



סולאיר אנרגיות מתחדשות

בע"מ

דוח תקופתי
לשנת 2024

תוכן עניינים

1. דבר המנכ"ל
2. פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
3. פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
4. פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
5. פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
6. הערכות שווי

בעלי מניות יקרים, וכל שותפינו לדרך,

שנת 2024 אופיינה בצמיחה של פעילות החברה באירופה ובצ'ילה עם גידול משמעותי בהכנסות לעומת השנה שעברה.

החברה נמצאת בתנופת הקמות, לאחר שהתקבלו האישורים הרגולטוריים הנדרשים, וכעת עיקר המשאבים מופנים לתהליך ההקמה והחיבור לרשת החשמל של פרויקטים הנמצאים כיום בהקמה ולקראת הקמה באופן מהיר ויעיל. אנו מעריכים כי בתוך כשנה צבר הפרויקטים המחובר ומוכן לחיבור יעמוד על כ-400 מגה וואט. כמו כן, עסקאות מימוש יזמי כגון השלמת עסקת מכירת פורטפוליו של כ-100 מגה-וואט לקרן תשתיות גלובלית, צפויות להתממש השנה (העסקה צפויה להיחתם בשבועות הקרובים).

אסטרטגיית החברה: ייזום, הקמה, תפעול וניהול פרויקטי אנרגיה בשווקים בהם לחברה יש ניסיון, יתרון יחסי מוכח ונגישות לפרויקטים בעלי פוטנציאל תשואה יזמית.

המודל העסקי של החברה כולל יצירת רווח בכל שלבי הפרויקט ובכלל זה: רווח יזמי באמצעות מכירה של פרויקטים (מימוש של כשליש מהצבר הבשל), רווח קבלני בהקמה של פרויקטים וכן הכנסות ממכירת חשמל ותפעול.

יכולות פיתוח וייזום: השנה השלימה החברה מספר מהלכים יזמיים בדרך להגעה למוכנות להקמה של פרויקטים משמעותיים (אנפק, אנפק PV, תחנות משנה, קלבווקו ועוד).

ההצלחה בפיתוח, הקמה ותפעול פרויקטים תלויה בשילוב של תכנון מוקדם, ניהול מקצועי, תקשורת, שיתוף פעולה וניהול משברים יעיל. התגברות על עיכובים וקשיים רגולטוריים היא חלק בלתי נפרד מהתהליך ומצריכה גמישות, יכולת הסתגלות ומתן פתרונות יצירתיים.

אני גאה לדווח לכם, כי הפרויקטים שלנו בצ'ילה הושבחו בצורה משמעותית וצפויים להגיע לסגירות פיננסיות במהלך השנה הקרובה. היקף הפעילות בטרסוריה זו צפוי לעבור "קפיצת מדרגה" ובסה"כ כ-335 מגה וואט בתוספת של כג'יגה-וואט שעה של אגירה.

- **אנפק:** הושלמו ההגשות לקבלת סקר סביבתי לקו המזרחי של הפרויקט ומו"מ מתקדם מתקיים לצורך הכנסת שותף אסטרטגי לפרויקט בשלב הסגירה הפיננסית.

- **אנפק PV:** התקבל אישור חיבור לרשת ונחסכו כ-24 מיליון דולר בעלות קווי ההולכה בפרויקט עקב יישום פתרונות יצירתיים של החברה בקשר עם מיקום קווי ההולכה. אנו צופים שהפרויקט הסולארי, בהספק של כ-150 מגה-וואט, יהיה מוכן להקמה בחציון השני של השנה.

- **קלבווקו רוח:** השבחת היקף ייצור הפרויקט והבאת הפרויקט, בהספק של כ-48 מגה-וואט, למצב של "מוכנות להקמה".

לצד ההתקדמות המשמעותית וגידול בהיקף הפעילות, שנת 2024 לוותה באתגרים ומורכבויות, אשר באו לידי ביטוי בעיקר באירופה, זאת לאור העומס הרב על רשויות התכנון בספרד ובאיטליה אשר כנגזרת גרמו עיכובים בקבלת ההיתרים בכל שלבי הפרויקטים. עם זאת, הצלחנו לקבל אישורי הקמה מנהליים לפרויקטים בהספק של כ-368 מגה וואט ולהשלים את ההערכות להקמתם כנגד התחייבות מגודרת לרכישת חשמל במחירים אטרקטיביים במסגרת הסכמי מכירת חשמל לטווח ארוך.

להערכתנו, שנת 2025 תהא שנת מפתח בפעילות החברה, במהלכה נראה את הקפיצה האקספוננציאלית בהיקפי הפעילות, הקמות פרויקטים, עסקאות מכירה, מימון ועוד.

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

שיהיה לנו בהצלחה בהמשך הדרך.

אלון שגב, מנכ"ל

פרק א' -
תיאור עסקי התאגיד

SOLAR
RENEWABLE ENERGIES

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

בני הזוג אלון שגב (להלן: "אלון") ופאולה וילין שגב (להלן: "פאולה").	"בעלי השליטה", "בעלת השליטה" ו-"בעל השליטה"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	"הבורסה"
סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.	"החברה"
החזקות המהוות בשרשור כ-5.1% בפרויקט אלצ'ה בספרד אשר נכללו בנכסים המוחזקים ונרכשו על ידי החברה מסולאיר ישראל מיד לאחר ביצוע ההנפקה נשוא התשקיף להשלמה.	"החזקות מיעוט באלצ'ה"
הליוס 4 עוז בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בה, בשרשור, הינם צדדים שלישיים (ה"ה ארז גיסין ונמרוד גור).	"הליוס"
כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לתשקיף להשלמה (כהגדרתו להלן).	"הסכם הפיצול"
תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר לציבור של מניות החברה וכן תשקיף מדף, אשר פורסם על ידי החברה ביום 1 בפברואר, 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021), מס' אסמכתא 2021-01-013620. יצוין כי ביום 2 בפברואר, 2021, פרסמה החברה הודעה משלימה (להלן: "ההודעה המשלימה") לתשקיף האמור מכוחה הונפקו מניות החברה לראשונה לציבור וכן בוצעה הצעת מכר של מניות החברה על ידי פאולה ועודד (כהגדרתו בה"ש 3 להלן). תוקף תשקיף מדף זה היה בתוקף עד ליום 1 בפברואר, 2024. תשקיף המדף הנוכחי של החברה פורסם ביום 28 בנובמבר, 2024 (נושא תאריך 29 בנובמבר, 2024) ותוקפו הינו לשנתיים. בהמשך החברה תוכל לבקש הארכה לשנה נוספת (להלן: "תשקיף המדף"). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בנובמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-620531).	"התשקיף להשלמה"
– Engineering, Procurement, And Construction Agreement הסכם קבלנות לתכנון והקמה של אתר לייצור חשמל, המסדיר את מערכת היחסים בין קבלן ההקמה, מצד אחד, לבין יזם האתר, מצד שני.	"הסכם EPC"

"הסכם O&M"	Operation & Maintenance Agreement – הסכם תפעול של אתר לייצור חשמל, המסדיר את מערכת היחסים בין מתפעל האתר, מצד אחד, לבין בעלי האתר, מצד שני.
"הספק", "הספק מערכת" או "הספק מתקן"	בקשר למתקנים פוטו-וולטאיים, למעט אם יצוין אחרת בדו"ח זה, הספקי הפאנלים (במונחי DC ¹).
"חברות הפרויקט" או "תאגידי הפרויקט"	תאגידים שהינם הבעלים הישירים של המערכות לייצור חשמל, המוחזקים על-ידי החברה בשרשור.
"חברות הקבוצה" או "הקבוצה"	החברה והתאגידים המוחזקים על ידה במישרין ובשרשור.
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
"חוק משק החשמל"	חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996.
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
"חח"י" או "חברת החשמל"	חברת החשמל לישראל בע"מ.
"תקנות הדוחות"	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
"מועד הדו"ח"	31 בדצמבר, 2024.
"מועד פרסום הדו"ח"	31 במרץ, 2025.
"מערכת", "מערכות", "מתקן" או "מתקנים"	מערכות פוטו-וולטאיות.
"מערכות אגירה"	מתקן הנדסי לצורך אגירת חשמל.
"מערכות בהפעלה מסחרית"	מערכות שהקמתן הסתיימה והחשמל המיוצר בהן מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית.
"מערכות בהקמה ולקראת הקמה"	מערכות שנמצאות במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתן ו/או סגירה פיננסית בגינן צפויות בששת החודשים הקרובים.

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

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

המערכת האחראית על הולכת החשמל המיוצר ביחידות ייצור שונות במתח עליון, אל תחנות מיתוג ותחנות משנה ² הפרוסות ברחבי הארץ.	"רשת ההולכה"
מערכת האחראית על חלוקת החשמל מתחנות המשנה אל הצרכנים באמצעות קווי מתח גבוה, קווי מתח נמוך ושנאי חלוקה.	"רשת החלוקה"
סול נטו החזקות בע"מ (להלן: " סול נטו החזקות "), סול נטו לוד בע"מ (להלן: " סול נטו לוד "), סול נטו בית השיטה בע"מ (להלן: " סול נטו בית השיטה "), סול נטו 2 שותפות מוגבלת (להלן: " סול נטו 2 "), סולאיר נטו שפיר בע"מ (להלן: " סול נטו שפיר "), סול נטו כיל בע"מ (להלן: " סול נטו כיל ") וסולפרויקט 11 בע"מ (להלן: " סולפרויקט 11 ") – תאגידים שנכון למועד הדו"ח ולאור כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול הינם בבעלות מלאה (100%), בשרשור, של החברה.	"תאגידי פרויקט הגגות"
חברה המאוגדת בלוקסמבורג ומוחזקת בשיעור של 47.4% ע"י החברה ובשליטתה.	"רה סולאר" או "Resolar S.a.r.l"

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

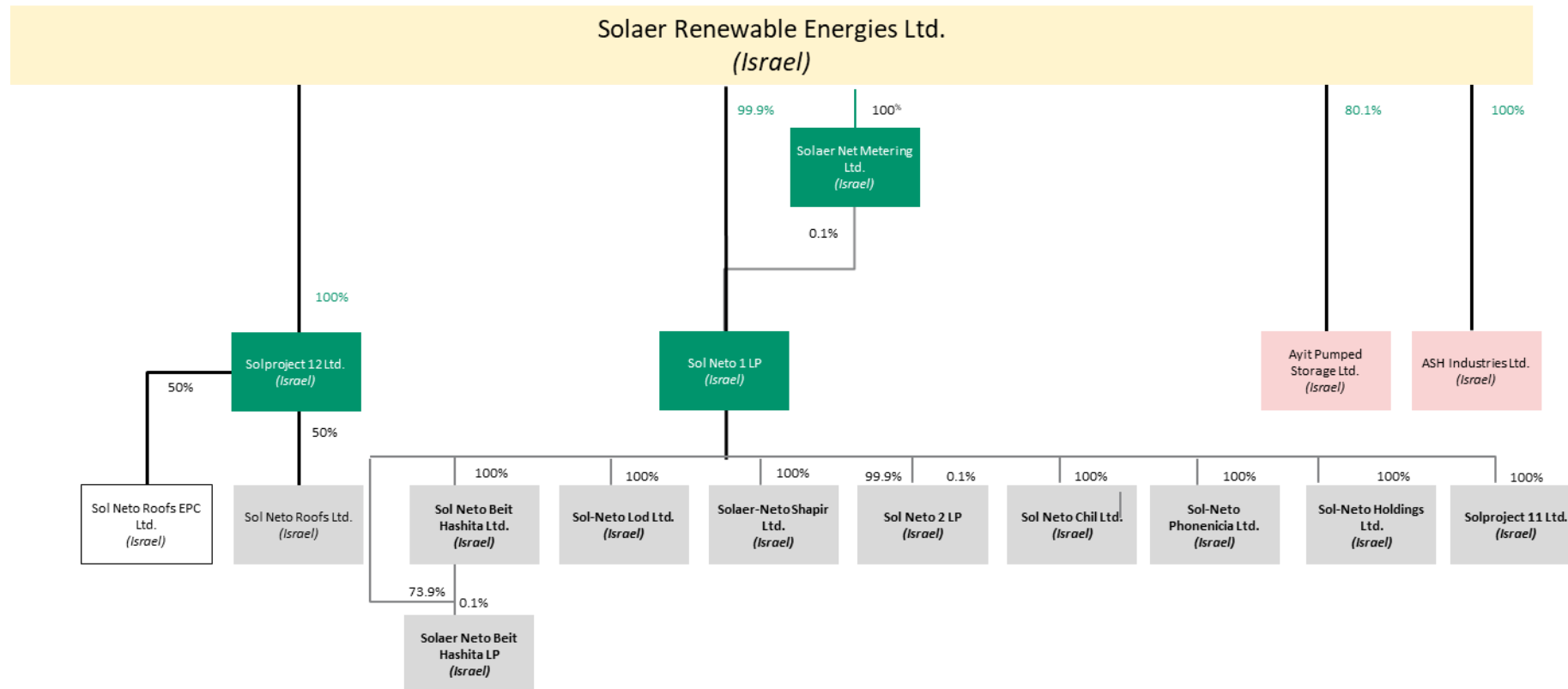
2.1 כללי

החברה מתכבדת בזאת להגיש את הדוח התקופתי של החברה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (להלן: "**הדוח התקופתי**"), בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הדוחות. החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 26 ביוני, 2019, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהם והחלה את פעילותה ביום 30 בספטמבר, 2020. תיאור עסקי החברה ופעילותה, כמפורט להלן, יובא בדוח זה לתקופה של שנתיים (קרי, שנת 2023 ושנת 2024).

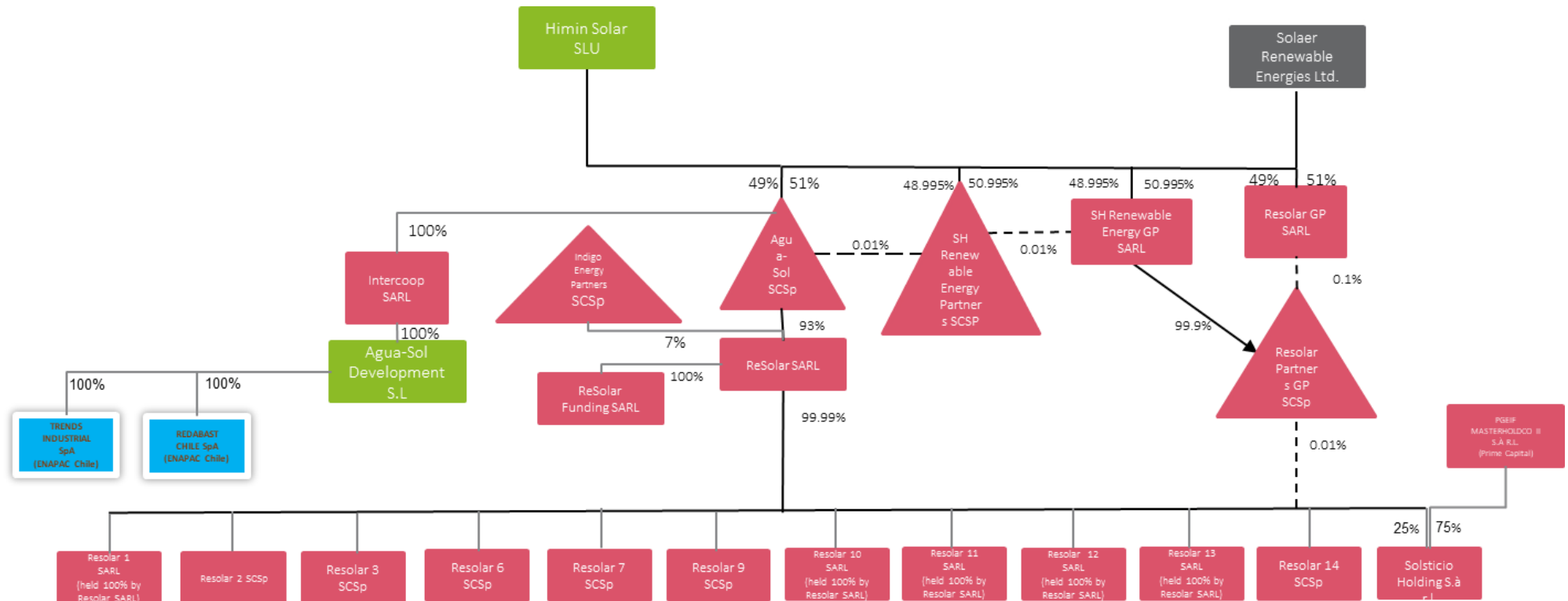
² תחנות משנה ותחנות מיתוג הינן מתקנים המקשרים בין רשתות חשמל ואשר מתקיים בהם תהליך של השנאת מתח על עליון למתח עליון או ממתח עליון למתח גבוה.

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

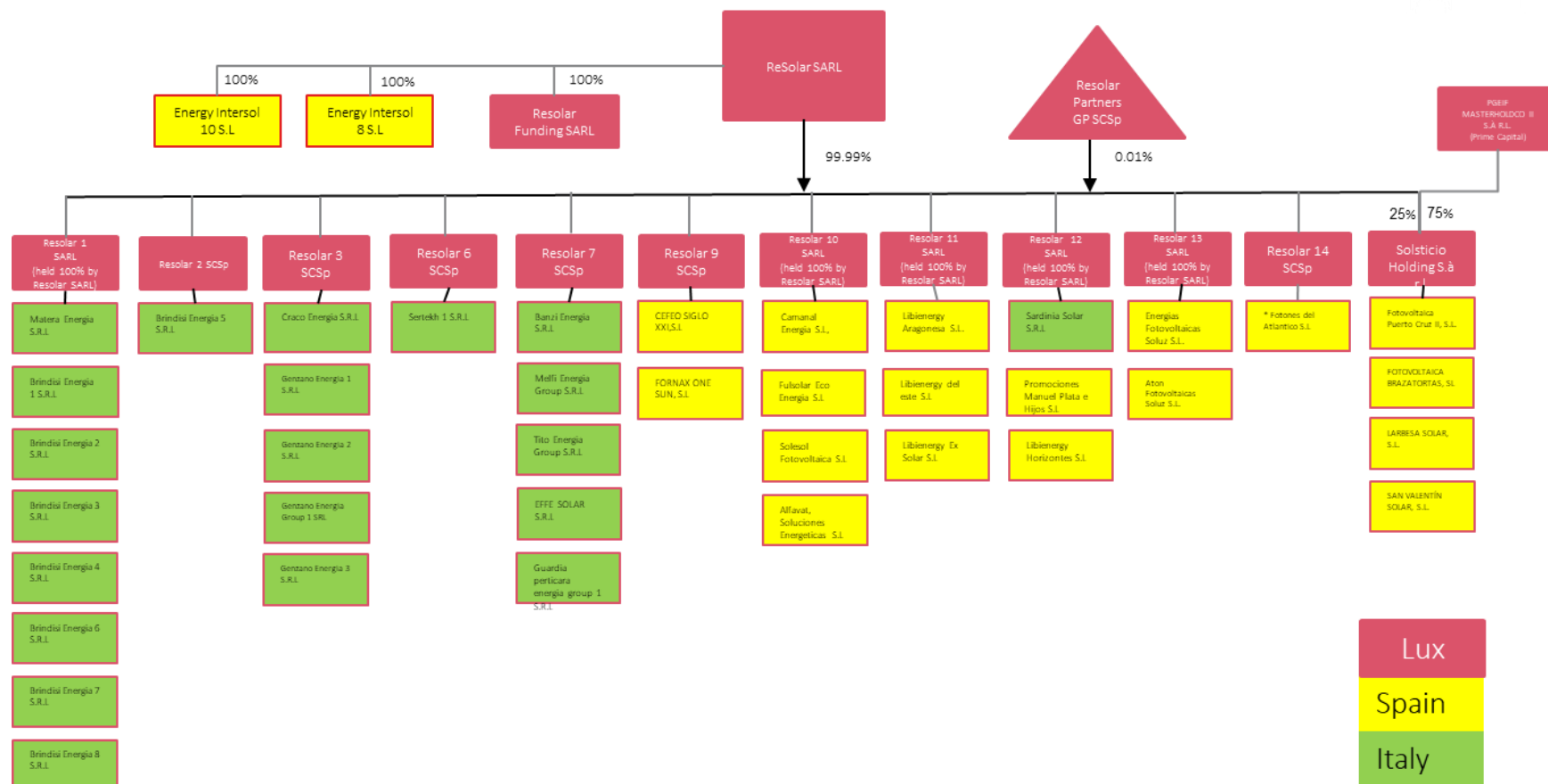
א. ישראל:



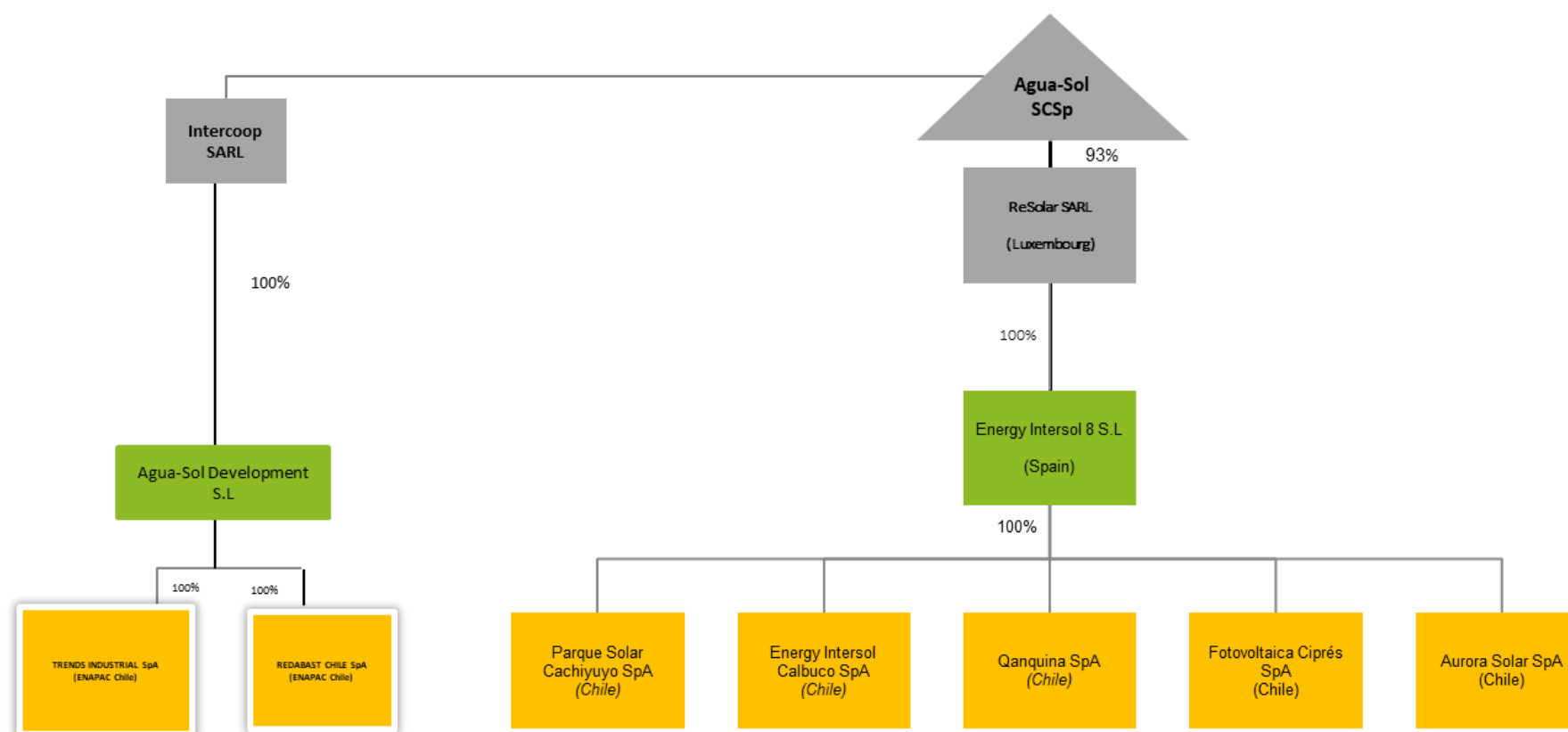
ב. לוקסמבורג

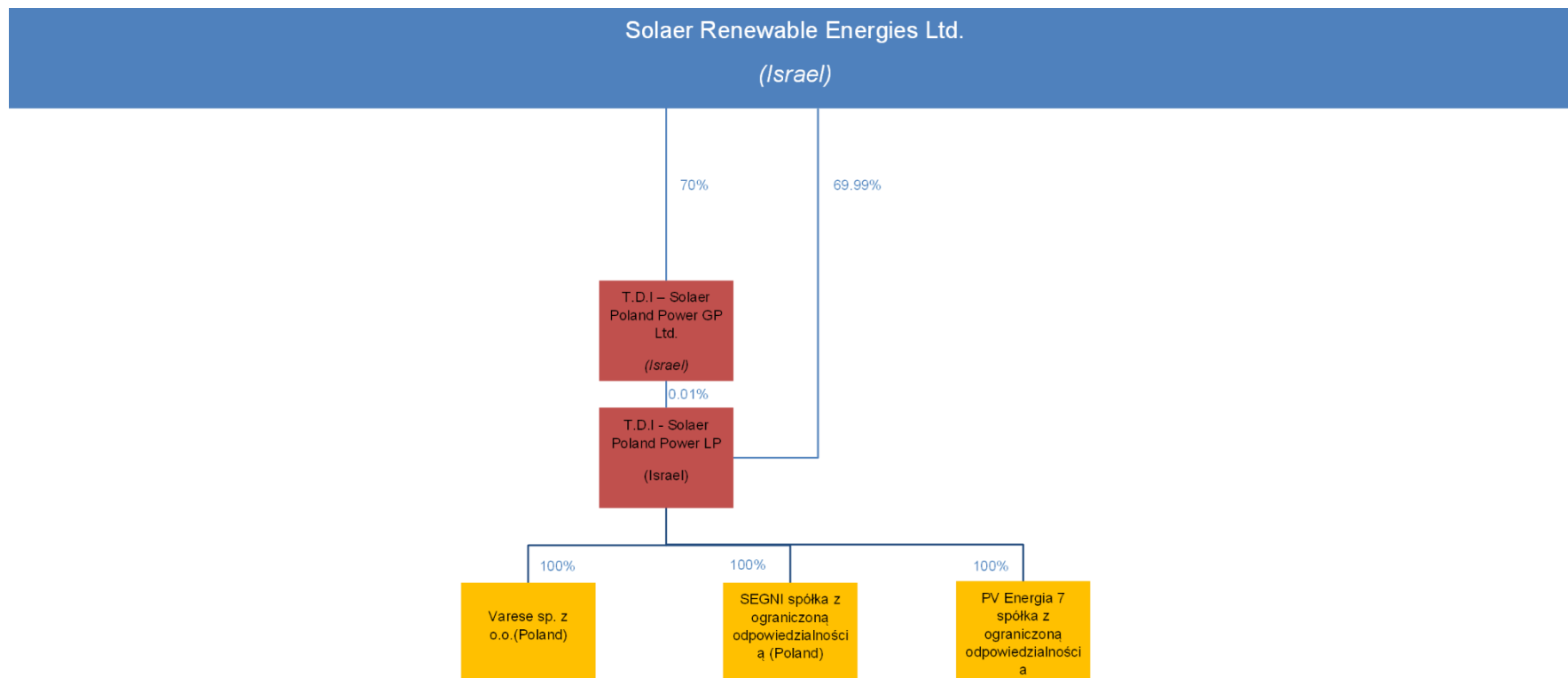


ג. איטליה וספרד



ד. צילה





2.3. תחומי פעילות החברה

נכון למועד הדו"ח, פעילות החברה מורכבת מארבעה תחומי פעילות:

א. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי והאגירה בישראל

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת ('אנרגיה ירוקה')³ בישראל. עיקר פעילות החברה בישראל הינה ייזום והקמה של פרויקטים מניבים של מערכות פוטו-וולטאיות, המותקנות באופן קרקעי או על גבי גגות, מבני ציבור, מפעלים, מאגרי מים, מכוני טיהור שפכים, בריכות דגים וכיו"ב, ומשמשות לצורך הזרמת חשמל לקווי החלוקה וההולכה הארציים ולשימוש עצמי של צרכנים פרטיים, בהתאם לאסדרות שונות של רשות החשמל.

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

לפרטים נוספים ראה סעיף 7 להלן.

ב. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות, טורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים בספרד ואיטליה

החברה פועלת בספרד ואיטליה באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות בתחום האנרגיות המתחדשות. במסגרת זו, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה יזמה פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בספרד בהספק כולל של כ-1,457 מגה וואט (חלק החברה כ-715 מגה וואט) ופרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים באיטליה היקף כולל של כ-1,757 מגה וואט⁴ (חלק החברה כ-833 מגה וואט).

כמו כן, החברה בוחנת לשלב מתקני אגירה בפרויקטים נוספים בספרד הנמצאים בפיתוח.

לפרטים נוספים ראה סעיף 8 להלן.

ג. תחום פעילות ייזום מערכות פוטו-וולטאיות, טורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים בבריטוריות נוספות

בדומה לפעילותה בישראל, בספרד ובאיטליה החברה עוסקת, באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות בתחום האנרגיות המתחדשות

³ אנרגיה מתחדשת היא אנרגיה שמקורה בתהליכי טבע מתמשכים, שאינם מתכלים כתוצאה מרתימת האנרגיה האצורה בהם.
⁴ מתוך סך הפרויקטים לעיל, כ-1,257 מגה-וואט נמצאים בשלבי ייזום ועדיין לא נרכשו עידי החברה.

בטריטוריות נוספות. במסגרת זו, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה יזמה פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בצ'ילה ופולין.

נכון למועד דוח זה, לחברה פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בצ'ילה בהספק כולל של כ-581 מגה וואט (חלק החברה כ-281 מגה וואט) וכן פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים בפולין בהיקף כולל של כ-200 מגה וואט (חלק החברה כ-140 מגה וואט).

החברה תכננה וקיבלה אישורים להוספת מערכות אגירה בפרויקטים פוטו-וולטאים בפיתוח בצ'ילה בהיקף כולל של כ-2,280 מגה-וואט שעה.

לפרטים נוספים ראה סעיף 9 להלן.

