



# **סולאיר אנרגיות מתחדשות**

## **בע"מ**

**דוח רבעון שלישי לשנת 2022**

## תוכן עניינים

1. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
2. דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר, 2022
3. נספח א' – הערכת שווי פרויקט אליזרסאן

# SOLAE.R

RENEWABLE ENERGIES

**סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**דוח דירקטוריון החברה ליום 30 בספטמבר 2022**



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד הדו"ח", לפי העניין) ובמהלך תקופה של שלושה חודשים שנתיימה באותו תאריך (להלן: "הרבעון"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווחים").

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראיו מצוי דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. בהתאם, הסקירה שמובאת להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני הקבוצה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית על הקבוצה ויש לעיין בה יחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד והדוחות הכספיים בדוח התקופתי לשנת 2021 אשר פורסם במגנ"א ביום 31 במרץ 2022 ותוקן ביום 4 באפריל 2022 (אסמכתא: 01-035391-2022) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021").

לדוח זה מצורפים הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2022 (להלן: "הדוחות הכספיים").

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

### המזומנים שלו

#### א. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 26 בספטמבר 2019, כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), והחלה את פעילותה ביום 30 בספטמבר 2020.

#### ב. תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בשני תחומי פעילות:

1. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל;
  2. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה;
- להרחבה בקשר עם תחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 6.6 ו-6.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד – חלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

#### ג. השפעת משבר הקורונה

בתקופת הדוח ונכון למועד פרסומו, הוסרו מרבית ההגבלות במדינות הפעילות של החברה ולא הייתה להתפרצות נגיף הקורונה השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה. בנוסף, מרבית המדינות חזרו לפעול במתכונת רגילה וסיגלו שגרה שיודעת להתמודד עם מגיפת הקורונה תוך שמירה על כלכלה חזקה וחי יום-יום תקינים. כל עבודות הפיתוח, ההקמה והתחזוקה של כלל הפרויקטים של החברה בארץ ובעולם נמשכות כסדרן, ללא עיכובים מהותיים. לאור האמור, נכון למועד פרסום הדו"ח וכל עוד לא יוטלו סגרים מחודשים ומגבלות אחרות על המגזר העסקי, החברה פועלת ותפעל במתכונת של שגרה מלאה.

עם זאת, חזרה של החרפת נתוני התחלואה שתגרור הטלת מגבלות מחודשות עלולה לגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים, ירידה במחירי החשמל, עיכוב בפיתוח משק החשמל, קיטון בהיקפי הפעילות במשק (עקב הצעדים המניעתיים והמגבלות שנקטים מעת לעת, דוג' הטלת סגרים) שיגררו קיטון בצריכת חשמל וכיוצ"ב.

#### **ד. מלחמת רוסיה אוקראינה**

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

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

עם זאת, החרפת הלחימה, הטלת סנקציות נוספות ומגבלות שונות עלולות לגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם.

להערכת החברה, נכון למועד הדו"ח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת רוסיה אוקראינה על החברה.

#### **ה. השפעות השינויים במדדי האינפלציה והריבית על פעילות החברה**

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק בארץ החל מהמחצית הראשונה של שנת 2021, אופיינה בצמיחה חזקה בעקבות הפתיחה המחודשת של הכלכלה אחרי מגיפת הקורונה, בעודף תקציבי של ממשלת ישראל ובגידול בשיעור התעסוקה במשק. מגמה זו נמשכה בתחילת שנת 2022, אשר התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. זאת בין היתר, על רקע עליית מחירי האנרגיה והסחורות בעולם בעקבות פרוץ המלחמה באוקראינה ועליית התחלואה בסין. כל אלה הובילו לעליית מחירי האנרגיה והסחורות בעולם ולהאצה בשיעור האינפלציה בישראל ובאירופה.

בישראל, נכון לחודש נובמבר 2022, האינפלציה עלתה בשיעור של 5.1% בשנים עשר החודשים האחרונים ואילו בכ-10% בגוש האירו באותה התקופה.

כחלק מהצעדים שנקטו וננקטים על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

ביום 11 באפריל 2022, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית בישראל ל-0.35%. מאז, הודיע בנק ישראל על שש העלאות נוספות, כאשר האחרונה הוכרזה ביום 21 בנובמבר 2022 וקבעה שיעור הריבית במשק יעמוד על 3.25%. בנוסף, בחודש אוקטובר העלה הבנק המרכזי האירופאי (ECB) את שיעור הריבית בפעם השלישית לרמה של 2%, זאת לאחר שנים רבות של ריבית שלילית.

לחברה יתרות אג"ח צמודות מדד ויתרת הלוואה פרוקיטלית אשר ברובה צמודת מדד שיתרתן בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2022 עומדת על סך של כ-458 מיליוני ש"ח. בתקופת הדוח החברה רשמה הוצאות בגין הפרשי הצמדה בסך של כ-18 מיליוני ש"ח כתוצאה מעליית המדד. ביחס ליתרות אלה, עלייה של 1% במדד המחירים לצרכן גורמת להוצאת מימון שנתית בגין הפרשי הצמדה בסך של כ-4.3 מיליוני ש"ח. על מנת להתמודד עם עליית האינפלציה, בחרה החברה, בין היתר לבצע גידור על היקף של 100 מיליון ש"ח מיתרת האג"ח שלה, באופן המשקף לסכום האמור ריבית קבועה של כ-4.96% לאורך חיי האג"ח.

לעניין השפעת העלייה בריביות בארץ ובעולם, יש לציין כי עיקר החוב הפיננסי של החברה הינו בריבית קבועה והנה פועלת לקבע ריביות כאמור. בתקופת הדיווח, נלקחה הלוואה חדשה הצמודה לריבית היוריבור וכן ישנה הלוואה נוספת הצמודה לריבית היוריבור, כך ששיעור ההלוואות המושפעות משינויים בריבית גדל משמעותית, מה שעלול להשפיע על תוצאות החברה בעתיד ועל תשואות הפרויקטים בהתאם, אם כי, מחירי האנרגיה ותנאי ה-PPA המשווים בשוק כתוצאה ממחירי האנרגיה הגבוהים ממתנים את השפעת הריבית על תחזיות החברה. החברה פועלת בין היתר לחתימות על הסכמי PPA עם צרכנים בינלאומיים גדולים הזקוקים לגידור מחירי החשמל (דבר אשר בין היתר מאפשר לה לסגור תנאי מימון אטרקטיביים וכן יציבות וודאות תזרימית לטווח ארוך). יצוין, כי אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, על פעילותה כתוצאה משינויים באינפלציה ובריבית הפריים. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי קיומו של גידור טבעי מהצמדת מכירת החשמל לאינפלציה במרבית הפרויקטים ואיתנותה הפיננסית של החברה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים העתידי שלה, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

בהמשך לפירוט בסעיף זה לעיל, תוצרי הלוואי של האינפלציה הם עלייה במחירי הסחורות, השילוח וחומרי הגלם מחד, ועלייה במחירי החשמל מאידך. עם זאת, החברה מזהה ירידה במחירי התשומות והשינוע. להערכת החברה, מחירי החשמל הנוכחיים ומחירי החשמל הצפויים להיות בשנים הקרובות בהתאם להערכות של יועצי שוק מומחים בעניין, אמורים לאזן את העלייה במחירי חומרי הגלם ולשמור על גבולות הגזרה של שיעורי הרווחיות של החברה. יתרה מכך, המחסור החמור בחשמל במרבית מדינות הפעילות של החברה, מלמד על פער בהיצע מול הביקוש שעתיד לשמור על מחירי חשמל גבוהים במהלך העתיד הנראה לעין. בעקבות מחירי החשמל הגבוהים, החליט האיחוד האירופי לקבוע תקרה זמנית למחירי החשמל שיקבלו יצרני חשמל באותן מדינות, זאת עד לתום שנת 2023. להערכת החברה, תקרת המחירים לא צפויה להשפיע על מודל ההכנסות החזויות של החברה, משום שהיא גבוהה משמעותית מהתעריפים החזויים לפרויקטים של החברה.

לאור עליית הריבית כמפורט לעיל ובעקבות החלטת רשות החשמל בדבר מכירת חשמל ישירות לספקים כמפורט בסעיף זה להלן, ביצעה החברה שערך למערכות המחבורות שלה בהתאם למודל השווי ההוגן. כתוצאה משערך המערכות, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח, ובנוסף, הגדילה את קרן השערך בסכום נטו של כ-9 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף אודות סיכוני ריבית ואינפלציה ראו סעיף סיכונים כלכליים להלן. כמו כן, לאור קבלת כל המסמכים

הרגולטורים הנחוצים לאשרור חיבור פרויקט אליזרסאן לרשת החשמל בספרד, שוערך הפרויקט בהתאם לשווי ההוגן והגדיל את קרן השערוך בכ-10 מיליון ש"ח.

#### **1. מגמת ירידה בעלויות ההקמה הישירות**

החברה מזהה מגמה של ירידה בעלויות ההקמה הישירות של פרויקטים בתחום הפוטו וולטאי (של פאנלים סולארים ועוקבים בעוד מחירי הסוללות נותרו גבוהים) ובפרט של עלויות השינוע, מה שצפוי להוביל לירידה של כ-10% בעלויות ההקמה הישירות (לא כולל רווח קבלני ועלויות חיבור לרשת) בשנת 2023<sup>1</sup>, וכפועל יוצא להוביל לירידה בעלויות ההקמה של פרויקטים כאמור.

#### **2. החלטת רשות החשמל בדבר מכירת חשמל ישירות לספקים**

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

לגישת החברה, מכוח ההחלטה, מערכות פוטו-וולטאיות במתח נמוך ובמתח גבוה בישראל תוכלנה להמשיך למכור את החשמל המיוצר במכירה פרטית בתום תקופת האסדרה, ואף לבטל את השתתפותן באסדרה לטובת העניין קודם לכך. כנגזרת, עדכנה החברה ערך גרט למערכות בישראל, המשקף הפעלה של המערכות למשך כ-5 שנים נוספות לאחר תום תקופת האסדרה הרלוונטית. קביעה זו מבוססת, בין היתר, על מחקרים בתחום ההנדסה בדבר נצילות ואפקטיביות מערכות פוטו-וולטאיות, המניחים כי מערכות אלו מסוגלות להמשיך לפעול במשך שנים רבות לאחר תום תקופת האחריות שלהן, שלרוב נקבעת על 25 שנים. הלכה למעשה, מחקרים אלה מעידים כי מרבית המערכות הפוטו-וולטאיות יוכלו להמשיך לייצר בתפוקה של 80% לפחות גם לאחר 30 שנים<sup>2</sup>.

#### **3. אפשרות מימוש מלא או חלקי של פרויקטים באירופה כאסטרטגיה**

החברה בוחנת אפשרות של מכירה חלקית או מלאה של מספר פרויקטים נבחרים שלה בספרד ובאיטליה בהיקף כולל של כ-300-400 מגה וואט, בתמורה לפרמיה מהותית. מכירה כאמור ככל ותצא לפועל, מטרתה להציף ערך כבר בשלב הפיתוח ביחס לשווי ההשקעה המקורי ולנצל את שווין הגבוה של מערכות פוטו-וולטאיות בטרטוריות אלה, בכדי למקסם רווחים, לחזק את הונה העצמי של החברה ולאפשר לה להיכנס לפרויקטים חדשים בהם ביכולתה להשיא ערך.

המידע שבסעיפים שלעיל, בין היתר, בעניין השפעותיו והשלכות הפוטנציאליות של משבר הקורונה, המלחמה בין רוסיה ואוקראינה, הגידול בשיעור האינפלציה ובריבית על החברה כמו גם דרכי ההתמודדות של החברה עם השפעות אפשריות אלו, מגמת הירידה בעלויות ההקמה, גישת החברה בקשר עם החלטה מספר 63704 של רשות החשמל ואפשרות מימוש מלא או חלקי

---

Freight Rate Index / Freightos Baltic Container Index<sup>1</sup>

<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/pip.36152>

של פרויקטים באירופה, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע האמור מבוסס, על מידע פומבי הקיים בידי החברה נכון למועד זה, המידע הקיים בחברה והערכותיה, וייתכן כי הערכות אלו של החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף מהותית, מהצפוי לעיל כתוצאה מגורמים אשר אינם ידועים לחברה או אינם בשליטתה, כגון חזרה והתפשטות של מגיפת הקורונה ופעולות שיינקטו ע"י ממשלות בהקשר לכך, התפתחות מלחמת רוסיה אוקראינה, השפעותיה על שרשראות האספקה, על מחירי חומרי הגלם וכו', כמו גם שינוי בשיעורי האינפלציה והריבית בעולם ויתר גורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 6.22 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

#### ט. אירועים עיקריים בתקופת הדו"ח ולמועד אישור הדו"ח

1. לאירועים אשר התרחשו מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד פרסום הדוח לרבעון השני לשנת 2022 שפורסם ביום 30 באוגוסט (אסמכתא: 2022-01-110635) ראו סעיף ג' לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השני לשנת 2022.
2. ביום 4 בספטמבר 2022 פרסמה החברה דיווח מידי לפיו, חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות בפרויקט אנרגיה והתפלה קופיפאו שבצ'ילה, הנמצא בשלב פיתוח מתקדם לאחר קבלת חלק ניכר מהאישורים הנדרשים להקמת הפרויקט. הפרויקט צפוי להיות מורכב משדה סולארי בהספק של כ-150 מגה-וואט, מתקן התפלת מים בהיקף של כ-35 מיליון מ"ק בשנה בשלב הראשון וכ-70 מיליון מ"ק בסך הכל בשלב השני וכן תשתיות להולכת המים לתעשיית המכרות המהווה למעלה מ-50% מהייצוא בצ'ילה בהתקשרות לתקופות של כ-20 שנה. מדיניות מים מחמירה, המגבילה את צריכת מי התהום, בולמת את התפתחות התעשייה ומייצרת ביקוש עצום למים מותפלים בצ'ילה. הרכישה תבצע באמצעות Investment 2 Himin ש-51% מהונה מוחזק על ידי החברה ושהינה בשליטתה ("חימין 2"). בכוונת החברה להתקשר עם שותף אסטרטגי בעל מקורות פיננסיים משמעותיים בשנת 2023, והפקת רווח יזמי ממכירת חלק ו/או כל זכויותיה בפרויקט מבלי להשקיע בפרויקט סכום מהותי. להרחבה בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 בספטמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-091677).



3. ביום 14 בספטמבר 2022 פרסמה החברה דיווח מיידני לפיו, חתמה חברת Resolar S.a.r.l (להלן: "רה סולאר"), חברה המאוגדת בלוקסמבורג ומוחזקת בשיעור של 47.4% ע"י החברה ובשליטתה, על מזכר הבנות עם בנק ספרדי להעמדת מימון בכיר בהיקף של כ- 24.1 מיליון אירו לצורך הקמת שני פרויקטים בספרד, פרויקט קלספארה ופרויקט ויינה, בהספק כולל של כ- 48.65 מגה-וואט, לתקופה של בין 16 ל-18 שנים בריבית שנתית של בין 2.5% ל-2.75% מעל לריבית ה-EURIBOR לתקופה של שישה חודשים (שלא תפחת מ-0%). להרחבה בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו דיווח מיידני של החברה מיום 14 בספטמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-094896).
4. ביום 2 באוקטובר 2022 פרסמה החברה דיווח מיידני לפיו, רה סולאר, וקרן השקעות אירופית, חתמו על מזכר הבנות עם חברה אמריקאית הנסחרת בנאסד"ק, למכירת חשמל (PPA) שיווצר בחלק מפרויקטי החברה בספרד בהספק כולל של כ-250 מגה-וואט לתקופה של 10 שנים החל מיום 30 בספטמבר 2024 בתעריף של 46 אירו למגה-וואט צמוד למדד המחירים לצרכן בספרד החל מיום 1 באוקטובר 2022 ועד לתום תקופת ההתקשרות, זאת ביחס לכ-61% מתפוקת החשמל שתיווצר בפרויקטים הספרדיים. להרחבה בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו דיווח מיידני של החברה מיום 2 באוקטובר 2022 (אסמכתא: 2022-01-099582).
5. ביום 2 באוקטובר 2022 פרסמה החברה דיווח מיידני לפיו, Energy Intersol S.L חברה המאוגדת בספרד ומוחזקת בשיעור של 51% ע"י החברה ובשליטתה התקשרה עם חברה ביטוח ספרדית בהסכם לצורך העמדת מסגרת ערבויות חיבור והקמה, המתחדשת כל שנה, ביחס לפרויקטי החברה "אל סאביו 1-3" בהספק מצטבר של 600 מגה-וואט בהיקף של כ-20 מיליון אירו. להרחבה בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו דיווח מיידני של החברה מיום 2 באוקטובר 2022 (אסמכתא: 2022-01-099582).
6. ביום 17 בנובמבר 2022 פרסמה החברה דיווח מיידני לפיו, רה סולאר, וקרן השקעות אירופית חתמו על מזכר הבנות עם חברה קמעונאית בינלאומית מובילה, למכירת חשמל (PPA) שיווצר בחלק מפרויקטי החברה בספרד בהספק כולל של כ-175-150 מגה-וואט לתקופה של 10 שנים החל מיום 30 ביוני 2024 בתעריף של 45-50 אירו למגה-וואט צמוד למדד המחירים לצרכן בספרד החל מיום 1 באוקטובר 2022 ועד למוקדם מבין מועד החיבור לרשת או 540 ימים מיום חתימת ההסכם המחייב, זאת ביחס לכ-60% מתפוקת החשמל שתיווצר בפרויקטים הספרדיים. להרחבה בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו דיווח מיידני של החברה מיום 2 באוקטובר 2022 (אסמכתא: 2022-01-110562).
7. ביום 23 בנובמבר 2022 פרסמה החברה דיווח מיידני לפיו, חתמה רה סולאר על מזכר הבנות עם בנק ספרדי להעמדת מימון בכיר בהיקף של עד כ-75 מיליון אירו לצורך הקמת פרויקט מקיננזה בספרד בהספק של כ-125 מגה-וואט, לתקופה של בין 16 ל-18 שנים בריבית שנתית של בין 2.5% ל-2.75% מעל לריבית ה-EURIBOR לתקופה של שישה חודשים (שלא תפחת מ-0%). להרחבה בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו דיווח מיידני של החברה מיום 23 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-140758).

