המשפיעים על הכנסות החברה החל משנת 2031.

### הון חוזר

לא נלקחו בחשבון שינויים בהון חוזר לאור זניחות ההשפעה.

### פחת

הפחת נלקח על פי המודל שהתקבל מהחברה, בו עלות הקמת המערכת בסך של 32.5 מיליוני אירו, המופחת לאורך 16 שנים, בשיעור של כ-6.25% בשנה.

### ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות, הבוחן את השפעת שינוי בשיעור ההיוון, על שווי השימוש של הפרויקט (אלפי אירו):

שיעור היוון				
6.0%	5.5%	5.0%	4.5%	4.0%
39,679	41,706	43,906	46,298	48,903

## 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 שווה השימוש לעיל, נשווה אותו לערך הספרים של ההון החוזר, נכסיה התפעוליים של חברת הפרויקט, ועודף העלות בספרי החברה.

באם ורק אם יימצא, 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 אליזרסאן, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

אלפי אירו	31.12.21
הון חוזר	142
נכסים תפעוליים אחרים	32,114
יתרת הפרשים מקוריים	7,098
<b>סה"כ ערך בספרים</b>	<b>39,354</b>

### 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 אליזרסאן:

אלפי אירו	31.12.2021
סכום בר השבה	43,906
ערך בספרים	39,354
<b>ירידת ערך נדרשת</b>	<b>-</b>

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

#### השוואה לעבודות קודמות

ביצענו עבור סולאיר הערכת שווי לפרויקט אליזרסאן, במסגרת עבודה להקצאת עלות רכישה ליום 31 ביולי, 2020 בעקבות רכישת 50% מהון המניות של חברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן: "סרגוסה").

בבחינה אלו התוצאות נקבעו כדלקמן:

#### 31 ביולי 2020

שווי הפרויקט נאמד בכ-11.3 מיליוני אירו.

השינוי בשווי הפרויקט מהשווי שנאמד ביום 31 ביולי 2020 לבין השווי שנאמד מועד ההערכה, מיוחס בעיקרו להשקעות שביצעה החברה לצורך הקמת הפרויקט בשנים אלו, כמפורט בפרק 1.