ד. תחום ניהול והקמה

פעילותה של החברה במסגרת תחום פעילות זה כוללת מתן שירותי ייזום, פיתוח, ניהול הקמה וניהול תפעול לפרויקטים פוטו-וולטאיים, רוח ואגירה. במסגרת תחום הפעילות האמור, החברה מעניקה שירותים לפרויקטים הנמצאים בבעלותה (המלאה או החלקית) באמצעות החברה והחברות הבנות שלה. בין השירותים אותם מעניקה החברה במסגרת תחום פעילותה זה לפרויקטים השונים, כלולים בין היתר – בחינה של כדאיות רכישת הפרויקטים, ביצוע סקרי שוק, אנליזות מפורטות על מצבו הרגולטורי, הסביבתי והטכני של הפרויקט, הערכת עלויות ומקורות מימון, תכנון הנדסי, ניהול תהליך סגירת הסכם מכירת חשמל, קידום וניהול תהליך הסגירה הפיננסית, מתן ייעוץ טכני, ביצוע הזמנות רכש, פיקוח על קבלני משנה, ניהול התקשרויות מול יועצים חיצוניים, ניהול התקשרויות מול צדדי ג', ניהול ותמיכה בתהליכי קבלת כל האישורים, הנדרשים, ניהול ופיקוח על חיבור המתקן לרשת החשמל, ניטור ביצועי המתקן לאחר הפעלתו, לרבות ייצור חשמל, ביצוע תחזוקה ותיקונים, איסוף וניתוח מידע ביחס לייצור החשמל, בחינה ויישום של שיפורים טכנולוגיים לצורך ייעול ומקסום ביצועי המערכת והורדת עלויות התפעול, ביצוע מחקרי שוק והתאמת האסטרטגיה, איתור הזדמנויות בשווקי האנרגיה המקומיים וכו'.

לפרטים נוספים ראה סעיף 10 להלן.

בנוסף, לחברה פעילויות נוספות כדלקמן:

א. כמפורט בסעיף 11.1.2 לדו"ח זה, החברה יוזמת הקמה של תחנת כוח לייצור חשמל בהיקף של 250 מגה וואט משולבת פוטו וולטאית וטכנולוגיית אגירה, בנווה חריף שבדרום הערבה (להלן: **"תחנת הכח עיט"**). תחנת הכח עיט נמצאת בשלבי ייזום ראשוניים בלבד, וכפופה לשילוב הפרויקט באסדרה מתאימה, לקבלת אישורים שונים, לגיוס מימון ועוד, כך שאין כל וודאות ביחס להוצאתה לפועל.

ב. החברה יוזמת הקמה של מתקן אגירת חשמל במתח עליון בהספק של עד 120 מגה-וואט, בעל קיבולת אגירה מוערכת של כ-480 מגה-וואט שעה, אשר צפוי להתחבר לרשת ההולכה במקרקעי נווה חריף שבערבה. לצורך כך, התקשרה החברה בהסכם עם חברת אי.די.אף אנרגיות מתחדשות בע"מ ומספר קיבוצים, בהסכם לשיתוף פעולה לצורך הקמת מתקן האגירה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 15 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא -2025-01-010761).

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

2.4. להלן המערכות הנמצאות בבעלות החברה:

צבר פרויקטים פוטו-וולטאים מחוברים, בהקמה ולקראת הקמה למועד פרסום הדוח:

מדינה	פרויקט	טכנולוגיה	הספק (MW)	אגירה (MWh)	Kwh/ Kwp	שיעור החזקה	שיעור אפקטיבי*	שנת פעילות מלאה ראשונה	הסכם PPA משך	תעריף הסכם PPA בש"ח ל-MWh	תעריף שוק ממוצע נכון להיום בש"ח ל-MWh	הון עצמי שהושקע חלק החברה	הון עצמי שהושקע חלק השותפים	יתרת הלוואות בעלים חלק החברה	יתרת הלוואות בעלים חלק השותפים	עלות הקמה בפועל	עלות מופחתת* ל-31.12.24	ערבויות שהועמדו	שיעור מינוף	יתרת הלוואות פרויקט*	הכנסות	EBITDA	FFO	FCF
ספרד	Alizarsun ⁵	PV	50	-	1840	71.3%	91%	2023	10	כ-139	כ-150	4	1	25	-	131	154	77	50%	73	16	11	7	2
ישראל	פרויקטי הגגות	PV	63	-	1600	93.0%	93%	2024	25	כ-305	ל"ר	-	12	-	-	242	172	2	100%	178	30	19	14	4
צ'ילה	Esmeralda ⁶	PV	3	-	2000	47.4%	84%	2026	ל"ר	-	כ-240 באסדרה	1	-	16	-	16			-	-	2	2	2	1
פולין	Poland 1a ⁷	PV	3	-	1100	70%	70%	2026	ל"ר	-	כ-320	-	-	7	1	8	8	-	-	-	1	1	1	1

⁵ פרויקט ALIZARSUN מוצג כזמין למכירה. לפירוט נוסף ראו סעיף 2.8.2.1 א. להלן.

*עלות מופחתת לאחר שיערוך.

**יתרת החוב אינה כוללת חוב בגין פרויקט פניציה שנמכר בחודש דצמבר 2024, לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.1 א. להלן.

⁶ הפרויקטים ESMARALDA ו-POLAND 1a חוברו לאחר 31/12/2024 ועל כן לא נכללו נתונים כספיים בפועל.

להלן נתונים פיננסיים וביצועים חזויים מצרפיים בעניין פרויקטים מחוברים, לפי חלק החברה בפועל (סכומים במיליוני ש"ח):

נתונית שנכללו בדוחות הכספיים	עלויות והכנסות נוספות	התאמות לריבית אפקטיבית	התאמות ל- IFRIC12	אליזרסאן	פרויקטי הגגות	
105,722	60,894	-	(810)	13,793	31,845	הכנסות
(73,608)	(61,951)	-	-	(4,021)	(7,636)	הוצאות הקמה, תחזוקה ונלוות
(19,712)	(19,250)	-	-	(332)	(130)	הוצאות מנהלה, מטה ואחרות
(12,269)	(11,165)	-	-	(550)	(554)	שכר ונלוות ופיתוח פרויקטים
(454)	(454)	-	-	-	-	חלק החברה (ברווחי) (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(321)	(31,926)	-	(810)	8,890	23,525	EBITDA
(45,467)	(30,076)	(5,863)	-	(3,916)	(5,612)	הכנסות (הוצאות) ריבית/מימון נטו
(45,788)	(62,002)	(5,863)	(810)	4,974	17,913	FFO

א. צבר פרויקטים פוטו-וולטאים בהקמה ולקראת הקמה למועד פרוסום הדוח:

סטטוס	מדינה	פרויקט	טכנולוגיה	הספק (MW)	אגירה (MWh)	KWh/ Kwp	שיעור החזקה	תחילת הקמה	מועד חיבור	שנת פעילות מלאה ראשונה	הסכם PPA (שנים)	תעריף PPA ש"ח/מ"ש	נכון להיום ש"ח/מ"ש	הון עצמי שהושקע בחברה	הון עצמי שהושקע חלק השותפים	יתרת הלוואות בעלים חלק החברה	יתרת הלוואות בעלים חלק השותפים	ערכביות שהועמדו	רווח קבלי (7)	עלות הקמה חזויה	יתרת הון עצמי להקמה	שיעור מינוף (חזוי)	יתרת הלוואות פרויקט	הכנסות	EBITDA	FFO	FCF
בהקמה	ספרד	Cacin	PV	25	-	1900	11.9%	2024	2025	2026	15	200	150	3	8	12	35	4	2	64	-	70%	-	10	8	5	2
	ספרד	Fargue	PV	25	-	1900	11.9%	2024	2025	2026	15	200	150	2	5	10	29	4	6	56	-	70%	-	10	8	5	2
	ספרד	Tarazona	PV	35	-	1950	11.9%	2024	2025	2026	15	200	150	-	-	7	21	5	8	84	-	70%	-	13	11	7	2
	ספרד	Espartales	PV	8	-	2097	11.9%	2024	2025	2026	15	200	150	1	3	-	-	2	2	18	-	70%	-	3	2	2	1
	ספרד	Calasparra	PV	31.1	-	1962	47.4%	2024	2025	2026	15	200	150	5	-	22	-	5	8	82	-	85%	59	12	9	5	2
	ספרד	Villena	PV	18.6	-	1962	47.4%	2024	2025	2026	10	200	150	7	-	10	-	4	4	45	-	85%	-	7	5	3	1
צילה		Hortencias	PV	3	-	2000	47.4%	2024	2025	2026	-	-	240- באסדורה	1	-	17	-	-	2	17	-	85%	-	2	2	1	1

סטטוס	מדינה	פרויקט	טכנולוגיה	הספק (MW)	אגירה (MWh)	KWh/ KWp	שיעור החזקה	שיעור החזקה אפקטיבי(6)	תחילת הקמה	מועד חיבור	שנת פעילות מלאה ראשונה	הסכם PPA (שנים)	תעריף שוק ממוצע נכון להיום ש"ח/MWh	הון עצמי חלק החברה	הון עצמי חלק שהושקע	הון עצמי חלק השותפים	יתרת הלוואות בעלים חלק החברה	יתרת הלוואות בעלים חלק השותפים	ערבוביות שהועמדו	רווח קבילני (7)	עלות הקמה חזויה	יתרת הון עצמי להקמה	שיעור מינוף (חזוי)	יתרת הלוואות פרויקט	הכנסות	EBITDA	FFO	FCF		
לקראת הקמה	ישראל	Ashdot Yaakov	PV	8	10	1700	100%	100%	2025	2025	2026	ל"ר	-	1	-	-	-	-	-	-	6	26	4	85%	-	5	4	3	1	
	ספרד	Mequinenza	PV	125	-	1950	47.4%	84%	2025	2026	2027	10	כ-200	27	-	-	30	30	20	20	305	-	85%	-	47	38	22	9		
	ספרד	Alizarsun 1b	PV	6	-	1850	47.4%	84%	2025	2025	2026	ל"ר	ל"ר	כ-150	-	-	-	-	-	-	2	7	2	85%	-	2	2	2	1	
	ספרד	Elche 1	PV	16	-	2000	51.0%	85%	2025	2026	2027	ל"ר	ל"ר	כ-150	-	-	14	14	-	-	5	39	-	85%	-	9	8	6	2	
	ספרד	Alfonso El Sabio 1a (5)(1)	PV	100	-	2040	47.4%	84%	2025	2026	2027	15	כ-205	18	-	-	22	22	-	17	24	244	47	70%	47	38	28	21	6	
	ספרד	Alfonso El (5)(1) Sabio 1b	PV	100	200	2040	47.4%	84%	2025	2027	2028	ל"ר	ל"ר	כ-150	18	-	-	16	16	-	17	25	364	14	85%	-	72	62	51	14
	צ'ילה	Cachiyuyo	PV	51	330	2700	47.4%	84%	2025	2026	2027	ל"ר	ל"ר	כ-240 בשקלול אגירה	5	-	-	16	16	-	-	13	298	32	85%	-	39	36	20	8
	צ'ילה	Qanqina	PV	84	450	2900	47.4%	84%	2025	2026	2027	ל"ר	ל"ר		5	-	-	16	16	-	-	22	439	54	85%	-	66	59	36	14
	צ'ילה	Calbuco Wind	רוח	48	-	2800	47.4%	84%	2025	2026	2027	ל"ר	ל"ר		-	-	-	9	9	-	-	-	213	24	85%	-	37	31	21	7
	צ'ילה	ENAPAC PV	PV	150	400	2300	51.0%	85%	2025	2026	2027	ל"ר	ל"ר		-	-	-	-	-	-	4	40	339	51	85%	-	113	70	52	16
	איטליה	Gravinia de (4)Puglia	PV	140	-	1863	47.4%	84%	2025	2026	2027	ל"ר	ל"ר	כ-180	2	-	-	15	15	-	-	34	342	37	85%	-	52	40	25	ל"ר
				974	1,390	-	45%	78%	-	-	-	-	-	95	16	216	85	82	233	2,982	265	81%	106	537	423	287	89			

ב. צבר פרויקטים פוטו-וולטאים בפיתוח מתקדם וייזום למועד פרסום הדוח:

סטטוס	מדינה	פרויקט	טכנולוגיה	הספק (MW)	קיבולת אגירה (MWh)	Kwh/ Kwp	שיעור החזקה	שיעור החזקה אפקטיבי (6)	שנת תחילת הקמה	שנת חיבור צפויה	שנה מלאה ראשונה של פעילות	הסכם PPA (שנים)	הסכם PPA ש"ח ל-MWh	הון עצמי שהושקע חלק החברה	הון עצמי שהושקע חלק השותפים	יתרת הלוואות בעלים חלק החברה	יתרת הלוואות בעלים חלק השותפים	ערבוי ות שהועד מדי	רווח קבילני (חזוי)	צפי עלויות הקמה	יתרת הון עצמי להקמה	רמת מינוף	יתרת הלוואות פרויקטליות	הכנסות	EBITDA	FFO	FCF
פיתוח מתקדם	ספרד	Alfonso El Sabio 2-3	PV	400	800	2044	47.4%	47.4%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	72	-	53	-	67	128	728	282	85%	-	227	194	148	44
	ספרד	Elche 2+3	PV	94	260	1980	51%	51%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	-	-	-	33	385	58	85%	-	30	22	6	5
	צ'ילה	Libertad (2)	PV	245	1,000	2200	47.4%	84%	2025	2026	2027	ל"ר	ל"ר	-	-	-	-	-	91	1,108	166	85%	-	143	124	65	29
	איטליה	Ferrandina	PV	70	-	1687	47.4%	84%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	13	-	-	17	171	23	85%	-	22	16	8	4
	איטליה	Genzano Energia	PV	99	-	1655	47.4%	84%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	24	-	-	24	242	41	85%	-	48	39	28	9
ייזום	ספרד	Elche 4-6	PV	240	280	1980	51.0%	85%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	-	-	-	77	874	131	85%	-	77	57	19	13
	ספרד	Toledo	PV	133	266	1900	47.4%	84%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	19	-	-	43	484	73	85%	-	71	59	38	14
	ספרד	Alizarsun 2	PV	50	100	1950	47.4%	84%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	-	-	-	16	182	27	85%	-	27	23	15	5
	פולין	Poland 1	PV	100	-	1100	70.0%	70.0%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	2	-	-	24	244	35	85%	ל"ר	35	27	17	6
	פולין	(2)Poland 2	PV	100	-	1100	70.0%	70.0%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	-	-	-	24	244	37	85%	ל"ר	35	27	17	6
	איטליה	Matera Energia	PV	151	-	1729	47.4%	84%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	33	-	-	36	368	44	85%	ל"ר	45	33	17	8
	איטליה	Sardinia (2)	PV	1,297	-	1700	47.4%	84%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	-	-	-	311	3,165	475	85%	ל"ר	375	273	125	63
	ישראל	עייט	PV	100	250	2200	81.0%	81%	2026	2027	2028	ל"ר	ל"ר	-	-	4	-	-	32	850	128	85%	ל"ר	165	156	11	36
	ישראל	נווה חריף	אגירה	120	480	-	23.9% (6)	-	2026	2027	2028	-	-	-	-	-	-	-	-	300	90	70%	-	30	26	13	6
				3,199	3,436	-	45%	78%	-	-	-	-	-	72	-	148	-	67	856	9,345	1,610		81%	1,330	1,076	527	248

- ביום 4 בינואר 2023 נחתם הסכם השקעה מחייב בין רה סולאר לבין קרן השקעות אירופאית, במסגרתו התחייבה קרן ההשקעות האירופאית להשקיע סכום המוערך בכ-40-30 מיליון אירו שיקנה לה החזקות בשיעור של 49% בפרויקטים בהספק כולל של 300 מגה-וואט כחלק מפורטפוליו אלפונסו אל סאביו 1 ו-2, בכפוף להגעת הפרויקטים למוכנות להקמה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-002880).
- יודגש כי החברה בתהליך בחינה של רכישת הפרויקטים האמורים ואין כל וודאות כי הפרויקטים האמורים ימומשו על ידי החברה. הפרויקטים האמורים הם כדלקמן: Libertad 2, Poland 2 וכן 5 פרויקטים באי סרדיניה. סך ההספק של הפרויקטים הוא כ-1,642 מגה-וואט, עלות הקמתם החזויה היא כ-4,517 מיליון ש"ח, סך ההכנסות החזוי הוא כ-553 מיליון ש"ח, סך ה-EBITDA החזוי הוא כ-424 מיליון ש"ח, וה-FFO החזוי הוא כ-207 מיליון ש"ח.
- נתוני ההכנסות, EBITDA, FCF ו-FFO הם לשנה שלמה מייצגת המחושבת כשנת פעילות מלאה ראשונה, למעט אליזרסון, המחושב בהתאם לתוצאות שנת 2024 בפועל.
- ביום 27 בספטמבר 2023 דיווחה החברה על חתימת הסכם למכירת הפרויקט. להרחבה בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בספטמבר 2023 וכן דיווח מיום 1 בינואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-110802 ו-2025-01-000175).
- קיבולת אגירה בספרד – הנתונים חזויים בהתאם לתכנית העסקית של החברה.
- חלק החברה בפרויקט נווה חריף בהנחת דילול מלא עתידי.

** יתרת הלוואות בעלים עבור חלק השותפים ליום 31 בדצמבר 2024 היא כ-235 מיליון ש"ח והיא מגדילה את התורים שעולה מהפרויקטים לחברה, לאור מנגנון משפטי המקנה לחברה עדיפות ביחס לתורים השותפים, ואת חלקה האפקטיבי ברווחים בהתאם.

שינויים בתוצאות הצפויות

השינויים המהותיים בתוצאות הצפויות בפרויקטים השונים שפורסמו בשנת 2024 (כמפורט לעיל) ביחס לתוצאות הצפויות שפורסמו בשנת 2023 והרווחיות בפרט בין התקופות השונות נובעים ממספר סיבות ובעיקרן שינויים בשערי החליפין (שכן מטבע הדיווח של החברה הנו שקל בעוד המחירים השונים הנם במטבעות זרים), שינוי של מבנה העלויות של החברה המשפיע על התוצאות, עדכון של עקומות מחירי החשמל השונות (אשר משמשות בין היתר את הגורמים המממנים) בכל רבעון, היותו של שוק האנרגיה שוק דינמי אשר מושפע מהיבטים שונים כגון סביבת המקרו, מחירי האנרגיה השונים, מדיניות סובסידיות וכו'. בכל רבעון, החברה רוכשת מחברות ייעוץ עקומות מחירי חשמל לטווח ארוך ומעדכנת את תחזית ההכנסות בהתאם. כמו כן, חלק ממחירי החשמל מוצמדים למדד המחירים (בישראל או מחוצה לה), עובדה המשפיעה על התוצאות בפועל ועל התוצאות העתידיות.

ההבדלים העיקריים בתוצאות הצפויות של הפרויקטים המרכזיים בשנת 2024 למול הצפי שהיה בשנת 2023:

א. פרויקט מקיננזה בספרד – תחזית ההכנסות, EBITDA ו-FFO ירדה בין התקופות 56-מיליון, 47 מיליון ו-33 מיליון, ל-47 מיליון, 38 מיליון ו-22 מיליון ש"ח, בהתאמה. עיקר הקיטון נובע מעדכון עקומות המחירים בספרד ביחס לחשמל שיימכר בשוק החופשי בשנות הפעילות של הפרויקט.

ב. פרויקט אלפונסו אל סאביו 1+2 בספרד – ההבדלים העיקריים בין התקופות נובעים מהערכות שונות ביחס להיקף האגירה בפרויקטים, המשפיע מחד על עלויות ההקמה ומאידך על מחירי המכירה. ככל שיש יותר אגירה כך עלות הפרויקט גבוהה יותר וההכנסות ממכירת חשמל גבוהות יותר ולהיפך. כמו כן, ככל שפרויקט מתחבר לרשת החשמל מאוחר יותר, כך מחירי החשמל נמוכים יותר (בהתבסס על עקומות המחירים המעודכנות).

ג. צ'ילה – פרויקטי קנקיניה וקצ'יו – עלות ההקמה המצרפית בתחזית בשנת 2024 היא 737 מיליוני ש"ח, לעומת 870 מיליון ש"ח בתחזית בשנה אשתקד. הסיבה לקיטון בהיקף עלויות ההקמה קשורה לירידה בעלות הציוד העיקרי (פאנלים וסוללות אגירה) שתורמת לשיפור רווחיות הפרויקטים. מאידך, תחזית מחירי החשמל לשנים הקרובות בצ'ילה ירדה, מה שגרם להכנסות השנתיות הצפויות לרדת מרמה של כ-118 מיליון ש"ח לרמה של כ-105 מיליון ש"ח בתחזית המעודכנת.

כמו כן, קיימים שינויים אחרים שאינם מהותיים ביחס לכלל הפרויקטים בצבר בחו"ל, הנובעים משינויים בשע"ח של השקל מול האירו (ספרד ואיטליה) והדולר (צ'ילה) בין התקופות השונות.

נתונים מצרפיים לעניין הספק (MW) של פרויקטים מחוברים:

	הספק פרויקטים מחוברים ליום 30.9.2024	הספק פרויקטים שהעברו לשלב ההפעלה המסחרית בתקופה	הספק פרויקטים מחוברים שנמכרו	הספק פרויקטים בהקמה ולקראת חיבור למועד פרסום הדו"ח
ספרד	50			50
צ'ילה		3		3
פולין		3		3
ישראל	71		8	63
	121	6	8	119

נתונים מצרפיים לעניין הספק (MW) של פרויקטים בהקמה:

	הספק פרויקטים בהקמה ליום 30.9.2024	הספק פרויקטים בהקמה שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים בהקמה שהעברו לשלב ההפעלה המסחרית בתקופה	הספק פרויקטים בהקמה הופסקו או עזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים בהקמה למועד פרסום הדו"ח
ספרד	143	-	-	-	143
צ'ילה	6	-	(3)	-	3
פולין	3	-	(3)	-	-
	152	-	(6)	-	146

נתונים מצרפיים לעניין הספק (MW) של פרויקטים לקראת הקמה:

	הספק פרויקטים לקראת הקמה ליום 30.9.2024	הספק פרויקטים לקראת הקמה שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים לקראת הקמה לשלב ההקמה בתקופה	הספק פרויקטים לקראת הקמה שהקמתם הופסקה או עזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים לקראת הקמה למועד פרסום הדו"ח
ישראל	8	-	-	-	8
ספרד	551	-	-	(204)	347
איטליה	140	-	-	-	140
צ'ילה	333	-	-	-	333
	1,032	-	-	(204)	828

-

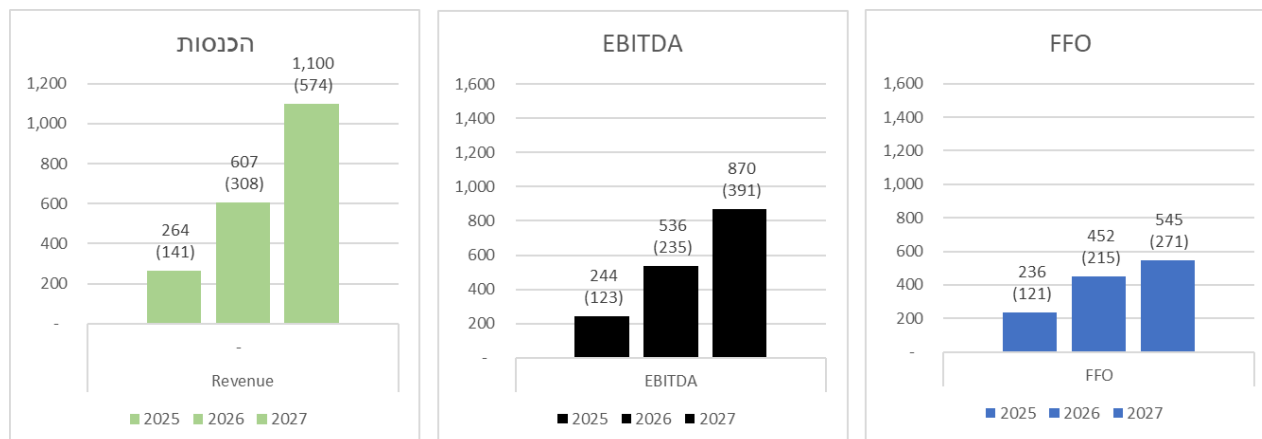
נתונים מצרפיים לעניין הספק (MW) של פרויקטים בפיתוח מתקדם:

הספק פרויקטים בפיתוח מתקדם למועד פרסום הדוח	הספק פרויקטים בפיתוח מתקדם שהופסקו או עזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים בפיתוח מתקדם שעברו לשלב לקראת הקמה בתקופה	הספק פרויקטים בפיתוח מתקדם שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים בפיתוח מתקדם ליום 30.9.2024	
-	-	-	-	-	ישראל
494	-	(136)	200	430	ספרד
169	-	-	-	169	איטליה
245	-	-	-	245	צ'ילה
908	-	(136)	200	844	

נתונים מצרפיים לעניין הספק (MW) של פרויקטים בייזום:

הספק פרויקטים בייזום למועד פרסום הדוח	הספק פרויקטים בייזום שהופסקו או עזבו את השלב מסיבות אחרות	הספק פרויקטים בייזום שעברו לשלב הפיתוח המתקדם בתקופה	הספק פרויקטים בייזום שהתווספו בתקופה	הספק פרויקטים בייזום ליום 30.9.2024	
370	-		120	250	ישראל
423	-	-	190	233	ספרד
1,448	-	-	-	1,448	איטליה
-	-	-	-	-	צ'ילה
200	-	-	-	200	פולין
2,441	-	-	310	2,131	

תחזית ביצועים כלכליים של פרויקטים בצבר הקיים:



הנתונים מוצגים במושגים ריאליים. הנתונים בסוגריים מייצגים את חלקה של החברה באחזקות הפרויקטים. חלק החברה האפקטיבי בתזרים הפנוי של פרויקטים אלה הינו כ-86% (להלן: "**החלק האפקטיבי**"), זאת מכוח הלוואות בעלים ביחס לחלק השותפים המקנה קדימות ברווחים לחברה, שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2024, היא כ-235 מיליון ש"ח. החלק האפקטיבי יחול עד לסילוק מלוא הלוואות הבעלים. בנוסף לנתונים הפיננסיים לעיל, זכאית החברה לרווחי הקמה בשיעור ממוצע של כ-10% מעלויות הקמת הפרויקטים, כאשר חלקה של החברה ברווחי הקמה אלה הוא כ-51%.

התחזית לעיל מבוססת על טבלאות צבר הפרויקטים בסעיפים 2.4 לעיל ולוקחת בחשבון את מועדי החיבור הצפויים ביחס לכל פרויקט באופן ספציפי בהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המקצועיים.

ההכנסות, ה-EBITDA וה-FFO (להלן: "**הנתונים הפיננסיים**") כוללים קבלת תמורה ממכירת חשמל וממכירת פרויקטים בהתאם להערכת הנהלת החברה. בנוסף, ההנחה בבסיס הנתונים הפיננסיים מבוססת על הסכמי מכירת חשמל תחומים, עקומות מחירי חשמל בשוק החופשי שהתקבלו מחברות ייעוץ מובילות וניסיון הנהלת החברה מפעילות בשווקי היעד.

יודגש, כי למועד הדו"ח אין כל וודאות בנוגע להוצאתם לפועל או ללוחות הזמנים להוצאתם לפועל של איזה מהפרויקטים המצויים בשלבי הקמה ולקראת הקמה, של הפרויקטים המצויים בשלב פיתוח מתקדם ושל הפרויקטים המצויים בשלב הייזום וכן ביחס למכירת פרויקטים והתמורה הצפויה להתקבל בגינם, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים (לרבות אישור חברות החשמל הרלבנטיות) אשר אין כל וודאות שיתקבלו; בשל העובדה שלצורך פיתוח והקמה של כלל הפרויקטים האמורים תידרש החברה לגייס מימון בהיקף מהותי הנדרש להקמת כלל הפרויקטים האמורים אשר אין כל וודאות כי יגויס על ידה; בשל הצורך באיתור אסדרה רלבנטית ביחס לפרויקטים בייזום ופיתוח מתקדם בישראל שתאפשר את בנייתם; ובשל חשש להתקיימות אחד מהגורמים המצוינים מפורשות בדו"ח זה לרבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 להלן. בנוסף יודגש כי אין כל וודאות ביחס להוצאתם לפועל של הפרויקטים שטרם מומשו זכויות החברה ביחס אליהם שכן אלו עדיין נמצאים בשלב בחינה של החברה.

התממשות המידע שהובא ביחס להספקים הצפויים, מועדי החיבור הצפויים, עלויות ההקמה, רמת מינוף, יתרת הון עצמי להשלמה, ההכנסות השנתיות, EBITDA וה-FFO אשר צפויים מכלל הפרויקטים בישראל, ספרד, פולין צ'ילה ואיטליה שצוינו בטבלאות שלעיל, וכן תעריפי החשמל הצפויים באסדרות השונות בישראל מהווים אף הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באי התקיימות אילו מהגורמים המפורטים בסעיפים 7-11 בפרק זה בדו"ח ובאי התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 בפרק זה בדו"ח.

2.5. התחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה

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

יובהר כי האמור לא יחול ביחס לנכסים המוחרגים (כהגדרתם בסעיף 6.1 לתשקיף להשלמה) שנותרו בסולאיר ישראל (לרבות פעילויות נלוות להם ו/או הנגזרות מהם), אותם תהיה רשאית להמשיך ולבצע סולאיר ישראל (או בעלי השליטה בה), מבלי שלחברה ו/או מי מטעמה תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך (עוד לענין הנכסים המוחרגים ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף להשלמה) וכן לא יחול האמור ביחס לפרויקטי נדל"ן בחבל ולנסיה בספרד, בהם עוסקים בני הזוג שגב נכון למועד זה, אשר כוללים בניית יחידות דיור, שטחי מסחר ואיזור מגרשי גולף, ואשר צפויים להיות משולבים במסגרתם מתקני אנרגיות מתחדשות בהיקף זניח ביחס להיקפי הפרויקטים עצמם. עם זאת יובהר כי היה והפרויקטים האמורים בחבל ולנסיה שבספרד יכללו קבלת שירותים בתחום האנרגיה מתחדשת מחברות חיצוניות (ולא במסגרת מנהלת הפרויקטים) ובני הזוג שגב יבקשו ליטול חלק בפעילות האמורה, הם יידרשו ליתן לחברה זכות סירוב ראשונה ביחס לביצוע הפעילות האמורה, בהתאם לתנאים המפורטים בס"ק ב' להלן.