**י. נתונים בדבר המערכות הנכללות בפעילות החברה**

מערכות מחוברות בישראל נכון ליום 30.9.2022 :

סה"כ	תעריפית	הליך תחרותי**	מונה נטו	נתונים ליום 30.09.2022 ולתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה באותו תאריך
0.237-0.49	0.45	0.23-0.237	0.36-0.49	תעריף ממוצע KWH (ש"ח)
170	68	54	48	מספר המערכות המחוברות
63.8	10.1	48.5	5.2	סה"כ הספק (MW-DC)
226,306	38,378	155,955	31,973	עלות הקמה (אלפי ש"ח)
203,629	38,162	137,511	27,956	יתרת חוב בכיר
18,785	4,956	11,027	2,802	הכנסות (אלפי ש"ח) <sup>3</sup>
10,657	2,411	6,044	2,202	EBITDA (אלפי ש"ח)
2,092	685	826	581	FFO (אלפי ש"ח)
92.8%	97%	91.6%	95.7%	חלק החברה (%)

\* כולל את פרויקט פניציה 7,800 קילוואט מותקן אשר נמצא באסדרת תעריף לזכאים על פי החלטה מס' 4 – מתקנים שאינם נכללים במכסה הזוכה בהליכים תחרותיים למתקני גגות ומאגרי מים.

<sup>3</sup> נתוני "ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו" כוללים הכנסות של החברה מיצור חשמל בפרויקט לוד, אשר לתשעת החודשים של שנת 2022 הסתכמו לסך של כ-947 אלפי ש"ח. על אף האמור, במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה לתקופה האמורה, החברה לא מכירה בהכנסה מייצור חשמל מפרויקט לוד, אלא כהכנסות מתחזוקה והקמה כחלק מתחולת IFRIC 12.

**צבר הפרויקטים בישראל למועד פרסום הדוח:**

FFO	EBITDA	הכנסות	יתרת הון עצמי להשקעה	צפי עלויות הקמה	תעריף ממוצע לקוט"ש (אגורות)	צפי לחיבור	חלק החברה	מס' מערכות	הספק	אסדרה/ פרויקט	סטטוס
ביחס ל-100% החזקה			חלק החברה	מיליוני ש"ח							
2	4	4	-	-	44.4	מחובר או מוכן לחיבור	96%	48	5.2	מונה נטו	מחובר/ מוכן לחיבור
4	7	7	-	45	95%		68	9.8	תעריפיות		
12	17	22	-	23.8	93%		61 (57)	54.5 (49.5)	הליך תחרותי		
2	3	3	4	24	21	2023	100%	1	8.0	צריכה עצמית	בפיתוח מתקדם
10	18	24	32	210	20	2023 - 2026	100%	2	70.0	שקיעת אנרגיה 1+2	ביזום
2	4	5	7	45	20		100%	1	15.0	ישע	
31	57	77	91	750	18		80.10%	1	250.0	עית	
63	110	142	134	1,029			86.8%	182	412.5		סה"כ

**צבר הפרויקטים בחו"ל למועד פרסום הדוח:**

סטטוס	מדינה	צפי לחיבור	שם הפרויקט	הספק (MW)	חלקה של סולאיר	רמת מינוף (חוב בכיר + מזוין)	צפי עלויות הקמה	הון עצמי שהושקע	יתרת הון עצמי להשקעה	רווח קבלני	הכנסות	EBITDA	FFO
				ביחס ל-100% החזקה		חלק החברה		מיליוני ₪					
מחובר	מחובר	2023	Alizarsun	50	71.3%	-	131	-	-	-	21	16	14
			Calasparra&Villena	48	47.4%	85%	126	17	1	5	29	25	19
			Alizarsun 1b	6	47.4%	85%	14	-	1	1	4	3	2
	ספרד	2024	Mequinenza (RE 11)	125	47.4%	85%	317	15	15	14	66	56	41
			Elche 1	50	51.0%	85%	116	4	7	5	27	22	17
			Alfonso El Sabio 1 (RE 9)	200	47.4%	85%	487	40	16	22	113	96	73
			Alfonso El Sabio 2 (RE 10)	200	47.4%	85%	487	37	17	22	113	96	73
			Alizarsun 2	50	47.4%	85%	117	-	8	5	27	23	17
			Toledo (RE 14)	133	47.4%	85%	331	16	16	14	70	59	42
			Cachiyuyo	53	47.4%	85%	137	7	6	6	21	17	10
		2023	Esmeralda + Hortencias	6	47.4%	85%	18	-	1	1	2	2	1
			Qanqina	84	47.4%	85%	217	-	15	9	37	32	20
			Ferrandina (RE 7)	70	47.4%	85%	174	7	9	8	33	27	18
			Gravinia de Puglia (RE 6)	140	47.4%	85%	345	10	20	15	94	84	67
איטליה	2024	Genzano Energia (RE 3)	99	47.4%	85%	244	9	13	11	59	51	39	
		Matera Energia (RE 1)	117	47.4%	85%	294	11	16	13	67	58	44	
		Elche 2+3	100	51.0%	85%	232	2	16	11	60	53	42	
	2024	Alfonso El Sabio 3 (RE 13)	200	47.4%	85%	487	40	16	22	113	96	73	
		Poland 1	50	70.0%	85%	110	-	12	5	15	10	4	
פיתוח מתקדם	2024	Elche 4+5	100	51%	85%	232	2	14	11	48	39	28	
		Elche 6	100	51%	85%	232	-	16	11	48	39	28	
	2025	Sardenia (RE12)	1,297	47.4%	85%	3,229	-	230	140	342	262	101	
		Poland 2	120	70.0%	85%	285	-	30	13	36	27	12	
סה"כ			3,398	48.9%	85%	8,362	217	495	364	1,445	1,193	785	

(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, וכן 5 פרויקטים באי סרדיניה. סך ההספק של הפרויקטים הוא כ-1,423 מגה-וואט, עלות הקמתם החזויה היא כ-3,532 מיליוני ש"ח, סך ההכנסות החזויה הוא כ-380 מיליוני ש"ח, סך ה-EBITDA החזויה הוא כ-291 מיליוני ש"ח, וה-FFO החזויה הוא כ-114 מיליוני ש"ח.

יודגש, כי למועד הדוח 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) ומהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך אשר אין כל וודאות שיתקבלו; וזאת בין היתר 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 בתשקיף זה לרבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.2.2 לדוח התקופתי לשנת 2021. בנוסף יודגש כי אין כל וודאות ביחס להוצאתם לפועל של הפרויקטים שטרם מומשו זכויות החברה ביחס אליהם והדבר מותנה בהארכת תקופת הבלעדיות שניתנה לחברה ביחס אליה, בהשלמת בדיקת הנאותות של הפרויקטים האמורים לשביעות רצון החברה, למימוש האופציה על פי תנאי הסכמי הבלעדיות ולחתימת הסכמי מכר מחייבים (תנאים שאין כל וודאות כי יתקיימו) המהווים אף הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר אין כל וודאות כאמור שיתקיימו בין היתר בכדאיות התקשרות החברה בפרויקטים כאמור, מצב השווקים, עלויות חומרי הגלם והתקבולים הצפויים בגין פרויקטים אלו וכן התממשות אי אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לדוח התקופתי לשנת 2021.

כן יודגש כי התממשות המידע שהובא ביחס להספקים הצפויים, מועדי החיבור הצפויים, עלויות ההקמה וההכנסות השנתיות אשר צפויות מכלל הפרויקטים בישראל, ספרד, איטליה, פולין וצ'ילה 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 6.7.2.1.4 (א) ו-(ב), 6.7.10, 6.8.1.1, 6.8.1.2, 6.20.1 ו-6.20.2 לתשקיף ובאי התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לדוח התקופתי לשנת 2021.

יא. נתונים כספיים

1. דוח על המצב כספי על פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022

הסברי הדירקטוריון	ליום 31.12.2021	ליום 30.09.2021	ליום 30.09.2022	סעיף
	<b>אלפי ש"ח</b>			
	<b>נכסים שוטפים</b>			
הגידול נובע בעיקרו מהנפקת אג"ח בחודש ינואר 2022 ומשיכה מהלוואת הפיתוח בחודש יוני 2022, ומנגד השקעות מזומנים לצורך רכישת זכויות בפרויקטים בפיתוח. להרחבה ראה להלן פירוט בדבר תזרימי מזומנים מאוחדים.	48,526	27,943	80,808	מזומנים ושווי מזומנים
	2,148	941	315	פיקדונות
עיקר הקיטון נובע מפיקדונות משועבדים ששוחררו עם חיבור פרויקט אליזרסאן בספרד בחודש פברואר 2022 ועם השלמת פרויקטי הגגות בישראל.	13,101	15,478	4,044	פיקדונות משועבדים
עיקר הגידול נובע מעלייה בהיקף המערכות המחוברות והחשמל המיוצר בגינן, כאשר מרבית היתרה בגין חוב של חח"י.	4,932	5,360	16,662	לקוחות
	29,149	18,297	26,858	חייבים ויתרות חובה
	<b>97,856</b>	<b>68,019</b>	<b>128,687</b>	<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
<b>נכסים לא שוטפים</b>				
עיקר הגידול נובע מפיקדון בגין גידור חלקי של אג"ח סדרה א' מחודש אוגוסט 2022, כמפורט להלן בקשר עם סיכון אינפלציה.	4,709	6,353	10,489	פיקדונות משועבדים לזמן ארוך
	1,133	960	265	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	622	616	589	רכוש קבוע
הגידול נובע מעלייה במספר המערכות שהתחברו לרשת החשמל בישראל המוצגות בשווי ההוגן שלהן.	129,125	72,336	190,705	מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות
היתרה נובעת מחיבור פרויקט אליזרסאן בספרד בחודש פברואר 2022 ושערוכו בהתאם ל-IAS 16.	-	-	157,729	מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות
הקיטון נובע בעיקרו מחיבור פרויקט אליזרסאן וסיווגו בסעיף "מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות" וכן חיבור מערכות בישראל. בנוסף, חל גידול כתוצאה מהשקעה נוספת במערכות.	374,949	383,403	291,338	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
	47,227	49,932	48,103	מקדמות לרכישת פרויקטים

	12,712	12,775	12,667	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
הגידול נובע מחיבור מערכות בישראל והיוון תשלומי השכירות העתידיים בגין הגגות בהתאם.	97,887	75,118	126,129	נכסי זכות שימוש
	1,073	1,139	1,062	מוניטין
	484	-	775	נכסי נדחים מיסים
הגידול נובע בעיקרו מסכום בסך 750 אלפי אירו ששולם לקונה החשמל כדי לשמור על הסכם מכירת החשמל בפרויקט אליזרסאן לתקופה של כ-10 שנים וסווג לזמן ארוך.	184	185	5,333	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
	5,652	5,566	6,139	הלוואה לצד קשור
	<b>675,757</b>	<b>608,383</b>	<b>851,233</b>	<b>סך הכל נכסים לא שוטפים</b>
	<b>773,613</b>	<b>676,402</b>	<b>979,920</b>	<b>סך הכל נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע מפירעון הלוואת הבנק האוסטרי בחודש ינואר 2022 שסווגה לזמן קצר ויתרתה עמדה על כ-103 מיליוני ש"ח. ההלוואה נפרעה במלואה מתמורת האג"ח.	123,375	17,052	18,657	חלויות הלוואות לזמן ארוך שוטפות
הקיטון נובע בעיקרו מתשלומים לספקים בעקבות השלמת פרויקטים במהלך התקופה, בגינם עמדו יתרות פתוחות מול ספקים בתקופות קודמות.	12,193	13,975	6,221	ספקים ונותני שירותים
הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע בעיקרו מקיטון ביתרת מע"מ לשלם ויתרת הוצאות לשלם.	17,847	8,544	12,601	זכאים ויתרות זכות
הגידול נובע בעיקרו מעליה בהיקף המערכות המחוברות הנכנסות לתחולת IFRS 16.	7,080	2,271	8,306	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
	<b>160,495</b>	<b>41,842</b>	<b>45,785</b>	<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>				
עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע ממשיכה בסך כ-20 מיליון אירו מהלוואת הפיתוח.	287,814	330,035	352,967	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
	511	588	523	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
	33,305	34,795	35,492	התחייבות מיסים נדחים
היתרה נובעת מהנפקת אג"ח סדרה א' בחודש ינואר 2022.	-	-	248,282	אגרות חוב
הגידול נובע מחיבור מערכות וכניסת גגות נוספים לתחולת IFRS 16.	90,573	72,013	117,696	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
	1,234	-	1,249	התחייבות לפירוק ושיקום

	413,437	437,431	756,209	סך התחייבויות לא שוטפות
	199,681	197,129	177,926	סך הכל הון
	164,857	158,102	150,269	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
	773,613	676,402	979,920	סך הכל הון והתחייבויות



2. תוצאות הפעילות לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסברי הדירקטוריון
	2021	2022	2021	2022		
<b>הכנסות</b>	9,956	30,984	2,530	12,840	13,741	הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מעליה בהיקף מכירת החשמל ובפרט מחיבור תחנת הכוח אליזרסאן בחודש פברואר 2022 וחיבור מערכות בישראל.
עלות ההכנסות	(7,408)	(9,940)	(1,800)	(3,519)	(9,090)	עיקר הגידול נובע מעלייה בהוצאות תחזוקה כתוצאה מגידול בהיקף המערכות המחוברות.
פחת והפחתות	(2,911)	(11,351)	(1,122)	(4,375)	(4,324)	עיקר הגידול נובע מעלייה בהיקף המערכות המחוברות.
ירידת מערכות ערך	(175)	(4,832)	-	(2,116)	(429)	היתרה נובעת משערוך מערכות בהתאם למודל השווי ההוגן, שהכנסותיהן אינן צמודות, ששווין ההוגן ירד כתוצאה מעליית הריבית.
<b>רווח גולמי (הפסד)</b>	<b>(538)</b>	<b>4,861</b>	<b>(392)</b>	<b>2,830</b>	<b>(102)</b>	
הוצאות פיתוח פרויקטים	(4,625)	(2,786)	(600)	(434)	(5,560)	עיקר הירידה אל מול התקופה המקבילה אשתקד, נובעת מקיטון ברכישת זכויות בפרויקטים חדשים שנבדקו בעבר וכיום נמצאים בשלבי פיתוח.
הוצאות וכלליות הנהלה	(12,116)	(13,661)	(2,251)	(4,699)	(17,728)	הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מעלייה בהיקף השירותים המקצועיים כתוצאה ממעבר מבנה חברות הקבוצה ללוקסמבורג, שחלקן הוצאות חד פעמיות.
הכנסות אחרות, נטו	-	-	-	-	1,992	
<b>הפסד תפעולי לפני מימון ומיסים)</b>	<b>(17,279)</b>	<b>(11,586)</b>	<b>(3,243)</b>	<b>(2,303)</b>	<b>(21,398)</b>	
הוצאות מימון	(15,246)	(43,462)	(6,980)	(24,430)	(24,091)	היתרה מורכבת בעיקרה מהוצאות ריבית והפרשי הצמדה בסך של כ-35 מיליון ש"ח. בנוסף, 2 מיליון ש"ח הוצאות בגין חכירה ו-6 מיליון הפרשי שער. מתוך סך הוצאות המימון שנרשמו בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, החלק התזרימי היה כ-12 מיליון ש"ח.

היתרה ליום 30 בספטמבר 2022 מורכבת בעיקרה מהכנסה של כ-8 מיליון ש"ח בגין שינוי בהיוון תזרים ההלוואה הפרויקטלית.	9,081	109	346	1,099	9,346	הכנסות מימון
	(36,408)	(10,114)	(26,387)	(31,426)	(45,702)	הפסד לאחר מימון, נטו
	-	-	441	-	15	חלק הברכה ברווחי מוחזקות המטופלת בשיטת השווי המאזני
	4,755	134	538	1,869	3,699	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
	(31,653)	(9,980)	(25,408)	(29,557)	(41,988)	הפסד לתקופה
הגידול ברבעון הנוכחי נובע משערוך פרויקט אליזרסאן בספרד בהתאם לשיטת השווי ההוגן, זאת לאחר שהפרויקט קיבל את כל האישורים הנדרשים לצורך אישורו חיבורו לרשת החשמל ברבעון השלישי לשנת 2022.	14,507	1,468	11,556	4,871	17,978	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
	(117)	(3)	(4)	(9)	(12)	(הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבת מוגדרת
היתרה נובעת משינוי בשער החליפין וגידול בהיקף הנכסים המשוערכים לפיו.	(10,591)	(2,502)	(3,005)	(4,819)	(590)	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
	1,133	-	(1,013)	284	(882)	חלק הברכה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	-	-	918	-	918	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים

						המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
	4,932	(1,037)	8,452	327	17,412	סך רווח כולל אחר לתקופה
	(26,721)	(11,017)	(16,956)	(29,230)	(24,576)	הפסד כולל לתקופה

### 3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

תזרים מזומנים לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 ו-2022  
(באלפי ש"ח):

הסבר	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2021	2022	2021	2022	
הגרעון בפעילות השוטפת נובע מגידול ביתרות לקוחות וחייבים לזמן ארוך וקיטון ביתרות ספקים וזכאים.	(23,103)	9,467	11,928	(16,252)	(15,403)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
הקיטון ביחס לתקופות קודמות נובע ממימוש פקדונות שהופקדו בתקופות קודמות ומירידה ברכישות פרויקטים חדשים.	(287,921)	(50,313)	(29,661)	(237,766)	(139,134)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
בתקופה המקבילה אשתקד בוצעו שתי הנפקות והתקבל מימון פרויקטאלי, בהן גוייסו כ-170 מיליון ש"ח והתקבלו כ-88 מיליון ש"ח, בהתאמה. בתקופת הדו"ח הונפקו אג"ח ונפרעה הלוואת המטה לבנק האוסטרי שסכומם נטו הסתכם לכ-120 מיליון ש"ח. בנוסף, התקבלה הלוואת פיתוח בסך של כ-70 מיליון ש"ח.	337,496	3,385	(4,592)	258,291	189,322	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	(1,237)	240	(3,392)	379	(2,503)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	<b>25,235</b>	<b>(37,221)</b>	<b>(25,717)</b>	<b>4,652</b>	<b>32,282</b>	<b>סה"כ תזרים מזומנים</b>

#### 3.1 מקורות מימון

- 3.1.1 מזומנים - ליום 30 בספטמבר 2022, יתרת המזומנים עומדת על סך של כ-81 מיליון ש"ח ויתרת הפיקדונות עמדה על סך של 315 אלפי ש"ח. בנוסף, לחברה יתרות פקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש (פיקדונות משועבדים) בסך של 14.5 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח, פעילות החברה מומנה בעיקרה מתמורת הנפקת אגרות החוב ומגופים בנקאיים.
- 3.1.2 בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 יתרת האשראי הממוצעת לזמן ארוך עמדה על סך של כ-444 מיליון ש"ח, ואילו יתרת האשראי הממוצעת לזמן קצר עמדה על סך של כ-71 מיליון ש"ח.
- 3.1.3 החברה רכשה את הזכויות בחברות הפרויקטים באמצעות הלוואות בעלים לחברות בנות. נכון למועד הדו"ח, יתרת הלוואות הבעלים לחברות הבנות, שהוענקה למטרת רכישה, פיתוח והקמת פרויקטי החברה באירופה ובצ'ילה, מסתכמת לכ-224 מיליון ש"ח, מתוכה כ-109 מיליון ש"ח מיוחסים להלוואה שהעמידה החברה עבור חלק

השותפים. הלוואת הבעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%-12%, כתלות בסטטוס הפרויקט.

3.1.4 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' לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2021.

3.1.5 לפרטים אודות הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה מחודש ינואר 2022 בסך של 242 מיליון ש"ח, ראו סעיף ה(6) לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2021.

### **3.2 תזרים מזומנים חזוי**

3.2.1 בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווחים, החברה בחנה את קיומם של סימני אזהרה כדלקמן:

(1) גירעון בהון העצמי;

(2) חוות דעת או דוח סקירה של רואה החשבון למועד הדוח הכוללים הפניית תשומת לב המתייחסת למצבו הפיננסי של התאגיד;

(3) גירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים בצירוף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת;

(4) גירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, ודירקטוריון התאגיד לא קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד;

(5) חוות דעת או דוח סקירה של רואה החשבון למועד הדוח הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותו של התאגיד כעסק חי;

3.2.2 נכון למועד פרסום הדוח, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022 בסך של כ-15,403 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה חודשים ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת של כ-11,928 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022. כמו כן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת של כ-23,103 אלפי ש"ח לשנים עשר החודשים בשנת 2021.

3.2.3 לחברה לא קיים גרעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2022.

3.2.4 בישיבתו מיום 30 בנובמבר 2022, דן דירקטוריון החברה בתזרים המזומנים החזוי, סקר את מקורות וצרכי המזומנים הקיימים והצפויים, וכן סקר את מקורות המימון והיקפי המימון הפוטנציאליים הזמינים לחברה, לרבות מזכרי ההבנות של החברה עם גופים ממנים ואת תזרים הפרויקטים הצפוי בשנים הקרובות הכולל החזר הלוואת בעלים שהועמדו לשותפים.

3.2.5 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.

### 3.2.6 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.

-

### 3.3 סיכונים כלכליים

נוסף על האמור בסעיף 6.23 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2021, לפעילות החברה נלווים גורמי סיכון הקשורים לנזילות ומקורות מימון, כדלקמן:

#### א. 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 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. 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.

#### ב. 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 בישראל בעיקר בפרויקטים בהם מכירת החשמל מבוצעת ללקוח הקצה (כדוגמת פרויקטים במסגרת אסדרת מונה נטו) או לרשת החשמל במחירי הספוט (כדוגמת הפרויקטים בספרד). החברה פועלת למכירה ישירה ללקוחות הקצה בספרד באמצעות חברת בת ספרדית, במקום בו ישנו חסכון בפערי התיווך כתוצאה מכך והיעדר חשיפה ישירה למכירה בשוק. כמו כן, 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, דואגת החברה להתקשר בהסכמי מכירת חשמל במחירים קבועים מול גופים מסחריים איתנים פיננסית מדורגים, למרבית היקף הייצור של הפרויקטים לטווח קצר וארוך.

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 ולתאגידיה בבעלותה הלוואות בריבית משתנה הצמודות לריבית היורירבור. 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 בחלקה 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 היורירבור שלא תפחת מ-(2.5%). כמו כן, ביום 29 ביוני 2022, חתמה רה סולאר על הלוואת הפיתוח שתהיה בתוקף לתקופה של 24 חודשים ונושאת ריבית שנתית כוללת של Euribor+6.5%, וכן כאמור בסעיף ו'2 לעיל חתמה על מזכר הבנות עם בנק ספרדי להעמדת מימון בכיר בהיקף של כ-24.1 מיליון אירו לצורך הקמת שני פרויקטים בספרד (פרויקט קלספארה ופרויקט ויינה) לתקופה של בין 16 ל-18 שנים בריבית שנתית של בין 2.5% ל-2.75% מעל לריבית ה-EURIBOR לתקופה של שישה חודשים (שלא תפחת מ-0%).

סיכון אינפלציה: סיכון בגין עליית המדד נובע מהלוואות והתחייבויות הצמודות למדד. לחברה אגרות חוב בריבית של 2.3% צמודות למדד והלוואה מחברת ביטוח ישראלית כמפורט לעיל. החברה ביצעה גידור לאגרות החוב של החברה, בסך 100 מיליון ש"ח, באופן המשקף לסכום האמור ריבית קבועה של כ-4.96% לאורך חיי האג"ח. החברה בוחנת ופועלת היכן שרלבנטי לקיבוע הריבית, הן ביחס לסיכונים האינפלציוניים והן ביחס למגמת הריבית העולה. 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, נכון לתאריך פרסום הדו"ח ההלוואות המהותיות של החברה הן בשקלים.

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

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 ובין היתר ביצעה כאמור לעיל גידור לאגרות החוב של החברה, בסך 100 מיליון ש"ח, באופן המשקף לסכום האמור ריבית קבועה של כ-4.96% לאורך חיי האג"ח. למועד הדו"ח לחברה עסקאות גידור בסך שאינו מהותי.

לפרטים נוספים בדבר גורמי סיכון פיננסיים ראו סעיף 6.22 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2021.

#### 3.4 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

זיהוי נושא ההערכה:	יישום מודל הערכה מחדש בהתאם לתקן IAS 16.
תיאור נושא ההערכה:	הערכת שווי לפרויקט אליזרסאן.
עיתוי ההערכה:	30/9/2022.
שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי:	45,249 אלפי אירו.
זיהוי מעריך השווי:	<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 בייעוץ 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 ופיננסיים.</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 ובדיקות נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.</p>



התחייבות לשיפוי מעריך השווי לסכומים מעבר לפי שלושה משכה"ט ששולם בגין העבודה.	<b>התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</b>
שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).	<b>מודל הערכה:</b>
שיעור היוון – 6.75% שנות התחזית – 35 שנים. תפוקה שנתית צפויה – כ-1,900 שעות שמש בשנה. צפי מחירי חשמל – הסכמי PPA שנחתמו ועקומת מחירים של ברינגה, חברת ייעוץ בינלאומית בתחום מחירי החשמל.	<b>הנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי:</b>

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-16% משווי הנכסים במאזן החברה ליום 30 בספטמבר 2022. 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.	<b>זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי;</b>
הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה ממעריך השווי במהלך החודשים האחרונים.	<b>מועד ההתקשרות בין מזמין הערכות למעריך השווי;</b>
הערכות שווי למערכות החברה ליום 30 בספטמבר 2022 לטובת רישום חשבונאי במסגרת מודל הערכה מחדש בהתאם לתקן IAS 16.	<b>הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;</b>
BDO יעוץ וניהול בע"מ.	<b>שם מעריך השווי</b>
ראה טבלה לעיל.	<b>פרטי מעריך השווי</b>
ראה טבלה לעיל.	<b>פרטי השכלתם ונסיונם של מעריכי השווי;</b>
שכר טרחה נקבע מראש במסגרת ההתקשרות ללא התניות.	<b>התניות, אם היום כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי;</b>
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.	<b>הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי;</b>

## 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, סכומים שאינם מהותיים.

### ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בקביעת הדירקטוריון בנוגע למספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. נכון למועד דוח זה, לא חלו שינויים במספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית המכהנים בחברה. 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 אודות הדירקטורים האמורים ראו תקנה 26 לדו"ח פרטים נוספים על החברה המצורף לדו"ח התקופתי לשנת 2021 המובאים בדרך של הפניה.

### ג. דירקטורים בלתי תלויים

למועד דו"ח זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בחוק החברות. עם זאת, יצוין כי למועד הדו"ח מר עמית חיות, מכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים אודות מר עמית חיות, ראו תקנה 26 בפרק פרטים נוספים בדוח תקופתי לשנת 2021 המובאים בדרך של הפניה.

### ד. מבקר פנימי

במהלך הרבעון לא חל שינוי מהותי ביחס לנתונים בדבר המבקר הפנימי של החברה כפי שפורטו בדוח הדירקטוריון השנתי שצורף לדוח התקופתי לשנת 2021.

### ה. מורשי חתימה עצמאיים

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

## חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

לפרטים נוספים ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2022.

### ב. מצ"ב פירוט בדבר אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה:

<b>אגרות החוב (סדרה א')<sup>4</sup></b>	
19.01.2022	מועד הנפקה ראשונה
242,000	סך שווי נקוב במועד הנפקה (באלפי ש"ח)
242,000	סך שווי נקוב במועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
251,906	שווי נקוב מוערך לפי תנאי ההצמדה במועד הדוח (באלפי ש"ח)
228,351	שווי אגרות החוב בבורסה במועד אישור הדו"ח (באלפי ש"ח)
2.3%	סוג הריבית קבועה מוצמדת למדד המחירים לצרכן
	מועדי תשלום ריבית פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים (2022-2027) כולל.
	מועדי תשלום 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.
כן	האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)
242,000	ע.נ נומנלי ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)
248,281	ערך בספרים של יתרת האג"ח ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)
1,436	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)
229,827	השווי הבורסאי ליום 30.9.2022 (באלפי

<sup>4</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.

	ש"ח)
<p>אם יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה, תבצע החברה פדיון מוקדם במסגרתו תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה א') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך המתואם של אגרות החוב (היינו, הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב).</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>	פדיון מוקדם
<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>	בטחונות
<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 – נכון ליום 30.9.2022 ההון העצמי עומד על סך של כ-150 מיליון ש"ח. <b>החברה עומדת באמת המידה.</b></li> <li>- היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו לא יפחת משיעור של 25% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים – נכון ליום 30.9.2022 היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו עומד על סך של כ-37.5%. <b>החברה עומדת באמת המידה.</b></li> </ul>	אמות מידה פיננסיות

<p>- החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, היחס בין החוב הפיננסי נטו, מאוחד ל- EBITDA מאוחד מתואם לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p>	
<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 שטר הנאמנות בתום תקופת הדוח ובמהלכה</p>
<p>לא.</p>	<p>האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי?</p>
<p>משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ. שם האחראי על הסדרה אצל הנאמן: רו"ח רמי סבטי. דרכי התקשרות - טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@Mtrust.co.il. כתובת למשלוח דואר: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב.</p>	<p>פרטי הנאמן</p>

אלון שגב, דירקטור ומנכ"ל

פאולה וילין שגב, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 30 בנובמבר 2022



## **סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**פרק ב'**

**דוחות כספיים ליום 30 לספטמבר, 2022**

**סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 בספטמבר 2022**

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5-6	תמצית דוחות על ההפסד הכולל ביניים מאוחדים
7-11	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
12	תמצית דוחות על תזרימי מזומנים ביניים מאוחדים
13	נספח לתמצית דוחות על תזרימי מזומנים ביניים מאוחדים
14-25	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----



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

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים, אשר הדוח שלהם עליהם מיום 30 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-265 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הכולל הינו כ-867 אלפי ש"ח וכ-572 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

30 בנובמבר, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		באור	
	2021	2022		
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
48,526	27,943	80,808		<b>נכסים שוטפים</b>
2,148	941	315		מזומנים ושווי מזומנים
13,101	15,478	4,044		פקדונות
4,932	5,360	16,662		פקדונות משועבדים
29,149	18,297	26,858		לקוחות
97,856	68,019	128,687		חייבים ויתרות חובה
				<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
4,709	6,353	10,489		פקדונות משועבדים לזמן ארוך
1,133	960	265		השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
622	616	589		רכוש קבוע, נטו
129,125	72,336	190,705		מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות
-	-	157,729	(ה)4	מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות
374,949	383,403	291,338		מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
47,227	49,932	48,013		מקדמות לרכישת פרויקטים
12,712	12,775	12,667		נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
97,887	75,118	126,129		נכסי זכות שימוש
1,073	1,139	1,062		מוניטין
(*) 484	-	775		נכסי מיסים נדחים
184	185	5,333		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
5,652	5,566	6,139		הלוואה לצד קשור
675,757	608,383	851,233		
773,613	676,402	979,920		

יאיר אייזן סמנכ"ל כספים	אלון שגב מנכ"ל	פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון	30 בנובמבר 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	------------------------------------	--

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(\*) סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		באור	
2021	2021	2022			
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
123,375	17,052	18,657	(ב)4	<b>התחייבויות שוטפות</b>	
12,193	13,975	6,221		חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך	
17,847	8,544	12,601		ספקים ונותני שירותים	
7,080	2,271	8,306		זכאים ויתרות זכות	
160,495	41,842	45,785		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	
287,814	330,035	352,967	(י)4	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>	
-	-	248,282	(א)4	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	
511	588	523		אגרות חוב	
(*) 33,305	34,795	35,492		התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו	
90,573	72,013	117,696		התחייבות מסים נדחים	
1,234	-	1,249		התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה	
413,437	437,431	756,209		התחייבות לפירוק ושיקום	
(**)	(**)	(**)		<b>הון</b>	
165,786	165,786	165,786		הון מניות	
36,539	29,743	53,100		פרמיה על מניות	
(37,468)	(37,427)	(68,617)		קרנות הון	
164,857	158,102	150,269		יתרת הפסדים	
34,824	39,027	27,657		<b>סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה</b>	
199,681	197,129	177,926		זכויות שאינן מקנות שליטה	
773,613	676,402	979,920		<b>סך הכל הון</b>	
				<b>סך הכל התחייבויות והון</b>	

(\*) סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.  
 (\*\*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
13,741	2,530	12,840	9,956	30,984	<b>הכנסות</b>
(*) (9,090)	(1,800)	(3,519)	(7,408)	(9,940)	<b>עלות המכר:</b>
(*) (4,324)	(1,122)	(4,375)	(2,911)	(11,351)	עלות ההכנסות
(*) (429)	-	(2,116)	(175)	(4,832)	פחת והפחתות
(13,843)	(2,922)	(10,010)	(10,494)	(26,123)	ירידת ערך מערכות
(102)	(392)	2,830	(538)	4,861	<b>סך עלות המכר</b>
(5,560)	(600)	(434)	(4,625)	(2,786)	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
(17,728)	(2,251)	(4,699)	(12,116)	(13,661)	הוצאות פיתוח פרויקטים
(*) 1,992	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(21,398)	(3,243)	(2,303)	(17,279)	(11,586)	הכנסות אחרות, נטו
(24,091)	(6,980)	(24,430)	(15,246)	(43,462)	<b>הפסד תפעולי</b>
9,081	109	346	1,099	9,346	הוצאות מימון
(15,010)	(6,871)	(24,084)	(14,147)	(34,116)	הכנסות מימון
(36,408)	(10,114)	(26,387)	(31,426)	(45,702)	הוצאות מימון, נטו
-	-	441	-	15	<b>הפסד לאחר מימון, נטו</b>
(36,408)	(10,114)	(25,946)	(31,426)	(45,687)	חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
4,755	134	538	1,869	3,699	<b>הפסד לפני מיסים על הכנסה</b>
(31,653)	(9,980)	(25,408)	(29,557)	(41,988)	הכנסות מיסים על הכנסה
					הפסד לתקופה
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר</b>
					<b>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד (נטו ממש):</b>
14,507	2,145	11,556	5,548	17,978	רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
1,133	-	(1,013)	284	(882)	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(117)	(3)	(4)	(9)	(12)	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(10,591)	(3,179)	(3,005)	(5,496)	(590)	<b>סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:</b>
-	-	918	-	918	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
4,932	(1,037)	8,452	327	17,412	<b>סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה</b>
(26,721)	(11,017)	(16,956)	(29,230)	(24,576)	<b>הפסד כולל לתקופה נטו ממש</b>

					<b>הפסד לתקופה מיוחס ל:</b>
(25,699)	(8,445)	(22,256)	(25,625)	(32,180)	בעלים של החברה
<u>(5,954)</u>	<u>(1,535)</u>	<u>(3,152)</u>	<u>(3,932)</u>	<u>(9,808)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(31,653)</u>	<u>(9,980)</u>	<u>(25,408)</u>	<u>(29,557)</u>	<u>(41,988)</u>	
					<b>הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
(16,072)	(8,232)	(15,314)	(22,829)	(17,316)	בעלים של החברה
<u>(10,649)</u>	<u>(2,785)</u>	<u>(1,642)</u>	<u>(6,401)</u>	<u>(7,260)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(26,721)</u>	<u>(11,017)</u>	<u>(16,956)</u>	<u>(29,230)</u>	<u>(24,576)</u>	
					<b>הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):</b>
(1.97)	(0.61)	(1.61)	(2.02)	(2.31)	הפסד בסיסי ומדולל למניה
<u>13,020,884</u>	<u>13,945,800</u>	<u>13,830,289</u>	<u>12,709,191</u>	<u>13,906,873</u>	<b>סכום של הון המניות ששימש בחישוב הרווח (ההפסד) למניה:</b>
					בסיסי ומדולל למניה

(\* סיווג לא מהותי של מספרי השוואה).