ב. כל אחד מבעלי השליטה התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו פרויקט חדש כהגדרתו בס"ק א' לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תפעל ו/או תרכוש ו/או תשקיע ו/או תיזום ו/או תפתח ו/או תארגן ו/או תתקשר בפרויקט החדש (להלן: "**ההצעה**"). לפירוט אודות אופן יישום ההצעה (כהגדרתה לעיל) בפועל, ראו סעיף 6.1.4 לחלק ראשון בדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2022**").

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. לא בוצעו בשנתיים האחרונות עסקאות בהון החברה ובמניותיה, למעט:

אופן ההשקעה	זהות המשקיעים	מועד ההשקעה	כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	כמות מניות רגילות ללא ע.נ.	כתבי אופציה (לא סחירים)	אופציות 1/22	אג"ח א'	התמורה שהתקבלה (באלפי ש"ח)
הנפקה פרטית חריגה של אופציות ומניות	קבוצת מור, קבוצת הפניקס, נוקד לונג שותפות מוגבלת, חצבים לונג שותפות מוגבלת, קרן גידור מאסטרפלאן שותפות מוגבלת, כלירמארק אופרטיוניטי פאנד 3 שותפות מוגבלת, כלירקמארק אופרטיוניטי פאנד 4 שותפות מוגבלת, אידיאה שותפות מוגבלת	26 בדצמבר, 2023	-	2,597,500	1,818,250	-	-	80,003,000

3.2. החברה התקשרה ביום 3 ביולי, 2022, עם "מיטב טרייד בע"מ" (להלן: "עושה שוק") כעושה שוק במניות החברה בסכום לא מהותי. תקופת ההסכם הנה החל מיום 7 ביולי, 2022, לתקופה של 12 חודשים אשר תוארך באופן אוטומטי לתקופות נוספות בנות 12 חודשים בכל פעם, ונכון למועד הדוח הנה בתוקף עד ליום 7 ביולי 2025 ותוארך באופן אוטומטי כאמור לעיל. כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בכתב 21 ימים מראש, החל מתום 12 החודשים הראשונים.

4. חלוקת דיבידנדים

ליום 31 בדצמבר, 2024, לחברה אין רווחים ראויים לחלוקה.

לחברה אין מגבלות על חלוקות דיבידנד למעט מכוח אמות מידה פיננסיות בהן נדרשת לעמוד מכוח הסכמי מימון בהם התקשרו חברות הקבוצה ואגרות חוב של החברה. לפירוט בדבר אמות המידה האמורות, ראו סעיף 11.6 להלן וכן סעיפים ב' ו-ג' בחלק השלישי בדוח הדירקטוריון לשנת 2024 המצורף לדוח זה.

למועד הדו"ח אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים. בשנתיים האחרונות החברה לא חילקה דיבידנדים.

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.1. להלן תמצית נתונים כספיים (באלפי ש"ח), בחלוקה לתחומי פעילות, לשנים 2023 ו-2024 וזאת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה:

שנת 2023						
דוחות כספיים	התאמות לדוחות הכספיים	אחרים	ניהול והקמה	ספרד – פוטו וולטאית	ישראל – פוטו וולטאית	
47,671	-	2,953	-	15,738	28,980	הכנסות מחיצוניים
-	(34,046)	-	34,046	-	-	הכנסות בין תחומי פעילות
47,671	(34,046)	2,953	34,046	15,738	28,980	סה"כ הכנסות
21,429	(12,589)	3,256	21,345	1,831	7,586	עלויות קבועות ומשתנות
-	(6,172)	-	-	1,258	4,913	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
21,429	(18,760)	3,256	21,345	3,089	12,499	סה"כ עלויות
26,242	(15,286)	(303)	12,701	12,649	16,481	תוצאות תחומי פעילות
37,931	1,427	-	-	12,742	23,762	עלויות שלא הוקצו, פחת, ירידת ערך, מימון ומיסים
(11,689)	(16,713)	(303)	12,701	(93)	(7,281)	רווח נקי (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות מטופלות בשיטת השווי המאזני
102	102	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות מטופלות בשיטת השווי המאזני
(262)	(16,611)	(303)	12,701	(93)	(7,281)	רווח נקי (הפסד)
27,183	4,888	-	-	20,827	622	תנועה ברווח כולל אחר
26,921	(11,723)	(303)	12,701	20,734	(6,659)	רווח (הפסד) כולל
28,671	8,204	(144)	12,509	14,776	(6,656)	רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה
(1,750)	(19,926)	(159)	192	5,958	(4)	רווח (הפסד) כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

שנת 2024						
דוחות כספיים	התאמות לדוחות הכספיים	אחרים	ניהול והקמה	ספרד – פוטו וולטאית	ישראל – פוטו וולטאית	
105,720	(22,054)	834	85,782	14,108	27,052	הכנסות מחיצוניים
-	(129,263)	-	129,263	-	-	הכנסות בין תחומי פעילות
105,720	(151,317)	834	215,045	14,108	27,052	סה"כ הכנסות
79,138	-	969	67,989	2,294	7,886	עלויות קבועות ומשתנות
-	(108,700)	-	104,945	1,727	2,028	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
79,138	(108,700)	969	172,934	4,021	9,914	סה"כ עלויות
26,584	(42,617)	(135)	42,111	10,087	17,138	תוצאות תחומי פעילות
72,881	-	-	-	14,109	35,840	פחת, ירידת ערך, מימון ומסים
26,062	26,062	-	-	-	-	עלויות שלא הוקצו, פחת, ירידת ערך, מימון ומסים
(73,349)	(68,679)	(135)	42,111	(4,022)	(18,702)	רווח נקי (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(455)	(454)	-	-	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(59,505)	(69,133)	(135)	42,111	(4,022)	(18,702)	רווח נקי (הפסד)
(23,422)	(1,530)	-	-	(22,932)	(65)	תנועה ברווח כולל אחר
(82,927)	(70,663)	(135)	42,111	(26,954)	(18,767)	רווח (הפסד) כולל
(67,816)	-	(62)	42,111	(19,208)	(18,735)	רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה
(15,111)	-	(73)	-	(7,745)	(32)	רווח (הפסד) כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

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

6.1. כללי

על אף שאנרגיה מתחדשת בדגש על רוח ואנרגיה סולארית, זוכה לאימוץ נרחב, שיעור החדירה של מתחדשות הוא רחוק ממיצוי (ראו תרשים 1 מטה), כשיעור האימוץ ברוב מדינות העולם עוד לא חצה את 20 האחוזים, נכון לסוף 2023.

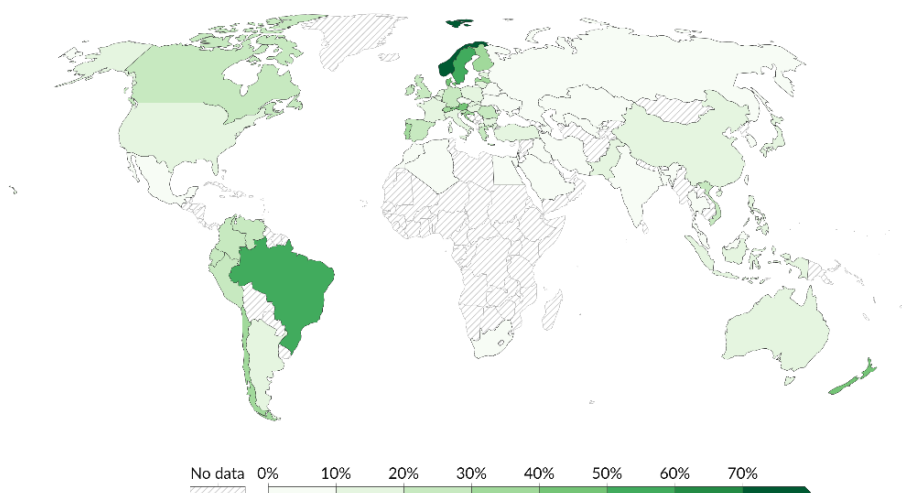
לאימוץ המתחדשות מנועי צמיחה רבים, ביניהם:

1. הירידה במחירי הסוללות המאפשרת להסיט לראשונה בצורה כלכלית חשמל משעות היום לשעות הערב ומסייעת להתמודד עם עודפי הייצור בשעות היום
 2. חשמול מואץ של התעשייה ושל מערכות חימום וקירור ביתיות
 3. המרוץ לייצור מימן ואמוניה ירוקים מאנרגיות מתחדשות
 4. הקמה נרחבת של דאטה-סנטרים לטובת מערכות AI
 5. מדיניות ממשלתית, הן בפן הסביבתי והן בפן העצמאות האנרגטית, וכיום יש להוסיף את ההיבט התחרות לאור התהפוכות בשוק האנרגיה בשנים האחרונות)
- על אף התחזקות של תנועות פוליטיות בארה"ב ובאירופה הקוראות לזנוח את המלחמה בשינוי האקלים, התמריצים הכלכליים שהונחו זה מכבר יחד עם כדאיות כלכלית מובנית וביקוש מצד צרכנים גדולים, מהווים תמריץ מספק עבור חברות יזמיות מסוגה של סולאיר.

Share of primary energy consumption from renewable sources, 2023

Measured as a percentage of primary energy¹ using the substitution method². Renewables include hydropower, solar, wind, geothermal, bioenergy, wave, and tidal, but not traditional biofuels, which can be a key energy source, especially in lower-income settings.

Our World
in Data



Data source: Energy Institute - Statistical Review of World Energy (2024)

OurWorldinData.org/energy | CC BY

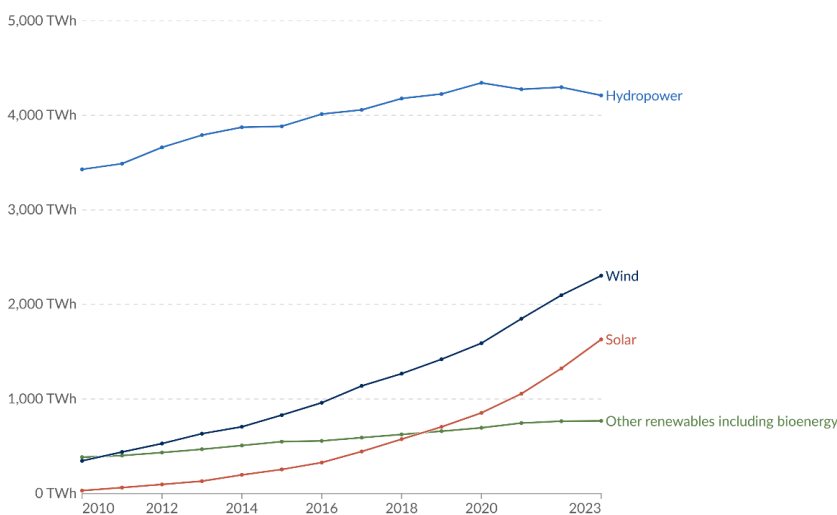
תרשים 1 – שיעור החדירה של אנרגיות מתחדשות נכון לסוף 2023.

בשנת 2024, חצתה לראשונה ההשקעה בעולם במעבר למקורות אנרגיה לא מזהמים את רף 2 טריליון הדולר, מתוכם כ-771 מיליארד דולר באנרגיות מתחדשות.⁷

Modern renewable energy generation by source, World

Measured in terawatt-hours¹.

Our World
in Data



Data source: Ember (2024); Energy Institute - Statistical Review of World Energy (2024)

OurWorldinData.org/renewable-energy | CC BY

<https://www.iea.org/reports/world-energy-investment-2024/overview-and-key-findings>⁷

נכון למועד פרסום הדוח, החברה צופה את המשך הגידול בהיקף התקנת מערכות אנרגיה מתחדשת, אך אם בשנים הראשונות קצב האימוץ הואץ בעיקר על ידי הירידה המתמשכת במחירי התשומות ותמריצים מצד המדינה, כיום פוגשים פרויקטים רבים מגבלות מערכתיות כגון עומסים על רשתות ההולכה והחלוקה אשר מגבילים את אפשרות הוספת קיבולת ייצור לרשת ולעיתים מגבילים באופן נקודתי הזרקת חשמל לרשת, עיכובים סטטוטוריים הנובעים מצבר פרויקטים גדול הממתין לאישור וירידה ארוכת טווח במחירי החשמל בשעות השמש.

עם זאת, מספר מגמות נגדיות צפויות להמשיך לחזק את אימוץ האנרגיות המתחדשות והתקנות מערכות אנרגיה כאמור:

- א. מיסוי פחמן - בצד המיסוי, יעדי הגבלת פליטות המזהמים אליהן התחייבו מרבית מדינות העולם, לראשונה בועידת האקלים בפריס ב-2015 ובהמשך בחקיקה ובהחלטות ממשלה בכל מדינה, גוזרים הגבלה ומיסוי הולכים ומחמירים של פליטות פחמן דו חמצני על ידי חברות תעשייתיות ועסקיות. הדבר מעודד רכישת אנרגיה מתחדשת ומסחר בפליטות פחמן באופן שיוצר ביקוש לאנרגיה מתחדשת במסגרת הסכמי רכישת חשמל (PPA) פרטיים ולרכישת "תעודות ירוקות" (Renewable Energy Certificates) למניעת תשלום מיסים וקנסות.
 - ב. סגירת מתקני ייצור פחמיים – מרבית מדינות העולם המערבי פועלות לסגור תחנות כוח פחמיות ולהחליפן במתקני אנרגיה מתחדשות וגז טבעי.
 - ג. שיפור תשתיות – בצד תשתיות החשמל, קיימים מאמצים להאיץ את שדרוג רשתות ההולכה והחלוקה ולהקצות ליצרני אנרגיה מתחדשת מקום ברשת המתפנה כתוצאה מסגירת תחנות חשמל פחמיות.
 - ד. אגירה – ירידה מתמשכת במחירי מערכות האגירה, בדפוס הדומה לירידת המחירים של אנרגיה פוטו-וולטאית, יחד מנגנוני תגמול מגוונים לאגירה, בין היתר באמצעות תשלום בגין שירותי רשת כגון דמי זמינות, איזון וכדומה.
- על אף האמור, סוגיות מדיניות וסטטוטוריקה בהקשר לקרקע, סוגיות רגולטוריות וטכניות בהתחברות הפרויקטים לרשת החשמל, ובחלק מהמקרים אף מיסוי על ייצור מאנרגיות מתחדשות, מביאים לכך שפעילות החברה וכדאיותה תלויות במידה מסוימת ביעילות הגופים הסטטוטוריים, במגבלות רשת החשמל, בחקיקה, בהחלטות גופים ממשלתיים והחלטות רשויות שונות, ביניהן רשויות החשמל, רשויות מקרקעין, תכנון וחשמל, המסדירות את הסביבה הרגולטורית בה פועלים יצרני החשמל באנרגיה מתחדשת.

6.2. מדיניות סביבתית – כללי

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

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

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

6.2.1. מדיניות סביבתית בישראל

בחודש יולי, 2020, הודיע שר האנרגיה, בהמשך להחלטת ממשלה מס' 542 (אשר עיגנה יעדים לאומיים להפחתת פליטת גזי חממה ולייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות), כי יעד ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות לשנת 2030 יועלה ל-30%. הודעה זו אושרה על ידי הממשלה ב-25 לאוקטובר 2020, וכן הוגדר יעד ביניים שאפתני של 20% אנרגיות מתחדשות עד סוף 2025.

בינואר 2025, פרסם משרד האנרגיה עדכון לתכנית "מפת הדרכים לאנרגיות מתחדשות לשנת 2030" אשר פורסמה במאי 2022. לדברי המסמך: *"על פי נתוני רשות החשמל, נכון לאוקטובר 2024 ההספק המותקן של אנרגיות מתחדשות עומד על כ-6,700 מגה-ואט DC. שיעור צריכת החשמל בפועל מאנרגיות מתחדשות בשנת 2023 עמד על כ-12.5%. ממוצע ההתקנות בין השנים 2020 ועד היום עומד על כ-1,000 מגה-ואט לשנה, אך כדי לעמוד ביעדים, נדרש קצב התקנות מוגבר של מעל 1,400 מגה-ואט לשנה עד 2030."*

בחודש יוני 2023, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה להגדיל את מכסה הקרקע שנקבעה בהחלטתה מנובמבר 2020 מ-20,000 דונם בכ-35,000 דונם, עם אפשרות

להגדלה בכ-5,000 דונם נוספים בכפוף לדיון נוסף שיתקיים בתוך חצי שנה.⁸ בשורה תאפשר להגדיל משמעותית את היקף ההספק המותקן בישראל בשנים הקרובות.

מניסיון החברה, כיום ישנה העדפה בפועל של רשויות התכנון לאישור פרויקטים אגרי-וולטאים, המשלבים פאנלים סולאריים על גבי גידולים חקלאיים ופרויקטים של דו-שימוש, כגון מערכות פוטו-וולטאיות על גבי מאגרים, על חשבון פרויקטים פוטו-וולטאים קרקעיים "קלאסיים" שאינם משלבים חקלאות וזאת בשם "בטחון תזונתי" ושימור החקלאות.

בחודש נובמבר 2023, בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל אישרה מועצת מקרקעי ישראל הוראת שעה המאפשרת הרחבת מכסות תעסוקה והקצאת קרקעות ליישובים חקלאיים בישובים באזורי קו העימות.⁹

בחודש דצמבר 2023, קבעה הנהלת רשות מקרקעי ישראל מחירים אחידים לתשלום לרשות מקרקעי ישראל בנוגע למיזמים סולאריים.¹⁰ בחודש יוני 2024, קבעה הנהלת רשות מקרקעי ישראל מחירים אחידים לתשלום בנוגע למתקני אגירה STANDALONE.

11

6.2.2. מדיניות סביבתית בספרד¹²

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

בהמשך לתכנית האיחוד, הציגה ממשלת ספרד את תכנית המאבק שלה בשינוי האקלים, במסגרתו קבעה ממשלת ספרד יעד מדינתי לפיו חלק ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת יעמוד על 74% מכלל יצור החשמל המדינתי עד לשנת 2030 והגעה לנייטרליות מבחינת פליטת מזהמים עד 2050, בין היתר באמצעות אספקת 100% מצריכת החשמל מאנרגיות

⁸ blob:https://mavat.iplan.gov.il/2d8f4637-bba5-4085-b9d4-a002cdad929e
⁹ https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/hatzaot_lichivat_hamoatza/he/council_public_9.24-31.10.2023-a.pdf
¹⁰ <https://www.gov.il/he/departments/policies/3721b-procedure>

¹¹ https://www.gov.il/BlobFolder/policy/hanhala-5605/he/council_hanhala_hanhala-5605.pdf

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

מתחדשות. בספטמבר 2024, עודכן יעד המתחדשות ל-2030 ל-81% מכלל ייצור החשמל או 76 גיגה-וואט.

בשנת 2024 היו אנרגיות מתחדשות כ-56.8% מייצור החשמל במדינה, גידול בייצור ממתחדשות של כ-10.3% לעומת שנת 2023.¹³ ההספק המותקן ממתחדשות גדל בכ-9.3%.

עם זאת, על אף נתוני האימוץ המרשימים, צווארי בקבוק בירוקרטיים נמשכים ואישורם של פרויקטים רבים נוספים התעכב. עיכובים אלה הביאו את הרשויות למתן מספר ארכות לקבלת אישורים עבור פרויקטי אנרגיה מתחדשת (בין היתר RD 8/2023, RD 14/2022).

6.2.3 מדיניות סביבתית באיטליה

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

בשנת 2017 כחלק מהתחייבויותיה בהסכם פריז, קבעה איטליה יעדים עד שנת 2030 של ייצור 30% מצריכת האנרגיה מאנרגיה מתחדשת והפחתת פליטות מזהמים ב-33%, יחד עם סגירת תחנות הכוח הפחמיות עד שנת 2025.¹⁴ מדיניות זו זכתה לחיזוק, עם הגרין דיל האירופי (כאמור לעיל), שבעקבותיו אושרה בדצמבר 2019 התכנית הלאומית להפחתת פליטות מזהמים (NECP).¹⁵

בדומה למצב בספרד, באיטליה קיימים צווארי בקבוק בירוקרטיים משמעותיים אשר מעכבים קבלת אישורים והיתרים שונים, הן בוועדות התכנון והן בחברת ניהול הרשת Terna, זאת על אף החלת חוק האישור האחד ב-2019 (PAUR) שנועד להיאבק בעיכובים הבירוקרטיים וצווארי הבקבוק ברשת החשמל המעכבים חיבור מערכות אנרגיה מתחדשת חדשות, ולחבר את מרבית תהליכי האישור לתהליך מאוחד.¹⁷¹⁶

https://www.ree.es/es/datos/generacion/estructura-renovables?start_date=2023-01-01T00:00&end_date=2024-12-31T23:59&time_trunc=year&systemElectric=nacional¹³

https://www.mise.gov.it/images/stories/documenti/BROCHURE_ENG_SEN.PDF¹⁴

https://www.mise.gov.it/images/stories/documenti/it_final_necp_main_en.pdf¹⁵

https://www.evershedsutherland.com/global/en/what/articles/index.page?ArticleID=en/Energy/Simplification_Decree_A_new_way_forward_for_clean_energy_project_permitting_in_Italy¹⁶

<https://www.reuters.com/business/energy/grid-delays-threaten-italys-solar-wind-goals-2023-08-03/>¹⁷

בהתאם למדיניות האיחוד, איטליה מפעילה מדיניות CAP AND TRADE אשר מעניקה הרשאות למזהמים, אשר מופחתות בהדרגה ובד בבד שותפה למערכת המסחר בפליטות (ETS) של האיחוד האירופי.¹⁸

תכנית האקלים הלאומית של איטליה קובעת יעד של 63.4% לסך ייצור החשמל ממתחדשות מכלל ייצור החשמל עד 2030. בשנת 2024, הגיע ייצור החשמל ממתחדשות לכ-41% מסך ייצור החשמל במדינה.¹⁹

6.2.4. מדיניות סביבתית בצ'ילה

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

נכון לסוף 2024, הקיבולת המותקנת של מתקני אנרגיה מתחדשת בצ'ילה (כולל הידרו וביו-מאסה) היא כ-23.7 גיגה-וואט.²⁰ בסך הכל מתקנים אלה ייצרו כ-34.9 גיגה-וואט שעה שהיוו כ-41.9% מייצור החשמל לשנת 2024.

המדיניות של צ'ילה בתחום החשמל, היא קידום הפיתוח והצמיחה של מגזר האנרגיה המתחדשת, לרבות אנרגיה סולארית. המדינה יישמה מדיניות להקלה על פיתוחם של פרויקטים סולאריים בקנה מידה גדול, כגון מכרזים לרכישת חשמל וייעול תהליכי ההיתרים. בהתאם למדיניות הסביבתית שלה, המדינה קבעה במסגרת התכנית האסטרטגית שלה בתחום האקלים יעד ייצור בסך 80% אנרגיה מתחדשת עד 2030, סגירת 65% מתחנות הכוח הפחמיות עד שנת 2025 והגעה לנייטרליות מבחינת פליטת מזהמים.²¹ נכון למרץ 2025, נותרו כ-17 תחנות כוח פחמיות מתוך 28 שפעלו בשנת 2019 וההספק המותקן הוא כ-3.8 גיגה-וואט לעומת 5.5 גיגה-וואט. מתקנים נוספים צפויים להיסגר במהלך השנה הקרובה.

החוק בצ'ילה מחייב צרכנים בעלי הספק גדול מ-200 מגה-וואט לספק למנהל המערכת דיווח על אספקה של לפחות 20% מצריכת החשמל שלהם ממקורות אנרגיה מתחדשים

<https://www.isprambiente.gov.it/en/publications/reports/emissions-trading-scheme-in-italy-and-in-the-biggest-european-countries>¹⁸

[Renewables meet 41.2% of Italy's power demand in 2024 | Renewable](#)¹⁹

[Energy News | Renewables Now](#)

[/https://renewablesnow.com/news/chiles-renewables-share-moves-to-418-in-dec-847283](https://renewablesnow.com/news/chiles-renewables-share-moves-to-418-in-dec-847283)²⁰
<https://www.gob.cl/en/news/environment-science-and-energy-ministries-launch-long-term-climate-strategy-sets-out-path-to-carbon-neutrality>²¹

בכל שנה. חוק זה חל גם על יצרני אנרגיה גדולים. חברות אשר אינן עומדות בדרישה זו חשופות לקנסות ישירים על הצריכה החורגת²².

בסוף דצמבר, 2023 עבר פה אחד בסנאט הצ'יליאני הנוסח העקרוני של חוק "מעבר האנרגיה" אשר בין היתר מסדיר ומספק תמריצים להתקנת קיבולת אגירה, זאת בין היתר באמצעות קיום מכרז גדול לאגירת אנרגיה ותשלומי זמינות גבוהים למערכות אגירה, עקב יכולתן למלא את החסר בשעות שיא הביקוש ולסייע במזעור עומסים ו-CURTAILMENT ברשת החשמל.²³

בשוק הצ'יליאני מנגנון ייחודי המשלם דמי זמינות ליצרני אנרגיה בהתאם לפרופיל הייצור שלהם. בחודש מאי 2024, אושרה תקנה חדשה DS70, המחלקת דמי זמינות למתקני אגירה לפי מספר שעות האגירה עד ל-100% זמינות (5 שעות = 100% זמינות). כמו כן, התקנה מעדכנת את תקנת דמי הזמינות הקיימת DS62 ומקבעת את האסדרה לאגירה למשך 10 שנים עד 2034. תשלומי דמי הזמינות בגין אגירה הם מהותיים ועשויים להוות עשרות אחוזים מהכנסות פרויקטים של אנרגיה מתחדשת המשלבים אגירה.

נוסף על כך, חווה צ'ילה 13 שנים רצופות של בצורת, שהובילה ומוסיפה להוביל לירידה מתמשכת בייצור ההידרואלקטרי המספק כ-22% מייצור החשמל במדינה. בשל כך, הטילה המדינה מגבלות חסרות תקדים, ביניהם קציבת מים בעיר הבירה סנטיאגו. התיקון לחוק המים הצ'יליאני מגדיר לראשונה את המים כמשאב ציבורי ומאפשר למדינה לעצור זמנית את ההפקה ממקורות מים בסיכון. נוסף על כך, זיכיונות מים חדשים יוגבלו ל-30 שנה, כאשר לפני כן זכויות מים הוגדרו כקניין פרטי ויכלו לעבור בירושה.²⁴

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

6.2.5 מדיניות סביבתית בפולין

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

²² <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=258171&idParte=8721943&idVersion>

²³ <https://energia.gob.cl/noticias/nacional/proyecto-de-ley-de-transicion-energetica-es-aprobado-de-manera-unanime-por-el-senado>
²⁴ <https://www.theguardian.com/world/2022/jun/01/chiles-water-crisis-megadrought-reaching-breaking-point>
<https://www.fao.org/faolex/results/details/es/c/LEX-FAOC209228>

בפולין עדיין נשען במרביתו על דלקים פוסיליים (בעיקר פחם), ופולין נחשבת לאחד מהמדינות ה"מזהמות" באירופה²⁵.

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

יעדי התכנית כוללים הגדלת נתח המתחדשות מייצור החשמל עד ל-56% בשנת 2030 ו-69% עד 2040, בין היתר באמצעות הגדלת ההספק הסולארי המותקן ל-29 גיגה-וואט וההספק מטורבינות רוח ל-16.5 גיגה-וואט מכ-18 גיגה-וואט ו-11 גיגה-וואט כיום בהתאמה.

במהלך שנת 2024 המשיך שוק האנרגיות המתחדשות בפולין לצמוח בקצב מהיר, נכון לסוף 2024, ההספק המותקן ממתחדשות הגיעה ל-30 גיגה-וואט, אשר ייצרו בשנת 2024 כ-40% מסך תצרוכת החשמל.²⁶

הצפי לשנת 2025 הינו שייצור חשמל באמצעות מקורות אנרגיה מתחדשת ימשיך לצמוח בקצב מהיר, בייחוד על רקע שינויים גיאופוליטיים משמעותיים שחלו ביבשת אירופה, ובייחוד בפולין, כתוצאה מהפלישה של רוסיה לאוקראינה.

6.3 רגולציה

6.3.1 רגולציה בישראל

עד 2018, משק החשמל בישראל נשלט באופן כמעט בלעדי על-ידי חברת החשמל, המוגדרת, על-פי חוק משק החשמל, כ"ספק שירות חיוני", והינה בעלת מרבית כושר ייצור החשמל בישראל, מנהלת המערכת, ובעלת רשת ההולכה והחלוקה של החשמל בישראל.

ב-2018 אושרה רפורמה מקיפה בשוק משק החשמל, הכוללת: הפרדת ניהול המערכת מחח"י והפיכתה ליחידה עצמאית נפרדת (נ.ג.ה.); צמצום היקפי הפעילות של חח"י במקטע הייצור; הגדלת כושר הייצור של יצרני חשמל פרטיים בדרך של הפרטת תחנות כוח²⁷; פתיחת חסמים רגולטוריים²⁸; הגדלת מכסות ייצור; וכיוצ"ב.

פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים בישראל ומכירתו לחח"י ולצרכנים פרטיים, לפי העניין, מוסדרת בחוק משק החשמל ובתקנות המפורסמות מכוחו. בנוסף

²⁵ <https://energy.instrat.pl/en/electrical-system/generation-capacity-are>

²⁶ <https://www.forum-energii.eu/en/polish-grids-2040>

²⁷ כדוגמת מכירת תחנת הכוח "אלון תבור", העמדת תחנת הכח באתר רמת חובב למכירה בדרך של מכרז, ותוכנית למכור שלוש תחנות כוח נוספות בשלוש השנים הקרובות.

²⁸ כדוגמת הסרת חסמים ביחס לרשת ההולכה, דבר המאפשר חיבור מתקני ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת במתח גבוה.

מפרסמת רשות החשמל (האחראית על אסדרת משק החשמל בישראל), מעת לעת, הוראות והחלטות שונות שמטרתן, בין היתר, לקדם פיתוח משק חשמל תחרותי בישראל. ההחלטות האמורות עוסקות, בין היתר, במכסות לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, בתעריפים שישולמו ליצרני החשמל וביתר התנאים בהם נדרש יזם לעמוד על מנת להקים מערכת לייצור חשמל. לפיכך, להוראות הרגולציה ישנה השפעה ישירה על יכולת הקמת פרויקטים כמו גם על היקפי ורווחיות הפעילות בתחום.