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022												
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים	יתרת הפסדים	קרן הון מעסקאות גידור	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות
בלתי מבוקר אלפי ש"ח												
199,681	34,824	164,857	(37,468)	-	3,152	19,205	(6,847)	-	(476)	21,505	165,786	(*) -
(41,988)	(9,808)	(32,180)	(32,180)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17,412	2,548	14,864	-	918	-	-	(363)	-	(12)	14,321	-	-
-	-	-	1,031	-	-	-	-	-	-	(1,031)	-	-
170	93	77	-	-	-	77	-	-	-	-	-	-
2,651	-	2,651	-	-	-	-	-	2,651	-	-	-	-
<u>177,926</u>	<u>27,657</u>	<u>150,269</u>	<u>(68,617)</u>	<u>918</u>	<u>3,152</u>	<u>19,282</u>	<u>(7,210)</u>	<u>2,651</u>	<u>(488)</u>	<u>34,795</u>	<u>165,786</u>	<u>(*) -</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022  
 הפסד לתקופה  
 רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה  
 הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים  
 עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
 תשלום מבוסס מניות  
 יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

(\*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום

30 בספטמבר

2021

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים	יתרת הפסדים	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרבן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון מהפרשי תרגום	קרבן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרבן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות
<b>בלתי מבוקר</b>										
<b>אלפי ש"ח</b>										
57,368	45,428	11,940	(12,206)	-	19,155	(953)	(359)	6,303	-	(*) -
(29,557)	(3,932)	(25,625)	(25,625)	-	-	-	-	-	-	-
330	(2,469)	2,799	-	-	-	(3,024)	(9)	5,832	-	-
-	-	-	404	-	-	-	-	(404)	-	-
168,938	-	168,938	-	3,152	-	-	-	-	165,786	-
50	-	50	-	-	50	-	-	-	-	-
<u>197,129</u>	<u>39,027</u>	<u>158,102</u>	<u>(37,427)</u>	<u>3,152</u>	<u>19,205</u>	<u>(3,977)</u>	<u>(368)</u>	<u>11,731</u>	<u>165,786</u>	<u>(*) -</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021  
 הפסד לתקופה  
 רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה  
 הפחתת קרבן הערכה מחדש לעודפים  
 הנפקת מניות  
 עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
**יתרה ליום 30 בספטמבר 2021**

(\*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום  
30 בספטמבר

2022

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים	יתרת הפסדים	קרן הון מעסקאות גידור	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות
						בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות						
193,934	29,269	164,665	(46,928)	-	3,152	19,256	(5,470)	1,759	(484)	27,594	165,786	- (*)	-
(25,408)	(3,152)	(22,256)	(22,256)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,452	1,510	6,942	-	918	-	-	(1,740)	-	(4)	7,768	-	-	-
-	-	-	567	-	-	-	-	-	-	(567)	-	-	-
56	30	26	-	-	-	26	-	-	-	-	-	-	-
892	-	892	-	-	-	-	-	892	-	-	-	-	-
<u>177,926</u>	<u>27,657</u>	<u>150,269</u>	<u>(68,617)</u>	<u>918</u>	<u>3,152</u>	<u>19,282</u>	<u>(7,210)</u>	<u>2,651</u>	<u>(488)</u>	<u>34,795</u>	<u>165,786</u>	<u>- (*)</u>	<u>-</u>

יתרה ליום 1 ביולי 2022  
רווח (הפסד) לתקופה  
הפסד כולל אחר לתקופה  
הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים  
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
תשלום מבוסס מניות  
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

(\*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.



לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021											
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים	יתרת הפסדים	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון מהפרשי תרגום	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות
					זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון					
<b>בלתי מבוקר אלפי ש"ח</b>											
208,093	41,812	166,281	(29,119)	3,152	19,155	(2,052)	(365)	9,724	165,786	(*) -	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2021</b>
(9,980)	(1,535)	(8,445)	(8,445)	-	-	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(1,034)	(1,250)	216	-	-	-	(1,925)	(3)	2,144	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
-	-	-	137	-	-	-	-	(137)	-	-	הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים
50	-	50	-	-	50	-	-	-	-	-	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>197,129</u>	<u>39,027</u>	<u>158,102</u>	<u>(37,427)</u>	<u>3,152</u>	<u>19,205</u>	<u>(3,977)</u>	<u>(368)</u>	<u>11,731</u>	<u>165,786</u>	<u>(*) -</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2021</b>

(\*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021											
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים	יתרת הפסדים	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן 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)	-	19,155	(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	-	-	-	(5,896)	(117)	15,640	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
-	-	-	437	-	-	-	-	(437)	-	-	הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים
168,938	-	168,938	-	3,152	-	-	-	-	165,786	-	הנפקת מניות
95	45	50	-	-	50	-	-	-	-	-	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>199,681</u>	<u>34,824</u>	<u>164,857</u>	<u>(37,468)</u>	<u>3,152</u>	<u>19,205</u>	<u>(6,847)</u>	<u>(476)</u>	<u>21,505</u>	<u>165,786</u>	<u>(*) -</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>

(\*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2021	2022	2021	2022	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(31,653)	(9,980)	(25,408)	(29,557)	(41,988)	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
8,550	19,447	37,336	13,305	26,585	הפסד לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת (א)
(23,103)	9,467	11,928	(16,252)	(15,403)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(174)	(40)	(39)	(132)	(83)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	-	1,558	-	1,558	רכישת רכוש קבוע תמורה שהתקבלה ממכירת מערכות מחוברות
(222,520)	(53,878)	(27,129)	(168,808)	(139,768)	השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
(51,102)	(12,939)	(1,492)	(52,053)	(3,732)	מקדמות לרכישת פרויקטים תשלומים לזכאים בגין רכישת חברות מאוחדות
(7,898)	-	-	(7,898)	-	משיכה (הפקדה) בפיקדונות משועבדים משיכה (הפקדה) בפיקדונות משועבדים
(8,353)	(5,072)	3,999	(12,260)	6,171	לזמן ארוך
-	-	(5,350)	-	(2,952)	משיכה (הפקדה) בפקדונות לזמן קצר פירעון הלוואה שניתנה לצד קשור
(1,874)	21,616	953	(615)	1,833	הלוואה שניתנה לאחר מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
4,000	-	-	4,000	-	תזרימי מזומנים מפעולות (לפעולות) מימון
-	-	(2,161)	-	(2,161)	הנפקת מניות גידור מט"ח
(287,921)	(50,313)	(29,661)	(237,766)	(139,134)	הנפקת אגרות חוב קבלת הלוואות לזמן ארוך פרעון הלוואות לזמן ארוך
168,938	-	-	168,938	-	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה פירעון הלוואה מאחר
(699)	-	(940)	-	(1,036)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
-	-	-	-	237,918	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
172,051	3,967	-	92,164	69,885	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	-	(2,635)	-	(113,089)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
(1,401)	(582)	(1,017)	(1,418)	(4,356)	
(1,393)	-	-	(1,393)	-	
337,496	3,385	(4,592)	258,291	189,322	
(1,237)	240	(3,392)	379	(2,503)	
25,235	(37,221)	(25,717)	4,652	32,282	
23,291	65,164	106,525	23,291	48,526	
48,526	27,943	80,808	27,943	80,808	

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת (א)					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
5,512	1,351	4,750	3,562	12,348	פחת והפחתות
(4,755)	(134)	(538)	(1,869)	(3,699)	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
15,010	6,874	24,086	14,150	34,116	הוצאות מימון, נטו
-	-	(441)	-	(15)	חלק ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
-	-	892	-	2,651	עסקאות תשלום מבוסס מניות
429	-	2,116	175	4,832	הפסד מירידת ערך כתוצאה מהערכה מחדש של מערכות מחוברות
<u>16,196</u>	<u>8,091</u>	<u>30,865</u>	<u>16,018</u>	<u>50,233</u>	
(2,290)	(1,633)	(2,517)	(2,748)	(11,748)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
(8,892)	17,838	2,368	2,206	2,434	עליה בלקוחות
-	-	12	-	(2,330)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(3,792)	(6,990)	8,851	(3,804)	5,640	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
10,535	2,316	(425)	2,925	(6,834)	עליה (ירידה) בספקים ובנותני שירותים
138	(39)	42	75	45	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(4,301)</u>	<u>11,492</u>	<u>8,331</u>	<u>(1,346)</u>	<u>(12,793)</u>	ירידה (עליה) בנכס חוזה בגין הסדר זיכיון
<u>(3,345)</u>	<u>(136)</u>	<u>(1,860)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>(10,855)</u>	
<u>8,550</u>	<u>19,447</u>	<u>37,336</u>	<u>13,305</u>	<u>26,585</u>	<b>ריבית ששולמה</b>
					סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
					<b>(ב) פעולות מהותיות שלא במזומן</b>
7,919	(3,422)	(2,768)	8,659	2,670	אשראי ספקים בגין מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
44,025	5,737	7,415	18,440	35,037	גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באור 1 - כללי****א. תיאור כללי של החברה ופעילותה**

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

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

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

**ב. הגדרות**

החברה	- סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.
הקבוצה	- החברה וחברות מאוחדות בדוח הכספי.
סולאיר ישראל	- סולאיר ישראל בע"מ.
חברת החשמל	- חברת החשמל לישראל בע"מ.
צדדים קשורים	- כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 24 בדבר צדדים קשורים.
בעל עניין	- כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
רשות החשמל	- הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.
KWP/MWP	- יחידות קילוואט/מגה-וואט המשמשות למדידת גודל המערכות.
חברות מאוחדות/חברות בנות	- חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין חברות בנות או בעקיפין עם דוחות החברה.
מדד	- מדד המחירים לצרכן בישראל שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים****א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן "הדוחות הכספיים השנתיים").

כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 בנובמבר 2022.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשד)****ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים למעט המפורט להלן:

**שינוי שיעור הריביות של הלוואה הפרויקטלית**

במהלך תקופת הדיווח, עדכנה החברה את הריבית הצפויה בהתאם להסכמות תחת הסכם המימון הפרויקטלי. בעקבות שינוי האומדן והשפעותיו על תחזית התשלומים הצפויה, רשמה החברה, הכנסות מימון בסך של כ-8,148 אלפי ש"ח.

**הערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות**

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

לגישת החברה, מכוח ההחלטה, מערכות פוטו-וולטאיות במתח נמוך ובמתח גבוה בישראל תוכלנה להמשיך למכור את החשמל המיוצר במכירה פרטית בתום תקופת האסדרה, ואף לבטל את השתתפותן באסדרה לטובת העניין קודם לכן. כנגזרת, עדכנה החברה ערך גרט למערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות, המשקף הפעלה של המערכות למשך כ-5 שנים נוספות לאחר תום תקופת האסדרה הרלוונטית.

כמו כן במהלך תקופת הדיווח המשיכה המגמה העולמית להעלאת ריבית. לפיכך מדדה מחדש החברה את שווי המערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות, באמצעות מעריך שווי חיזוני בלתי תלוי אשר הביא לכדי ביטוי את ההשלכות האמורות בהערכת השווי.

תוצאות הערכת השווי הצביעו על ירידת ערך בגין חלק מהמערכות התעריפיות בסך של כ-4,832 אלפי ש"ח שנוקף לדוח רווח והפסד כחלק מהרווח הגולמי. מנגד, בגין חלק מהמערכות, בעיקר מונה נטו ומכרזיות אשר ההכנסות בגין צמודות למדד המחירים לצרכן, תוצאות הערכת השווי הצביעו על עליית ערך נטו בסך של כ-8,304 אלפי ש"ח שנוקפה לקרן שערך נטו ממס.

**הערכה מחדש של מערכות ליצור חשמל מחוברות קרקעיות**

בעקבות חיבור לרשת החשמל וסיום בדיקות הקבלה של פרויקט אליזרסאן כמפורט בביאור 4ה', ביצעה החברה הערכה מחדש לשווי המערכת באמצעות מעריך שווי חיזוני בלתי תלוי.

הערכת השווי בוצעה בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF) אשר לקחה בחשבון את ההסכמים עליהם חתמה החברה למכירת חשמל וכן השתמשה בתחזית מחירי החשמל כפי שפורסמו על ידי חברת ייעוץ בינלאומית בתחום מחירי האנרגיה.

תוצאות הערכת השווי הצביעו על עליית ערך נטו בסך של כ-9,674 אלפי ש"ח שנוקפה לקרן שערך נטו ממס.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית****עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים**

למעט המפורט להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021. להלן תיאור השינוי העיקרי במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה:

**1. מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור**

הקבוצה מחזיקה מכשיר פיננסי נגזר לצרכי גידור סיכוני מדד.

**חשבונאות גידור**

הקבוצה מייצגת נגזרים מסוימים כמכשירים מגדרים, על מנת לגדר את השינויים בתזרימי מזומנים המתייחסים

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

לעסקאות צפויות ברמה גבוהה ואשר נובעים משינויים ברכיב המדד ובתזרים בגין אגרות חוב צמודות למדד.

במועד יצירת יחסי הגידור הקבוצה מתעדת את מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה שלה לביצוע הגידור. הקבוצה גם מתעדת את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר צפויים לקזז אחד את השני.

**מדידה של מכשירים פיננסיים נגזרים**

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

**גידור תזרימי מזומנים**

כאשר מכשיר נגזר מיועד כמכשיר מגדר בגידור תזרים מזומנים, החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של הנגזר נזקף לרווח כולל אחר, ישירות לקרן גידור. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של 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 כמכשיר מגדר ביחסי גידור תזרים מזומנים רק את השינוי בשווי ההוגן בגין אלמנט המחיר המיידי של חוזי אקדמה (רכיב הספוטי). השינוי בשווי ההוגן המיוחס לאלמנט המחיר העתידי של חוזי אקדמה (רכיב הפרוורדי) אינו נכלל כחלק מיחסי הגידור ומטופל כעלות הגידור, תוך זקיפת השינוי לקרן עלות הגידור.

כאשר התוצאה של העסקה החזויה היא הכרה בפריט לא-פיננסי (למשל, מלאי), הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי, במועד ההכרה בו. עבור כל גידורי העסקאות החזויות האחרים, הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש לרווח והפסד באותה תקופה, או באותן תקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד. אם הגידור אינו עונה עוד לקריטריונים לגידור חשבונאי, או שהמכשיר המגדר נמכר, פוקע, מבוטל או ממומש, אזי נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, באופן פרוספקטיבי. כאשר נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נשארים בקרן, עד למועד שבו הם נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי (עבור גידורי עסקאות שתוצאתן היא הכרה בפריט לא-פיננסי), או עד למועד שבו הם מסווגים מחדש לרווח והפסד בתקופה, או בתקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד (עבור גידורי תזרים המזומנים האחרים).

אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש באופן מיידי לרווח והפסד.

**2. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו****תיקון ל- IAS1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות**

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא ייושם יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

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

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה**

א. ביום 18 בינואר 2022, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב תמורת סך של 242,000 אלפי ש"ח. מתמורת הנפקה נוכו עמלות התחייבות, הפצה וריכוז והוצאות נלוות בסך של כ-4,082 אלפי ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית צמודה בשיעור שנתי של 2.3%, המשולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר. פירעון הקרן יבוצע ב-5 תשלומים לא שווים, בסוף כל שנה, החל מיום 31 בדצמבר 2023. בתשלום הראשון ייפרעו 10% מהקרן, בתשלומים השני והשלישי ייפרעו 15% מהקרן, בתשלום הרביעי ייפרעו 20% מהקרן, ובתשלום החמישי ייפרעו יתרת הקרן. עד לסילוק המלא של החוב, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן: (א) ההון העצמי (ע"פ הדוחות המאוחדים של החברה) לא יפחת מסך של 85 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; (ב) היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו לא יפחת משיעור של 25% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; ו-(ג) החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד ל-EBITDA מאוחד מתואם לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון לתאריך הדוח, החברה עומדת באמות מידה פיננסיות. ביום 29 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בעסקת החלף בהיקף של 100,000 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי העסקה יוחלפו 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב צמודות מדד ב-100,000 אלפי ש"ח בריבית שקלית קבועה בסך של 4.96% לשנה.

ב. ביום 25 בינואר 2022, בהמשך לאמור באור 16(1) לדוחות הכספיים השנתיים, פרעה החברה את יתרת המסגרת האשראי התאגידית מהבנק האוסטרי במלואה (מתמורת הנפקת אגרות החוב כאמור לעיל), בסך של 30,165 אלפי אירו (107,082 אלפי ש"ח). בעקבות הפירעון, הוסרו במלואם כל השעבודים שנרשמו מכוח הלוואה זו וכן נרשם הפסד ממימוש הוצאות מראש בגין הוצאות הקמת הלוואה בסך של כ-2,462 אלפי ש"ח.

ג. ביום 28 בינואר 2022, חתמה החברה על הסכמים לרכישת זכויות ב-4 פרויקטים פוטו-וולטאיים בהיקף של כ-200 מגה וואט, במחוזות ולדמורו וטורחון בספרד הנמצאים בשלבי פיתוח מתקדם. כמו כן, ביום 14 במרץ 2022, חתמה החברה על הסכמים לרכישת זכויות ב-4 פרויקטים פוטו-וולטאיים נוספים במחוז סיונה בספרד בהיקף של כ-200 מגה וואט הנמצאים בשלבי פיתוח מתקדם. עלות רכישת הזכויות ב-8 הפרויקטים עומדת על סך של כ-85 אלפי אירו למגה וואט, מתוכם שילמה החברה במועדי הרכישות סך כולל של כ-18,000 אלפי אירו. בתקופת הדוח שילמה החברה כ-4,900 אלפי אירו נוספים בגין הפרויקטים הנ"ל. כמו כן, ביום 29 בספטמבר 2022 התקשרה חברת בת המאוגדת בספרד עם חברת ביטוח ספרדית בהסכם להעמדת מסגרת ערבויות חיבור והקמה, המתחדשת כל שנה, ביחס, בין היתר, לפרויקטים אלו (ופרויקטים נוספים בהספק של כ-200 מגה-וואט). בגין העמדת מסגרת הערבויות, תשלם חברת הבת לחברת הביטוח ריבית שנתית של כ-1.5%.

ד. ביום 6 בפברואר 2022 הוקצו 481,002 אופציות אשר אושרו על ידי הדירקטוריון ביום 14 בדצמבר 2021, האופציות לא סחירות והוענקו ל-16 עובדים בחברה. לפרטים נוספים ראה באור 7 להלן.

ה. במהלך תקופת הדיווח חברה מערכת פוטו וולטאית בהספק של כ-50 מגה לרשת החשמל בפרויקט אליזרסאן, ספרד והחלה לייצר חשמל. עם השלמת מבחני הקבלה, ביצעה החברה הערכה מחדש של הפרויקט על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, להרחבה ראה גם באור 22'. בהתאם להסכם PPA מיום 17 בספטמבר 2020 עם צד ג', 70% מתפוקת החשמל המיוצרת במתקן תימכר במחיר קבוע של כ-34 אירו למגה וואט שעה למשך 10 שנים. ביום 15 במרץ 2022, נחתם הסכם PPA נוסף עם אותו צד ג', לפיו 25% נוספים מתפוקת המתקן יימכרו במחיר של כ-83 אירו למגה וואט שעה למשך 3 שנים. כמו כן, שולם לרוכש סך חד פעמי של 750 אלפי אירו, כפיצוי על אובדן הכנסות טרם מועד חיבור המתקן לרשת החשמל. סכום זה יופחת מהכנסות ממכירת חשמל מהרוכש לתקופת 10 שנים. יתרת תפוקת המתקן תימכר במחירי השוק.

ו. 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.