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

כמו כן, הקמה והחזקה של מערכת לייצור חשמל (לרבות מתקני אגירה) בהספק העולה על 16 מגה-וואט כפופים לקבלת רישיון (יובהר כי נכון למועד הדו"ח, לחברה אין מערכות בהיקף כאמור)²⁹. קבלת רישיון כאמור כפופה לעמידה בהוראות תקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובת בעל רישיון), תשנ"ח-1997, לרבות הוכחת יכולת העמדת הון עצמי בשיעור של 20% לפחות מעלות הקמת המערכת וכיוצ"ב.

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

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

בהקשר זה יצוין, כי בהתאם לפרסומיו³⁰, משרד האנרגיה, בשיתוף עם מנהל התכנון, מקדם תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק החשמל (תמ"א 41 – כיום פרק 9 לתמ"א 1), שמטרתה העיקריות הינן סימון שטחים ייעודיים שישמשו אתרים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, יצירת מסגרת תכנונית אחידה לייצור ולאגירת חשמל ממקורות מגוונים ובטכנולוגיות שונות, ותיקון תמ"א 10/ד/10 באופן אשר ירחיב את אפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות מכוח היתרי בניה בלבד וכיוצ"ב. על-פי פרסומי משרד האנרגיה, תוכנית זו תהווה בסיס למתן מענה תכנוני לביקושי האנרגיה הצפויים בשנים 2030 ו-2050, תוך התייחסות לתמהיל מקורות האנרגיה, מגוון אמצעי הייצור, והבטחת יתירות ואמינות בהספקה³¹. נכון למועד דוח זה, תמ"א 41 אושרה על ידי המועצה הרארצית לתכנון ובנייה במאי 2021, אך טרם אושרה על ידי הממשלה.

²⁹ יצוין, כי בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק משק החשמל, חלה חובה לקבל רישיון ייצור בגין מערכות בהספק העולה על 16 מגה-וואט. בנוסף, בהתאם לסעיף 3(ב)(1) לחוק משק החשמל הודיעה רשות החשמל בהחלטה מס' 57807 מיום 30.4.2020 כי כל מתקן אגירה בהספק מותקן שאינו עולה על 16 מגה-וואט יהיה פטור מרישיון אגירה, וזאת בהתאמה לפטור מרישיון ייצור למתקני ייצור בהספק מותקן של עד 16 מגה-וואט.
³⁰ ראו: www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בדו"ח.
³¹ ראו טיוטת תמ"א 41 מחדש דצמבר 2019.

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

כחלק מקידום תכנית מתאר ארצית לתחום האגירה, פרסם משרד האנרגיה מסמך מדיניות תכנונית לאגירת אנרגיה בנובמבר, 2021.³²

החלטת ותיקון החלטת רשות החשמל בדבר מכירת חשמל ישירות למספקים:

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

להערכת החברה מכוח ההחלטה, מערכות פוטו-וולטאיות במתח נמוך ובמתח גבוה בישראל תוכלנה להמשיך למכור את החשמל המיוצר במכירה פרטית בתום תקופת האסדרה, ואף לבטל את השתתפותן באסדרה לטובת העניין קודם לכן. כנגזרת, עדכנה החברה ערך גרט למערכות בישראל, המשקף הפעלה של המערכות למשך כ-5 שנים נוספות לאחר תום תקופת האסדרה הרלוונטית. קביעה זו מבוססת, בין היתר, על מחקרים בתחום ההנדסה בדבר נצילות ואפקטיביות מערכות פוטו-וולטאיות, המניחים כי מערכות אלו מסוגלות להמשיך לפעול במשך שנים רבות לאחר תום תקופת האחוריות 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.³³

ביום 1 בינואר, 2023, פורסם תיקון להחלטה מספר 64603, שעודכן ביום 21 בפברואר, 2024, בו בוצע תיקון ללוחות התעריף ואמות המידה כך שהובהר שהתעריף המשלים יחול על אנרגיה הנצרכת מהרשת בפועל ולא על הצריכה הצפויה יום מראש. כן התווספה אמת מידה המסדירה את אופן המעבר בין אסדרות אחרות לאסדרת השוק (להלן: **"התיקון להחלטה"**).

לפרטים בדבר האסדרות הרלוונטיות בישראל לייצור חשמל על פיהן פועלת החברה בתחום הפעילות בישראל, ראו בסעיף 7.3.3 להלן.

6.3.2. רגולציה בספרד

³³ <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/pip.3615>

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

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

אישורים להקמת מתקנים לאנרגיה

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

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

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

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

בקשר לחיבור לרשת מוכרעות על ידי ה- Spanish National Commission on Markets and Competition.

שוק החשמל הספרדי

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

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

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

מס על ייצור חשמל

חוק 15/2012 קובע מס שמש בגין ייצור חשמל החל על כל יצרני החשמל בספרד. המס האמור על ייצור החשמל הוא בגובה 7% מסך ההכנסות שנבעו מייצור החשמל.

6.3.3. רגולציה באיטליה

ככלל, הרגולטור האיטלקי נוקט בגישה ליברלית בנוגע לתחום ייצור החשמל. יחד עם זאת, הבנייה והתפעול של מתקני ייצור דורשים אישורים, היתרים ורישיונות הניתנים על ידי רשויות רגולטוריות שונות, כדוגמת בדיקות סביבתיות, תסקיר EIA (סקר סביבתי), PAUR (אישור "מטריה" שבתוכו נכללים כל ההיתרים הדרושים לבנית מתקן של מערכות סולאריות) וכן אישורים ציבוריים וסביבתיים שונים נוספים.

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

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

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

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

לצד יתרונות רבים בשוק האנרגיה באיטליה, יש מספר אתגרים רגולטוריים כדלקמן:

1. הליכי אישור מורכבים וארוכים: איטליה ידועה כמדינה עם הליכי אישור הארוכים והיקרים ביותר באירופה לפרויקטים סולאריים גדולים. כמעט 50% מהבקשות לאישורים אינן מתממשות, והשאר מתממשות לאחר עיכובים של כמעט שש שנים.³⁴
2. הגבלות תכנון מרחביות: קיימות הגבלות תכנון מרחביות מחמירות וגנריות, שמקשות על התקנת מערכות סולאריות באזורים מסוימים. כמו כן, חוסר תשומת לב לרמה המקומית בתוך התכנון האנרגטי האסטרטגי הלאומי מוסיף לקשיים.³⁵

<https://www.pv-magazine.com/2021/10/28/faster-permitting-crucial-to-help-italy-add-70-gw-of-renewables-this-decade/34>

<https://clean-energy-islands.ec.europa.eu/system/files/2023-01/Regulatory%20barriers%20in%20Italy%20findings%20and%20recommendations%2020230117.pdf>

<https://solarstorageextra.com/italy-restricts-new-solar-panels-on-agricultural-land/> 37

<https://caneurope.org/content/uploads/2024/04/Italy-Residential-Rooftop-Solar-Country-Profile.pdf> 38

3. הגבלות על שטחים חקלאיים: הממשלה האיטלקית הטילה הגבלות על התקנת פאנלים סולאריים על שטחים חקלאיים, מה שמגביל את האפשרויות לפיתוח פרויקטים סולאריים גדולים באזורים אלו.³⁷

4. מגבלות תשתית רשת: קיימות מגבלות תשתית רשת שמקשות על העברת חשמל מתחדשים ברחבי המדינה, מה שמגביל את יכולת הקישור של מערכות סולאריות גדולות לרשת החשמל הלאומית.³⁸

5. בירוקרטיה וחוסר בהירות במדיניות: חוסר בהירות במדיניות האנרגטית והליכים בירוקרטיים מורכבים מוסיפים לקשיים בקבלת אישורים לפרויקטים סולאריים גדולים.³⁶

6.3.4 רגולציה בצ'ילה

שוק האנרגיה בצ'ילה מופרט ומופרד למקטעים – ייצור, הולכה וחלוקה – כאשר חברות פרטיות מפעילות את כל המקטעים. מרבית רשת ההולכה אוחדה לרשת אחת SEN ב-2017, מלבד שתי רשתות בדרום המדינה AYSEN ו-MAGELLANES, ומחולקת למקטעי חלוקה הקרויים NODES.³⁷

מאז שנת 2005, חוק 20018, הידוע גם בשם "החוק הקצר II", מחייב חברות חלוקת חשמל לספק חשמל לשווקים מוסדרים באמצעות מכרזים לא מפלים (כולל אנרגיה מתחדשת) ומאפשר ליצרני אנרגיה מתחדשת לחתום על הסכמי PPA ארוכי טווח עם חברות חלוקה. המכרזים האחרונים מחלקים את היממה לשלושה מקטעי חלוקה. כאשר מציע רשאי להציע למקטע אחד או יותר. עבור פרויקטים קטנים קיים מתווה מחיר מיוצב ללא מכרז (PMGD), אשר בו רשאים להשתתף מתקנים עד 9 מגה-וואט.³⁸

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

<https://www.pv-tech.org/legislative-hurdles-dominated-italian-solar-in-2024/36>

³⁷ http://www.geni.org/globalenergy/library/national_energy_grid/chile/index.shtml

³⁸ <https://www.bnamerica.com/en/news/chiles-pmgd-distributed-generation-segment-the-state-of-play>

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

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

הרגולטורים הרלוונטיים ביותר לשוק החשמל בצ'ילה הם:

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

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

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

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

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

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

ז. אישור סביבתי (RCA) מטעם SEIA;

ח. אישור חיבור לרשת מול רשות החשמל;

ט. הסכם התחברות (INTERCONNECTION) מול בעל תחנת המשנה/קו הרלוונטי.

י. אישורים נוספים כולל:

- אישור משרד החקלאות להתאמת שטחים (IFC);
- זכויות RIGHT OF WAY לשימוש בדרכים ובתשתיות ציבוריות;
- זכויות כרייה בחלק מהמקרים (על מנת למנוע כרייה בשטח הפרויקט);

- היתרים ואישורים אזוריים ומקומיים.

6.3.5 רגולציה בפולין

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

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

בפולין אושר סבסוד באמצעות תכנית מכרזים לעידוד פיתוח מתקני ייצור חדשים לאנרגיה מתחדשת, שאושרה ע"י הנציבות האירופית כמתאימה לכללי הסיוע של מדיניות האיחוד האירופי³⁹. הסבסוד הינו במכרזים תחרותיים בדמות פרמיה ביחס למחיר השוק לתקופות של 15 שנים. כמו כן, הזוכה במכרזים הוא האחראי למכירת החשמל בשוק ולהעברתו הפיזית לרשת ההולכה או החלוקה. המכרזים הם מכרזי הפרשים (Contract for Difference – CFD), המעוגנים בהסדר דו-כיווני עם המדינה צמוד למדד המחירים.

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

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

³⁹ SA43697 (2015/N) תכנית תמיכה פולנית עבור מקורות לאנרגיות מתחדשות אשר הוראה עד שנת 2027.

6.4. מכסות לייצור חשמל

6.4.1. מכסות לייצור חשמל בישראל

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

בנוסף להליכים התחרותיים, למועד הדו"ח, קיימות מספר אסדרות, המאפשרות להקים מערכות לייצור חשמל שלא מכוח הליכים תחרותיים, אשר תפורטנה בסעיף 7.3.3 לדו"ח.

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

כאמור בסעיף 6.3.1 לעיל, ביום 30 באוגוסט, 2022, פרסמה רשות החשמל את החלטה מספר 63704 הנוגעת לאסדרת השוק וביום 1 בינואר, 2023 (במסגרתו ניתנת אפשרות ליצרני אנרגיה מתחדשת להתקשר בהסכמי מכירה עם מספקי חשמל פרטיים ולמכור חשמל שלא באמצעות מכסה או הליך תחרותי), את תיקון להחלטה מספר 64603.

לנוכח הכוונה להגדיל את היקפי ייצור החשמל ממקורות מתחדשים לשיעור של 30% מסך צריכת החשמל עד לשנת 2030 והביקוש לחשמל "ירוק" מצד עסקים פרטיים, להערכת החברה, בשנים הקרובות תוכל החברה לממש את הפרויקטים המקודמים על ידה, באמצעות אסדרת השוק ו/או באמצעות אסדרות, הליכים תחרותיים ומכרזים אחרים.⁴⁰

6.5. תעריפי החשמל

6.5.1. תעריפי החשמל בישראל

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

בשנים האחרונות, צומצמו הסובסידיות הממשלתיות והטבות אחרות (כגון פחת מואץ) שניתנו ליזמים הפועלים בתחום, והוסדרה רגולציה חדשה ('אסדרת ההליכים התחרותיים'), אשר מטרתה להוזיל את עלות רכישת החשמל על-ידי

⁴⁰ יודגש, כי הערכות החברה בדבר יכולת מימוש הפרויקטים המקודמים על ידה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כי לא יחול שינוי מהותי בתנאי התחרות או במשק החשמל בישראל וכיוצא ב.

חח"י, באמצעות הליכים תחרותיים המבטיחים מכסות ייצור ליזמים אשר יציעו לייצר חשמל בתעריפים הנמוכים ביותר. מרבית ההספק של החברה בישראל פועל תחת אסדרת הליך תחרותי.

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

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

כאמור בסעיף 6.3.1, החל מיום 1 בינואר, 2024, נכנסה לתוקף אסדרת השוק בהתאם להחלטה 64603 והתיקון להחלטה, אשר מאפשרת למתקני ייצור למכור חשמל ישירות למספקים פרטיים, באופן שמאפשר חתימת PPA פרטי לאספקת חשמל. במסגרת אסדרת השוק נרשמו מספר חברות כמספקים, אשר מהווים ספק וירטואלי ורשאים לרכוש חשמל מהרשת במחיר מוזל או לרכוש אותו ישירות מיצרני אנרגיה⁴¹. התעריפים במסגרת אסדרת השוק צפויים להיקבע באמצעות משא ומתן פרטי בין יצרנים למספקים ובין מספקים לצרכנים.

6.5.2. ספרד, פולין ואיטליה

בכל הנוגע לתעריפי החשמל הנקבעים בבורסת החשמל, אלו נקבעים כאמור לפי תנאי ההיצע והביקוש ולפיכך קיימת תנודיות גבוהה במחירי החשמל הרגועים. בכל הנוגע להסכמי ה-PPA הנחתמים עם הגופים הפרטיים, כאמור לעיל, מחירי החשמל המגולמים בהם הינם נמוכים ממחירי החשמל הנמכרים במועד ההתקשרות בבורסת החשמל, לעיתים באופן מהותי. ככל שתעמיק החדירה של מתקני ייצור פוטו-וולטאים מחד ותתקדם מדיניות סגירת תחנות פחמיות ומיסוי פליטות פחמן מאידך, ניתן לצפות כי תהיה ירידה במחירי

⁴¹ <https://www.gov.il/he/departments/policies/64603>

האנרגיה בשעות היום ועלייה במחירי האנרגיה בשעות הערב והלילה ופער זה יגדיל את הכדאיות לאגירה בסוללות לטובת ארביטראז' מחירים.

6.5.3. צ'ילה

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

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

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

6.5.4. זמינות קרקעות וקיבולת רשת החשמל

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

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

יצוין כי ההיבט של זמינות קרקעות כרוך ביכולת קיבולת רשת החשמל באזור הסמוך למיקום הקרקע הרלוונטית. רשת החשמל היא בעלת יכולת קיבול

מוגבלת, ולכן לצורך התחברות לרשת יש צורך בקבלת אישור ממנהל רשת החשמל הרלוונטי⁴².

6.5.5 עלויות מימון

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

6.5.6 עלות חומרי גלם

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

לאחר עליית מחירים בתקופת הקורונה ובעקבות מלחמת רוסיה אוקראינה, של פאנלים פוטו-וולטאיים, המהווים את חומר הגלם המרכזי במתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית לאורך שנת 2023 ו-2024 חלה מגמה של ירידת עלויות הקמת מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות (בשיעור העשוי לעלות על הירידה האפשרית בתעריפי החשמל), המגדילה את כדאיות ההשקעה בפרויקטים אלו ומסייע בהגדלת השוק הפוטנציאלי של החברה. ירידת העלויות נובעת הן ביחס לעלות הפאנלים הסולריים והן ביחס לעלות מערכות אגירה.

6.5.7 אקלים

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

בנוסף, תנאים סביבתיים, שלא ניתנים לחיזוי, עשויים לפגוע בהצלחת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, וביניהם: שיטפונות, סערות, שריפות ורעידות אדמה, אשר עלולים לגרום להשבתה, עיכוב והרס של המתקנים שהוקמו ובכך לפגוע ברווחיות הפרויקטים. על מנת לצמצם את חשיפותיה האמורות, החברה נוהגת להתקשר בפוליסות ביטוח שונות (לפרטים אודות סוגי הפוליסות

⁴² בישראל מדובר באישור בשם "אישור מחלק" הניתן על ידי חברת החשמל. בספרד מדובר באישור בשם Access and Connection Permit הניתן על ידי חברת תפעול הרשת הרלוונטית.

הנרכשות על ידי הקבוצה וגבולות האחריות אותם הן נושאות ראה סעיף 11.5 לפרק זה להלן).

6.6. שינויים בשערי חליפין

נכון למועד הדו"ח, לחברה עצמה חוב פיננסי מהותי במטבע זר⁴³. על כן, שינויים בשער החליפין שקל-אירו עשויים להשפיע באופן ממשי על עלויות המימון של החברה, וכפועל יוצא, על רווחיות החברה.

בנוסף, הכנסות חברות הקבוצה כיזמיות בתחומי הפעילות השונים בישראל הינן בש"ח ומנגד, חברות הקבוצה רוכשות חלק מהציוד במטבעות זרים, כך שלקבוצה חשיפה לשינוי שע"ח.

התוכנית העסקית הנערכת ביחס למערכות השונות, וכן הצעות המחיר המוגשות למכרזים או הליכים תחרותיים, מבוססות על הנחות בנוגע לשערי החליפין במועד רכישת חלקי המערכת. בהתאם, תנודות בשערי חליפין של המטבעות הרלבנטיים, עשויות להשפיע על עלויות ההקמה של הפרויקטים השונים, ובהתאם - על רווחיות הפרויקטים.

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

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

⁴³ לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון, ראו סעיף 16 לדו"ח.

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

6.7. מחירי הגז והנפט

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

6.8. מלחמת רוסיה-אוקראינה

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

כחלק מצמצום החשיפה של המדינות בהן פועלת החברה לייבוא הגז הרוסי, החלו מדינות אלה לקדם רגולציה התומכת בהקמת פרויקטי אנרגיה מתחדשת בכלל ואנרגיה פוטו-וולטאית בפרט. בנוסף, בשנת 2022, חלה עליה ניכרת במחירי החשמל באירופה, אזור הפעילות העיקרי של החברה אך במהלך שנת 2023 החלה מגמה של ירידת מחירי החשמל באזור פעילות זה, אשר התייצבה בשנת 2024.

נכון למועד הדוח, למלחמת רוסיה – אוקראינה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה.

6.9. השפעת השינויים במדדי האינפלציה והריבית על פעילות

החברה

החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, כאשר בשנת 2023 עמדה האינפלציה בישראל על שיעור של כ-3%, המהווה ירידה למול שנת 2022 (בה עמד שיעור האינפלציה על כ-5.3%) ובשנת 2024 על שיעור של כ-3.2%. האינפלציה בארה"ב ובגוש האירו בשנת 2023 עמדה על כ-3.1% וכ-2.9%, בהתאמה, ואילו בשנת 2024, על שיעור שנתי של כ-2.9% וכ-2.4%, בהתאמה. במהלך שנת 2023, הועלתה הריבית בישראל עד לשיעור של 4.75%, וביום 1 בינואר, 2024, הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל-4.5% שנותר על כנו בשנת 2024 כולה, בעוד שיעור הריבית בגוש האירו עומד על 2.65%⁴⁴ ובארה"ב על 4.33%⁴⁵ נכון ליום 18 במרץ 2025.

בנוסף, בין היתר כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל ביום 9 בפברואר, 2024, חברת הדירוג מודי'ס הורידה את דירוג האשראי של ישראל ל-A2 עם תחזית שלילית וביום 27 בספטמבר, 2024, הורידה שוב את דירוג האשראי של ישראל ל-Baa1 תוך הותרת התחזית שלילית. כמו כן, ביום 19 באפריל 2024 הצטרפה למודי'ס חברת הדירוג S&P והורידה את דירוגה של ישראל מ-AA מינוס ל-A פלוס וביום 1 באוקטובר 2024 הורידה שוב את דירוג האשראי של ישראל ל-A מינוס תוך הוספת תחזית שלילית. בנוסף, ביום 13 באוגוסט 2024 חברת דירוג האשראי פיץ' הודיעה כי היא מורידה את דירוג האשראי של ישראל מ-A פלוס עם תחזית שלילית ל-A והותרת התחזית שלילית.

בהתאם למבנה החוב של החברה, ההשפעות האפשריות עליה כתוצאה משינויים בשערי הריביות והאינפלציה הנן כדלקמן:

- א. עלייה של כל 1% בשיעור ריבית של היוריבור תביא לגידול של כ-520 אלפי אירו בשנה בעלויות האשראי המהוונות לפרויקטים של החברה.
- ב. עלייה של כל 1% בשיעור האינפלציה בישראל תביא לגידול של כ-5 מיליון ש"ח בשנה בעלויות האשראי של החברה.

44

https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

<https://fred.stlouisfed.org/series/FEDFUNDS> ⁴⁵

על אף האמור לעיל, בהתאם לאסטרטגיה של החברה, החברה נוהגת על-פי רוב להתקשר במערך הסכמים והתקשרויות אשר מגדרים חשיפות עתידיות לעלייה בריבית ובפרט קיבוע הריבית בהסכמי מימון פרויקטאליים לטווח ארוך. אופן פעילות זה של החברה מביא לכך שגידול בשיעורי הריבית לא צפוי להיות בעל השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה של החברה. נכון למועד פרסום הדו"ח, לקבוצה הסכם הלוואה יחיד (הלוואת הפיתוח) שחשוף להשפעה כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית.

לפרטים נוספים בדבר השפעות הריבית על פעילות החברה, ראו סעיף 3(ה)(2) להלן.

6.10. **מלחמת "חרבות ברזל"**

ביום 7 באוקטובר 2023, תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל בעקבותיה יצאה ישראל למלחמת חרבות ברזל (להלן: "**המלחמה**"), במספר חזיתות. בעקבות המלחמה, אזורים מסוימים בצפון ובדרום הוגדרו כאזורי לחימה, תושבים פונו מאזורים אלו ומקומות תעסוקה באותם אזורים נסגרו ונפתחו בהדרגה באופן בו רובם המוחלט של האזורים שבו לפעילות סדירה. לפעולות אלו ופעולות נוספות שננקטו בעקבות המלחמה ישנה השפעה ניכרת על הפעילות הכלכלית על המשק הישראלי ועל שוק ההון, תנודות בשערי החליפין של השקל אל מול מטבעות זרים ועליה ברמת הסיכון ואי הוודאות, אשר בעקבותיהן הורידו סוכנויות הדירוג את דירוג האשראי של ישראל כמפורט לעיל.

לאורך תקופת המלחמה ונכון למועד הדוח, החברה המשיכה וממשיכה בפעילותה השוטפת בישראל לרבות המשך הייזום, התכנון וההקמה, והכל תחת המגבלות הנדרשות וההנחיות מפיקוד העורף.

במהלך תקופת הדיווח, נגרמו מספר נזקים בשל פעולות שהתרחשו אגב המלחמה לרבות פגיעה במערכות על גבי גגות בצפון ודרום ישראל עקב ירי רקטי, כטב"מים ואירועי שריפה. הפגיעות כאמור הביאו לתפוקת חסר בקרב מערכות על גבי גגות בפרויקטי הגגות של החברה בהיקף של כ-10.5 מ"גה בתקופות שונות לאורך השנה (להלן: "**הנזקים**"). אגב הפגיעות האמורות לא התאפשר לחברה לבצע תיקונים (ותחזוקה) לצורך שיקום הנזקים והשבת המתקנים לפעילות תקינה בפרקי זמן סבירים וזאת עקב הגבלות ביטחוניות ואחרות. לנזקים האמורים לא היתה השפעה מהותית על החברה למעט סיווג ההלוואה הפרויקטאלית מזמן ארוך לזמן קצר (כמפורט בסעיף 11.6.5 להלן). יתר המתקנים של החברה בהפעלה מסחרית בישראל מייצרים חשמל כסדרם.

מלבד האמור לעיל, לאור העובדה כי עיקר פעילות הייזום וההקמה הינה מחוץ לישראל החברה, לא קיימת השפעה על פעילות זו.

החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את השפעות המלחמה והמצב הכלכלי על פעילותה העסקית. נכון למועד דוח זה, עדיין קיים חוסר וודאות בקשר עם התפתחות המלחמה, היקפה, משכה והשלכותיה וכן טרם ידוע כיצד תתפתח מלחמת חרבות ברזל ומה תהיה השפעתה הכלכלית על מדינת ישראל והחברה בפרט. עם זאת, לאור היותה של החברה בינלאומית והעובדה כי עיקר פעילות הייזום וההקמה שלה היא מחוץ לישראל, נכון למועד זה השפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה אינה מהותית ולהערכת החברה גם השפעתה בעתיד על החברה תהא לא מהותית, אם כי האמור תלוי בהתפתחות המלחמה והשלכותיה.

החברה ועובדיה משתתפים באבן הכבד של משפחות הנרצחים והנופלים, מייחלים להחלמת הפצועים והשבת החטופים במהרה, שובם בשלום של חיילי צבא הגנה לישראל וזרועות הביטחון וכן לשיקומם של הנפגעים.

6.11. השקעות גופים ממשלתיים בפרויקטי תשתיות

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

האמור לעיל בדבר הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה, לרבות שינויים ברגולציה, מחירי חומרי הגלם והאנרגיה, בשערי הריביות והאינפלציה, מלחמת רוסיה אוקראינה, מלחמת חרבות ברזל השקעות גופים ממשלתיים בפרויקטי תשתיות, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, ומבוסס על הנחות החברה, הערכות הנהלה, תחזיות פנימיות ותוכניות עבודה בהתאם לנתונים הקיימים במועד זה. מידע צופה פני עתיד זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינויים כלכליים, משתנים רגולטוריים, משתני שוק שונים ובפרט ביחס לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

7. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

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

7.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

7.3 הפעילות היזמית

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

7.3.1 תחום הגגות

במסגרת תחום זה, נכון למועד הדו"ח, הקימה החברה מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות, בהיקף כולל של כ-62 מגה וואט (חלק החברה – כ-58 מגה וואט), במסגרת שני מוקדי פעילות כדלקמן:

א. **פרויקט הגגות –** פרויקט הגגות הינו פרויקט יזמי במסגרתו הקבוצה הקימה ומתפעלת מערכות לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של כ-53 מגה-וואט, על גבי גגות של משקים חקלאיים, מבני ציבור בבעלות מועצות מקומיות, מפעלים וכיו"ב ברחבי הארץ, מכוח אסדרות שונות של רשות החשמל. המערכות של פרויקט הגגות הוקמו על ידי 8 תאגידי פרויקט הגגות (כהגדרתם בסעיף 2 לעיל), וזאת מכוח האסדרות המפורטות בסעיף 7.3.3 להלן. ביום 23 בדצמבר 2024, מכרה החברה את מערכת "פניציה", בהספק של כ-7.8 מגה-וואט, שנכללה בפרויקט הגגות, בתמורה לסך של כ-20.9 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

בהמשך לדיווח החברה מיום 9 ביולי 2023 בקשר עם המגעים הראשוניים בהם

הייתה החברה בנוגע למכירת פרויקט הגגות בישראל (אסמכתא: 2023-01-064411), נכון למועד הדוח, החברה בוחנת את חלופת מכירת הגגות אל מול המשך החזקתם והשבחתם.

ב. שותפות סולאיר- הליוס - פעילות המבוצעת באמצעות סול נטו גגות

(כהגדרתה בסעיף 2 לעיל), שהון מניותיה הרגילות מוחזק בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה והליוס (כהגדרתה בסעיף 2 לעיל), אשר נכון למועד זה כוללת מערכות מחוברות בהספק כולל של כ-9 מגה וואט, אשר פועלות במסגרת הליך תחרותי למתקנים על גבי גגות ומאגרים (הליך מס' 1) אשר התקיים בחודש מאי, 2019. על זוכי ההליך האמור נמנתה סול נטו גגות, אשר זכתה במכסה בהיקף של כ-52 מגה וואט AC, כאשר מתוך זכייה זו הוסבו על ידה כ-39 מגה וואט לטובת פרויקט הגגות (והם נכללים בהספק הכולל של כ-63 מגה וואט שהוזכר בס"ק א' לעיל). המיזם המשותף עם הליוס בוצע במקור על מנת להקטין את החשיפה התזרימית של החברה לפעילות הגגות ולאור האמור, במסגרת ההסכמות השונות הקיימות בין הצדדים, הוסכם כי הליוס תעמיד את מימון הביניים הנדרש לפרויקטים עד להעמדת חוב בכיר וכן תעמיד הליוס לטובת הפרויקטים כל מימון נוסף שיידרש לפרויקטים מעבר למימון הביניים ו/או החוב הבכיר כאמור.

7.3.2 פעילות ייזום

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

א. איתור שטחים פוטנציאליים

במסגרת פעילותה הקבוצה פועלת באופן שוטף למציאת אתרים (לעיל ולהלן: "אתרים") בעלי פוטנציאל להקמת חווה סולארית, כגון שטחים קרקעיים. לאחר איתור האתר, מבצעת הקבוצה סקר היתכנות להקמת מערכת פוטו-וולטאית, כאשר בכלל זה נבחנים תוכניות הקרקע, גודל השטח, המכסות הקיימות על פי אסדרות חברת החשמל ועוד. סוג המערכת שתוקם על גבי האתר הרלבנטי והאסדרה אותה תשמש המערכת נקבעים על ידי הקבוצה באופן המאפשר ניצול מיטבי של משאבי הטבע, הקרקע הפנויה, בשים לב

לשטח המיועד להקמת המערכת, נקודת החיבור לרשת החשמל, האקלים באזור וכיוצ"ב.