ביום 29 בספטמבר 2022 חתמה החברה באמצעות חברת רה-סולאר, וקרן השקעות אירופאית עמה צופה החברה לחתום עד לתום שנת 2022 על הסכם השקעה בפרויקטים של החברה כמפורט לעיל (להלן: "המוכרים"), על מזכר הבנות עם חברה אמריקאית למכירת חשמל (PPA) שיוצר בחלק מפרויקטי החברה בספרד, בהספק כולל של כ-250



**באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)**

מגה-וואט. בהתאם למזכר ההבנות, המוכרים והקונה יתקשרו ב-PPA לתקופה של 10 שנים החל מיום 30 בספטמבר 2024, בכפוף להתקיימותם של התנאים הקבועים במזכר ההבנות. במהלך תקופת ההתקשרות יימכר החשמל בתעריף צפוי של כ- 46 אירו למגה-וואט, צמוד למדד המחירים לצרכן בספרד החל מיום 1 באוקטובר 2022 ועד לתום תקופת ההתקשרות, זאת ביחס ל-61% מתפוקת החשמל שתיוצר בפרויקטים הספרדיים. כמו כן, ביום 16 בנובמבר 2022 חתמו המוכרים על מזכר הבנות עם חברה בינלאומית למכירת חשמל שיווצר בחלק מפרויקטי החברה בספרד, בהספק כולל של כ- 150-175 מגה-וואט, לתקופה של 10 שנים החל מיום 30 ביוני 2024, בכפוף להתקיימותם של תנאים קבועים במזכר ההבנות. במהלך תקופת ההתקשרות יימכר החשמל בתעריף צפוי של כ- 45-50 אירו למגה-וואט, צמוד למדד המחירים לצרכן בספרד החל מיום 1 באוקטובר 2022 ועד למוקדם מבין מועד החיבור לרשת או 540 ימים מיום חתימת ההסכם המחייב, וזאת ביחס ל-60% מתפוקת החשמל שתיוצר בפרויקטים הספרדיים.

ז. ביום 10 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם רכישת זכויות בפרויקט פוטו-וולטאי בצ'ילה בהספק של כ-84 מגה-וואט הנמצא בשלב של פיתוח מתקדם. במסגרת הסכם הרכישה, החברה תרכוש באמצעות חברת בת את מלוא המניות בחברת הפרויקט בשלב בו הפרויקט יגיע למוכנות להקמה (RTB) בתמורה לסך של כ- 6,000 אלפי דולר. למועד הדוח, הפרויקט טרם הגיע למצב של מוכנות להקמה.

ח. ביום 31 במאי 2022 השלימה החברה תהליך שינוי מבני לפיו העבירה החברה את הבעלות על מרבית נכסיה בספרד ובאיטליה, אשר עד אותו מועד הוחזקו על ידי חברות ספרדיות בשליטת החברה, לשותפויות המאוגדות בלוקסמבורג ומוחזקות על ידי חברת Re-Solar SARR (להלן: "רה-סולאר").

ט. ביום 29 במאי 2022 חתמה החברה על הסכם פשרה עם מר עודד עין דור, אשר היה בעל עניין עד למועד הדוח. הסכם הפשרה, נחתם נוכח מעשים שביצע מר עודד עין דור כנגד החברה. על פי הסכם הפשרה: (א) יפקעו עם כניסת ההסכם לתוקף 131,198 מניות של החברה. ולחלופין, ככל שלא יתאפשר להפקיע את המניות, יהפכו המניות כאמור למניות רדומות של החברה, ללא תשלום כלשהו למר עין דור; (ב) יימכרו על-ידי מר עין דור 449,820 מניות רגילות של החברה לצד שלישי בעסקה מחוץ לבורסה, כאשר התמורה שתתקבל בגין המכירה האמורה תופקד בנאמנות עד למתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה; ו- (ג) 168,682 מניות יישארו בידי הנאמן למשך תקופה של שנתיים מיום מתן תוקף פסק דין להסכם הפשרה, וישמשו כבטוחה להבטחת התחייבויותיו של מר עין דור כאמור בהסכם הפשרה. כמו כן, לפי ההסכם, ניתנו לצדדים האופציות, כדלהלן: (א) אופציית PUT במסגרתה יהיה רשאי מר עין דור למכור את המניות שברשות הנאמן לידי החברה לפי המחיר הממוצע של שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למתן הודעת המכירה על-ידי, בתוספת סך של 400,000 ש"ח, ובלבד שהודיע מר עין דור על רצונו לממש את אופציית ה-PUT בכתב מיום 30.11.23 ועד ליום 29 במאי 2024, החברה תרכוש בעצמה את מניות הבטוחה או תגרום לכך שצד שלישי ירכוש את המניות; ו- (ב) אופציית CALL, במסגרתה תהא רשאית החברה לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה את מניות הבטוחה בכל עת עד ליום 29 במאי 2024, לפי מחיר הגבוה מבין: (i) המחיר הממוצע של שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למתן הודעת מימוש אופציית ה-CALL; ו- (ב) 29.86 ש"ח. בהתאם להוראות הסכם הפשרה, ביום 11 ביולי 2022 העביר מר עין-דור כפיצוי ללא תמורה לחברה 131,198 מניות רגילות של החברה שהיו בבעלותו וביום 6.6.22 מכר מר עין דור לצד שלישי 449,820 מניות של החברה שהיו בבעלותו, כך שלאחר מכירת המניות, חדל מר עין דור מלהיות בעל עניין בחברה.

י. ביום 30 ביוני 2022 חתמה החברה באמצעות רה-סולאר על הסכם עם KommunalKredit Austria AG בע"מ (להלן: "הבנק האוסטרי") להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בהיקף כולל של עד 40 מיליון אירו לטובת רכישה, ייזום ופיתוח של פרויקטים בספרד, איטליה וצ'ילה. מסגרת האשראי תהיה מסוג "הלוואה מתחדשת" בהתאם לבסיס ההלוואה המחושב לפי סטטוס הפרויקטים. מסגרת האשראי תהא תקפה ל-24 חודשים ותישא ריבית שנתית כוללת של EURIBOR+6.5%. הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, כאשר מועד פירעון הלוואה הסופי יהיה ביום 30 ביוני 2024. מכוח ההסכם, תוכל החברה למשוך ממסגרת האשראי סכומים בגין פרויקטים בכפוף, בין היתר: (א) להגעת הפרויקטים לאבן דרך מוגדרת מראש בשלב הפיתוח; (ב) להשלמת בדיקת נאותות משפטית וטכנית; (ג) העמדת ההון העצמי ובטוחות על ידי רה-סולאר; ו- (ד) להתקיימות תנאים מוקדמים נוספים. זאת, עד לרף מקסימאלי של 50% מסך עלויות הפיתוח שהתהוו ביחס לכל פרויקט. מסגרת האשראי הזמינה על פי ההסכם הינה מתחדשת. ביום 30 ביוני 2022, משכה רה-סולאר סך של כ- 20 מיליון אירו (כ- 72.7 מיליון ש"ח) מידי הבנק האוסטרי כחלק מההלוואה האמורה. כמו כן, בהתאם להתחייבויותיה תחת ההסכם, העמידה רה-סולאר לטובת הבנק האוסטרי בטוחות להבטחת החוב, כאשר, בין היתר, שעבדה רה-סולאר את זכויותיה בחברות ובשותפויות שבשליטתה בלוקסמבורג, ואת זכויותיה בחברות פרויקט ספרדיות שבשליטתה, המחזיקות את הזכויות ביחס לפרויקטי החברה בספרד, שבגינם ניתנה תמורת המשיכה הראשונה. בגין יתרת המסגרת הלא מנוצלת משלמת החברה עמלת אי ניצול של 2.25% לשנה.

יא. ביום 1 בספטמבר 2022 חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות בפרויקט אנרגיה והתפלה בצ'ילה, הנמצא בשלב פיתוח מתקדם. הפרויקט צפוי להיות מורכב משדה סולארי בהספק של כ- 150 מגה-וואט, מתקני התפלת מים בנפח של כ- 70 מיליון מ"ק בשנה (בשני שלבים) ותשתיות להולכת מים. במסגרת הסכם הרכישה, החברה תרכוש באמצעות חברת בת את מלוא המניות בשתי חברות הפרויקט בשלב בו הפרויקט יגיע למוכנות להקמה (RTB) בתמורה לסך של כ- 30 מיליון דולר. כמו כן, החברה משלמת סכומים בגין החזר הוצאות בשלב הפיתוח ועד שלב מוכנות להקמה אשר הסתכמו למועד הדוח לסך של כ- 600 אלפי אירו.

**באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)**

יב. ביום 22 בנובמבר 2022 חתמה החברה באמצעות רה-סולאר על מזכר הבנות עם בנק ספרדי להעמדת מימון בכיר בהיקף של עד כ- 75 מיליון אירו למימון הקמת פרויקט בספרד בהיקף של כ- 125 מגה וואט. בהתאם למזכר ההבנות, המימון הבכיר יהיה לתקופה של בין 16 ל- 18 שנים בריבית שנתית של בין 2.5% ל- 2.75% מעל לריבית ה- EURIBOR לתקופה של שישה חודשים. מסגרת האשראי והריבית יפרעו לאורך תקופת מסגרת האשראי בתשלומים חצי שנתיים. כמו כן, הבנק הספרדי יעמיד לטובת הפרויקט ערבויות חיבור לרשת, PPA וערבויות נדרשות לפירוק הפרויקט בסכום כולל של כ- 11.5 מיליון אירו.

**באור 5 - מכשירים פיננסיים**

**א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן**

פרט למפורט בטבלה הבאה, החברה סוברת כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בדוחות הכספיים תואם או זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2022		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
אלפי ש"ח						
-	-	-	-	229,827	249,718 (*)	התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב
411,875	411,189	350,666	347,086	316,000	371,620	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
<u>411,875</u>	<u>411,189</u>	<u>350,666</u>	<u>347,086</u>	<u>545,827</u>	<u>621,338</u>	

השווי ההוגן של ההלוואות נאמד על פי שיעורי הריבית המקובל להלוואות דומות.

(\*) כולל ריבית לשלם.

**באור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ב. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן**

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עתידי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן בהיררכיה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים

**ליום 30 בספטמבר 2022**

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
688	-	688	-
688	-	688	-

**נכסים פיננסיים:**

מכשירים פיננסיים נגזרים

**התחייבויות פיננסיות:**

מכשירים פיננסיים נגזרים

**ליום 30 בספטמבר 2021**

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
536	-	536	-
536	-	536	-

**התחייבויות פיננסיות:**

מכשירים פיננסיים נגזרים

**ליום 31 בדצמבר 2021**

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
1,152	-	1,152	-
1,152	-	1,152	-

**התחייבויות פיננסיות:**

מכשירים פיננסיים נגזרים

**באור 6 - השפעות השינויים במדדי האינפלציה והריבית על פעילות החברה**

המחצית הראשונה של שנת 2022, התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. לחברה יתרות אגרות חוב והלוואה ממוסד פיננסי צמודות מדד שיתרתן ליום 30 בספטמבר 2022 כ- 458,249 אלפי ש"ח וסך הוצאות הצמדה בגין לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 הן כ- 18,245 אלפי ש"ח. יחד עם זאת, בתקופת הדוח החברה גידרה כ- 41% מקרן אגרות החוב כמפורט בבאור 4' לעיל. כמו כן, לחברה הכנסות ממכירת חשמל שגם הן מוצמדות למדד כך שעליית המדד מגדילה מחד את תשלומי הלוואה, ומאידיך מגדילה את ההכנסות מיצור חשמל על פני זמן.

לגבי השפעות ריבית, עיקר החוב הפיננסי של החברה בתקופת הדוח הינו בריבית קבועה ולכן השפעת עליית הריבית על התחייבויות החברה אינה מהותית. יצוין, שבתקופת הדיווח, נלקחה הלוואה חדשה הצמודה לריבית היוריבור וכן ישנה הלוואה נוספת הצמודה לריבית היוריבור, כך ששיעור הלוואות המושפעות משינויים בריבית גדל משמעותית, מה שעלול להשפיע על תוצאות החברה בעתיד.

כמו כן, בתקופת הדוח היתה ירידה בשערי החליפין של מטבע חוץ, כתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות הפרשי שער בגין הלוואות שניתנו לחברות בנות ובגין יתרות במטבע חוץ בתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 בסך של כ- 5,761 אלפי ש"ח ו-11,919 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**באור 7 - תשלום מבוסס מניות**

ביום 6 בפברואר 2022 הוקצו אופציות אשר אושרו על ידי הדירקטוריון ביום 14 בדצמבר 2021, האופציות לא סחירות והוענקו ל-16 עובדים בחברה. מחיר המימוש של כל אופציה עבור כל מניה רגילה של החברה עומד על סך של 38.784 ש"ח. בכפוף לתנאי תכנית האופציות, בתום כל שנה בשלוש השנים הראשונות ממועד החלטת הדירקטוריון, יובשלו שליש מהאופציות. לתאריך הדוח, הוצאות השכר בגין תשלום מבוסס מניות הסתכמו בסך של כ- 2,651 אלפי ש"ח. האופציות יהיו ניתנות למימוש ע"י הניצעים עד לתום חמש שנים ממועד אישור הענקה, בכפוף לאמור בהסכם הענקה ובכפוף לפקיעת האופציות בסיום העסקת העובד, בהתאם לאופן סיום העסקה וכמפורט בתוכנית האופציות, האופציות אינן ניתנות להעברה.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקה של תוכניות תשלום מבוסס מניות :

**תוכנית כתבי אופציה למניות**

שווי הוגן במועד ההענקה :	5,964 אלפי ש"ח
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן :	
מחיר מניה (במועד ההענקה)	35.21 ש"ח למניה
מחיר מימוש	38.784 ש"ח לאופציה
סטיית תקן	41.35%
משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל)	5 שנים
שיעור ריבית חסרת סיכון	0.687%
שיעור הדיבידנדים הצפוי	0%

**באור 8 - 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, 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.

תוצאות המגזר נמדדות על בסיס רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה, בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות הראשי וההנהלה. 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, וכיו"ב, ומשמשות לצורך הזרמת חשמל לקווי החלוקה וההולכה הארציים ולשימוש עצמי של צרכנים פרטיים, בהתאם לאסדרות שונות של רשות החשמל.

בנוסף, החברה מהווה קבלן הקמה (קבלן EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן O&M) של פרויקטים פוטו-וולטאיים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים.

**ב. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד ואיטליה**

החברה פועלת בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה בספרד ובאיטליה באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות.

**באור 8 - מגזרים (המשד)**

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים הינו כדלקמן:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר  
2022 (לא מבוקר)

סך-הכל מאוחד	הוצאות לא מיוחסות		ספרד ואיטליה - פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
	אלפי ש"ח		אחר		
30,984	-	-	13,540	17,444	הכנסות המגזר
(28,364)	(6,670)	(500)	(6,699)	(14,495)	עלויות ישירות
2,620	(6,670)	(500)	6,841	2,949	רווח (הפסד) לפני פחת והפחתות, ירידת ערך, מימון ומיסים
(9,374)	(926)	-	(3,309)	(5,139)	פחת והפחתות
(4,832)	-	-	-	(4,832)	ירידת ערך מערכות
(34,116)	(23,442)	(150)	(3,436)	(7,088)	הוצאות מימון, נטו
15	-	-	-	15	חלק המגזר בתוצאות חברה כלולה
(45,687)	(31,038)	(650)	96	(14,095)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
405	-	-	-	405	<b>פירוט הכנסות:</b>
30,189	-	-	13,540	16,649	הכנסות משירותי הקמה
390	-	-	-	390	הכנסות ממכירת חשמל
30,984	-	-	13,540	17,444	הכנסות מתחזוקה ואחרות

**באור 8 - מגזרים (המשד)**

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (לא מבוקר)**

סך-הכלל מאוחד	הוצאות לא מיוחסות	ספרד		ישראל- פוטו וולטאית	
		אחר	ואיטליה - פוטו וולטאית		
אלפי ש"ח					
9,956	-	-	-	9,956	הכנסות המגזר עלויות ישירות
(25,240)	(7,231)	(386)	(4,531)	(13,092)	הפסד לפני פחת והפחתות, ירידת ערך, מימון ומיסים
(15,284)	(7,231)	(386)	(4,531)	(3,136)	פחת והפחתות
(1,820)	-	-	-	(1,820)	ירידת ערך מערכות
(175)	-	-	-	(175)	הוצאות מימון, נטו
(14,147)	(6,192)	(2)	-	(7,953)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
(31,426)	(13,423)	(388)	(4,531)	(13,084)	
4,345	-	-	-	4,345	<b>פירוט הכנסות:</b>
5,411	-	-	-	5,411	הכנסות משירותי הקמה
200	-	-	-	200	הכנסות ממכירת חשמל
9,956	-	-	-	9,956	הכנסות מתחזוקה ואחרות

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (לא מבוקר)**

סך-הכלל מאוחד	הוצאות לא מיוחסות	ספרד		ישראל- פוטו וולטאית	
		אחר	ואיטליה - פוטו וולטאית		
אלפי ש"ח					
12,840	-	-	5,719	7,121	הכנסות המגזר עלויות ישירות
(8,845)	(1,871)	(190)	(1,115)	(5,669)	רווח (הפסד) לפני פחת והפחתות, ירידת ערך, מימון ומיסים
3,995	(1,871)	(190)	4,604	1,452	פחת והפחתות
(4,178)	(303)	-	(1,306)	(2,569)	ירידת ערך מערכות
(2,115)	-	-	-	(2,115)	הוצאות מימון, נטו
(24,084)	(17,633)	(127)	(1,594)	(4,730)	חלק המגזר בתוצאות חברה כלולה
440	-	-	-	440	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(25,942)	(19,807)	(317)	1,704	(7,522)	
12,733	-	-	5,719	7,014	<b>פירוט הכנסות:</b>
107	-	-	-	107	הכנסות ממכירת חשמל
12,840	-	-	5,719	7,121	הכנסות מתחזוקה ואחרות

**באור 8 - מגזרים (המשך)**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (לא מבוקר)**

סך-הכל מאוחד	הוצאות לא מיוחסות		ספרד ואיטליה - פוטו וולטאית		ישראל- פוטו וולטאית	
	אחר	אלפי ש"ח	אחר	אלפי ש"ח		
2,530	-	-	-	-	2,530	הכנסות המגזר
(6,164)	(1,192)	(225)	(604)	(604)	(4,143)	עלויות ישירות
(3,634)	(1,192)	(225)	(604)	(604)	(1,613)	הפסד לפני פחת והפחתות, ירידת ערך, מימון ומיסים
566	-	-	-	-	566	פחת והפחתות
(175)	-	-	-	-	(175)	ירידת ערך מערכות
(6,871)	(2,893)	(2)	-	-	(3,976)	הוצאות מימון, נטו
(10,114)	(4,085)	(227)	(604)	(604)	(5,198)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
175	-	-	-	-	175	<b>פירוט הכנסות:</b>
2,356	-	-	-	-	2,356	הכנסות משירותי הקמה
2,531	-	-	-	-	2,531	הכנסות ממכירת חשמל

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)**

סך-הכל מאוחד	הוצאות לא מיוחסות		ספרד ואיטליה- פוטו וולטאית		ישראל- פוטו וולטאית	
	אחר	אלפי ש"ח	אחר	אלפי ש"ח		
13,741	-	-	-	-	13,741	הכנסות המגזר
(*) (31,801)	(11,171)	(472)	(5,869)	(5,869)	(*) (14,289)	עלויות ישירות
(18,060)	(11,171)	(472)	(5,869)	(5,869)	(548)	הפסד לפני פחת והפחתות, ירידת ערך, מימון ומיסים
(*) (2,909)	(138)	-	-	-	(*) (2,771)	פחת והפחתות
(*) (429)	-	-	-	-	(*) (429)	ירידת ערך מערכות
(15,010)	(8,096)	(56)	(112)	(112)	(6,746)	הוצאות מימון, נטו
(36,408)	(19,405)	(528)	(5,981)	(5,981)	(10,494)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
5,240	-	-	-	-	5,240	<b>פירוט הכנסות:</b>
7,959	-	-	-	-	7,959	הכנסות משירותי הקמה
135	-	-	-	-	135	הכנסות ממכירת חשמל
407	-	-	-	-	407	הכנסות מייזום
13,741	-	-	-	-	13,741	הכנסות מתחזוקה ואחרות

(\*) סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.