ב. התקשרות בהסכם שימוש עם בעלי האתרים

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

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

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

עיקרי תנאי הסכמי השכירות הינם כדלקמן:

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

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

ג. בחלק מההסכמים, נתונה לחברה זכות לבטל את ההסכם לפי שיקול דעתה עד למועד ההפעלה המסחרית של המערכת, לעתים תוך תשלום פיצוי למשכיר בסכומים לא מהותיים לחברה. בנוסף, לאחר מועד השלמת הבניה וההפעלה המסחרית של המערכת, נתונה לחברה, בחלק מההסכמים, הזכות לבטל את ההסכם במקרה של שינוי או ביטול תנאי האסדרה הרלוונטית של רשות

החשמל, אירוע כוח עליון, אירועים נזיקיים שאינם מאפשרים את הפעלת המערכת וכיו"ב.

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

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

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

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

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

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

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

יא. יובהר כי לאור הוראות רשות מקרקעי ישראל לענין חכירת משנה, ההתקשרות כיום בהסכמים חדשים, בכל מקרה בו נדרשת עסקה מול רמ"י, נעשית באמצעות מיזם משותף עם המשכיר, במסגרתו מוקמת חברה ייעודית,

המוחזקת בשיעורים של 74% ו-26% על ידי השוכר (החברה) והמשכיר, בהתאמה, אשר מחזיקה בפרויקט, נהנית מהכנסותיו ומשלמת למשכיר דמי שימוש. ההסכמים האמורים דומים במהותם להסכמי השכירות שתוארו לעיל. במסגרת ההתקשרות כאמור מעמיד השוכר (החברה) הלוואות בעלים לחברה הייעודית לצורך מימון הפעילות.

ג. השתתפות באסדרות

פעילות ייצור ואגירת החשמל של החברה מבוצעת בהתאם לאסדרות השונות (כמפורט בסעיף 7.3.3 להלן) ובכללן אסדרות תחרותיות⁴⁶, מכוחן מפורסמים מעת לעת מכרזים בהם מוקצות על ידי רשות החשמל מכסות לייצור ואגירת חשמל.

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

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

⁴⁶ יצוין כי חלק מפעילות ייצור החשמל של החברה מבוצעת מכוח אסדרות תעריפיות או אסדרת מונה נטו שאינן כוללות מכרזים. לכן, במקרים אלה, שלב זה אינו מתקיים בפעילות ייצור החשמל של החברה.

ד. החלטות רשות החשמל בדבר מכירת חשמל ישירות למספקים

ביום 30 באוגוסט, 2022, פרסמה רשות החשמל את החלטה מספר 63704 (להלן: "**ההחלטה**"), בדבר מודל שוק למתקני ייצור מאנרגיה מתחדשת ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה. ההחלטה מאפשרת, בין היתר, לכל מתקן כאמור, בין אם חובר ובין אם לאו, מכירת חשמל בילטרלית למספקים, ובכלל זה שונה אופן חישוב תעריף רכישת חשמל על ידי מספקים מהרשת, זאת החל מיום 1 בינואר, 2024. בנוסף, ביום 1 בינואר, 2023, פרסמה רשות החשמל תיקון להחלטה מספר 64603, כמפורט בסעיף 6.3.1 לעיל.

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

ה. תכנון, רכש ציוד ובניית המערכות

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

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

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

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

1. תפעול המערכת (שלב ההפעלה המסחרית)

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

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

7.3.3. האסדרות בתחום הפוטו-וולטאי בישראל

פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים כדוגמת החברה מוסדרת בחוק משק החשמל, וכן בתקנות, הוראות והחלטות רשות החשמל. אסדרות אלו קובעות את כמות החשמל שייצרנים פרטיים רשאים לייצר, הליכי הקמת המערכות, האופן בו ניתן להתחרות על זכיה במכסות האמורות, התעריף לו יהיו זכאים הזוכים, ויתר התנאים שעל הזוכים לעמוד בהם לצורך קבלת אישור הפעלה מסחרית או רישיון ייצור והספקה⁴⁷. בנוסף, הקמת מערכות סולאריות כפופה לקבלת אישורים מגופים רגולטוריים ומוסדות שונים (כגון רשויות מקומיות, גופי תכנון ובניה ומשרדי ממשלה שונים).

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

⁴⁷ בהתאם להוראות חוק משק החשמל, ייצור חשמל המיועד למכירה לאחר, וכן ייצור חשמל בהספק העולה על 16 מגה-וואט, כפופים לקבלת רישיון ייצור ורישיון הספקה. כמו כן, מתקנים בהספק העולה על 5 מגה-וואט, מחייבים קבלת רישיון עסק.

משמעותי המכסות המאפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות.

להלן תתוארנה האסדרות השונות בהן נטלה חלק הקבוצה נכון למועד הדו"ח, ואופן קביעת התעריפים המשולמים על-פי כל אסדרה כאמור⁴⁸:

7.3.4 אסדרות מבוססות הליכים תחרותיים (להלן: "אסדרת הליכים תחרותיים")

החל משנת 2017, ניתן להקים מתקנים פוטו-וולטאיים, בין היתר, מכוח אסדרת 'הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל', מכוחה מפרסמת רשות החשמל, מעת לעת, הליכים תחרותיים (להלן: "הליך תחרותי" או "מכרז") להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במתח עליון, במתח גבוה ובמתח נמוך. במסגרת ההליכים התחרותיים, רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי ההליך התחרותי, כאשר הזוכים הם אלו שמציעים את התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר⁴⁹, צמוד לנוסחת הצמדה מבוססת פרמטרים לפי בחירת המציע (כאשר לרוב נוסחת ההצמדה בה בוחרת החברה הינה הצמדה למדד המחירים לצרכן).

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

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

⁴⁸ בהתאם להחלטה מס' 10 של רשות החשמל (ישיבה מס' 546 מיום 15 באוגוסט, 2018) ניתן להקים במקום צרכנות אחד מערכות מסוגים שונים, בתנאים כפי שנקבעו בהחלטות הרשות, כאשר הצרכן רשאי לקבוע את סדר החשמל שיוזרם לרשת החלוקה מהמתקנים השונים במקום הצרכנות על פי סוג האסדרה, לצורך קביעת התעריפים ו/או הקרדיטים המגיעים לו בגין החשמל המוזרם לרשת החשמל.

⁴⁹ יצוין כי ההליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם. כן יצוין כי בהליכים תחרותיים להקמת מערכות במתח עליון ניתן עדיפות למציעים שהציגו תוכנית מאושרת המאפשרת את הקמת המערכת.

סוג ההליך התחרותי	מספר הליך תחרותי	מועד פרסום תוצאות ההליך התחרותי	סך ההספק הזוכה במסגרת ההליך התחרותי (AC)	חלק המיזמים בהם שותפה החברה בהספק הזוכה (בסוגריים: חלק החברה) (AC)	תעריף זוכה (באגורות)	סטטוס	הגוף הזוכה
הליכים תחרותיים למתקנים על גבי גגות ומאגרים	הליך מספר 1	18.06.2019	324.55 מגה-וואט	40 (33.3) ⁽¹⁾	23.33 קוט"ש	מחובר	סול נטו גגות
הליך תחרותי מספר 1 לקביעת תעריף זמינות למתקני אגירה במתח עליון	הליך מספר 1	13.2.2025	120 (480) מגה-וואט (שעה)	120 (38.8)	3.83 קילו-וואט (תעריף זמינות)	ייזום	אי.די.אף אנרגיות מתחדשות בע"מ

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

(2) לפרטים אודות החלטת הרשות מחודש דצמבר, 2019 (גגות ומאגרים), ראו סעיף 7.3.8 להלן.

7.3.6. אסדרת ייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת בשיטת מונה נטו (להלן: "אסדרת מונה נטו")⁵⁰

מונה נטו הינו אסדרה צרכנית שהייתה בתוקף מחודש דצמבר, 2012 (החלטה מס' 10) ועד סוף שנת 2018, אשר אפשרה לצרכנים להקים בחצריהם מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית בהיקף של עד 5 מגה-וואט, בהליך רישוי פשוט יחסית.

בהתאם לאסדרה זו, בסוף כל תקופת חשבון מבוצעת התחשבנות מול חח"י בין היקף צריכת החשמל להיקף ייצור החשמל של הצרכן, על בסיס תעריף זהה. במידה ונוצר הפרש חיובי, נשמר לזכות הצרכן הקרדיט החיובי לתקופה של שנתיים (להלן: "הקרדיט התעריפי"), ובמקרה של הפרש שלילי, משלם הצרכן את הפער בין צריכת החשמל להיקף

⁵⁰ ראו החלטת רשות החשמל משיבה מס' 389 מיום 25.12.2012, החלטה מס' 10 - הסדר לייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת - בשיטת "מונה נטו", כפי שתוקנה מעת לעת.

הייצור. הצרכן רשאי לבחור להעביר את הקרדיט התעריפי לחח"י, כנגד תשלום בסכום קבוע.

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

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

יצוין כי מרבית פעילות החברה תחת אסדרה זו נעשית באמצעות תאגידים שהינם (בשרשור סופי) בבעלותה המלאה, למעט אתר אחד שמופעל במסגרת שותפות של החברה עם צד שלישי⁵¹.

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

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

7.3.7 אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 200 קילו-וואט

AC⁵² (להלן: "אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגגות")

בחודש מרץ, 2018, פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית, אשר תוקנה מעת לעת⁵³, למתקני גגות קטנים, כיסויי מאגרי מים, בריכות דגים, וטורבינות רוח, המאפשרת להקים

⁵¹ חברת סול נטו בית השיטה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, יוזמת ומפעילה את המתקן שהוקם בקיבוץ בית השיטה, בהספק כולל של כ-840 ק"ו, בשיתוף פעולה עם קיבוץ בית השיטה, כך שהחברה מחזיקה ב-74% מהזכויות בשותפות הפרויקט והקיבוץ מחזיק ב-26% מהזכויות בפרויקט. הצדדים קשורים ביניהם בהסכם שותפות המקנה לחברה את השליטה בשותפות באמצעות השליטה בשותף הכללי בשותפות, ואשר מסדיר, בין היתר, את תנאי החזקתם בשותפות, לרבות הסכמות בנושא העמדת מימון לשותפות (בו נושאת החברה בלבד, לרבות בגין חלקו של השותף במימון האמור) ואופן פרעונו, זכות סירוב ביחס להעברות החזקות הצדדים בשותפות, סדר חלוקת תזרים השותפות (שראשית יפרע את ההלוואות הועמדו לפרויקט) וכיו"ב.

⁵² למיטב ידיעת החברה, אסדרה זו החליפה אסדרות קודמות בנוגע למתקנים פוטו-וולטאים בהספק של עד 50 קילו-וואט, אשר איפשרו למכור חשמל לחח"י למשך 20 שנה בתעריפים קבועים צמודים למדד של בין 20.1 אג' לקוט"ש ל-37 אגורות לקוט"ש.

⁵³ בהחלטות הרשות מהימים 22.3.2018, 18.7.2018, 28.10.2018, 23.12.2019 ו-29.3.2020.

מערכות לייצור חשמל להזרמה לרשת ולשימוש עצמי, האסדרה עמדה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר, 2023.

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

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

למועד הדו"ח, לחברה מערכות בהפעלה מסחרית הפועלות מכוח אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגגות, בהספק כולל של כ-10.8 מגה-וואט.

7.3.8. החלטת רשות החשמל מחודש דצמבר, 2019

בנוסף לאסדרות התחרותיות האמורות, בהתאם להחלטת רשות החשמל מחודש דצמבר, 2019 (להלן: "**החלטת הרשות מחודש דצמבר 2019 (גגות ומאגרים)**") החל מיום 1 בפברואר, 2020, יזמים היו רשאים להקים מערכות נוספות שלא זכו בהליכים התחרותיים למתקני גגות ומאגרים, ללא הליך תחרותי, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך תחרותי מס' 2 (22.61 אג' לקוט"ש צמוד מדד).

לפרטים נוספים בדבר המערכות בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה ובפיתוח מתקדם שהוקמו או מוקמות מכוח כלל האסדרות שתוארו לעיל ראו סעיף 7.3.10 להלן.

7.3.9. מכרזים ייעודיים

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

במסגרת זו, וכחלק מהליך תחרותי מס' 1 לקביעת תעריף זמינות למתקני אגירה המתחברים או המשתלבים ברשת המתח העליון, זכתה ביום 12 בפברואר 2025 אי.די.אף אנרגיות מתחדשות בע"מ במכסה להקמת מתקן אגירה מכוח ההליך התחרותי בהספק של 120 מגה-וואט, במקרקעי נווה חריף ערבה. כאמור בסעיף 2.3.ב. לעיל, החברה התקשרה

עם אי.די.אף אנרגיות מתחדשות בע"מ ועם מספר קיבוצים (נווה חריף, יהל ולוטן) בהסכם שיתוף פעולה, לצורך פיתוח, הקמת ותפעול מתקן האגירה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 15 בפברואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-010761).

לפרטים נוספים בדבר מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראו סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. 20 להלן.

7.3.10 מערכות המוחזקות על-ידי הקבוצה בתחום הפעילות⁵⁴

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

א. מערכות בהפעלה מסחרית⁵⁵

נתונים ליום 31.12.2024 ולשנה שנסתיימה באותו היום	מונה נטו	הליך תחרותי	תעריפית	סה"כ
תעריף ממוצע KWH (ש"ח)	34	25.86	45	83.29
מספר המערכות המחוברות	48	60	69	177
סה"כ הספק (MW-DC)	5.2	46.7	10.8	62.7
עלות הקמה (אלפי ש"ח)	230,820			
יתרת חוב בכיר	196,012			
הכנסות (אלפי ש"ח)	31,845			
EBITDA (אלפי ש"ח)	23,525			
FFO (אלפי ש"ח)	17,913			
חלק החברה (%)	96%	91%	96%	92.4%

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

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

	2022*	2023	2024	
רווח גולמי	7,816	17,870	10,125	
פחת מערכות	7,001	8,662	13,400	

⁵⁴ הנתונים בסעיף זה מפרטים את נתוני המערכות ללא התחשבות בשיעור ההחזקות על-ידי החברה. ⁵⁵ יובהר כי כלל מערכות הקבוצה הנמצאות בשלב ההפעלה המסחרית הוקמו וחוברו בין השנים 2016-2023.

14,817	26,532	23,525	EBITDA
(4)7,237	7,378	5,612	הוצאות מימון חוב בכיר
7,580	19,227	17,913	FFO

*פחת נכנס זכות שימוש בסך 4,791 אלפי ש"ח בשנת 2022, בהתאמה, נוטרל מהרווח הגולמי בהתאם להגדרת ה-EBITDA והרווח הגולמי להלן.

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

(2) מדד ה-FFO מחושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בהתחשב בהוצאות מימון נומינליות בגין הלוואות חוב בכיר ללא הצמדת הקרן ותשלומי מיסים.

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

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

ג. מערכות לקראת הקמה, בפיתוח מתקדם וביזום

סוגי מערכות ואסדרות	פרוייקטים קרקעי בהקמה ולקראת הקמה	פרוייקטים קרקעיים נוספים בייזום	אגירה מתח עליון
סך הספק מותקן חזוי (MWp)	8	250	120
שיעור החזקות החברה, בשרשור	100%	81%	23.9%-32.3%

לנוכח השלבים המוקדמים של הליכי הייזום, וכן חוסר וודאות בפרוייקטים בהקמה ולקראת הקמה, בעיקר בדבר זכיה בהליך תחרותי של רשות החשמל או חתימת הסכם רכישת חשמל במסגרת אסדרת השוק, למועד הדו"ח אין כל וודאות בדבר הוצאות לפועל של הפרוייקטים המפורטים לעיל.

ההערכות המפורטות בטבלה שלעיל בדבר הספקים ושיעורי החזקות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד דו"ח זה. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת תשובות מחלק שליליות או חיוביות מוגבלות, קשיים בהקמת המערכות, אי גיוס המימון הדרוש להקמתן, אי-קבלת ההיתרים הדרושים להקמתן (לרבות שינוי יעוד קרקע, היתרי בניה), קשיים בהתקשרות בהסכם פיתוח עם רמ"י, שינויים באסדרות השונות, זכיה בהליך תחרותי, קיומן של מכסות פנויות או התקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 להלן.

7.4. הפעילות הקבלנית

7.4.1 פעילות כקבלן EPC

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

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

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

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

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

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

ו. החברה מתחייבת במסגרת הסכמי ה-EPC לעמוד ברף מינימאלי של ביצועי מערכת לתקופת האחריות, ולשפות את המזמין בתקופה האמורה בגין ביצועי החסר של המערכת בפועל בהשוואה להספק המובטח, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, המוגבל לחלק מסוים מתמורת ההסכם.

ז. ההסכמים כוללים לרוב הוראות בדבר הטלת אחריות על החברה בגין נזקים לרכוש, למזמין ולצדדים שלישיים כתוצאה ממתן שירותי ה-EPC, הוראות בדבר שיפוי בעל הפרויקט מצד החברה, והוראות בדבר חובת החברה לבטח עצמה בגין נזקים כאמור.

ח. יצוין כי השירותים המועמדים על ידי החברה מבוצעים בפועל באמצעות קבלני משנה (כגון, מהנדסים, אדריכלים, קבלני הקמה), עימם מתקשרת החברה.

7.4.2. פעילות כקבלן תפעול ותחזוקה

במקביל לחתימה על הסכמי ה-EPC, מתקשרת החברה בדרך כלל, עם המזמינים בפרויקטים, בהסכמי תפעול ותחזוקה (Operation and Maintenance) (להלן: "**הסכם התפעול והתחזוקה**" או "**הסכם O&M**"), אשר נכנסים לתוקף במועד מסירת הפרויקטים למזמינים.

מטבע הדברים, תנאי הסכמי ה-O&M שנחתמים עם המזמינים אינם זהים, ואולם מרבית תנאי ההסכמים האמורים דומים במהותם, והם יפורטו להלן:

א. ההסכמים הינם לתקופה משתנה, ובמסגרתם מעמידה החברה שירותי תפעול ותחזוקה למערכות הסולאריות (וזאת בשים לב לאחריות המורחבת בגין פאנלים, ממירים ומערכת קונסטרוקציה שמעניק היצרן, כמפורט לעיל).

ב. החברה מתחייבת לעמוד ברף המובטח של ביצועי מערכת למשך תקופת העמדת השירותים מכוח ההסכם, וכן לשפות את המזמין בגין ביצועי החסר של המערכת בפועל בהשוואה לרף המובטח בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, המוגבל לחלק יחסי מתמורת ההסכם (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם).

ג. החברה נדרשת להתקשר בפוליסות ביטוח הכוללות ביטוח אחריות מקצועית, אחריות מעבידים, וחבות צד שלישי.

ד. ככלל, כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיימו במקרה של הפרה על ידי הצד השני (בכפוף לתקופת ריפוי של 30 ימים). בנוסף, ככלל, המזמין רשאי לסיים את ההסכם בכל עת באמצעות הודעה מוקדמת של 90 ימים.

ה. השירותים המועמדים על ידי החברה במסגרת ההסכם מבוצעים בפועל באמצעות קבלני משנה המתמחים בעבודות תפעול ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים, עימם מתקשרת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.18 להלן.

יובהר כי נכון למועד הדו"ח, הכנסות החברה מהסכמי ה-EPC והסכמי ה-O&M הינן בסכומים לא מהותיים.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

משק החשמל בישראל הפך בשנים האחרונות ממשק ריכוזי של יצרן חשמל בלעדי ומרכזי בשליטת המדינה (חח"י), למשק תחרותי, הכולל מגוון יצרנים.

כאמור לעיל, במהלך השנים האחרונות פועלות הרשויות בישראל באופן אינטנסיבי להגדלת כמויות החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת, ובעיקר מאנרגיה פוטו-וולטאית,

באמצעות הקלות ברגולציה, הגדלת המכסות להקמת מתקנים מבוססי אנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב.

באשר לשיעורי רווחיות בתחום, השנים האחרונות מאופיינות, מחד, בהפחתה מדורגת של התמריצים ליזמים ובירידה בתעריפי החשמל, אך מאידך, גם בירידה משמעותית בעלויות הקמת המתקנים הפוטו-וולטאיים, בין היתר בשל כניסת יצרנים נוספים לתחום, פיתוחים טכנולוגיים ועוד. בנסיבות אלו, להערכת החברה, לא יחול שינוי משמעותי בשיעורי רווחיות הפרויקטים.

יודגש כי, הערכות החברה בדבר רווחיות תחום הפעילות הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובפרט כי לא יחול שינוי מהותי בשיעורי הירידה בתעריפי החשמל לעומת שיעור הירידה בעלויות הקמת המערכות, ובהתאם התוצאות בפועל יכולות להיות שונות מהותית מהערכות החברה כתוצאה מגורמים כאמור אשר אינם בשליטת החברה.

7.5. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום

הפעילות

תפוקת החשמל ממתקנים המוקמים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית תלויה באופן ישיר ביכולת ניצול קרינת השמש. נוסף על כך, עם הריבוי של מערכות פוטו-וולטאיות תשתיות הרשת הקיימות מתקשות לעיתים לעמוד בעומסי הייצור ובתנודתיות הייצור. לפיכך, נדרשות טכנולוגיות משלימות למערכות אלו, על מנת שאלו יוכלו להפיק חשמל בצורה יעילה יותר, להפחית עומס מהרשת בעתות עודף ייצור ולגבות את רשת החשמל בזמנים בהם משאבי הטבע אינם זמינים או אינם מספקים את כמות החשמל הנדרשת לרשת, כגון תחנות אגירת אנרגיה (לרבות באמצעות סוללות ותחנות אגירה שאובה - לפרטים אודות פעילות החברה בתחום זה ראה סעיף 11.1 להלן) ותחנות כוח "פיקריות"⁵⁶, אשר יגבו את הרשת בלילות ובתקופות בהן חלה ירידה בקרינת השמש.

ההתקדמות של טכנולוגיות משלימות כאמור ולחלופין הירידה המתמשכת במחירי האגירה, מסייעות במיצוי טוב יותר של הפוטנציאל הטמון במתקנים. בשנים האחרונות נעשים מאמצים רבים לפתח טכנולוגית את רכיבי המערכות, במטרה להביא לייעול והוזלת המערכות.

בכלל זאת, מושקעים מאמצים רבים בהגדלת ניצול הקולטים להפקת חשמל יעילה יותר על פני שטח קטן יותר של קולטים ובהוזלת עלויות הייצור של המערכות הפוטו-וולטאיות. בהתאם, במהלך החציון השני של שנת 2023 יזמה החברה תוכנית להשבחת פרויקטי

⁵⁶ תחנות פיקריות (peaking power plants), הינן תחנות כוח המופעלות בדרך כלל מספר קצר של שעות ביום, כאשר יש חוסר התאמה בין הביקוש וההיצע הקיים בחשמל.

הגגות, התוכנית התמקדה בהפחתת עלויות תפעול שוטפות והגדלת תפוקת המערכות. לצורך כך, ביצעה החברה בין היתר מספר פיילוטים עם חברות המציעות מוצרים לשטיפה אוטומטית של הקולטים והמערכות ובין החודשים אפריל-אוקטובר, 2024, התקינה מערכות שטיפה רובוטיות על גגות בהספק כולל של כ-20 מגה-וואט תחת אסדרות תעריפיות ומכרזיות.

שילוב מערכות אלה צפוי להפחית את עלויות תחזוקת המתקנים ולהגדיל את תפוקתם, וכפועל יוצא, להערכת החברה צפוי שיפור בתזרים התפעולי השנתי של כמיליון ש"ח.

כמו כן, החברה בוחנת צעדים נוספים להשבחת פרויקטי הגגות, ביניהם התקנת פתרונות טכנולוגיים (תוכנה וחומרה), הגדלת הספק (DC) באמצעות פאנלים נוספים והטמעת פתרונות אגירה.

הערכת החברה בדבר הפחתת עלויות התחזיקה, הגדלת תפוקתם והשיפור בתזרים התפעולי השנתי הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובפרט כי המערכות שטיפה יעבדו כמצופה וכמתוכנן ללא תקלות, הערכת החברה יכולה להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה כמו תקלות במערכות השטיפה וכו'.

7.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

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

7.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

7.7.1 חסמי כניסה

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

7.7.2 חסמי יציאה

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

7.8. תחליפים למוצרי הפעילות והשינויים החלים בהם

המקורות התחליפיים העיקריים לייצור חשמל ממתקנים פוטו-וולטאיים מתבססים על דלקים פוסיליים, כגון גז טבעי, פחם, מזוט וסולר, וכן במידה מסוימת על אנרגיה גרעינית. מקורות אלה לעיתים הינם זולים יותר מאנרגיה מתחדשת (אם כי לרוב מתקיים המצב ההפוך), אולם החיסרון שלהם הינו הזיהום הסביבתי והיקף פליטת גזי החממה כתוצאה מהשימוש בהם (דלקים) וכן הסיכון הסביבתי שעלול להיגרם מתקלות בעת השימוש בהם. יתרונות נוספים של מתקני האנרגיות המתחדשות ביחס לתחנות כוח קונבנציונליות הינם עלות ומורכבות הרכבה נמוכה יותר וכן קלות תפעולם. מנגד, ניתן לייצר חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות רק בשעות היום (אם כי קיימים פתרונות לאגירת האנרגיה). בנוסף לתחליפים שתוארו לעיל, אנרגיה מתחדשת כוללת, בין היתר, אנרגיית רוח, אנרגיה תרמו סולארית, ביו-מסה, ביו-גז, אנרגיה הידרו-אלקטרית ואנרגיה גאו-תרמית. כל סוגי האנרגיה המתחדשת האמורים, מהווים גם הם תחליפים לתחום הפעילות של החברה. ואולם, להערכת החברה הטכנולוגיה הפוטו-וולטאית בישראל הינה זולה מהחלופות האחרות, פשוטה יותר מבחינה רגולטורית וזמינה יותר. מאידך, הקמתה דורשת שטחים בהיקף נרחב מאלה שדורשות הטכנולוגיות האחרות.

7.9. מוצרים ושירותים

כמפורט לעיל, פעילות החברה בתחום הפעילות בישראל מתמקדת נכון למועד הדו"ח, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות ומערכות אגירה (לרבות אגירה בסוללות ואגירה שאובה) ומכירת החשמל המיוצר במערכות אלו לחח"י או לבעלי הקרקע עליו מוקמת המערכת, בהתאם לאסדרות השונות שפורטו בסעיף 7.3.3 לעיל.

7.10. פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פילוח הכנסות החברה מייצור חשמל בישראל, לשנים 2023-2024⁽¹⁾ (באלפי ש"ח):

2024	% מהכנסות החברה	2023	% מהכנסות החברה	% מהכנסות החברה
29,205	%27.6	25,630	%53.7	ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר תעריפי ומכרזי
2,640	%2.5	3,205	%6.7	ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו ⁽²⁾ ⁽³⁾
31,845	30.1%	28,835	60.4%	סה"כ

הכנסות החברה כוללות התאמות המשקפות, בין היתר, את חלק החברה בהכנסות תאגידי הפרויקטים השונים, בהתאם לשיעורי ההחזקותיה של החברה בשרשור בכל אחד מהם. כמו כן, הכנסות בגין פרויקט פניציה מחושבות כחלק ממונה נטו.

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

כאמור לעיל, למועד פרסום הדו"ח, חברות הקבוצה מחזיקות בכ-179 מערכות פוטו-וולטאיות בהפעלה מסחרית. בשים לב למספר המערכות ופיזורן, אף אחת מהמערכות בהפעלה מסחרית אינה עולה לכדי "פרויקט מהותי".

הערכות החברה אודות הספק, עלויות הקמה צפויות, צפי הכנסות, ותעריף צפוי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינן בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס למערכות ומאפייניהן. הפרויקט האמור והערכות החברה לגביו עלולים שלא להתממש כלל או להתממש באופן שונה מזה המוערך על ידי החברה כיום וזאת בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: אי התקיימות התנאים המפסיקים שבהסכם השכירות; אי עמידת הצדדים בתנאי הסכמי השכירות; שינוי בעלויות ההקמה החזויות כיום, לרבות בגין הוצאות בלתי-צפויות או שינויים בשערי מט"ח או שינויים בשערי ריבית; שינויים בהוראות הדין; ליקויים במערכות; שינויים במזג האוויר; והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 להלן.

7.12. לקוחות

7.12.1 כללי

למועד הדו"ח, הלקוחה העיקרית של החברה בתחום הפעילות בישראל הינה חח"י. לפרטים אודות אופן ההתקשרות עם חח"י ראה סעיף 7.13.2 להלן.

7.12.2 אופן ההתקשרות עם חח"י

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

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

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

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

חח"י רשאית לסיים את ההסכם, עובר לסיום תקופת ההסכם, בחלוף 60 ימים⁵⁷ ממועד התקיימות אחד מהתנאים שלהלן: אי תשלום של חוב לחח"י (בכפוף לתקופת ריפוי של

⁵⁷ עד חלוף תקופת 60 הימים, תהיה רשאית חח"י להשהות את רכישת החשמל ו/או מתן שירותים נלווים.

30 ימים); אי עמידה בדרישות הדין בכל הקשור לאופן ההפעלה והתחזוקה של מתקן הייצור באופן המקיים סכנה בטיחותית לאדם ולמערכת ולרשת החשמל; ירידה בהספק המותקן של המתקן ב-50% לתקופה רצופה של שנה החל מהשנה השלישית לפעולת היצרן; ביטול הרישיון של היצרן; וכל הפרה נוספת שתוגדר על ידי רשות החשמל כהפרה יסודית של עסקת הרכישה. בנוסף, ההסכם יבוא לידי סיום במידה ותחול מניעה על פי דין לרכישת החשמל על ידי חח"י.

7.13. שיווק והפצה

פעילות השיווק של הקבוצה כוללת בעיקר פיתוח עסקי ומתמקדת בהתקשרות בהסכמים עם בעלי שטחים, גגות או מאגרים פנויים, להקמת מערכות פוטו-וולטאיות. הפעילות האמורה מבוצעת הן באמצעות עובדי הקבוצה והן באמצעות מתווכים המסייעים באיתור קרקעות. לחברה אין תלות מהותית באחד מערוצי השיווק שלה, ולא צפויה עלות מהותית כתוצאה מהחלפה או הוספה של ערוץ שיווק בישראל.

7.14. צבר הזמנות

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 וליום 31 בדצמבר, 2023, הסתכם צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום פוטו וולטאי ואגירה בישראל בכ- 740 מיליוני ש"ח ובכ-643 מיליוני ש"ח⁵⁸, בכל אחד מהימים האמורים, בהתאמה.

⁵⁸ צבר ההזמנות מבוסס על מכירת חשמל מהמערכות המחוברות של החברה מכוח האסדרות הרב-לנטיות.

31.12.2023	תקופת הכרה בהכנסה הצפויה	31.12.2024	תקופת הכרה בהכנסה הצפויה
כ-5,740	רבעון 1, 2024	כ-5,938	רבעון 1, 2025
כ-8,730	רבעון 2, 2024	כ-9,189	רבעון 2, 2025
כ-8,620	רבעון 3, 2024	כ-9,100	רבעון 3, 2025
כ-5,450	רבעון 4, 2024	כ-5,513	רבעון 4, 2025
כ-29,100	שנת 2025	כ-30,007	שנת 2026
כ-580,000	שנת 2026 ואילך	כ-700,000	שנת 2027 ואילך
כ-643,000	סה"כ	כ-760,000	סה"כ

המידע בנוגע לצבר ההזמנות וצפי הכרה בהכנסה של צבר ההזמנות הינו מידע צופה פני עתיד בהתאם לחוק ניירות ערך. הנתונים הנוגעים לצבר ההזמנות וצפי הכרה בהכנסה של צבר ההכנסות הינם מבוססות על הזמנות מחייבות ולוחות הזמנים שלהן. אי עמידת הלקוחות הצבר, שינויי אקלים וכן אירועים אחרים אשר אינם בשליטת החברה, עלולים לשנות באופן משמעותי את מימוש צבר ההזמנות לעומת הנתונים המוצגים לעיל.

7.15. תחרות

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

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

למיטב ידיעת החברה, עיקר מתחרי החברה הפועלים בתחום הפוטו-וולטאי כיזמי פרויקטים ובעליהם (חלק מגופים אלו פועלים גם כ-EPC), אשר מאופיינים בחוסן פיננסי משמעותי כוללים בין היתר את EDF-Renewables ישראל, שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ, ע"י. נופר אנרג'י בע"מ, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, טראלייט בע"מ, משק אנרגיה אגש"ח, סולגרין בע"מ וקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ.

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

להערכת החברה, יתרונותיה העיקריים אשר מסייעים לה בהתמודדות עם התחרות בתחום הינם כדלקמן: ניסיון רב השנים של מנהליה בייזום, תכנון והתקנת מערכות פוטו-וולטאיות בהיקפים גדולים; צבר גדול של פרויקטים בשלבי פיתוח מוקדמים ומתקדמים על מנת להבטיח יציבות צבר פרויקטים עתידי; ידע הנדסי מורחב בתחום המאפשר ניצול מיטבי של המערכות; קשרים עם גורמים מובילים בתחום האנרגיה המתחדשת; ידע ונסיון נרחב בהשגת מימון בנקאי איכותי לפרויקטים בתחום הפעילות, בארץ ובאירופה.

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

7.16. עונתיות

מטבע הדברים, יכולתן של המערכות הפוטו-וולטאיות לייצר חשמל, תלויה במידה רבה ברמת קרינת השמש ובתנאי הטמפרטורה, הרוח והלחץ האטמוספרי בהם נמצאים הקולטים הסולאריים. כתוצאה משינויים החלים בגורמים אלו לאורך השנה, ישנה שונות מסוימת בתפוקות המערכות בין חודשי השנה. כך, בישראל, חודשי החורף (ובפרט הרבעון הראשון והרביעי בכל שנה) מאופיינים בתפוקה נמוכה יותר ביחס ליתר חודשי השנה, כאשר ככלל, בחודשי הקיץ (ברבעון השני והשלישי בכל שנה) ובפרט בחודשים מאי עד ספטמבר תפוקת המערכות גבוהה יותר ובנוסף, תעריף החשמל גבוה יותר ברבעון השלישי, כך שהכנסות החברה בחודשים אלו גבוהות יותר.

להלן פילוח עונתי, עבור שנים 2023 ו-2024, בחלוקה לרבעונים (באלפי ש"ח), כמפורט להלן (ללא חברות כלולות):

שנת 2023				הכנסות ממכירת חשמל
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
5,460	9,101	8,743	5,676	פוטו וולטאי ואגירה בישראל

שנת 2024				הכנסות ממכירת חשמל
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
5,273	7,349	9,094	5,336	פוטו וולטאי ואגירה בישראל

7.17. כושר ייצור

לעניין כושר הייצור של החברה בתחום הפעילות בישראל, ראו סעיף 7.3.10 לעיל.

8. תחום הפעילות של ייצור חשמל באנרגיה הפוטו-וולטאית בספרד ואיטליה

8.1 פעילות החברה בתחום הפעילות

8.1.1 ייצום פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית בספרד הנמצאים בשלבים שונים – (א) כ-50 מגה-וואט מחוברים (חלק החברה כ-36 מגה-וואט), (ב) כ-490 מגה-וואט בהקמה ולקראת הקמה (חלק החברה כ-200 מגה-וואט); (ג) כ-494 מגה-וואט בפיתוח מתקדם (חלק החברה כ-238 מגה-וואט); וכ-423 מגה-וואט בייצום (חלק החברה כ-209 מגה-וואט).

8.1.2 ייצום פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית באיטליה הנמצאים בשלבים שונים – (א) כ-140 מגה-וואט לקראת הקמה (חלק החברה כ-66 מגה-וואט), כ-169 מגה-וואט בפיתוח מתקדם (חלק החברה כ-80 מגה-וואט); וכ-1,448 מגה-וואט בייצום (חלק החברה כ-686 מגה-וואט), מתוכם 1,297 מגה-וואט אותם החברה טרם רכשה אך יש לה אופציה ביחס אליהם.

8.2 תיאור כללי של הפרויקטים המהותיים של החברה בתחום הפעילות

פרויקטים מחוברים בספרד

א. פרויקט אליזרסאן

פרויקט אליזרסאן הינו פרויקט להקמת מערכת לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בהספק של 50 מגה וואט, הממוקם במחוז סרגוסה בספרד (להלן: "אליזרסאן 1") וניתן להרחבה בכ-6 מגה-וואט נוספים, בכפוף לקבלת האישורים הרלוונטיים. הפרויקט הינו בעל פוטנציאל הרחבה לפרויקט של 50 מגה וואט נוספים (להלן: "אליזרסאן 2"; אליזרסאן 1 ואליזרסאן 2 יקראו להלן ביחד: "פרויקט אליזרסאן").

סטטוס פרויקט אליזרסאן

למועד פרסום הדוחות, הפרויקט מחובר לרשת החשמל ומייצר הכנסות לחברה. זכויות החברה בפרויקט אליזרסאן 1 מוחזקות באמצעות Alizarsun, S.L.U, חברה זרה המאוגדת תחת הדין הספרדי, בה מחזיקה החברה, בשרשור, בכ-71.3% מהזכויות (להלן: "אליזרסאן").

ההתקשרויות המהותיות בהן התקשרה הקבוצה בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1 כוללות:

הסכם השכירות

א. ביום 21 ביולי, 2020, התקשרה אליזרסאן (להלן בסעיף זה: "השוכרת") בהסכם לשכירת קרקע בשטח של כ-850 דונם (להלן: "הסכם השכירות"). דמי השכירות הינם בסך של כ-173 אלפי אירו בשנה, הם משולמים מדי רבעון וצמודים למדד.

ב. תוקף הסכם השכירות הינו 25 שנים ממועד מסירת החזקה בקרקע. השוכרת רשאית להאריך את תקופת ההסכם באופן חד צדדי לשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת (היינו, סה"כ 35 שנים). בחלוף 5 שנים מתחילת ההסכם, השוכרת תהא רשאית לבטל את ההסכם בכל עת בהודעה של 6 חודשים מראש. ביום 24 במרץ 2025, הוארך חוזר השכירות באופן בו תקופת השכירות הכוללת מיום הפעלת המתקן תהא 40 שנים, בעבור דמי שכירות בתנאים זהים לקיימים.

הסכם PPA

- א. כללי – ביום 17 בספטמבר, 2020 (להלן: "**מועד ההתקשרות**") התקשרו חברת אליזרסאן (להלן גם: "**המוכרת**") עם צד ג' העוסק בסחר בחשמל⁵⁹ (להלן: "**הרוכשת**") בהסכם מכר חשמל (PPA) אשר תוקן ביום 15 במרץ, 2022 (להלן: "**ההסכם**"), על פיו המוכרת תספק לרוכשת 70% מהחשמל שיופק בפרויקט אליזרסאן 1 ושבמסגרתו תייצג הרוכשת את אליזרסאן בפני כל הגורמים הרגולטוריים הרלבנטיים בקשר עם מכירת החשמל שייצור (להלן: "**הגופים המעוניינים**" ו-"**שירותי הייצוג**", לפי העניין).
- ב. תקופת ההסכם – ההסכם הנו עד ליום 31 במאי, 2031 (להלן: "**תקופת ההסכם**"). על אף האמור, רכישת החשמל על פי ההסכם, הענקת שירותי הייצוג והענקת הערבויות (כהגדרתן להלן) החלה במועד בו חובר המתקן לרשת החשמל ותחילת ייצור החשמל באמצעותו (להלן: "**מועד החיבור**").
- ג. עילות לביטול ההסכם – בנוסף לאמור לעיל, ההסכם כולל עילות מקובלות בגין רשאים הצדדים לבטלו. ביטול ההסכם בשל התקיימות עילות הביטול (למעט עילת ביטול הנובעת מאירוע כוח עליון מתמשך), יזכה את נפגע ההפרה בתשלום פיצויים מוסכמים אשר בכל מקרה לא יפחתו מסך של 2,000 אלפי אירו (להלן: "**הפיצויים המוסכמים**"), אשר יחושבו על בסיס התפוקה המוערכת של אספקת החשמל בתוספת תרופות נוספות לנפגע ההפרה.
- ד. תמורת אספקת החשמל ואופן התשלום – החל מיום 1 ביולי, 2021 (להלן: "**מועד השינוי**") ועד תום תקופת ההסכם תשלם הרוכשת למוכרת: (א) בגין 70% מאספקת החשמל (להלן: "**חלק המחיר הקבוע**"), מחיר קבוע בסך של 33.95 אירו עבור כל מגה-וואט שעה (לעיל ולהלן: "**תמורת המחיר הקבוע**"); ו- (ב) בגין 30% מאספקת החשמל, מחיר השוק, כפי שמפורסם על ידי ה-OMIE (בורסה החשמל הספרדית) עבור שוק החשמל הספרדי המבוטא באירו למגה-וואט לשעה (לעיל ולהלן: "**מחיר השוק**"). בהתאם לתיקון ההסכם מיום 15 במרץ, 2022, בתקופה שתחילתה ביום 1 במרץ, 2022, והסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024, רכשה הרוכשת מהמוכרת 25% נוספים מתפוקת המתקן, וזאת בתמורה לסך של 83.6 אירו לכל מגה וואט שעה שייצור על-ידי המתקן במהלך התקופה כאמור. כמו כן, עקב האיחור בחיבור המתקן ולצורך שימור ההסכם

⁵⁹ חברת Alpiq Holding AG (להלן: "**אלפיק**") הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה של שווייץ, העוסקת בייצור ומכירה של חשמל ברחבי אירופה. למיטב ידיעת החברה, אלפיק, נכון ל-31 לדצמבר 2019, מחזיקה בכ- 5,230 מגה וואט של מערכות ייצור חשמל (מרביתן מתחנות כוח הידרו-אלקטריות בשווייץ ומחזיקה כ- 1,300 עובדים. לפרטים נוספים אודות אלפיק ראה אתר האינטרנט של אלפיק בכתובת <https://www.alpiq.com>.

הקיים, אשר חובר לרשת החשמל ביום 7 בפברואר, 2022, שילמה המוכרת לרוכשת סך של כ-750 אלפי אירו;

החל ממועד השינוי, תמורת המחיר הקבוע תשולם באופן שנתי ותואם בהתקיים המקרים שלהלן (להלן: "**ההתאמות**"): (א) במקרה בו חלק המחיר הקבוע נמוך מההספק השנתי הקבוע המינימאלי, אזי בין הצדדים יבוצעו תשלומי איזון באופן שבו הרוכשת תשלם למוכרת את תמורת המחיר הקבוע בהתאם להספק השנתי הקבוע המינימאלי, והמוכרת תשלם לרוכשת את ההפרש בין מחיר השוק השנתי הממוצע⁶⁰ לבין המחיר הקבוע, וזאת בגין ההפרש שבין חלק המחיר הקבוע וההספק השנתי הקבוע המינימאלי; ו-(ב) במקרה בו חלק המחיר הקבוע גבוה מההספק השנתי של 67.2 גיגה-וואט שעה (להלן: "**ההספק השנתי הקבוע המקסימאלי**"), אזי בין הצדדים יבוצעו תשלומי איזון באופן שבו הרוכשת תשלם למוכרת את ההפרש בין מחיר השוק השנתי הממוצע לבין המחיר הקבוע בגין ההפרש בין ההספק השנתי הקבוע המקסימאלי לבין חלק המחיר הקבוע.

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

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

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

ז. מכירת הפרויקט – ביום 3 בדצמבר, 2024, חתמה רה סולאר על הצעה לא מחייבת למכירת הפרויקט, כחלק ממכירת פורטפוליו של שלושה פרויקטים סולאריים בשליטת החברה בספרד, בהספק כולל של כ-100 מגה-וואט. למידע

⁶⁰ מחושב על ידי חיבור מכפלות אספקת החשמל במחיר השוק בכל שעה רלוונטית, וחלוקת התוצאה באספקת החשמל.

נוסף ראו סעיף 11.12.2 ודיווח מיידי מיום 4 בדצמבר, 2025 (מספר אסמכתא:
2024-01-621813).

8.2.1. פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה בספרד

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

שם הפרויקט	אלצ'ה	אליזרסאן 1	קלאספרה	ויינה	אלפונסו אל סביו 1	מקוינזה 3-1	קסין	פרגוי	Los Espartales	Tarazona
הספק (במגה וואט)	16	6	31	18.65	200	125	25	25	8	35
שיעור החזקה (בשרשור)	51%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	11.9%	11.9%	11.9%	11.9%
סטטוס ייזום	לקראת הקמה	לקראת הקמה	בהקמה	בהקמה	לקראת הקמה	לקראת הקמה	בהקמה	בהקמה	בהקמה	בהקמה
מצב סטטוטורי	הסכם קרקע חתום וחיבור מובטח לרשת. ממתין לאישור הקמה סופי	הסכם קרקע חתום וחיבור מובטח לרשת. ממתין לאישור הקמה סופי	התקבלו כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים להקמת הפרויקט	התקבלו כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים להקמת הפרויקט	התקבל סקר סביבתי חיובי ביחס לחלק מההספק. ממתנים לסקר חיובי בקשר ליתר	התקבלו כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים להקמת הפרויקט. בשלבים סופיים של חתימת כל הסכמי הקרקע לקווי ההולכה של הפרויקט	התקבלו כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים להקמת הפרויקט	התקבלו כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים להקמת הפרויקט	התקבלו כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים להקמת הפרויקט	התקבלו כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים להקמת הפרויקט
מועדי מוכנות להקמה משוערים	2025	2025	2024	2024	2025	2025	2024	2024	2024	2024

מועדי הפעלה מסחרית חזויים	2026	2025	2025	2026	2026	2026	2025	2025	2026
עלות כוללת צפויה (מיליוני ש"ח)	39	7	82	45	608	305	64	56	18
תקופת הפעלה (שנים)	40	40	40	40	40	40	40	40	40
תעריף לקוט"ש	טרם נקבע	טרם נקבע	כ-50 אירו ל-15 שנים בגין כ-75% מהתפוקה והשאר במחיר השוק	כ-50 אירו ל-10 שנים בגין כ-75% מהתפוקה והשאר במחיר השוק	כ-50 אירו ל-15 שנים עבור כ-75% מהתפוקה, השאר במחיר השוק	כ-50 אירו ל-10 שנים עבור כ-75% מהתפוקה והשאר במחיר השוק	כ-50 אירו ל-15 שנים עבור כ-75% מהתפוקה והשאר במחיר השוק	כ-50 אירו ל-15 שנים עבור כ-75% מהתפוקה והשאר במחיר השוק	כ-50 אירו ל-15 שנים עבור כ-75% מהתפוקה והשאר במחיר השוק
מימון בכיר	טרם נסגר	טרם נסגר	מימון הקמה באמצעות הלוואת המזנין בריבית קבועה של 6.9%	הסכם מחייב חתום. חוב בכיר לתקופה של כ-18 שנים בריבית קבועה של כ-5.25%	טרם נסגר	מזכר הבנות. חוב בכיר לתקופה של כ-18 שנים בריבית קבועה של כ-5.5%	מזכר הבנות. חוב בכיר לתקופה של כ-18 שנים בריבית קבועה של כ-4.8%	מזכר הבנות. חוב בכיר לתקופה של כ-18 שנים בריבית קבועה של כ-4.8%	טרם נסגר

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

ההערכות המפורטות בטבלה שלעיל בדבר הספקים, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, עלויות כוללות צפויות, תקופות הפעלה חזויות ומבנה המימון וכן הערכות החברה אודות הכנסות EBITDA ו-FFO, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס בחלקו על תוכניות החברה במועד דו"ח זה, ובחלקו על תנאי התקשרויות קיימות. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, שינויים בתעריפי החשמל שיימכר על ידי החברה בפרויקטים למול הערכותיה בנושא כיום, שינויים בעלויות ההקמה, עיכובים בהקמה, שינויים במזג האוויר, בעיות תפעוליות, הוצאות לא צפויות לרבות בגין תחזוקת ותפעול המערכות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בספרד, שינוי בדיני המס, המשך משבר הקורונה ומגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 11.14 להלן.

א. פרטים בקשר עם כלל הפרויקטים

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

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

הליכי אישור רגולטוריים, מגבלות והערכות החברה בקשר עם הפרויקטים

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

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

החברה מעריכה כי כ-70% ממכירת החשמל העתידית ימכרו באמצעות הסכם מכירת חשמל (PPA) לתקופה ארוכה של כ-10-15 שנים והיתרה תימכר בשוק החופשי או ללקוחות קצה באמצעות הסכמי מכירה לתקופות משתנות קצרות יותר (לפירוט ראו 11.8.2 בדבר הסכמי PPA).

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

אופן מימון רכישת הזכויות

תמורת רכישת הזכויות בפרויקטים ממומנת על ידי מקורות מימון עצמאיים של החברה לרבות באמצעות אג"ח (סדרה א') שהנפיקה החברה, קבלת מימון מגוף מממן וכן כוונה להכנסת גוף פיננסי אשר ישמש כמממן ומשקיע בפרויקטים האמורים. לפירוט נוסף אודות חתימת הסכם מחייב עם קרן השקעות אירופאית ראו סעיף 11.8.3

ההערכות הערכות החברה לעיל בדבר השגת זכויות במקרקעין נוספים, הקמת פרויקט ההולכה עם מפתחים נוספים בתקופת הפיתוח של הפרויקטים, עלות התחברות לפרויקט ההולכה, אחוז מכירת החשמל העתידית באמצעות הסכמי מכירת חשמל (PPA) ותקופתם, יתרת מכירת החשמל, תקופות ההפעלה, ההכנסות וה-EBITDA הצפויים, ההכנסות הקבלניות ורווחי ההקמה האפקטיביים מהפרויקטים, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה של החברה והידע המצוי ברשותה ביחס לתנאי התקשרויות דומות ועל הערכותיה. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן (לרבות אי עמידה באבני הדרך הנדרשים לחיבור לרשת), שינוי בתכנון הסופי של הפרויקטים, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בספרד, שינוי בדיני המס, עלויות גבוהות מהעלויות הנחזות כיום על ידי החברה ו/או תעריפי חשמל נמוכים מאלה החזויים כיום על ידי החברה והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 11.14 להלן.

8.2.2 פרויקטים באיטליה

חימין סולאר, שותפתה של החברה בספרד ואיטליה (להלן: "**חימין אנרגיה**" או "**חימין סולאר**" או "**השותף המקומי**"), חתמה על הסכמי מסגרת לפיתוח פרויקטים למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיה המתחדשת באיטליה (להלן: "**היזם**"). כל החזקות החברה בפרויקטים באיטליה הנן באמצעות חברות החזקה שונות המוחזקות ע"י רה סולאר.

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

בהתאם להסכמי המסגרת האמורים, חברות הפרויקטים שוכרות את שירותיו של היזם, אשר כוללים, בין היתר, את השירותים הבאים: איתור קרקעות מתאימות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות באיטליה; המצאת כלל החומרים הנדרשים על מנת לבחון את התאמת הקרקעות (מבחינה טכנית, סביבתית ומשפטית) לבניית הפרויקטים; יצירת הקשר עם בעלי הקרקע הרלבנטיים לצורך התקשרות בהסכמים המתאימים; הגשת הבקשה הראשונית לחיבור המתקן אשר עתיד לקום על הקרקע לרשת החשמל; הכנת תכנון הנדסי; והשגת כלל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכן להקמה (כאשר חברת הפרויקטים היא שתישא בכל עלויות ההליכים שצוינו, לרבות העמדת בטחונות, אם וככל תידרש).

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

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

למיטב ידיעת החברה, התקבל ביחס לפרויקטים שנרכשו אישור חיבור עתידי לרשת החשמל, שתוקפו מותנה בעמידה באבני דרך הקבועות בדין האיטלקי (אשר התקיימותן מותנית בקבלת אישורים רגולטוריים שונים הנדרשים לצורך בניית הפרויקט).

מכירת פרויקט "גרבינה"

כאמור בדוח הרבעון השלישי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 27 בנובמבר, 2023 (אסמכתא: 2023-01-128478) ובדיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר, 2024, לפיהם שותפות "Resolar 6 SCSP" (להלן בחלק זה: "**המוכרת**"), המוחזקת במלואה על ידי רה סולאר, חתמה על הסכם מכירה של פרויקט "גרבינה" באיטליה לחברה גלובאלית בתחום האנרגיות המתחדשות (להלן בחלק זה: "**הקונה**" ו-"**ההסכם**", בהתאמה), ובהמשך לאמור בסעיף 3' לחלק הראשון לדוח הדירקטוריון לשנת 2024 של החברה, אשר פורסם ביום 31 באוגוסט, 2024 (אסמכתא: 2024-01-091512) (להלן: "**הדוח לרבעון השני לשנת 2024**"), ביום 2 ביולי, 2024, עדכנה החברה כי המוכרת החליטה על מימוש זכותה להארכת "מועד השלמת התנאים המתלים" עד ליום 30 בדצמבר, 2024. ביום 31 בדצמבר, 2024, הצדדים חתמו על תיקון להסכם, לפיו הוארך מועד השלמת התנאים עד ליום 30 ביוני, 2025 חלף 30 בדצמבר, 2024 ווכן מחיר המכירה הופחת ב- 5% לסך של 218,500 אירו למגה וואט חלף 230,000 אירו למגה וואט (להלן: "שיעור ההפחתה"). בהתאם, יתר הנתונים נוספים שפורטו בדיווח המיידי מיום 28 בספטמבר, 2023 בדבר התמורה הכוללת, חלקה היחסי של החברה, רווח נטו לאחר מיסים והתזרים הפנוי של החברה מהמכירה יותאמו בהתאם לשיעור ההפחתה. כמו כן, בהתאם לתיקון להסכם, באפשרות הצדדים להאריך את מועד השלמת התנאים המתלים ב-6 חודשים נוספים בפעם אחת נוספת בלבד, כאשר במקרה בו המוכרת תבקש להאריך את מועד השלמת התנאים המתלים, מחיר המכירה יופחת ב- 5% נוספים, באופן דומה לאמור לעיל. יתר תנאי ההסכם נותרו ללא שינוי.

סך התמורה עבור הפרויקט מורכב מסך של 218,500 אירו עבור מגה-וואט, עם התאמות לתמורה האמורה כקבוע בהסכם. להערכת החברה, סך התמורה הכוללת עבור המכירה יסתכם בכ-30.5 מיליון אירו, כאשר חלקה היחסי של החברה יסתכם בסך של כ-26 מיליון אירו כתוצאה מקדימות החברה בהחזר הלוואות בעלים שניתנו על-ידה לרה סולאר. להרחבה בקשר עם ההתקשרות האמורה ועדכוני החברה, ראו סעיף 3' לחלק הראשון לדוח הדירקטוריון לשנת 2024 ודיווחים נוספים כמפורט שם ודיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר, 2025 (אסמכתא: 2025-01-000175).

מבחינה רגולטורית, הפרויקט עשה כברת דרך משמעותית, בין היתר בהתאם לתהליכים להלן:

1. ב-4 בינואר, 2022, הגישה החברה ל-MASE את בקשת PUA להערכת ההשפעה הסביבתית של הפרויקט.

"MASE", מתייחס ל-"Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica" (משרד הסביבה וביטחון האנרגיה) (להלן: "**MASE**"). משרד זה ממלא תפקיד מכריע בתהליך מתן היתרים לפרויקטים פוטו-וולטאיים (PV) באיטליה.

עבור היתרי PV באופן ספציפי MASE, אחראי על:

1. פיקוח על הערכות השפעה סביבתית (VIA - Valutazione di Impatto Ambientale)
2. הנפקת האישור הסביבתי היחיד (PUA - Provvedimento Unico Ambientale) למתקני PV גדולים יותר.
3. תיאום בתהליך מתן ההיתרים עם משרדים אחרים כמו MIC (Ministero della Cultura) - משרד התרבות.
4. יישום מדיניות אנרגיה מתחדשת לאומית בהתאם להנחיות האיחוד האירופי.

הליך PUA החל ב-14 בספטמבר, 2022.

ביום 5 באוקטובר, 2023, ועדת PNRR PNIEC פרסמה חוות דעת חיובית מס'. 206/2023 (בהנחה לפרוטוקול הרשמי מס' 11450 של הוועדה להערכה השפעה סביבתית ביום 12.10.2023) לגבי הפרויקט. ראוי לציין כי חוות הדעת מאשרת גם את היעדר השפעה שלילית על אתרי "Bosco Difesa Grande" ZSC IT 9120008 "Natura 2000" ו-"Murgia Alta" ZSC/ZPS IT9120007, בקרבת הפרויקט.

לאחר פרסום חוות הדעת של ועדת PNRR PNIEC, לפי סעיפים 25 ו-27 של הקוד הסביבתי, ה-MASE וה-MIC יגיעו להסכמה על מנת להוציא את אמצעי ה-PUA.

למרות הסיכום בועדה ב-8 בפברואר 2024 פרסמה המפקחת המיוחדת של ה-MIC לתכנית הלאומית להתאוששות וחוסן את חוות דעתה השלילית לגבי הפרויקט.

כתוצאה מכך, הסכם MASE ו-MIC (קונצרטו) נחשב באותה עת כי עדיין לא הושג עדיין.

בהתחשב בחוות הדעת שהוציא ה-MIC, דחתה ה-MASE, ביום 19.4.2024, את ההחלטה הסופית למועצת השרים אשר תיתן הערכה סופית בנושא.

לאחר עיכובים רבים החליטה הוועדה הטכנית PNRR-PNIEC (ועדה המורכבת מעל 40 מומחים שנבחרו ממוסדות שונים, כולל אוניברסיטאות, רשויות מרכזיות ואזורים, המועצה הלאומית למחקר, (CNR) המערכת הלאומית להגנת הסביבה, הסוכנות הלאומית לטכנולוגיות חדשות, אנרגיה ופיתוח כלכלי בר-קיימא (ENEA) והמכון העליון לבריאות (ISS) לאשר את הפרויקט ב-7.11.24.

9. מיד לאחר האישור ביקשה נשיאות מועצת השרים מהאזורים פוליה ובזיליקטה לאשר את דעתם על הפרויקט כדי למנוע ערעורים עתידיים במהלך תקופת ההתנגדות. האזורים פנו לרשויות המקומיות של גרבינה ופוג'ורסיני כדי לוודא שיש הסכמי פיצוי במקום. הפניה נעשתה על מנת למנוע עוד עכובים בלתי צפויים להשלמת מתן כל האישורים.

10. בשלב זה החברה ממתינה לקבלת האישור הסביבתי שלאחריו ניתן יהיה להשלים את היתרי הבניה הרלוונטים לפרויקט.

יודגש כי מימוש ההסכם, התקיימות התנאים המתלים, מועד מחיר המכירה, ההשפעה על הנתונים הנוספים בדבר חלקה היחסי של החברה, רווח נטו לאחר מיסים, התזרים הפנוי של החברה מהמכירה, קבלת האישור הסביבתי והשלמת היתרי הבניה הרלוונטיים לפרויקט, כאמור לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע שיש בידי החברה במועד זה וניסיון החברה בתחום. עם זאת, ייתכן וההסכם לא ימומש או ימומש בתנאים שונים מהאמור בדיווח המידי, וייתכן כי חלקם של התנאים המתלים או כולם לא יתממשו וזאת כתוצאה משינויים רגולטוריים, מעיכובים בקצב התקדמות הפרויקט, גורמים צד ג' שאינם קשורים לחברה, מימוש אי אילו מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 11.14 להלן.