**לקוחות עיקריים**

הכנסות הקבוצה מלקוח אלפיק המשווייכות למגזר הפוטו-וולטאי בספרד בתקופות של תשעה חודשים ושל שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הינן בסך של כ-11,433 אלפי ש"ח ו-5,303 אלפי ש"ח, בהתאמה.



**סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

**תמצית מידע כספי נפרד ביניים**

**ליום 30 בספטמבר 2022**

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

תוכן עיניים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על תמצית מידע כספי ביניים נפרד
3-4	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
5	תמצית נתונים על ההפסד הכולל ביניים
6	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
7	נספח לתמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
8	מידע נוסף לדוח הכספי הנפרד

-----

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

לכבוד  
בעלי המניות של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן – החברה), ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו ע"י רואי חשבון מבקרים קודמים, אשר הדוח שלהם עליהם מיום 30 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-265 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הכולל הינו כ-867 אלפי ש"ח וכ-572 אפי שח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

30 בנובמבר, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
18,598	15,525	58,617	<b>נכסים שוטפים</b>
2,148	941	315	מזומנים ושווי מזומנים
298	220	17	פקדונות
5,696	8,785	4,732	לקוחות
(*) 8,296	6,633	5,396	חייבים ויתרות חובה
35,036	32,104	69,077	חברות קשורות
-	-	5,001	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
45,520	31,456	52,441	פיקדון משועבד
(*) 227,074	166,074	321,379	השקעה בחברות מוחזקות
1,260	905	2,029	הלוואות לחברות מוחזקות
622	616	529	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
3,285	3,301	2,380	רכוש קבוע, נטו
5,652	5,566	6,139	נכסי זכות שימוש
4,626	4,910	5,269	הלוואה לצד קשור
288,039	212,828	395,167	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
323,075	244,932	464,244	

המידע הנוסף המצורף לתמצית מידע כספי נפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

יאיר איזון סמנכ"ל כספים	אלון שגב מנכ"ל	פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון	30 בנובמבר 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	------------------------------------	--

(\*) סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		אלפי ש"ח
	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
103,260	-	-	<b>התחייבויות שוטפות</b>
8,051	9,362	2,598	חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
12,557	3,317	6,332	ספקים ונותני שירותים
1,224	1,040	851	זכאים ויתרות זכות
125,092	13,719	9,781	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
-	67,884	-	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
-	-	248,281	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
(*) 29,274	2,317	48,997	אגרות חוב
511	588	523	חברות קשורות
943	335	5,094	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
(*) 560	-	-	עודף התחייבויות על נכסים בישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,838	1,987	1,299	התחייבות מסים נדחים
33,126	73,111	304,194	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
(**) -	(**) -	(**) -	<b>הון</b>
165,786	165,786	165,786	הון מניות
36,539	29,743	53,100	פרמיה על מניות
(37,468)	(37,427)	(68,617)	קרנות הון
164,857	158,102	150,269	יתרת הפסד
323,075	244,932	464,244	<b>סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
			<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

(\* סיווג לא מהותי של מספרי השוואה.  
(\*\*) מייצג סכום הנמוך מ - 1 אלפי ש"ח.

המידע הנוסף המצורף לתמצית מידע כספי נפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

יאיר אייזן סמנכ"ל כספים	אלון שגב מנכ"ל	פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון	30 בנובמבר 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	------------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	<b>בלתי מבוקר</b>				
	<b>אלפי ש"ח</b>				
71,170	12,448	2,385	55,245	15,738	הכנסות
(65,875)	(14,254)	(3,823)	(51,439)	(18,016)	עלות ההכנסות
5,295	(1,806)	(1,438)	3,806	(2,278)	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
(2,228)	(353)	(3,106)	(1,857)	(4,518)	הוצאות פיתוח פרויקטים
(16,367)	(1,745)	(3,366)	(11,039)	(10,784)	הוצאות הנהלה וכלליות
(13,300)	(3,904)	(7,910)	(9,090)	(17,580)	<b>הפסד תפעולי</b>
(13,487)	(4,033)	(17,814)	(7,191)	(23,793)	הוצאות מימון
9,966	2,692	6,784	5,220	19,785	הכנסות מימון
(3,521)	(1,341)	(11,030)	(1,971)	(4,008)	הוצאות מימון, נטו
(16,821)	(5,245)	(18,940)	(11,061)	(21,588)	<b>הפסד לאחר מימון, נטו</b>
(11,371)	(3,493)	(3,917)	(15,725)	(11,956)	הפסד מחברות מוחזקות
(28,192)	(8,738)	(22,857)	(26,786)	(33,544)	<b>הפסד לפני מסים על ההכנסה</b>
2,493	293	601	1,161	1,364	הכנסות מסים על ההכנסה
(25,699)	(8,445)	(22,256)	(25,625)	(32,180)	<b>הפסד לתקופה</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר</b>
(5,896)	(3,027)	(1,740)	(3,027)	(363)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ של חברות מוחזקות שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
-	-	918	-	918	<b>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד (נטו ממש):</b>
(117)	(9)	(4)	(9)	(12)	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
15,640	3,249	7,768	5,832	14,321	החלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
9,627	213	6,942	2,796	14,864	<b>רווח כולל אחר לתקופה</b>
(16,072)	(8,232)	(15,314)	(22,829)	(17,316)	<b>הפסד כולל לתקופה נטו ממש</b>

המידע הנוסף המצורף לתמצית מידע כספי נפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	2022	
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
(25,699)	(8,445)	(23,019)	(25,625)	(32,180)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
					הפסד לתקופה
(33,861)	(17,125)	19,742	(44,477)	6,368	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(59,560)	(25,570)	(3,277)	(70,102)	(25,812)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(174)	(38)	(10)	(130)	(21)	רכישת רכוש קבוע
(129,832)	(39,663)	(20,577)	(85,950)	(126,470)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
-	-	-	-	69,386	פרעון הלוואות לחברות מוחזקות
(1,169)	(31)	(3)	(814)	(569)	השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
(7,898)	-	-	(7,898)	-	רכישת חברות מוחזקות
-	-	(5,000)	-	(5,000)	הפקדה לפקדונות משועבדים
(1,874)	21,616	953	(615)	1,833	משיכה (הפקדה) בפקדונות זמן קצר
(627)	-	1,123	-	(159)	השקעה בחברה מוחזקת
4,000	-	-	4,000	-	פרעון הלוואה לצד קשור
(137,574)	(18,116)	(23,514)	(91,407)	(61,000)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעולות (לפעולות) מימון</u>
168,938	-	-	168,938	-	הנפקת מניות
-	-	-	-	(106,841)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
40,439	-	-	520	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	-	-	-	237,918	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(970)	(262)	(287)	(720)	(833)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(699)	-	(940)	-	(1,036)	גידור מט"ח
207,708	(262)	(1,227)	168,738	129,208	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
					<u>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
-	65	(2,988)	272	(2,377)	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
10,574	(43,883)	(31,006)	7,501	40,019	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
8,024	59,408	89,623	8,024	18,598	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
18,598	15,525	58,617	15,525	58,617	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
1,188	272	307	818	927
(2,493)	(293)	(601)	(1,161)	(1,364)
3,521	1,341	11,032	1,971	4,008
11,371	3,493	4,680	15,725	11,956
-	-	892	-	2,651
13,587	4,813	16,310	17,353	18,178
493	207	62	571	281
8,112	(2,422)	393	581	957
(41,263)	(14,603)	2,073	(47,000)	492
(20,496)	(4,499)	(910)	(19,185)	(5,453)
8,141	(833)	478	(544)	(6,578)
557	1,129	1,578	4,888	1,425
(44,456)	(21,021)	3,674	(60,689)	(8,876)
(2,992)	(917)	(242)	(1,141)	(2,934)
(33,861)	(17,125)	19,742	(44,477)	6,368
1,049	764	-	764	-

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות

הכנסות מיסים על ההכנסה

הוצאות מימון נטו

חלק בהפסדי חברות מוחזקות

עסקאות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה בלקוחות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עליה) ביתרות חברות קשורות, נטו

ירידה בספקים ובנותני שירותים

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

ירידה בחייבים לזמן ארוך

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 התחייבות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים



**באור 1 - כללי**

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

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

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

להלן נתונים כספיים מתוך תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2022 (להלן - "תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2021 וביחד 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 בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים**

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע הכספי נפרד ביניים זה הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2021.

**באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה**

למידע נוסף בדבר אירועים לאחר מועד הדוח ראה ביאור 4 לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022.

**נספח א'**

**הערכת שווי פרויקט אליזרסאן**

# סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

הערכת שווי פרויקט אליזרסאן

ליום 30 בספטמבר, 2022

**SOLAER**  
RENEWABLE ENERGIES

שלום רב,

בחוות דעת זאת, התייחסנו למידע צופה פני עתיד, שנמסר לנו, כאמור, על-ידי הנהלת החברה. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע קיים למועד הערכה, וכולל הערכות של ההנהלה או כוונותיה נכון למועד ההערכה. אם הערכות אלה של ההנהלה לא תממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, ככל שנעשה בו שימוש בחוות הדעת.

לא בדקנו את המידע באופן בלתי תלוי, למעט בחינת סבירותו.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק, והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות.

החישובים בעבודה זו בוצעו באמצעות גיליון אלקטרוני, ולפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

נתבקשנו על-ידי סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "סולאיר" ו/או "החברה" ו/או "מזמינת העבודה") להעריך את שווי פרויקט אליזרסאן (להלן: "אליזרסאן" ו/או "הפרויקט"), פרויקט פוטו וולטאי בבעלות חלקית של החברה (כ-71.3% בשרשור), ליום ה-30 בספטמבר, 2022 (להלן: "מועד ההערכה"), וזאת לטובת רישום חשבוני במסגרת יישום מודל הערכה מחדש בהתאם לתקן IAS 16.

ההתקשרות בין BDO זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ (להלן: "BDO") לבין מזמינת העבודה אושרה ונחתמה על ידי מר יאיר אייזן, סמנכ"ל הכספים בחברה (להלן: "הסכם ההתקשרות"), ביום 24 בנובמבר, 2022 (להלן: "מועד התקשרות").

ממצינו ישמשו את חברת סולאיר, הנהלתה ומבקריה, למטרות דיווח פיננסי במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי המקובלים בישראל והנדרשים על פי כל דין לרבות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 16, "רכוש קבוע" (להלן: "IAS16"). עבודה זו מיועדת לשימושם הבלעדי של חברת סולאיר, הנהלתה ומבקריה הבלתי תלויים בלבד על פי כל דין.

לצורך ביצוע העבודה הנחננו והסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהחברה. אין לנו סיבה להניח שהנתונים עליהם התבססנו אינם מדויקים, שלמים או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה. ההסתמכות עליו אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו. לא בוצעו במסגרת חוות הדעת בדיקות נאותות כלשהן ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות.

## אי תלות ושיפוי

הרינו לציין כי אין לנו כל תלות בחברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ ו/או בחברות בנות שלה ואיננו בעלי עניין או צפויים להפוך לבעלי עניין באף אחת מהחברות או בנכסיהן בעתיד. אנו בלתי תלויים בחברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו – 1955 ובתקנותיו שהותקנו על פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) התשס"ח – 2009, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל, ובהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מס' 105-30.

עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

בהתאם להסכם ההתקשרות, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת סולאיר, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

## הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדיווחי סולאיר ליום 30 בספטמבר 2022, לרבות דוחות שיכללו במסגרת תשקיפי מדף או דוחות הצעת מדף שתפרסם סולאיר, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין החברות האמורות תידרשנה במסגרתן לצרף את העבודה הכלכלית. אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה, לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה, ואין להעבירה לצד ג' כלשהו, ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

## פרטים אודות מעריך השווי ומומחיותו

**BDO Consulting and Management Ltd** - נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO. BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ומיסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.

### הצוות המוביל

#### מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת ה- Corporate Finance

מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של למעלה מ-17 שנים ביעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי שותף המנהל עשרות כלכלנים ורו"ח בצוותים העוסקים בהערכות שווי, PPA, תכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסיים. טרם עבודתו ב-BDO מוטי ניהל את המחלקה הכלכלית בחברת "תבור כלכלה ופיננסיים". בעבר מוטי הרצה בטכניון ובאוניברסיטת תל אביב במסגרת החוג לחשבונאות וכן באוניברסיטה העברית בירושלים.

#### מר שגיב מזרחי, רו"ח, שותף, מנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance. שגיב הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. שגיב בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים ועבודות כלכליות-חשבונאיות מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP). בעבר שגיב הרצה באוניברסיטת בר אילן בחשבונאות והערכות שווי.

להלן פירוט הערכות שווי בהיקפים דומים או גבוהים, שבוצעו על ידי הצוות המוביל:

- **אל על** – הערכת שווי פעילות צי המטוסים של אלעל;
- **חברת השקעות דיסקונט** – הערכת שווי לצורך בחינה לירידת ערך חברת סלקום;
- **פז** – הערכת שווי לצורך בחינה לירידת ערך פז בתי זיקוק;
- **פרטנר** – הערכות שווי לצורך בחינה לירידת ערך המגזר הקווי;
- **One1 שרותי תוכנה** – הערכת שווי לצורך בחינה לירידת ערך מגזר התוכנה.
- **Arko Holdings / GPM Investments** – הערכות שווי ובחינות לירידת ערך.

## מקורות מידע

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ומסמכים, כמפורט להלן:

- 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:
  - אלון שגב, מנכ"ל
  - יאיר אייזן, סמנכ"ל כספים
  - עמית גונן, סמנכ"ל פיתוח עסקי
  - גב' מירי הזז, חשבת
  - גב' יעל סוויסה, חשבת

## תמצית ממצאים

בהתבסס על עבודתנו והממצאים המפורטים בה, הגענו לכלל מסקנה כי שווי אליזרסאן, נכון למועד ההערכה הינו כדלקמן (באלפי אירו):

אלפי אירו	30.09.2022
שווי אליזרסאן	45,249

בכבוד רב,

שגיב מזרחי, שותף

BDO זיו האפט, ייעוץ וניהול בע"מ

נחתם בתאריך: 30.11.2022

## תוכן עניינים

1	תיאור החברה
4	סקירת שוק
7	תוצאות הפעילות העסקית
10	מתודולוגיה
16	הערכת השווי
21	סיכום הערכת השווי
23	נספחים



# פרק 1

## תיאור החברה

## תיאור החברה

### סולאר - כללי

סולאר הוקמה ב-2009, ומירב פעילותה הועבר לחברת סולאר אנרגיות מתחדשות שהוקמה ביום 26 ביוני 2019, והונפקה לציבור הרחב ביום 2 בפברואר 2021.

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בישראל.

עיקר פעילות החברה בישראל הינה ייזום והקמה של פרויקטים מניבים של מערכות פוטו-וולטאיות, קרקעיות או על גבי גגות, מבני ציבור, מפעלים, מאגרי מים, בריכות דגים וכיו"ב, ומשמשות לצורך הזרמת חשמל לקווי החלוקה וההולכה הארציים ולשימוש עצמי של צרכנים פרטיים, בהתאם לאסדרות שונות של רשות החשמל.

בנוסף, החברה מהווה קבלן הקמה (EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן M&O) של פרויקטים פוטו-וולטאיים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים.

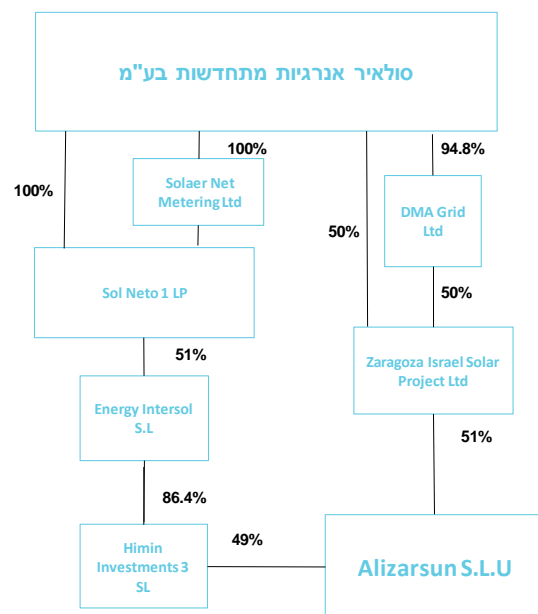
החברה כבר הקימה מספר מיזמים של ייצור חשמל בעזרת מערכות פוטו וולטאיות בישראל, ספרד, איטליה, פולין וצ'ילה.

נכון ליום ה-30 ביוני 2022, לחברה מספר מיזמים לייצור חשמל בסך כ-73.5 MW מחוברים ומוכנים לחיבור, בנוסף ל-442 MW מיזמים הנמצאים בשלבי פיתוח מתקדם, ו-278 MW בהקמה ולקראת הקמה.

### אליזרסאן

פרויקט אליזרסאן פועל תחת החברה הספרדית Alizarsun S.L.U (להלן: "חברת הפרויקט") המוחזקת על ידי החברה בשרשור באמצעות 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").

החל מפברואר 2022 הפרויקט מחובר למערכת החשמל ומפיק חשמל.

#### 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, קרי עד לשנת 2055. בתמורה לחכירה, תשלם חברת הפרויקט סכום בסך של כ-172 אלפי אירו לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן בספרד.