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

שם הפרויקט	הספק (במגה-וואט)	שיעור החזקה (בשרשור)	מחיר רכישה (אלף אירו)	סטטוס ייזום	מועדי מוכנות להקמה משוערים (RTB)	מועדי הפעלה מסחרית חזויים
Matera Energia	15.0	47.4%	600	ייזום	2026	2027
Brindisi Energia 1	19.7	47.4%	749	ייזום	2026	2027
Brindisi Energia 8	19.3	47.4%	724	ייזום	2026	2027
Brindisi Energia 2	3.0	47.4%	140	ייזום	2026	2027
Brindisi Energia 3	6.0	47.4%	240	ייזום	2026	2027
Brindisi Energia 4	6.0	47.4%	240	ייזום	2026	2027
Brindisi Energia 6	22.5	47.4%	1,066	ייזום	2026	2027
Brindisi Energia 7	19.0	47.4%	916	פיתוח מתקדם	2026	2027
Brindisi Energia 5	39.9	47.4%	1,916	פיתוח מתקדם	2026	2027
Genzano Energia 1	20.0	47.4%	800	פיתוח מתקדם	2026	2027
Genzano Energia 2	17.6	47.4%	800	פיתוח מתקדם	2026	2027
Genzano Solar Energia Group 1	20.0	47.4%	900	פיתוח מתקדם	2026	2027
Genzano Energia 3	20.0	47.4%	800	פיתוח מתקדם	2026	2027
Craco Energia	18.7	47.4%	749	פיתוח מתקדם	2026	2027

2027	2025	לקראת הקמה	5,600	47.4%	140.0	Gravina de Puglia
2027	2026	פיתוח מתקדם	601	47.4%	15.0	Guardia Perticara Energia Group
2027	2026	פיתוח מתקדם	321	47.4%	8.0	Melfi Energia Group
2027	2026	פיתוח מתקדם	294	47.4%	9.99	Tito Energia Group
2027	2026	פיתוח מתקדם	900	47.4%	20.0	Ferrandina
2027	2026	פיתוח מתקדם	800	47.4%	20.0	Banzi Energia

יודגש כי ההערכות המצוינות בטבלה שלעיל אודות הספקים, שיעורי החזקת החברה בפרויקטים שנרכשו, עלות הקמה צפויה, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, ותקופת הפעלה חזויה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה של החברה והידע המצוי ברשותה ביחס לתנאי התקשרויות דומות ועל הערכותיה באשר להסכמים שייחתמו עם חימין סולאר ואינדיגו הנוגעים להחזקת הצדדים בפרויקטים שנרכשו. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן (לרבות אי עמידה באבני הדרך הנדרשים לחיבור לרשת), שינוי בתכנון הסופי של הפרויקטים, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל באיטליה, שינוי בדיני המס, עלויות גבוהות מהעלויות הנחזות כיום על ידי החברה ו/או תעריפי חשמל נמוכים מאלה החזויים כיום על ידי החברה (אשר עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקטים שנרכשו וכפועל יוצא מכך בכדאיות לבנייתם), התפרצות מחודשת של משבר הקורונה ומגבלות שיוטלו בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 להלן.

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

8.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

לפרטים אודות התפתחויות בשוק החשמל בספרד ואיטליה ראו סעיפים 6.2.2, 6.2.3, 6.3.2 ו- 6.3.3 לעיל.

8.4. גורמי הצלחה קריטיים

גורמי ההצלחה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בספרד ואיטליה דומים במהותם לגורמי ההצלחה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל. לפרטים ראו סעיף 7.6 לעיל.

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

כמו כן, יצוין כי בספרד ואיטליה ישנו קושי בקבלה של אישור חיבור לרשת. לפיכך, ניהול הפרויקטים באופן יעיל ואיתור קרקעות במקומות בהן אין עודף ייצור מהווה גורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות במדינות אלו.

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

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

8.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

לפרטים ראה סעיף 7.7 לעיל, בשינויים המחויבים.

8.6. תחליפים למערכות החשמל ושינויים החלים בהם

לפרטים אודות תחליפים למערכות הקבוצה, ראו סעיף 7.9 לעיל, בשינויים המחויבים.

8.7. לקוחות

נכון למועד פרסום הדו"ח, למעט פרויקט אליזרסאן, אשר לו הסכמי רכישת חשמל בגין 70% מההספק המיוצר עם חברת מסחר (טריידר) בינלאומית בתחום האנרגיה, הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות טרם הגיעו לשלב של הפעלה מסחרית.

8.8. שיווק והפצה

פעילות הפיתוח העסקי והשיווק של הקבוצה בספרד ואיטליה מנוהלת על ידי החברה בשיתוף עם השותף המקומי (כהגדרתו לעיל), לו ניסיון רב שנים והיכרות ענפה עם כלל הגורמים בשוק הספרדי והאיטלקי.

8.9. עונתיות

נכון למועד הדו"ח, הפרויקטים של החברה מחוץ לישראל נמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים וטרם התחילו לייצר חשמל (למעט פרויקט אליזרסאן כאמור לעיל). עם זאת, יצוין כי, ככלל, עונות השנה, שעות האור המשתנות במהלך היממה ותנאי מזג האוויר משפיעים על מערכות לייצור חשמל הנמצאות בחצי כדור"א הצפוני באופן שבו תפוקת החשמל, וכתוצאה מכך גם ההכנסות מייצור החשמל, במהלך הרבעון השני והשלישי הינן בד"כ גבוהות יותר מהרבעון הראשון והרביעי.

להלן פילוח עונתי, עבור שנים 2023 ו-2024, בחלוקה לרבעונים (באלפי ש"ח), כמפורט להלן:

שנת 2023				
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	הכנסות ממכירת חשמל
2,858	5,032	5,488	2,359	פוטו וולטאי ואגירה בספרד ואיטליה
-	-	-	-	ייזום מערכות פוטו-וולטאי, טורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים בספרד ואיטליה

שנת 2024				
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	הכנסות ממכירת חשמל פוטו וולטאי ואגירה בספרד ואיטליה
1,764	5,443	5,385	1,516	
-	-	-	-	ייזום מערכות פוטו-וולטאי, טורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים בספרד ואיטליה

8.10. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים ראה סעיפים 6.5.3, 7.9 ו-7.2 לדו"ח.

9. תחום פעילות ייזום מערכות פוטו-וולטאיות, טורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים בטריטוריות נוספות

9.1 פעילות החברה בתחום הפעילות

9.1.1 נכון למועד פרסום הדו"ח, להלן עיסוק החברה:

- א. ייזום פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית בפולין הנמצאים בשלבים שונים בהספק של כ- 200 מגה-וואט (חלק החברה כ- 140 מגה-וואט).
- ב. ייזום פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית בצ'ילה הנמצאים בשלבים שונים – (א) 333 מגה-וואט לקראת הקמה (ב) 245 מגה-וואט בפיתוח מתקדם.

9.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

9.1.2.1 מבנה תחום הפעילות האמור דומה במהותו למבנה תחום פעילות של תחום פעילות הפוטו-וולטאית בישראל כאמור בסעיף 7 וכן של ייצור חשמל באנרגיה הפוטו-וולטאית בספרד ואיטליה כאמור בסעיף 8 לעיל.

9.1.2.2 בנוסף לאמור לעיל, מלבד פעילות פוטו-וולטאית, בתחום הפעילות האמור עוסקת החברה גם בטורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים. במסגרת חלק זה של תחום הפעילות החברה פועלת לפיתוח, הקמה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל מאנרגיית רוח, לרבות איתור אתרים מתאימים, ביצוע סקרי רוח וקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים, כאשר במסגרת זו, מפתחת החברה, בין היתר, את פרויקט Calbuco שבצ'ילה. בתחום האגירה, החברה עוסקת בפיתוח פרויקטי אגירה מבוססי סוללות, וכן במיזמים משולבים של ייצור ואגירת חשמל. בתחום התפלת המים, החברה מקדמת בצ'ילה את פרויקט ENAPAC להקמת מתקן התפלה תוך שילוב מתקנים פוטו-וולטאיים לצורך אספקת האנרגיה למתקן ההתפלה, וזאת באזור המאופיין במחסור במים ובביקוש גבוה לתשתיות מים.

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

למגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראו סעיפים לעיל.

9.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

השינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו דומים במהותם לתחום הפעילות הפוטו-וולטאית בישראל כאמור בסעיף 7 וכן של ייצור חשמל באנרגיה הפוטו-וולטאית בספרד ואיטליה כאמור בסעיף 8 לעיל. ככלל, שיעור הרווחיות של פרויקטי רוח ואגירה נגזר ממספר משתנים מקומיים כגון רגולציה, עלויות הקמה ותפעול, תמריצים ממשלתיים ותנאי השוק. מחד, עלויות ההקמה של פרויקטי רוח ופרויקטי התפלת מים גבוהה יותר מפרויקטים סולאריים. מאידך, פרויקטי אלו מייצרים חשמל או מתפילים מים באופן רציף יחסית ללא תלות בשעות היום (להבדיל מפרויקטים סולאריים המייצרים חשמל רק בשעות מסוימות ביום) ונהנים מתעריפי חשמל גבוהים יותר בממוצע, כמו גם פרויקטי אגירה. מכאן, ניתן להסיק ששיעורי הרווחיות עשויים להיות דומים לתחום הפעילות הפוטו-וולטאי, כתלות במיקום הפרויקט.

9.1.5 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

ההתפתחויות בשווקים של תחום הפעילות והשינויים במאפייני הלקוחות שלו דומים במהותם לתחום פעילות של תחום פעילות הפוטו-וולטאית בישראל כאמור בסעיף 7 וכן של ייצור חשמל באנרגיה הפוטו-וולטאית בספרד ואיטליה כאמור בסעיף 8 לעיל. ככלל, זהות רוכשי חשמל ממקורות אנרגיות מתחדשות היא אחידה בין רוכשי חשמל מפרויקטים פוטו-וולטאים ומפרויקטי רוח. לעניין התפלת מים, פרויקט אנפק מתעתד למכור את המים המותפלים ללקוחות ייחודיים מתחום הכרייה, כמפורט לעיל. הן מכירת החשמל והן מכירת המים נעשות במסגרת הסכמים ארוכי טווח במחירים קבועים וידועים מראש.

9.1.6 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

השינויים הטכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות שלו דומים במהותם לתחום הפעילות הפוטו-וולטאית בישראל כאמור בסעיף 7 וכן של ייצור חשמל באנרגיה הפוטו-וולטאית בספרד ואיטליה כאמור בסעיף 8 לעיל. כמו כן, תחומי האגירה, הרוח והמים דומים במהותם בטריטוריות אלו.

9.1.7 גורמי הצלחה קריטיים

גורמי ההצלחה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בצ'ילה ופולין דומים במהותם לגורמי ההצלחה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל. לפרטים ראו סעיף 7.6 לעיל.

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

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

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

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

9.1.8 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

לפרטים ראה סעיף 7.7 לעיל, בשינויים המחויבים.

9.1.9 תחליפים למערכות החשמל ושינויים החלים בהם

לפרטים אודות תחליפים למערכות הקבוצה, ראו סעיף 7.8 לעיל, בשינויים המחויבים.

9.2 מוצרים ושירותים

נכון למועד פרסום הדו"ח, הפרויקטים של החברה בצ'ילה ופולין טרם הגיעו לשלב של הפעלה מסחרית.

9.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

נכון למועד פרסום הדו"ח, הפרויקטים של החברה בצ'ילה ופולין טרם הגיעו לשלב של הפעלה מסחרית.

9.3.1 מוצרים חדשים - צ'ילה

9.3.1.1 פעילות החברה בצ'ילה:

בתחום ייצום מערכות פוטו-וולטאיות, טורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים בצ'ילה, לחברה פרויקטים הנמצאים בשלבי ייצום, פיתוח והקמה שונים בצ'ילה בהספק כולל של כ-584 מגה וואט (חלק החברה כ-282 מגה וואט).

החברה תכננה וקיבלה אישורים להוספת מערכות אגירה בפרויקטים פוטו-וולטאים בפיתוח בצ'ילה בהיקף כולל של כ-2,180 מגה-וואט שעה.

9.3.1.2 פרויקטים מהותיים לחברה בצ'ילה:

א. פרויקט אנפק

ביום 1 בספטמבר, 2022, חתמה החברה (באמצעות חברה בת, כמפורט להלן) על הסכם לרכישת זכויות בפרויקט אנפק, פרויקט אנרגיה והתפלה בצ'ילה, הנמצא בשלב פיתוח מתקדם. הפרויקט צפוי להיות מורכב משדה סולארי בהספק של כ-150 מגה-וואט, מתקן התפלת מים בהיקף של כ-35 מיליון מ"ק בשנה (השלב הראשון), כ-70 מיליון מ"ק בסך הכל (השלב השני) ותשתיות להולכת המים לתעשיית המכרות בהתקשרויות צפויות לתקופות של כ-20 שנה. הרכישה תבצע באמצעות חברה בת של החברה, Agua-Sol Development S.L. ("אגוה סול"), המוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 51% ונמצאת בשליטתה. במסגרת הסכם הרכישה, חברת הבת (להלן: "הרוכשת") תרכוש את מלוא הון המניות בשתי חברות ייעודיות המחזיקות בפרויקט, בכפוף לקבלת כל האישורים המהותיים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט.

ביום 13 באוגוסט, 2024, נעשה תיקון להסכם רכישת מניות חברת הפרויקט של פרויקט אנפק, במסגרתו, בין היתר, עודכן מועד העברת המניות לרוכשת, למועד חתימת התיקון להסכם חלף החזקתם בנאמנות ע"י נאמן לאורך תקופת ההסכם, כך שבמועד זה הועברו כל מניות חברות הפרויקט לידי חברת הבת של החברה. סך התשלום הנו כ-30 מיליון אירו וישולם בשלושה חלקים חלף שניים – (א) סך של כ-900 אלפי דולר שולמו במועד החתימה על התיקון להסכם, כנגד העברת מניות חברות הפרויקט לרוכשת (להלן: "התשלום הראשון"); (ב) סך של כ-2.4 מיליון דולר ישולמו בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת כלל ההיתרים הנדרשים להקמת הפרויקט קרי הגעת הפרויקט למוכנות מלאה לבנייה (RTB); (ג) סך של כ-12 מיליון דולר ישולם בתוך 10 ימי עסקים ממועד החתימה על סגירה פיננסית וביצוע המשיכה הראשונה תחתיה, ואילו יתרת התשלום תיוותר ללא שינויה. קיומה של זכות קיזוז ביחס למחיר הרכישה לרוכשת בקשר עם המקרים שנקבעו בתיקון להסכם וכו'.

ככל והפרויקט לא יגיע לסגירה פיננסית עד ליום 1 בדצמבר, 2025 (עם אפשרות של הרוכשת להארכת התקופה בשנה נוספת), הרוכשת תהא רשאית לבטל את ההסכם, להשיב את המניות לידי המוכרות וקבלת הכספים ששולמו למוכרות בחזרה, למעט הוצאות פיתוח מאושרות או לחלופין לבחור להמשיך עם הפרויקט.

הביטחונות במסגרת התיקון להסכם עודכנו וכוללים, בין היתר: (א) המניות שועבדו לטובת המוכרות בשעבוד בדרגה שנייה, להבטחת התחייבויות הרוכשת; (ב) השעבוד הראשון הקיים לטובת חברה חיצונית המספקת שירותי פיתוח והנדסה שונים על מניות חברות הפרויקט יישאר בתוקפו עד לקיום כלל התשלומים לאותה החברה; ו (ג) ניתנה ערבות של החברה ביחס להתחייבויות הרוכשת תחת ההסכם והתיקון.

פרויקט התפלה ייחודי זה מיועד לאספקת מים למספר אתרי כרייה הממוקם באזור קופיאפו בצפון צ'ילה, המתמודד עם משבר מים חמור עקב בצורת מתמשכת ועלייה בביקוש למים לתעשיות הכרייה באזור זה. תעשיית הכרייה, המהווה גורם מרכזי בכלכלה המקומית, עוברת בשנים האחרונות מהפך טכנולוגי עם מעבר מואץ לשימוש במים מותפלים. תעשיית המכרות בצ'ילה, ובמיוחד במדבר אטקמה, צפויה להגדיל את צריכת המים בשל פרויקטים חדשים והגידול בפעילות הכרייה נכון ל-2025, קיימות באזור מספר תשתיות התפלה פעילות עם קיבולת כוללת של כ-1,100 (ליטר/שניה), והתחזיות מצביעות על גידול של למעלה מ-150% בקיבולת עד 2034. לפי הערכות Cochilco 61 (הנציבות הצ'יליאנית לנחושת), עד 2034 צפוי שיעור השימוש במים מותפלים בתעשיית הכרייה באזור להגיע ל-70%, עם הפחתה של 39% בצריכת המים היבשתיים. היקף מחסור המים לתעשיית המכרות באזור קופיאפו בצ'ילה (כ-15,000 ליטר / שניה)⁶².

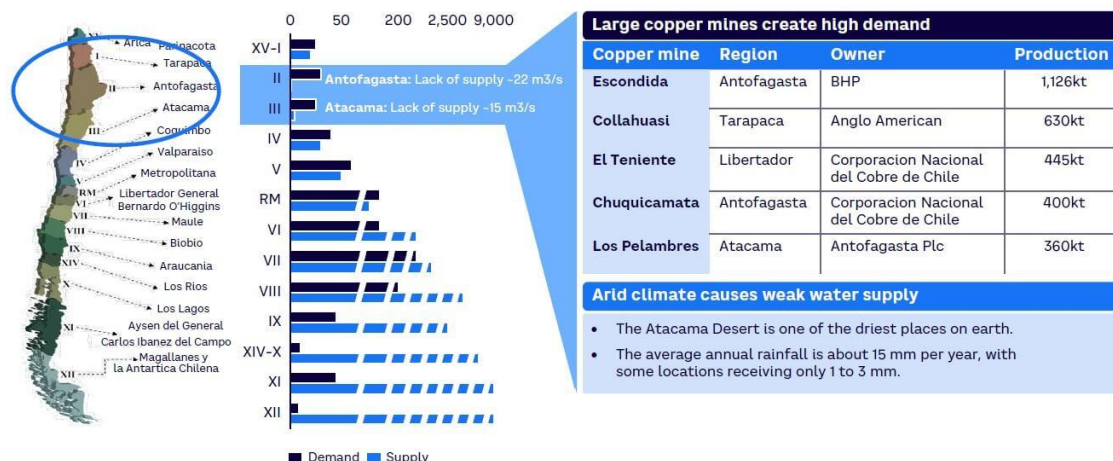
⁶¹[https://www.norteyenergia.cl/agua-desalada-en-mineria-los-grandes-](https://www.norteyenergia.cl/agua-desalada-en-mineria-los-grandes-avances-tecnologicos-de-la-industria-para-lograr-ambiciosas-metas)

[avances-tecnologicos-de-la-](https://www.norteyenergia.cl/agua-desalada-en-mineria-los-grandes-avances-tecnologicos-de-la-industria-para-lograr-ambiciosas-metas)

[industria-para-lograr-ambiciosas-metas](https://www.norteyenergia.cl/agua-desalada-en-mineria-los-grandes-avances-tecnologicos-de-la-industria-para-lograr-ambiciosas-metas)

⁶²[https://www.adlittle.com/en/insights/viewpoints/water-supply-mining-](https://www.adlittle.com/en/insights/viewpoints/water-supply-mining-industry-chile-case)

[industry-chile-case](https://www.adlittle.com/en/insights/viewpoints/water-supply-mining-industry-chile-case)



Source: Arthur D. Little

תרשים א : היקף מחסור המים לפי איזורים בצ'ילה

להערכת החברה, השלב הראשון של הפרויקט צפוי להגיע למצב של מוכנות לבנייה תוך תקופה של כ-12 חודשים (בשלב זה החברה אינה יודעת להעריך את מועד ההפעלה החזוי), כאשר סמוך לשלב זה תפעל החברה להתקשרות עם שותף אסטרטגי בינלאומי בתחום האנרגיה לצורך הקמה משותפת של הפרויקט, שעלות הקמתו הכוללת מוערכת בכ-1.5 מיליארד דולר. תמורת יתרת רכישת הזכויות בפרויקט תמומן על ידי מקורות מימון עצמאיים של החברה, וכן באמצעות גוף פיננסי ואסטרטגי אשר ישמש כמשקיע בפרויקט האמור. להרחבה בקשר עם הסכם הרכישה האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 בספטמבר, 2022 (אסמכתא: 2022-01-091667). להרחבה בקשר עם תיקון ההסכם ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 באוגוסט, 2024 (אסמכתא: 2024-01-082107).

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

ביום 26 בינואר, 2024, התקשרו החברה ואגווה סול עם בנק השקעות בינלאומי מהמובילים בעולם (להלן: "**בנק ההשקעות**"), אשר יהיה האחראי הבלעדי בפרויקט לגיוס ההון, החוב והגידורים (ככל שיידרשו עבור הפרויקט) (להלן: "**המימון**", "**ההסכם**" ו- "**הצדדים**", בהתאמה) בסכום כולל המוערך כאמור בכ-1.5 מיליארד דולר.

בהתאם להסכם, ניתנה לבנק ההשקעות בלעדיות להשגת מימון לפרויקט, כאשר משך תקופת הבלעדיות יהיה המוקדם מבין (א) 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם ו-(ב) המועד בו חברות הפרויקט יחתמו על מסמך התקשרות או הסכם רכישה, הסכם הלואה

ו/או מסמכים מפורשים אחרים מלבד האמור בקשר עם המימון לפרויקט (להלן: "תקופת הבלעדיות").

התמורה שתשולם לבנק ההשקעות תהיה על בסיס 'הצלחה' בלבד כתלות בגיוס ההון והחוב לפרויקט, והיא צפויה להסתכם לסכומים לא מהותיים ביחס לעלות הפרויקט הכוללת. בנוסף, בנק ההשקעות זכאי להחזר הוצאות שונות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

בנוסף, בהסכם סעיפים נוספים, הכוללים בין היתר התייחסויות לסודיות, שיפוי, הגבלת אחריות והגנות נוספות ושונות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

עלות הפרויקט הכוללת צפויה להיות כ-1.5 מיליארד דולר והקמתו צפויה להתחיל בשנת 2026. ההכנסות הצפויות בשנת פעילות ראשונה מלאה ביחס לשלב א' בפרויקט מסתכמות לכ-266 מיליון דולר וה-EBITDA הצפוי הוא כ-182 מיליון דולר.

כחלק מפרויקט אנפק, מפתחת החברה את פרויקט Enpac PV, פרויקט סולארי המשלב אגירה בהספק של 150 מגה וואט בתוספת כ-400 מגה וואט שעה אגירה, הפרויקט צפוי להיות מוכן להקמה בסוף החציון הראשון של שנת 2025.

באוקטובר 24, חברת TRENDS AS הגישה למנהל הרשת הצ'יליאני, CEN, בקשה על בסיס נוהל 102 לחוק החשמל המקומי לביצוע עבודה דחופה להקמה של תחנת משנה/מיתוג שתהווה נקודת חיבור לפרויקט ENEPAC ולמתקן הסולארי (להלן: "סן קאמילו"). מטרת הבקשה הייתה קבלת נקודת חיבור סופית במתח גבוה בסמוך לפארק הסולארי במקום באתר המקורי המרוחק כ-50 ק"מ מסן קאמילו, וביטול בניית קו מתח 110kv באורך של כ-52 ק"מ שאמור לספק לקלוט את החשמל למתקן ההתפלה.

הבקשה התקבלה וכפועל יוצא בוטל הצורך בבניית קו ההולכה הארוך ונחסכו עלויות הקמה של כ-24 מיליון דולר. בנוסף, המהלך יתרום לשיפור יעילות הזרמת החשמל ושליטה על עלויות ההולכה למתקן ההתפלה.

בינואר 25 הגיש ה-CEN את החלטתו והמלצתו לאשר את ביצוע העבודה הדחופה להקמת התחמ"ש במיקום ובתצורה המוצעת.

במרץ 2025, הפרויקט אושר סופית על ידי ה-CNE בהחלטה Res Ex N°125_SE San Camilo_19 03 2025.

התחמ"ש החדש, ממוקם במחוז קופיאפו בצפון צ'ילה בסמוך לעיר Copiapo. המתקן יחובר לקו 110kv קיים 1x110 kV Travesía – Punta Padrones ויהווה תחנת מיתוג לפארק הסולארי, ולמתקן ההתפלה.

תחמ"ש סן קאמילו יבנה בשטח פרויקט ENAPAC בקרקע הנמצאת תחת הסכם השכירות הקיים, במרחק של כ-70 מטרים מהמתקן הסולארי. חברת הפרויקט תבצע את הייזום

והבניה של תחנת המשנה ותהיה בשליטה מלאה על החיבור לרשת החלוקה ללא תלות בגורם שלישי כחלק מלוח הזמנים של פרויקט ההתפלה.

סן קאמילו קיבלה את כל האישורים הסביבתיים הדרושים להקמה.

בנוסף, סן קאמילו תהא נכס מניב על ידי קבלת תשלום קבוע ממנהל הרשת על השימוש במתקן לטובת רשת החלוקה ומקבלת תשלום קבוע מפרויקטים מחוברים – Toll.

מודל ההכנסות, הממומן על ידי המדינה, מאפשר החזר השקעה בטווח של 4 שנים לכל היותר. משך זמן ההתחייבות של מנהל הרשת לתחנה מוגדר ל 20 שנה.

עלות ההשקעה בתחנת המשנה מוערכת בכשלושה וחצי מיליון דולר, אשר כולן מוכרות לצורך חישוב ההחזר מהמדינה בפריסה ל-20 שנה בריבית של 10%. עלות התחזוקה כלולה אף היא בהחזר מהמדינה כחלק מהוצאות המתקן.

ההכנסה השנתית הצפויה למתקן מדמי הולכה ומתשלומי חיבור מקומיים (Toll) תעמוד על כ-900 אלף דולר (תשלום דמי הולכה, תשלום דמי חיבור ותשלום עלות תחזוקה של כ-4.5% מסך העלות המוכרת).

חברת הפרויקט התחייבה על לוחות זמנים להקמה בהתאם לרגולציה המקומית ותחילת העבודות לתכנון יחלו בחודש מאי 2025, כאשר מועד החיבור הצפוי יהיה חציון 20271.

ב. פרויקט קלבוקו

ביום 13 בפברואר, 2023, חתמה Energy Intersol Calbuco SpA, (להלן: "הרוכשת") חברה המאוגדת בצ'ילה ומוחזקת בשרשור בשיעור של 47.43% על ידי החברה ובשליטתה על הסכם לרכישת זכויות בפרויקט רוח באזור קלבוקו בדרום צ'ילה בהספק של כ-48 מגה-וואט, אשר נמצא במצב של מוכנות להקמה. נוכח האמור, מתוך כלל התמורה המוסכמת תחת הסכמי הרכישה (בסך כולל של כ-3.5 מיליון דולר), שולם למוכר ולמפתח (יחדיו) סך של כ-1.8 מיליון דולר, כאשר יתרת התמורה שטרם שולמה (בסך של כ-1.7 מיליון דולר), צפויה להיות משולמת ברבעון השני של שנת 2025, בכפוף להסרת שעבוד שנרשם לטובת המפתח על מניות החברה הרוכשת.

ביום 19 בדצמבר, 2024, חתמה הרוכשת על מזכר הבנות לא מחייב עם אחת מחברות האנרגיה המובילות בצ'ילה למכירת חשמל (PPA) שיווצר בפרויקט לתקופה של 11 שנים החל ממועדי חיבור הפרויקט לרשת, (שצפוי להתרחש במהלך החציון השני של שנת 2026, ולא יאוחר מיום 1 במאי, 2027) בכפוף להתקיימותם של תנאים הקבועים בהסכם. בתקופת ההתקשרות, הקונה יתחייב לרכוש 80% מהחשמל שיווצר בפרויקט ותעמוד לו הזכות להגדיל את הכמות ל-100% מהחשמל.

להערכת החברה, סך התקבולים השנתיים הצפויים בממוצע להתקבל ממכירת חשמל מכוח ההסכם, הם כ-6.6 מיליון דולר בעבור 80% מהחשמל שיווצר בפרויקט קלבווק, כאשר סך התקבולים בכך תקופת ההתקשרות צפויים לעמוד על כ-72.5 מיליון דולר. בנוסף, להערכת החברה, התקבולים השנתיים הממוצעים והתגמולים לאורך כל תקופת ההתקשרות, בגין החשמל שיימכר בשוק החופשי ותשלומי זמינות, צפויים להיות כ-2.6 מיליון דולר וכ-28.5 מיליון דולר, בהתאמה. בהתאם, התגמולים הכוללים בגין מכירת החשמל בפרויקט בכל תקופת ההתקשרות צפויים להיות כ-101 מיליון דולר. בהתאם להסכם, תעריפי החשמל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בארה"ב על בסיס חצי שנתי ביחס לכל החשמל שיימכר לקונה בתקופת ההתקשרות.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-626029).

בספטמבר 2024 פרויקט קלבווק הודיע לרשויות הסביבתיות על תחילת עבודות באתר, בהתאם למחויבות החוקית להמשכיות הפרויקט: Declaration under construction. באתר בוצעו עבודות עפר ראשוניות כמו שערים, דרכי גישה, מדידות טופוגרפיות ותחילת תכנון ואופטימיזציה. במקביל מתנהל משא ומתן לאספקת הציוד העיקרי לאתר מול שלוש חברות מובילות בתחום הרוח בעולם ובצ'ילה בפרט. ברבעון השני של 2025, הפרויקט יחל את הקמת תחנת המיתוג Ilque SE בשטח הפרויקט ובכך להבטיח את חיבור המתקן לרשת ההולכה הארצית במתח גבוה. תחנת המיתוג Ilque תהיה נכס מניב לפרויקט באמצעות קבלת תשלומים ממנהל המערכת ומחיבור לקוחות עתידיים.

קלבווק SPA מקיימת משא ומתן מתקדם להתקשרות עם קבלן עבודות אזרחיות מהשורה הראשונה בצ'ילה עם נסיון רב בהקמת חוות רוח.

קשרי קהילה/קהילות מקומיות – מינהלת הפרויקט פועלת יחד עם חברות מתמחות בתחום זה למילוי כל המחויבויות כלפי הקהילות על פי חוק ובהתאם ללוח הזמנים של הפרויקט.

תחמ"ש Ilque יבנה בשטח פרויקט חוות הרוח על ידי חברת הפרויקט ולמעשה יאפשר לה שליטה מלאה על החיבור לרשת החלוקה ללא תלות בגורם שלישי כחלק מלוח הזמנים של חוות הרוח.

בנוסף, תחמ"ש Ilque יהיה נכס מניב על ידי קבלת תשלום קבוע ממנהל הרשת על השימוש במתקן לטובת רשת החלוקה ומקבלת תשלום קבוע מפרויקטים מחוברים – Toll. כל ההיתרים הסביבתיים והסקטוריאליים הדרושים להקמת המתקן התקבלו.

מודל ההכנסות, הממומן על ידי המדינה, מאפשר החזר השקעה בטווח של 4 שנים לכל היותר. משך זמן ההתחייבות של מנהל הרשת לתחנה מוגדר ל-20 שנה.