#### 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, לא צמוד, עד ליום 31 במאי, 2031.

ביום 15 במרץ 2022 התקשרה החברה בהסכם הרחבה להסכם ה-PPA עבור 25% מתוך 30% הנותרים בתעריף של כ-83.6 אירו למגה וואט, לא צמוד, עד ליום 31 בדצמבר, 2024, לצורך כך העמידה ערבות בסך של כ-750 אלפי אירו.

יתר החשמל המיוצר צפוי להימכר על פי תעריף החשמל בשוק שישורר במועד המכירה.

#### 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 סך של כ-28.6 מיליוני אירו.

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.

#### מימון הפרויקט

לצורך מימון הפרויקט, ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה חברת הפרויקט עם Kommunalcredit 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.

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

## סקירת שוק

### שוק האנרגיה בספרד

#### כללי

ליצרני חשמל בשוק הספרדי מספר ערוצי מכירה, ביניהם מכירת חשמל בזירת מסחר מאורגנת, הבנויה כבורסה למכר חשמל (OMIE) כאשר הגישה לבורסה נעשית באמצעות ברוקר עמו מתקשר היזם, ומכירת חשמל באמצעות התקשרות בהסכמי מכר חשמל (PPA).

בורסת החשמל הספרדית החלה לפעול בשנת 1998 כתוצאה מהפרטה של שוק החשמל בספרד. בשנת 2007 רשת החשמל הספרדית אוגדה ביחד עם רשת החשמל הפורטוגלית ליצירת בורסת החשמל האיברית. בורסת החשמל הינה זירת מסחר יומי שבה מחיר החשמל נקבע באופן שוטף בהתאם לזמינות, הביקוש והצריכה לפי אזורים ושעות. יובהר כי לרוב, מחירי החשמל שניתן לקבל בבורסת החשמל הינם גבוהים ממחירי החשמל שניתן לקבל באמצעות התקשרות עם גופים פרטיים בהסכמי PPA. יחד עם זאת, מחירי החשמל בבורסת החשמל הינם כאמור דינמיים ונתונים לשינויים, וזאת בניגוד למחירי החשמל בהסכמי PPA שהינם בד"כ קבועים. לכן, על מנת לגדר את 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.

המחצית הראשונה של 2022 מאופיינת במספר תהליכים דרמטיים בשוק האנרגיה באירופה בכלל ולשוק האנרגיה בספרד ובאיטליה בפרט. בחודשים האחרונים זינקו מחירי האנרגיה בספרד ובאיטליה במאות אחוזים, לצד עלייה חדה במחירי הסחורות, השילוח והמימון. תלותה הבעייתית של אירופה בגז הרוסי, חושפת אותה לסכנה ממשית המחייבת שינויים דרמטיים. האיחוד האירופי החליט על תכנית לטיפול במשבר האנרגיה, במסגרתה ננקטו צעדים רבים כגון ייעול וקיצור תהליכי האישור של הפרויקטים, הקמת אזורים מועדפים לאנרגיות מתחדשות והשקעות בייצור מימן ירוק עם העדפה לאיזור חצי האי האיברי.

הביקוש הגובר לאנרגיה סולארית בשווקים אלה לצד מיעוט מקום פנוי לחיבורי המתקנים העתידיים ברשת החשמל, העלו את רמות המחירים של פרויקטים להם מקום מובטח ברשת החשמל בעשרות אחוזים והפכו אותם לנכסים בעלי רמת סחירות גבוהה מאוד. בנוסף, גורמים אלה העלו את הסיכוי לחתימת הסכמי PPA ארוכי טווח איכותיים, המקנים יציבות תזרימית ופיננסית לייצרני החשמל.

## סקירת שוק

### שוק האנרגיה בספרד (המשך)

#### רגולציית אנרגיה מתחדשת

המסגרת המשפטית של תחום האנרגיה המתחדשת מורכבת מצווים (Directives) של האיחוד האירופי, אשר מיושמים במדינות החברות באיחוד באופן ישיר או באופן עקיף באמצעות חקיקה מדינית.

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

לבניה והקמה של מתקנים לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת נדרשים אישורים ורישיונות מגופים ממשלתיים שונים. ההליך הפרוצדורלי הכללי לצורך אישור הקמה של מערכות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת קבוע ב- Electricity Act Sector 2013 ו-Royal Decree 1955/2000 (צו 1955/2000). בהתאם לצו 1955/2000, בנייה, הרחבה, שיפוץ ותפעול של מערכות לייצור חשמל כפופים לאישורים מסוימים, כאשר בסופם יש לרשום את מערכות הייצור במרשם הממשלתי למערכות ייצור חשמל.

האישורים הנדרשים לייצור חשמל הינם:

- אישורים אדמיניסטרטיביים, הכוללים בין היתר גם סקרים סביבתיים (Environmental Impact Assessment);
- אישורי ביצוע של הפרויקט המאפשרים את תחילת הבנייה; וכן
- אישור תפעול, אשר מאפשר, לאחר הקמת המתקן, את חיבורו לרשת.

בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל פרויקט ופרויקט, ייתכן שיידרשו אישורים נוספים. כך, למשל, כאשר ישנה לפרויקט השפעה על שטחים ציבוריים, ייתכן שיידרשו אישורים מרשויות ממשלתיות ומוניציפליות שונות. כמו כן, לעתים נדרשת הסכמת צדדים שלישיים למעבר קווי חשמל בשטחם.

בטרם תחילת הבנייה של פרויקט לייצור חשמל, על היזם לקבל מחברת השינוע והחלוקה הרלוונטית אישור התחברות לרשת (שהינו אישור מהותי לצורך הקמת מתקן לייצור חשמל), במסגרתו נדרש היזם גם להתקשר בהסכם חיבור לרשת החשמל (Third Party Access - TPA). האישור האמור כפוף להשלמת מתקן הייצור וחיבורו לרשת החשמל בתוך 3 שנים, וקבלתו כפופה להעמדת ערבות בסך של 40 אירו לקילו-וואט.

במקרה שבו הפרויקט לא חובר לרשת החשמל בתוך התקופה האמורה, בשל נסיבות התלויות באופן ישיר ביזם, מחולטת הערבות. בקשת חיבור לרשת יכולה להידחות על בסיס נימוקים טכניים ואובייקטיביים בלבד, בדגש על היעדר קיבולת של הרשת באזור הפרויקט.

מחלוקות בקשר לחיבור לרשת מוכרעות על ידי ה-Spanish National Markets Competition Commission. בהתאם לצווי הממשלה הספרדית (Royal Decree law 14/2010), על היזם לשלם לחברת החלוקה עמלה בגין העברת וחלוקת החשמל בסך של 0.5 עד 1 אירו למגה-וואט שעה המסופק לרשת.

## פרק 3

# תוצאות הפעילות העסקית

## תוצאות הפעילות העסקית

מאזן החברה – פרויקט אליזרסאן

להלן המאזן של חברת הפרויקט ליום 31 בדצמבר, 2021 וליום 30 בספטמבר, 2022:

30.09.2022		31.12.2021		אלפי אירו	30.09.2022		31.12.2021		אלפי אירו
<b>התחייבויות שוטפות</b>					<b>נכסים שוטפים</b>				
1,050	2,602	אשראי מתאגידים בנקאיים			2,764	1,775	מזומנים ושווי מזומנים		
4	–	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים			–	813	השקעות לזמן קצר		
7,549	6,423	זכאים ויתרות זכות			387	–	לקוחות		
174	83	חלויות שוטפות של התחייבות חכירה			91	986	חייבים ויתרות חובה		
<b>8,776</b>	<b>9,108</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>			<b>3,242</b>	<b>3,574</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>		
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>					<b>נכסים לא שוטפים</b>				
25,965	26,155	התחייבויות לתאגידים בנקאיים			32,117	32,053	רכוש קבוע, נטו		
358	350	התחייבויות אחרות לזמן ארוך			3,442	3,533	נכס זכות שימוש		
3,236	3,389	התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה			894	1,000	פקדונות לזמן ארוך		
<b>29,559</b>	<b>29,894</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>			618	–	חייבים לזמן ארוך		
<b>1,977</b>	<b>1,158</b>	<b>הון עצמי</b>			<b>37,070</b>	<b>36,586</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>		
<b>40,312</b>	<b>40,160</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>			<b>40,312</b>	<b>40,160</b>	<b>סה"כ נכסים</b>		

- בהתאם להנהלת החברה, יתרת הזכאים ויתרות זכות ליום 30 בספטמבר, 2022 כוללת בעיקר חוב מחברה קשורה בסך של כ-7.2 מיליוני אירו.



## תוצאות הפעילות העסקית

### רווח והפסד

להלן דוח רווח והפסד של חברת הפרויקט ל-3 הרבעונים הראשונים לשנת 2022:

אלפי אירו	Q1-Q3 2022
הכנסות ממתן שירותים	3,697
עלות המכירות	(1,805)
<b>% מהכנסות</b>	<b>-49%</b>
<b>רווח גולמי</b>	<b>1,892</b>
<b>% רווח גולמי</b>	<b>51%</b>
הוצאות הנהלה וכלליות	(111)
<b>% מהכנסות</b>	<b>-3%</b>
<b>רווח מפעולות רגילות</b>	<b>1,780</b>
<b>% רווח מפעולות רגילות</b>	<b>48%</b>
הוצאות מימון, נטו	(958)
<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>	<b>822</b>
מסים על ההכנסה	(3)
<b>רווח נקי</b>	<b>819</b>
<b>% רווח נקי</b>	<b>22%</b>

# פרק 4 מתודולוגיה

## מתודולוגיה

### הערכת שווי במסגרת מודל הערכה מחדש של רכוש קבוע

תקן חשבונאות בינלאומי 16 – רכוש קבוע, מאפשר לחברה, כחירת מדיניות חשבונאית, למדוד את הרכוש הקבוע שלה בהתאם למודל העלות או בהתאם למודל הערכה מחדש.

#### מודל העלות

לאחר ההכרה כנכס, פריט רכוש קבוע יוצג בעלותו בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

#### מודל הערכה מחדש

לאחר ההכרה כנכס, פריט רכוש קבוע, שניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן, יוצג בסכום משוערך, שהוא שווי ההוגן במועד ההערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. הערכות מחדש יבוצעו באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח.

תקן חשבונאות בינלאומי 16 מפנה לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן, לעניין הגדרת שווי הוגן לצורך יישום מודל הערכה מחדש. תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (להרחבה ראה בעמוד הבא).

תקן חשבונאות בינלאומי 16 קובע כי תדירות ההערכות מחדש תלויה בשינויים בשווי הוגן של פריט רכוש קבוע המוערכים מחדש. כאשר השווי ההוגן של נכס שהוערך מחדש שונה באופן מהותי מערכו בספרים, נדרשת הערכה מחדש נוספת. פריט רכוש קבוע מסוימים נתונים לשינויים משמעותיים ותנודתיות גבוהה בשווי הוגן, ולפיכך מחייבים הערכה מחדש מידי שנה. הערכות מחדש בתדירות כזו אינן נדרשות לגבי פריט רכוש קבוע, אשר נתונים רק לשינויים בלתי משמעותיים בשווי הוגן. במקום זאת, עשויה להידרש הערכה מחדש של הפריט רק כל שלוש או חמש שנים.

בהתאם לתקן, אם הערך בספרים של נכס עולה כתוצאה מהערכה מחדש, העלייה תוכר ברווח כולל אחר ותיצבר בהון, תחת הכותרת של קרן הערכה מחדש. אולם, העלייה תוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה בערך בספרים של אותו נכס כתוצאה מהערכה מחדש, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד.

לעומת זאת, אם הערך בספרים של נכס יורד כתוצאה מהערכה מחדש, הירידה תוכר ברווח או הפסד. אולם, הירידה תוכר ברווח כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות כלשהי בקרן הערכה מחדש בגין אותו נכס. הירידה שהוכרה ברווח כולל אחר תקטין את הסכום שנצבר בהון תחת הכותרת של קרן הערכה מחדש.

### IFRS 13 מדידת שווי הוגן

תקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן, מגדיר את אופן מדידת השווי הוגן לצורך יישום מודל הערכה מחדש. התקן מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

התקן מדגיש כי מדידת שווי הוגן היא לנכס מסוים או להתחייבות מסוימת. לפיכך, בעת מדידת שווי הוגן ישות תביא בחשבון את המאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון מאפיינים אלה בעת המחרת הנכס או ההתחייבות במועד המדידה. מאפיינים כאלה כוללים, לדוגמה, את המצב והמיקום של הנכס וכן מגבלות, אם קיימות, על מכירת הנכס או על שימוש בנכס.

בהתאם לתקן, עקרונות מדידת השווי הוגן צריכים להניח שהנכס או ההתחייבות מוחלפים בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. מדידת השווי הוגן תניח שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

השווי הוגן של נכס או של התחייבות יימדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת המחרת הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

המחיר בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) שמשמש למדידת השווי הוגן של הנכס או של ההתחייבות לא יותאם בגין עלויות עסקה. עלויות עסקה יטופלו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים. עלויות עסקה אינן מאפיינין של נכס או של התחייבות. במקום זאת, הן ספציפיות לעסקה והן יהיו שונות בהתאם לדרך שבה הישות מתקשרת בעסקה לנכס או להתחייבות.

עלויות עסקה אינן כוללות עלויות הובלה. אם מיקום הוא מאפיין של הנכס (כפי שיכול להיות המקרה, לדוגמה, עבור סחורת יסוד (commodity)), המחיר בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) יותאם בגין העלויות, אם קיימות, שיתהוו להובלת הנכס מהמיקום הנוכחי שלו לשוק זה.

### שיטות מקובלות להערכת שווי

קיימות מספר שיטות מקובלות להערכת שווי כלכלי של עסקים, חברות, פעילויות ונכסים:

- שיטת השווי הנכסי;
- שיטת ההשוואה לעסקאות דומות;
- שיטת היוון תזרימי המזומנים (Method DCF).

### שיטת השווי הנכסי

שיטה זו מתבססת על שווי נכסים או התחייבויות, כפי שהם משתקפים במאזן החברה. ההערכה יכול שתיעשה תוך ביצוע התאמות ותיקונים, בניסיון לאמוד את שווי השוק של הנכסים וההתחייבויות. שיטה זו מתאימה בעיקר לעסקים בעלי נכסים מוחשיים רבים, כדוגמת חברות נדל"ן.

הגישה מתאימה גם להערכה של עלות ההקמה של עסק או נכס דומה, אך לא בהכרח להערכת פוטנציאל הרווח הצפוי לנבוע מנכסי העסק. החיסרון העיקרי של השיטה נעוץ בעובדה שהשיטה מתעלמת מפוטנציאל הרווחים הקיים בעסק מעבר לנכסים הרשומים בספרים.

### שיטת ההשוואה לעסקאות דומות

שיטת ההשוואה לעסקאות דומות עושה שימוש במחיר בפועל, לפיו בוצעה עסקת מכר של הנכס נשוא ההערכה, או של נכסים דומים, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה בפרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה. כדי להשוות לעסקאות שנעשו בעסקים דומים, יש למצוא עסקאות הדומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים.

יתרונותיה של השיטה בכך שהיא משקפת בצורה נאותה, דרך המחירים שנקבעו בפועל בין קונים ומוכרים מרצון, את כל הפרמטרים המשפיעים על השווי, ומונעת את הצורך להתבסס על תחזיות העלולות להיות שנויות במחלוקת. כמו-כן, התבססות על עסקאות, שמועד ביצוען סמוך למועד הערכת השווי, מבטיחה כי השווי שמתקבל בשיטה זו יסתמך על מציאות כלכלית וסביבה עסקית דומות, המשתקפות נאמנה דרך מחיר השוק. החיסרון העיקרי של שיטה זו הנו הקושי הקיים, בדרך-כלל, במציאת עסקאות דומות, מהן ניתן לגזור את שווי העסק / הנכס המוערך.

### שיטת היוון תזרימי המזומנים (Discounted Cash Flow Method)

שיטת היוון זרמי המזומנים מבוססת על הערכת יכולתו של העסק או הנכס להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי העסק או הנכס באמצעות היוון זרמי המזומנים, אשר צפוי כי יפיק בעתיד. זרמי המזומנים העתידיים מהווים במחיר הון המשקף את הסיכון הגלום בפעילות, ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מעסק או נכס בעל סיכון דומה.

שיטת היוון זרמי המזומנים הינה השיטה המקובלת ובעלת הבסיס התיאורטי המוצק ביותר. לצורך שימוש בשיטה זו יש לבנות מודל פיננסי, אשר יחזה את המכירות, עלות המכירות, הוצאות ההנהלה והמכירה, המסים וההשקעות, וזאת לצורך גזירת תזרים המזומנים החזוי.

יתרונה העיקרי של השיטה נובע מהתאמתה לעסק הספציפי והתייחסותה לגורמים ייחודיים בעסק נשוא ההערכה. מאפיין זה מביא לרמת דיוק גבוהה יחסית.

חסרונותיה של השיטה טמונים בקושי לחזות את ההכנסות, ההוצאות וההשקעות העתידיות הרלבנטיות, ולקבוע את מחיר ההון המתאים.

### שיטת הערכת השווי שנבחרה

בעבודה זו, אימצנו את גישת ההכנסות תוך שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). גישה זו נבחרה מכיוון והרכוש הקבוע נשוא הערכת השווי מהווה נכס ייחודי, אשר שוויו מושפע באופן ישיר מתזרימי המזומנים שביכולתו להפיק בתקופות עתידיות.

על-פי גישה זו, נלקחה תחזית תזרימי המזומנים העתידיים שהתקבלה מההנהלה עבור הפרויקט. תזרימי המזומנים העתידיים הוונו בשיעור ניכיון לאחר מס הנמצא מתאים לאופי הפעילות הנבחרת, ואשר משקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות.

## מתודולוגיה

### קביעת מחיר ההון המשוקלל

כדי לקבוע את שווי הפעילות על פי מודל היוון תזרימי המזומנים, יש לקבוע את מקדם היוון הרצוי להיוון תזרימי המזומנים החופשיים, קרי תזרים המזומנים התפעולי ולאחר ההשקעות ברכוש קבוע ושינוי בהון חוזר, במחיר הון המשקף את הסיכון בפעילות. מקדם היוון מהווה את הבסיס להיוון תזרימי המזומנים העתידיים ותרגומם לערכים נוכחיים.

לצורך קביעת מחיר ההון המשוקלל של הפעילות, נעשה שימוש בנוסחת ה-WACC ובמודל ה-CAPM.

הנוסחה לקביעת מחיר ההון המשוקלל של הפעילות הינה:

$$WACC = D/(D + E) * Kd * (1-T) + E/(D + E) * Ke$$

מחיר ההון המשוקלל של הפעילות מורכב ממחיר החוב של הפעילות ומחיר ההון העצמי. עלות החוב מוכרת לצורכי מס, כך שהעלות האפקטיבית נמוכה יותר בגלל זיכוי המס.

להלן פירוט המשתנים המשמשים לחישוב מחיר ההון המשוקלל של הפעילות:

**מרכיב ההון הזר** – הינו החלק היחסי של החוב המשוערך (Debt) מתוך שווי הפעילות (שווי ההון העצמי + Equity + חוב חיצוני Debt).

**מרכיב ההון העצמי** – הינו החלק היחסי של ההון העצמי (Equity) מתוך שווי הפעילות (שווי ההון העצמי + Equity + חוב חיצוני Debt).

**T** – שיעור מס חברות בספרד.

**עלות ההון הזר (Kd)** – הינה מחיר האשראי שבעלי הפעילות היו משלמים בגין חובותיהן החיצוניים הנאמדים באמצעות שיעורי הריבית האפקטיבית על התחייבויותיה של הפעילות. עלות המימון מוכרת לצורכי מס ולכן העלות נטו הינה לאחר ניכוי מס.

**מחיר ההון העצמי (Ke)** – אחת הדרכים המקובלות לחישוב מחיר ההון העצמי היא באמצעות מודל השוק – C.A.P.M (Capital Asset Pricing Model). מודל זה מחשב את מחיר ההון העצמי בהתבסס על שיעור התשואה על מקורות ההון חסרי הסיכון (כגון אג"ח ממשלתיות), בתוספת פרמיה הנדרשת בגין סיכון הפעילות וסיכוני השוק. סיכון השוק מוגדר כתוספת המבוקשת על ידי המשקיעים מעל לשער הריבית חסר הסיכון במשק. ההתאמה לסיכוני הפעילות נעשית על ידי הכפלת פרמיית הסיכון של השוק במקדם הסיכון השיטתי של הפעילות. הסיכון השיטתי מייצג את גמישות ההשתנות במניות הקבוצה בהשוואה להשתנות כלל מניות השוק. מחיר ההון העצמי לפי גישה זו מחושב על פי הנוסחה הבאה:

$$Ke = Rf + \beta(Rm - Rf) + SCP + SRP$$

**תשואה חסרת סיכון (Rf)** – זוהי תשואת המינימום הנדרשת על ידי משקיע בגין השקעה "חסרת סיכון".

**מקדם הביטא (β)** – 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, לחברה רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (מניה אגרסיבית, קרי, השינוי בה גדול מהשינוי בתשואת השוק, לטוב או לרע). כאשר מקדם זה קטן מ-1 שווי הפעילות רגישה פחות מהמוצע לשינויים במצב השוק. כאשר מקדם זה שלילי (מקרים נדירים ביותר), הפעילות מגיבה בצורה הפוכה למצב השוק.

**פרמיית הסיכון של השוק (Rm - Rf)** – התשואה הצפויה העודפת מעבר לריבית חסרת הסיכון, אותה מצפים לקבל מהשקעה מבוזרת בשוק המניות.

**פרמיה ספציפית (SP)** - למחיר ההון העצמי ניתן להוסיף פרמיה המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בפעילויות קטנות וכן פרמיית סיכון ספציפית.

## מתודולוגיה

### שיעור ההיוון (המשך)

שיעור ההיוון ליום 30 בספטמבר 2022, נאמד בכ-6.75% בהתבסס על מודל WACC ועל הפרמטרים הבאים:

פרמטר	סימון	ערך	מקור
שיעור ההון	%E	57.3%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
שיעור החוב	%D	42.7%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
מחיר הון זר	Kd	5.83%	מחיר חוב נומינלי למח"מ 9 ממערכת בלומברג, על פי דירוג החברה
שיעור המס	T	25%	שיעור המס הסטטורי בספרד
ביטא	$\beta$	0.81	ממוצע ביטאות, חברות השוואה
ריבית חסרת סיכון	Rf	2.03%	ריבית חסרת סיכון ל-9 שנים, על פי אג"ח ממשלת גרמניה
פרמיית השוק	Rm-Rf	6.69%	פרמיית הסיכון של ספרד ע"פ Damodaran, יולי 2022
פרמיה ספציפית	SP	1.25%	בהתאם לניסיונו ועל פי שיקול דעתנו
מחיר ההון	Ke	8.73%	$Rf + \beta * (Rm - Rf) + SRP$
<b>מחיר הון ממוצע משוקלל - לאחר מס</b>		<b>6.75%</b>	<b>WACC</b>
			<b><math>(D/V) * (1-T) * Kd + (E/V) * Ke</math></b>

ביטא ( $\beta$ ) החברה נקבעה בהתאם לממוצע ביטא לא ממונפת מחברות השוואה של 0.52 ויחס חוב-הון ממוצע של 74.4%, כלהלן:

ביטא החברה	
0.52	ביטא לא ממונפת - ממוצע חברות השוואה
74.4%	יחס חוב הון
25%	שיעור המס
1.56	$1 + (1-T) * D/E$
0.81	ביטא ממונפת

# פרק 5 הערכת השווי



## הערכת שווי

### הנחות

כאמור, הערכת השווי בוצעה לטובת רישום חשבונאי במסגרת יישום מודל הערכה מחדש בהתאם להנחות הבאות:

- 1. שנות התחזית** - נלקחו בחשבון תחזיות החברה ל-35 שנות פעילות הפרויקט, על פי הנהלת החברה, אורך החיים הכלכלי של הציוד והסכמי השכירות עליהם חתמה, קרי עד לשנת 2055 (להלן: "סוף תקופת התחזית").
- 2. שיעור הויון** - שיעור הויון (WACC) נומינלי נאמד בכ-6.75%, להרחבה ראה פרק מתודולוגיה.
- 3. שיעור מס** - שיעור המס שנלקח בחשבון בתחזית תזרים המזומנים הינו 25%, המייצג את שיעור מס החברות בספרד הידוע למועד הערכת השווי.
- 4. תחזית נומינלית** - המודל הפיננסי כוללים הצמדה של הכנסות והוצאות לאינפלציה המחושבת על פי תחזיות האינפלציה הגלומות בריבית חסרת הסיכון באירופה ליום 30 בספטמבר, 2022, שעמדה על כ-2.1%.
- 5. TAB-נכס המס** חושב בהתבסס על מדיניות הפחת הנהוגה בספרד בפרויקטים מסוג זה, לפי שיעור פחת שנתי של כ-7%, כאשר ההטבה מהוונת בשיעור הויון שנקבע ליום זה.
- 6. IFRS 16**- התחזית המוצגת נערכה שלא על פי IFRS 16. משמעות הדבר היא, שתחזית הרווח והפסד כוללת הוצאות שכירות, ואינה כוללת הוצאות פחת בגין הפחתת נכסי זכות שימוש.

## הערכת שווי

### היוון תזרים מזומנים

2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	אלפי אירו	
4,507	4,519	4,483	4,323	4,464	4,577	4,516	3,542	3,717	4,071	4,408	4,522	5,533	5,085	5,482	768	הכנסות	
91.0	91.3	91.6	92.1	92.4	92.7	93.0	93.3	93.6	93.9	94.3	94.6	94.9	95.2	95.5	95.2	תפוקה (Gwh)	
(778)	(762)	(747)	(732)	(717)	(702)	(688)	(674)	(660)	(646)	(633)	(620)	(607)	(595)	(583)	(144)	הוצאות תפעוליות	
<b>3,729</b>	<b>3,757</b>	<b>3,736</b>	<b>3,592</b>	<b>3,747</b>	<b>3,875</b>	<b>3,828</b>	<b>2,868</b>	<b>3,057</b>	<b>3,424</b>	<b>3,775</b>	<b>3,902</b>	<b>4,925</b>	<b>4,490</b>	<b>4,899</b>	<b>624</b>	<b>תזרים תפעולי לפני מס</b>	
(932)	(939)	(934)	(898)	(937)	(969)	(957)	(717)	(764)	(856)	(944)	(976)	(1,231)	(1,122)	(1,225)	(156)	הוצאות מס	
<b>2,796</b>	<b>2,818</b>	<b>2,802</b>	<b>2,694</b>	<b>2,810</b>	<b>2,907</b>	<b>2,871</b>	<b>2,151</b>	<b>2,293</b>	<b>2,568</b>	<b>2,831</b>	<b>2,927</b>	<b>3,694</b>	<b>3,367</b>	<b>3,674</b>	<b>468</b>	<b>תזרים תפעולי לאחר מס</b>	
14.75	13.75	12.75	11.75	10.75	9.75	8.75	7.75	6.75	5.75	4.75	3.75	2.75	1.75	0.75	0.125	תקופה להיוון	
<b>1,067</b>	<b>1,148</b>	<b>1,218</b>	<b>1,250</b>	<b>1,393</b>	<b>1,537</b>	<b>1,621</b>	<b>1,297</b>	<b>1,475</b>	<b>1,764</b>	<b>2,076</b>	<b>2,291</b>	<b>3,087</b>	<b>3,004</b>	<b>3,498</b>	<b>464</b>	<b>תזרים מהוון</b>	
2055	2054	2053	2052	2051	2050	2049	2048	2047	2046	2045	2044	2043	2042	2041	2040	2039	2038
4,156	4,071	3,988	3,906	3,826	3,748	3,856	3,954	4,097	4,186	4,160	4,196	4,362	4,441	4,596	4,323	4,535	4,492
89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	90.3	90.6
(1,129)	(1,106)	(1,083)	(1,061)	(1,039)	(1,018)	(997)	(977)	(957)	(937)	(918)	(899)	(881)	(863)	(845)	(828)	(811)	(795)
<b>3,027</b>	<b>2,965</b>	<b>2,905</b>	<b>2,845</b>	<b>2,787</b>	<b>2,730</b>	<b>2,859</b>	<b>2,978</b>	<b>3,140</b>	<b>3,249</b>	<b>3,242</b>	<b>3,296</b>	<b>3,481</b>	<b>3,578</b>	<b>3,750</b>	<b>3,495</b>	<b>3,724</b>	<b>3,698</b>
(757)	(741)	(726)	(711)	(697)	(683)	(715)	(744)	(785)	(812)	(810)	(824)	(870)	(894)	(938)	(874)	(931)	(924)
<b>2,270</b>	<b>2,224</b>	<b>2,179</b>	<b>2,134</b>	<b>2,090</b>	<b>2,048</b>	<b>2,145</b>	<b>2,233</b>	<b>2,355</b>	<b>2,437</b>	<b>2,431</b>	<b>2,472</b>	<b>2,611</b>	<b>2,683</b>	<b>2,813</b>	<b>2,621</b>	<b>2,793</b>	<b>2,773</b>
32.75	31.75	30.75	29.75	28.75	27.75	26.75	25.75	24.75	23.75	22.75	21.75	20.75	19.75	18.75	17.75	16.75	15.75
<b>267</b>	<b>280</b>	<b>292</b>	<b>306</b>	<b>320</b>	<b>334</b>	<b>374</b>	<b>415</b>	<b>468</b>	<b>517</b>	<b>550</b>	<b>597</b>	<b>673</b>	<b>739</b>	<b>826</b>	<b>822</b>	<b>935</b>	<b>991</b>

שווי אליזרסאן לפני TAB 37,896

## הערכת שווי

### הנחות

### הכנסות

כל יתר התפוקה שאינה סגורה בהסכמי PPA כאמור לעיל, ימכרו בתעריף השוק הצפוי לאותה השנה, על פי תחזית האמצע של מומחה השוק Baringa ל- 2022 Q3, כפי שהתקבלה מהחברה, נכון למועד ההערכה, צמוד למדד המחירים לצרכן באירופה.

### הוצאות תפעול ותחזוקה

הוצאות התפעול ותחזוקה מבוססות על הסכם ה-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 תפעוליות אחרות

בנוסף, כולל המודל הפיננסי הוצאות הנהלה וכלליות, ביטוח ויעוץ.

הוצאות הנהלה וכלליות נאמדו בכ-29.5 אלפי אירו לשנה, צמוד למדד על פי המודל שהתקבל מהחברה עד סוף שנות התחזית.

הוצאות ביטוח ויעוץ נאמדו בסך של כ-29.5 אלפי אירו לשנה, וכ-5.3 אלפי אירו לשנה, בהתאמה, על פי המודל הפיננסי שהתקבל מהחברה, צמוד למדד עד לסוף שנת התחזית.

### הוצאות מס

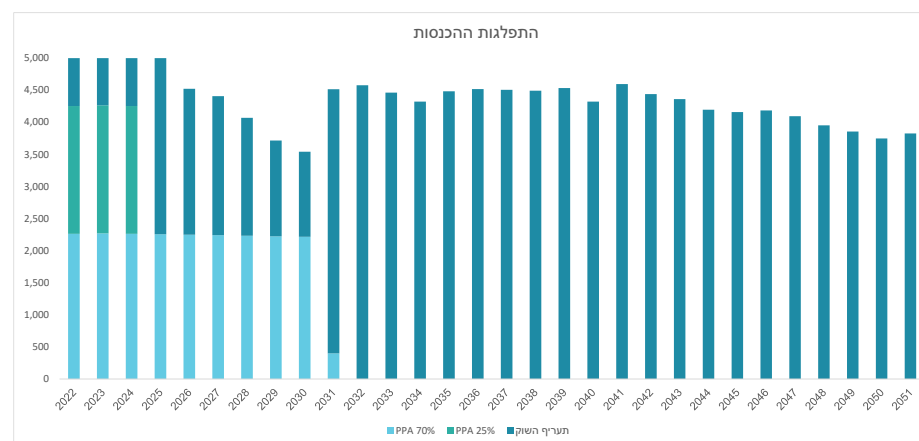
הוצאות המס בשנות התחזית נאמדו בהתאם לשיעור מס החברות הנהוג בספרד נכון למועד ההערכה, שעמד על כ-25%.

### הצמדה לאינפלציה

הונחה עליית מדד שנתית של 2.1%, שהיא האינפלציה הצפויה בטווח הארוך למטבע היורו. כאמור, הצמדה זו חלה על כלל הוצאות, וכן למחירי החשמל הצפויים להימכר בשוק החופשי.

כאמור, ההספק הנוכחי של הפרויקט הוא כ-50 מגה וואט. בהתאם לכך ועל פי היעצים הטכניים של החברה, התפוקה השנתית הצפויה של הפרויקט אשר מבוססת על כ-1,900 שעות שמש בשנה, עומדת על כ-95.2 ג'יגה וואט בשעה, כאשר נלקחה בחשבון דרגציה שנתית של כ-0.5%.

להלן התפלגות הכנסות הפרויקט בהתאם לאפיקי המכירות (באלפי אירו):



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, 25% מהתפוקה ימכרו בתעריף של כ-83.6 אירו למגה וואט, בהתאם להרחבת הסכם ה-PPA עליו חתמה החברה.

## הערכת שווי

### הנחות-המשך

#### הון חוזר

לא נלקחו בחשבון שינויים בהון חוזר לאור זניחות ההשפעה.

#### TAB

על מנת להגיע לשווי ההוגן של הרכוש הקבוע, אשר חושב מנקודת מבט של משתתף שוק ואינו כלל היבטים ספציפיים של החברה (הפסד להעברה לצורכי מס וקצב הוצאות פחת נוכחיות), יש להוסיף נכס מס (Tax Asset Benefit) המשקף את הטבת מגן המס שתנבע למשתתף השוק מהפחתת הפרויקט.

על פי הנהלת החברה, מתקני PV בספרד מופחתים לצרכי מס, לפי שיעור פחת של 7% בשנה, קרי על פני תקופה של כ-14.3 שנים. להלן אופן חישוב נכס המס, ליום 30 בספטמבר, 2022, אשר חושב תוך שימוש בשיעור ההיוון שנקבע ליום זה, קרי כ-6.75%.

מספר שנים	תקופה להיוון	שיעור הפחת	שיעור המס	שיעור ההטבה	מהוון
1	0.5	7.0%	25.0%	1.8%	1.7%
2	1.5	7.0%	25.0%	1.8%	1.6%
3	2.5	7.0%	25.0%	1.8%	1.5%
4	3.5	7.0%	25.0%	1.8%	1.4%
5	4.5	7.0%	25.0%	1.8%	1.3%
6	5.5	7.0%	25.0%	1.8%	1.2%
7	6.5	7.0%	25.0%	1.8%	1.1%
8	7.5	7.0%	25.0%	1.8%	1.1%
9	8.5	7.0%	25.0%	1.8%	1.0%
10	9.5	7.0%	25.0%	1.8%	0.9%
11	10.5	7.0%	25.0%	1.8%	0.9%
12	11.5	7.0%	25.0%	1.8%	0.8%
13	12.5	7.0%	25.0%	1.8%	0.8%
14	13.5	7.0%	25.0%	1.8%	0.7%
15	14.3	2.0%	25.0%	0.5%	0.2%
		<b>100%</b>		<b>TAB</b>	<b>16.25%</b>

# פרק 6

## סיכום הערכת השווי

## סיכום הערכת השווי

### סיכום הערכת השווי

להלן שווי פרויקט אליזרסאן כפי שנאמד על ידינו, ליום 30 בספטמבר, 2022 (אלפי אירו):

אלפי אירו	
37,896	שווי אליזרסאן- לפני TAB
16.25%	שיעור הטבת המס (TAB)
7,352	שווי הטבת המס
<b>45,249</b>	<b>שווי אליזרסאן</b>

### ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות, הבוחן את השפעת שינוי בשיעור ההיוון ושינוי במחיר החשמל בשוק לאורך כל שנות התחזית על שווי הפרויקט (אלפי אירו):

WACC					
7.25%	7.00%	6.75%	6.50%	6.25%	
39,637	40,535	41,471	42,447	43,464	-10%
41,410	42,365	43,360	44,398	45,480	-5%
43,183	44,194	45,249	46,349	47,496	0%
44,956	46,024	47,138	48,300	49,512	5%
46,729	47,854	49,027	50,251	51,529	10%

% שינוי  
במחירי  
החשמל

# פרק 7 נספחים

## נספח א'

### הערכות קודמות שבוצעו

ביצענו עבור סולאיר הערכת שווי לפרויקט אליזרסאן, במסגרת עבודת בחינה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר, 2021 וכן במסגרת עבודה להקצאת עלות רכישה ליום 31 ביולי, 2020 בעקבות רכישת 50% מהון המניות של חברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ.

בבחינה אלו התוצאות נקבעו כדלקמן:

#### 31 בדצמבר 2021

הסכום בר ההשבה של הפרויקט נאמד באותו מועד בכ-43.9 מיליוני אירו.

#### 31 ביולי 2020

שווי הפרויקט נאמד בכ-11.3 מיליוני אירו.

השינוי בשווי הפרויקט משווי זה לבין השווי שנאמד במועד ההערכה, מיוחס בעיקרו להשקעות שביצעה החברה לצורך הקמת הפרויקט בשנים אלו, כמפורט בפרק 1.