עלות ההשקעה בתחנת המשנה מוערך בכשלושה וחצי מיליון דולר, אשר כולן מוכרות לצורך חישוב ההחזר מהמדינה בפריסה ל-20 שנה בריבית של 10%. עלות התחזוקה כלולה אף היא בהחזר מהמדינה כחלק מהוצאות המתקן

ההכנסה השנתית הצפויה למתקן מדמי הולכה ומתשלומי חיבור מקומיים (Toll) תעמוד על כ-900 אלף דולר (תשלום דמי הולכה, תשלום דמי חיבור ותשלום עלות תחזוקה של כ-4.5% מסך העלות המוכרת).

חברת הפרויקט התחייבה על לוחות זמנים להקמה בהתאם לרגולציה המקומית ותחילת העבודות לתכנון יחלו בחציון שני של 2025, מועד החיבור הצפוי, Q1 2027

ג. פרויקטים קצ'יוו וקנקיניה

ביום 29 במאי, 2024, חתמו החברות Qanquina SpA ו-Parque Soler Cachiyuyo, חברות המאוגדות בצ'ילה ומוחזקות בשרשור בשיעור של 47.4% ע"י החברה ובשליטתה (להלן: "הרוכשות") על מזכר הבנות לא מחייב עם אחת מחברות האנרגיה הגדולות בעולם, למכירת חשמל (PPA) שייוצר בפרויקטים בהספק כולל של כ-135 מגה-וואט ובתוספת של כ-780 מגה-וואט שעה אגירה. להערכת החברה, סך התקבולים הנם כ-27 מיליון דולר ארה"ב, כאשר סך התקבולים בכל תקופת ההתקשרות צפויים לעמוד כל כ-350 מיליון דולר.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במאי, 2024 (אסמכתא: 2024-01-054520).

כמו כן, החברה נמצאת במו"מ עם גורמים מממנים וצופה לחתום הסכמי מימון והשקעה מחייבים בהמשך שנת 2025.

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

שם הפרויקט	הספק (במגה-וואט)	שיעור החזקה (בשרשור)	מחיר רכישה (אלף דולר)	סטטוס ייזום	מועדי מוכנות להקמה משוערים (RTB)	מועדי הפעלה מסחרית חזויים
Qanqina	84 ובנוסף 450 מגה-וואט שעה אגירה	47.4%	כ-5,880*	לקראת הקמה	2024	2026
Cachiyuyo	46 ובנוסף 330 מגה-וואט שעה אגירה	47.4%	כ-3,200	לקראת הקמה	2024	2026
Calbuco	48	47.4%	כ-3,840	לקראת הקמה	2025	2027
Enapac PV	150 ובנוסף 400 מגה-וואט שעה אגירה	51%	כ-1,000	לקראת הקמה	2025	2027
+ Esmeralda Hortencias	6	47.4%	כ-600	לקראת הקמה	2024	2025

*מתוך הסכום האמור שולמו כ-2.5 מיליון דולר והיתרה תשולם עם הגעת הפרויקט למוכנות להקמה כהגדרתה במסמכי הרכישה. פרויקטי Qanqina, Cachiyuyo ובנוסף פרויקט קלבוקו, נמצאים בשלבי מו"מ למכירת חשמל לטווחים ארוכים במחירים קבועים (PPA) עם רוכשי חשמל פוטנציאליים בעלי

יודגש כי ההערכות החברה לעיל, לרבות אלו המצוינות בטבלה לעיל בקשר התקשרות עם שותף אסטרטגי, אופן מימון הפרויקטים, ספקים, שיעורי החזקת החברה בפרויקטים שנרכשו, עלות הקמה צפויה, מועדי מוכנות להקמה והקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, תקופת הפעלה חזויה, עלות צפויה, הכנסות צפויה ו-EBITDA צפוי הנין בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה של החברה והידע המצוי ברשותה ביחס לתנאי התקשרויות דומות ועל הערכותיה. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן (לרבות אי עמידה באבני הדרך הנדרשים לחיבור לרשת), שינוי בתכנון הסופי של הפרויקטים, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בצ'ילה, שינוי בדיני המס, עלויות גבוהות מהעלויות הנחזות כיום על ידי החברה ו/או תעריפי חשמל נמוכים מאלה החזויים כיום על ידי החברה (אשר עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקטים שנרכשו וכפועל יוצא מכך בכדאיות לבנייתם) והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 להלן.

9.3.1 לפירוט בדבר הנתונים הפיננסים בקשר עם הפרויקטים בצ'ילה לרבות, שיעורי החזקת החברה בפרויקטים שנרכשו, עלות הקמה צפויה, מועדי מוכנות להקמה והקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, תקופת הפעלה חזויה, עלות צפויה, הכנסות צפויה ו-EBITDA צפוי, ראו סעיף 2.4 לעיל.

9.4 לקוחות

כאמור לעיל, נכון למועד פרסום הדו"ח, הפרויקטים של החברה בצ'ילה ופולין טרם הגיעו לשלב של הפעלה מסחרית.

9.5 שיווק והפצה

פעילות הפיתוח העסקי והשיווק של הקבוצה בצ'ילה מנוהלת על ידי החברה בשיתוף עם שותף מקומי, לו ניסיון רב שנים והיכרות ענפה עם כלל הגורמים בשוק הצ'יליאני. כמו כן, פעילות החברה בפולין מתבצעת באמצעות שותפות עם חברת טי.די.איי אנרגיית רוח וסולארי בע"מ, שהינה בעלת ידע וניסיון במדינה זו. בנוסף לכך, מתעתדת החברה להעסיק אנשי שיווק ופיתוח עסקי מטעמה במדינות הפעילות.

9.6. צבר הזמנות

כאמור לעיל, נכון למועד פרסום הדו"ח, הפרויקטים של החברה בצ'ילה ופולין טרם הגיעו לשלב של הפעלה מסחרית.

9.7. תחרות

לתחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 7.15, בשינויים המחויבים.

9.8. עונתיות

נכון למועד הדו"ח, הפרויקטים של החברה בצ'ילה ופולין נמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים וטרם התחילו לייצר חשמל. עם זאת, יצוין כי, ככלל, עונות השנה, שעות האור המשתנות במהלך היממה ותנאי מזג האוויר משפיעים על מערכות לייצור חשמל הנמצאות בחצי כדור"א הצפוני באופן שבו תפוקת החשמל, וכתוצאה מכך גם ההכנסות מייצור החשמל, במהלך הרבעון השני והשלישי הינן בד"כ גבוהות יותר מהרבעון הראשון והרביעי.

9.9. כושר ייצור

לכושר הייצור של החברה בתחום פעילות זה ראו לעיל. יובהר כי כאמור לעיל, נכון למועד פרסום הדו"ח, הפרויקטים של החברה בצ'ילה ופולין טרם הגיעו לשלב של הפעלה מסחרית.

9.10. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום

הפעילות

לפרטים ראה סעיפים 6.5.3, 7.9 ו-7.2 לעיל.

10. תחום פעילות ניהול והקמה

10.1. מידע כללי על תחום הפעילות

פעילותה של החברה במסגרת תחום פעילות זה כולל בחינה של כדאיות רכישת הפרויקטים, ביצוע סקרי שוק, הערכת פרויקטים רלוונטיים להשקעה, אנליזות מפורטות על מצבו הרגולטורי, הסביבתי והטכני של הפרויקטים, הערכת עלויות ומקורות מימון, איתור סיכונים, משאים ומתנים לרכישת הפרויקט, בדיקות נאותות, תכנון הנדסי, משאים ומתנים לגבי הסכמי רכש מול קבלנים וספקי ציוד, ניהול תהליך הרכש והכנת מפרטים ומכרזים להסכם ההקמה מול חברת הקמה, ניהול תהליך סגירת הסכם מכירת חשמל, קידום וניהול תהליך הסגירה הפיננסית, בקרה שוטפת על המפתחים הפועלים להשגת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים ועמידתם בדרישות הרגולטוריות, מעקב ובקרה על כלל הסכמי הקרקע של הפרויקטים, עמידת הפרויקט בכל הדרישות המיסויות, החוקיות. בנוסף בניהול שלבי הקמת הפרויקט פעילותה של החברה כוללת בין היתר ניהול ביצוע ההקמה בפועל, מתן ייעוץ טכני, ביצוע הזמנות רכש, פיקוח על קבלני משנה, ניהול התקשרויות מול יועצים חיצוניים (לרבות יועצי בטיחות, מתכננים, מפתחים ומפקחים), מינוי מנהלי פרויקט, ניהול התקשרויות מול רשויות מקומיות, בעלי מקרקעין, חברות ניהול רשת החשמל, וצדדים נוספים המעורבים במהלך תקופת ההקמה, ניטור התקדמות ההקמה, ניהול ביצוע תשלומים, שמירה ומעקב אחר כל מסמכי הפרויקט, ניהול ותמיכה בתהליכי קבלת כל האישורים, הרישיונות וההיתרים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט ובמהלכה בהתאם לדין החל והוראות הרשויות הרלוונטיות, קבלה ואישור של מסמכי "as built" על-ידי קבלני המשנה, ניהול ותיאום הזרמת ומכירת החשמל במהלך תקופות הניסיון וההרצה, ניהול מו"מ מול חברות ניהול הרשת (לרבות העברת מידע והסכם הזרמת חשמל לצורך תקופת התפעול, לאחר חיבור המתקן לרשת), ניהול ופיקוח על חיבור המתקן לרשת החשמל על-ידי קבלנים וקבלני משנה, ביצוע דיווחים לבעלים ולגופים המממנים ביחס להתקדמות ההקמה, עלויות, תקציב, מו"מ על הסכמים, לוחות זמנים, וביצועים בפועל לעומת התכנון, ניהול שלב קבלת ההצעות ומו"מ עם קבלני תפעול ותחזוקה לצורך שלב התפעול, בהתאם להוראות הבעלים והגופים המממנים. כמו כן, במסגרת ניהול שלב התפעול של הפרויקט פעילותה של החברה כוללת בין היתר ניטור ביצועי המתקן, לרבות ייצור חשמל, ביצוע תחזוקה ותיקונים (לרבות תחזוקה שוטפת של פאנלים, ממירים, כבילה ורכיבים נוספים), ציות ורגולציה (הבטחת עמידה בהוראות הרגולציה הרלוונטית, לרבות תקנות סביבתיות והוראות בטיחות), איסוף וניתוח מידע ביחס לייצור החשמל, ביצועי המערכת והשפעות סביבתיות, ביצוע ניהול פיננסי של המתקן (כולל ניהול תקציבים, הנפקת חשבוניות, גבייה וניהול חשבונות), פיקוח על בטיחות ובריאות באתר (לרבות הטמעה ויישום של פרוטוקולי בטיחות ובריאות לעובדים באתר ולקבלנים), ביצוע דיווחים

לבעלי מניות, משקיעים, רשויות והציבור ביחס להיבטי הפרויקט, ביצוע ניהול סביבתי (לרבות ניטור וניהול ההשפעות הסביבתיות של הפרויקט, כולל היבטי שימוש בקרקע והליכי שימור סביבתיים ככל שנדרשים), בחינה ויישום של שיפורים טכנולוגיים לצורך ייעול ומקסום ביצועי המערכת והורדת עלויות התפעול, ניהול ביטוחים וסיכונים (לרבות ניהול פוליסות ביטוח, ופיתוח אסטרטגיות לניהול הסיכונים הנלווים לניהול ותחזוקת הפרויקט וכו'), בחינה והטמעת פתרונות אגירה לניהול אספקת חשמל בזמני קרינת שמש נמוכה (כגון שעות הלילה או עננות), ביצוע מחקרי שוק והתאמת האסטרטגיה, איתור הזדמנויות בשווקי האנרגיה המקומיים, יישום וניהול בטיחות בסייבר (כולל הטמעת מערכות סייבר לצורך הבטחת ההגנה על מידע תפעולי ומערכות הניהול של המתקנים) וייצור מקורות הכנסה נוספים מהמתקן.

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילות ייזום, פיתוח, ניהול ההקמה והתפעול הנה לרוב פעילות נלווית לפעילות יזמים בתחום האנרגיה המתחדשת, באופן בו רוב החברות העוסקות בתחום האנרגיה המתחדשת מבצעות את הפעילות האמורה כחלק מפעילותן בעבור הפרויקטים אותן הן יוזמות, וזאת בדומה לאופן הפעולה של החברה. לרוב חברות אנרגיה מתחדשת יספקו את השירות האמור לפרויקטים שהן יוזמות ולא יעניקו אותו לצדדים שלישיים. כאמור, מאחר והרוב המוחלט של החברות העוסקות בתחום מבצעות את השירות האמור במסגרת פעילותן, ישנן מעט חברות ויזמים קטנים יותר אשר אין להם את היכולת לקיים פעילות כזה כחלק אינטגרלי מפעילותן והן מבקשות לרכוש את השירות האמור מחברות חיצוניות.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה אינו מאופיין במגבלות אינהרנטיות לתחום הפעילות עצמו, והמגבלות, החקיקה, התקינה והאילוצים המיוחדים החלים על תחום פעילות זה אינם שונים מאלו החלים על תחומי הפעילות האחרים של החברה, כתלות באיזור בו החברה מספקת את שירותי הייזום, פיתוח, ניהול ההקמה והתפעול. האמור נובע מכך, שלצורך הקמת פרויקט של אנרגיה מתחדשת בכל אחד מהאזורים בהם פועלת החברה, על מנת להקים את הפרויקט, נדרשת החברה היזמית של הפרויקט לעמוד בכל התנאים הנדרשים, לרבות אישורים רגולטוריים וכו'. בהתאם, כמי שמספקת שירותי ייזום, פיתוח, ניהול ההקמה בהתאם, כמי שמספקת שירותי ייזום, פיתוח, ניהול ההקמה והתפעול על החברה לעמוד בכל התנאים הנדרשים מיזם הפרויקט ביחס לאותו פרויקט ולהעניק את השירותים אותם מעניקה מכוח תחום הפעילות האמור בהתאם למגבלות, לחקיקה, לתקינה ואילוצים המיוחדים החלים באותו איזור. לפירוט בדבר מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום פעילות זה, ראו בשינויים המחויבים, סעיפים 6.5.3, 7.9 ו-7.2 לעיל.

ספרד

EIA (Environmental Impact Analysis) – תהליך המשמש להערכת ההשפעות הסביבתיות הפוטנציאליות של פרויקט או פיתוח מוצע, כגון פרויקטי תשתית, מתקנים תעשייתיים או מתקני אנרגיה מתחדשת. מטרת EIA היא לזהות ולמתן כל השפעות שליליות על הסביבה, לרבות איכות האוויר והמים, המגוון הביולוגי ובריאות האדם. ההערכה כוללת איסוף נתונים, עריכת מחקרים ומעורבות עם בעלי עניין כדי להעריך את ההשלכות הסביבתיות הפוטנציאליות של הפרויקט. ממצאי EIA מודיעים על קבלת החלטות על ידי רשויות רגולטוריות ומפתחי פרויקטים כדי להבטיח ששיקולים סביבתיים משולבים בתכנון וביצוע הפרויקט.

DIA – זהו היתר חיוני הנדרש בספרד לפרויקטים של אנרגיה מתחדשת, המבטיח עמידה בתקנות איכות הסביבה. הוא מקיף את כל מחזור החיים של הפרויקט, מהבנייה ועד להפעלה ופירוק, וכולל הערכות מפורטות של השפעה סביבתית וייעוץ ציבורי. ה-DIA קובע תנאים ודרישות לאמצעים להגנת הסביבה, לרבות הגנה על חיות בר, סילוק פסולת ושיקום נוף, עם מנגנוני אכיפה לאי ציות.

איטליה

AU – היתר רגולטורי הנדרש לפיתוח והפעלת פרויקטים של אנרגיה מתחדשת, מאחד היתרי סביבה, שימושי קרקע וניהול שונים לתהליך אישור אחד. ה-AU מייעל את תהליך האישור על ידי שילוב ריבוי ההיתרים והפחתת הבירוקרטיה, הקלה על יישום פרויקטים של אנרגיה מתחדשת תוך הבטחת עמידה בתקנות סביבתיות ותכנון שימושי קרקע.

VIA – תהליך המשמש להערכת ההשפעות הסביבתיות הפוטנציאליות של פרויקטים מוצעים, לרבות פרויקטים של אנרגיה מתחדשת, לפני ביצועם. תהליך ה-VIA כולל הערכת ההשפעות הפוטנציאליות על הסביבה, כגון איכות האוויר והמים, המגוון הביולוגי והנוף, כמו גם התחשבות בהשפעות חברתיות וכלכליות אפשריות. מטרת VIA היא לזהות סיכונים סביבתיים פוטנציאליים ולפתח אמצעי הפחתה כדי למזער את ההשפעות השליליות על הסביבה והקהילות הסובבות.

צ'ילה

RCA – תהליך רגולטורי המשמש להערכת ואישור היתרי סביבה עבור פרויקטים שונים, לרבות פרויקטים של אנרגיה מתחדשת. תהליך ה-RCA כולל הערכת ההשפעה הסביבתית של הפרויקט המוצע וקביעה האם הוא עומד בתקנים ובתקנות סביבתיות. זה כולל הערכת גורמים כמו איכות האוויר והמים, המגוון הביולוגי, זיהום הרעש וההשפעות החברתיות-כלכליות. הנפקת RCA נחוצה כדי שפרויקט יתנהל בצורה חוקית ומוכיחה עמידה בתקנות הסביבה בצ'ילה.

לפרטים ראה סעיף 6.3.4 לעיל.

10.1.1. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

לאור היותו של תחום הפעילות האמור סוג של תוצר לוואי של תחומי הפעילות האחרים של החברה ושל ייזום והקמת פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בפרט, התפתחויות בייזום והקמה של פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת צפוי כי יביאו אף להתפתחות בתחום פעילות זה.

לפרטים אודות התפתחויות בשוק החשמל בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה ראו סעיפים 6.2.2, 6.2.3, 6.3.2 ו-6.3.3 לעיל.

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

התקדמות של טכנולוגיות משלימות וכן פריצות דרך שיש בהן בכדי להפחית את מחיר האגירה, להגדיל את ניצול השמש וכו' תסייענה במיצוי טוב יותר של הפוטנציאל הטמון במתקנים. בשנים האחרונות נעשים מאמצים רבים לפתח טכנולוגית את רכיבי המערכות, במטרה להביא לייעול והוזלת המערכות. בכלל זאת, מושקעים מאמצים רבים בהגדלת ניצול הקולטים להפקת חשמל יעילה יותר על פני שטח קטן יותר של קולטים, במערכת שטיפה אוטומטית, בהוזלת עלויות הייצור של המערכות הפוטו-וולטאיות וכו'. שילוב מערכות אלה עשוי להפחית את עלויות תחזוקת המתקנים ולהגדיל את תפוקתם, במיוחד במדינות מרובות אבק כגון ישראל וספרד והחברה כמי שאחראית על ניהול ההקמה והתפעול, נדרשת להיות בחזית הטכנולוגיה בעניין, על מנת לספק ללקוחותיה את השירות המקצועי ביותר ולאפיין ללקוח את המוצרים שיניבו לו את התפוקה המקסימלית מהמערכת שלו.

להערכת החברה, שינויים טכנולוגיים כאמור יכולים מחד להגדיל את היקף הפעילות בתחום לאור גיוון האפשרויות הקיימות בפני הלקוח, והצורך שלו בגורם מקצועי המכיר את הטכנולוגיות השונות, ומאידך, ייתכנו טכנולוגיות אשר ייתרו חלק מהשירותים הניתנים ע"י החברה במסגרת תחום פעילות זה.

10.1.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לדעת החברה, בין גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום, ניתן למנות:

- א. נדרש קשר ישיר עם גורמי פעילות מקומיים אשר להם היכרות רחבה ורבת שנים עם הרגולציה ועם הגורמים השונים הפועלים בשוק;
- ב. קיומו של קשר טוב וארוך שנים עם ספקי ציוד;

ג. קיומם של עובדים מקצועיים ומיומנים בכל אחד מהשירותים השונים הניתנים בתחום הפעילות;

ד. ידע וניסיון ברגולציה המקומית והשגת האישורים הרלבנטיים בכל אחת מהטריטוריות הרלבנטיות;

ה. מוניטין בקשר עם תהליך הקמה של פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת;

ו. קשרים ארוכי טווח עם קבלני משנה לביצוע עבודות הקמה;

ז. ידע וניסיון בעולמות המימון הפרויקטאלי לצורך התקשרויות עם ממשנים לצורך הקמת הפרויקטים.

10.1.4. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה

- קיומה של פעילות דומה אצל מרבית החברות הגדולות העוסקת באנרגיה מתחדשת.
- תחרות על מחיר אצל מתחרים המספקים שירות כאמור לצדדי ג'.
- קיומה של פעילות מקבילה בחברה לפעילות אותה החברה רוצה להעניק לחברות אחרות, שלרוב הנן סוג של מתחרות.

חסמי יציאה

- התחייבויות החברה מכוח הסכמים מול הפרויקטים השונים.

10.1.5. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

התחליפים לשירותים השונים אותם מספקת החברה במסגרת תחום פעילות זה כוללים חברות מתחרות אשר מעניקות שירותים כאמור לצדדי ג', וכן חברות אשר בדומה לחברה בוחרות לבצע את השירות האמור "בתוך הבית" ובאופן עצמאי.

10.1.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום פעילות זה אשר כולל מתן שירותים שונים לחברות המקימות פרויקטים פוטו וולטאים (הן טרם שלב הרכישה של הפרויקט והן לאחר מכן), מרוכז לרוב אצל החברה הרוכשת את הפרויקט, או אחד מהשותפים ברכישת הפרויקט, כך שלרוב אין תחרות אמיתית מאחר וברוב המוחלט של החברות, השירותים האמורים נרכשים מאחת מהחברות השותפות בפרויקט. עם זאת, מאחר והחברה הנה זו אשר מספקת את השירותים האמורים לפרויקטים אשר מוחזקים על-ידה, כפי שמקובל בשוק, כל עוד ביכולת החברה לספק את

השירותים האמורים בתנאי שוק, לא ניתן לומר שקיימת תחרות לחברה במובן המובהק בהקשר האמור.

10.2. מוצרים ושירותים

במסגרת תחום פעילות זה, השירותים אותם מעניקה החברה לפרויקטים בהם היא מחזיקה ביחד עם שותפיה כוללים –

10.2.1. שירותי ייזום:

שירותי הייזום הניתנים ע"י החברה כוללים בעיקר בחינה של כדאיות רכישת הפרויקטים, והשירותים אותם החברה מעניקה במסגרת הייזום האמור כוללים בין היתר סקר שוק, הערכת פרויקטים רלוונטיים להשקעה, אנליזות מפורטות על מצבו הרגולטורי, הסביבתי והטכני של הפרויקטים, הערכת עלויות ומקורות מימון, איתור סיכונים, משאים ומתנים לרכישת הפרויקט, בדיקות נאותות, וכו' עד לקבלת סקר סביבתי, ככל ולא התקבל כזה טרם מועד הרכישה.

10.2.2. שירותי פיתוח:

שירותי הפיתוח הניתנים ע"י החברה לאחר קבלת הסקר הסביבתי (ככל ולא התקבל טרם הרכישה), וכוללים בעיקר תכנון הנדסי, משאים ומתנים לגבי הסכמי רכש מול קבלנים וספקי ציוד, ניהול תהליך הרכש והכנת מפרט/ מכרז להסכם ההקמה מול חברת הקמה, ניהול תהליך סגירת הסכם מכירת חשמל ארוך טווח (PPA), קידום וניהול תהליך הסגירה הפיננסית, בקרה שוטפת על המפתחים הפועלים להשגת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים ועמידתם בדרישות הרגולטוריות, מעקב ובקרה על כלל הסכמי הקרקע של הפרויקטים על מנת לוודא את תקפם, חוקיותם, ועמידת הפרויקט בכל הדרישות המיסויות והחוקיות וכו'.

10.2.3. ניהול הקמה:

ניהול שלבי הקמת הפרויקט ע"י החברה כולל בעיקר את ניהול ביצוע ההקמה בפועל, מתן ייעוץ טכני, ביצוע הזמנות רכש, פיקוח על קבלני משנה, ניהול התקשרויות מול יועצים חיצוניים (לרבות יועצי בטיחות, מתכננים, מפתחים ומפקחים), מינוי מנהלי פרויקט, ניהול התקשרויות מול רשויות מקומיות, בעלי מקרקעין, חברות ניהול רשת החשמל, וצדדים נוספים המעורבים במהלך תקופת ההקמה, ניטור התקדמות ההקמה, ניהול ביצוע תשלומים, שמירה ומעקב אחר כל מסמכי הפרויקט, ניהול ותמיכה בתהליכי קבלת כל האישורים, הרישיונות וההיתרים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט ובמהלכה בהתאם לדין החל והוראות הרשויות הרלוונטיות, קבלה ואישור של מסמכי "as built" על-ידי קבלני המשנה, ניהול ותיאום הזרמת ומכירת החשמל במהלך תקופות הניסיון וההרצה, ניהול מו"מ מול חברות ניהול הרשת (לרבות העברת מידע והסכם הזרמת חשמל לצורך תקופת התפעול, לאחר חיבור המתקן לרשת), ניהול ופיקוח על חיבור המתקן לרשת החשמל על-ידי קבלנים וקבלני משנה, ביצוע דיווחים לבעלים ולגופים המממנים ביחס להתקדמות ההקמה, עלויות, תקציב, מו"מ על הסכמים, לוחות זמנים, וביצועים בפועל לעומת התכנון, ניהול שלב קבלת ההצעות ומו"מ עם קבלני תפעול ותחזוקה לצורך שלב התפעול, בהתאם להוראות הבעלים והגופים המממנים.

10.2.4. ניהול תפעול:

ניהול שלב התפעול של הפרויקט ע"י החברה, כולל בעיקר ניטור ביצועי המתקן (לרבות ייצור חשמל, לצורך הבטחת עמידה בתפוקות הצפויות), ביצוע תחזוקה ותיקונים (לרבות תחזוקה שוטפת של פאנלים, ממירים, כבילה ורכיבים נוספים), הבטחת עמידה בהוראות הרגולציה הרלוונטית (לרבות תקנות סביבתיות והוראות בטיחות), איסוף וניתוח מידע ביחס לייצור החשמל, ביצועי המערכת והשפעות סביבתיות, ביצוע ניהול פיננסי של המתקן (כולל ניהול תקציבים, הנפקת חשבוניות, גבייה וניהול חשבונות), פיקוח על בטיחות ובריאות באתר (לרבות הטמעה ויישום של פרוטוקולי בטיחות ובריאות לעובדים באתר ולקבלנים), ביצוע דיווחים לבעלי מניות, משקיעים, רשויות והציבור ביחס להיבטי הפרויקט, ביצוע ניהול סביבתי (לרבות ניטור וניהול ההשפעות הסביבתיות של הפרויקט, כולל היבטי שימוש בקרקע והליכי שימור סביבתיים ככל שנדרשים), בחינה ויישום של שיפורים טכנולוגיים (לצורך ייעול ומקסום ביצועי המערכת והורדת עלויות התפעול), ניהול ביטוחים וסיכונים (לרבות ניהול פוליסות ביטוח, ופיתוח אסטרטגיות לניהול הסיכונים הנלווים לניהול ותחזוקת הפרויקט), מוכנות וניהול אירועי חירום (כולל פיתוח והטמעה של תכניות תגובה בחירום), בחינה והטמעת פתרונות אגירה לניהול אספקת חשמל בזמני קרינת שמש נמוכה (כגון שעות הלילה או עננות), ביצוע מחקרי שוק והתאמת האסטרטגיה (כולל זיהוי מגמות במחירי האנרגיה ואיתור הזדמנויות בשווקי האנרגיה המקומיים), יישום וניהול בטיחות בסייבר (כולל הטמעת מערכות סייבר לצורך הבטחת ההגנה על מידע תפעולי ומערכות הניהול של המתקנים) וייצור מקורות הכנסה נוספים מהמתקן.

10.3. פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים

להלן פילוח הכנסות החברה מתחום פעילות ניהול והקמה, לשנים 2023-2024*:

2023		2024		
שיעור מהכנסות החברה	סכום (אלפי ש"ח)	שיעור מהכנסות החברה	סכום (אלפי ש"ח)	
68%	18,243	75%	23,483	שירותי פיתוח וייזום
10%	2,701	7%	2,191	ניהול הקמה
18%	4,913	18%	5,749	ניהול תפעול

(*) הכנסות תחום הפעילות כוללות הכנסות מפעילות של חברות בנות בתחום פעילות זה אשר אינן מוצגות בטבלה לעיל אשר בה מוצגות הכנסות החברה לחברות בנות שלהלקוחות

הלקוחות של החברה בתחום פעילות זה, אלו חברות פרויקט אשר נמצאות בשליטה של החברה, ומוחזקות על ידי ביחד עם שותפיה.

ההסכמים של החברה במסגרת שירות הייזום כוללים שירותי ניהול ביחס לשלב הייזום והפיתוח של פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת. במסגרת הסכמים אלו, החברה משקיעה מניסיונה ומומחיותה הייחודית בעיקר באמצעות חברות הבת שלה במחקר שוק יסודי לאיתור פרויקטים פוטנציאליים של אנרגיה מתחדשת, ניתוח מגמות שוק, סביבות רגולטוריות והתקדמות טכנולוגית; הערכת פרויקטים פוטנציאליים, ביצוע הערכות היתכנות ראשוניות; ניתוח מפורט של ההיבטים הטכניים של הפרויקט (לרבות כדאיות טכנולוגית); ביצוע הערכות פיננסיות מעמיקות, לרבות הערכות עלויות, תחזיות הכנסות ומודלים פיננסיים; הערכה של מקורות מימון פוטנציאליים ומקורות פיננסיים; בחינת היבטים משפטיים; תכנון תוכניות מפורטות לפיתוח ותפעול הפרויקט, תוך התאמה ליעדים האסטרטגיים של החברה; מעקב אחר פעילות הייזום בכל הנוגע לביצוע וסיום הליכי ההרשאה מול הגורמים המוסמכים לקבלת כל ההיתרים הרלוונטיים וכו'.

במסגרת הסכמים אלו, החברה זכאית לתשלומים בגין שירותי ייזום, שירותי פיתוח, ניהול ההקמה וניהול התפעול.

ההסכמים של החברה במסגרתם מעניקה שירותי ניהול הפיתוח וההקמה כוללים את ניהול תהליך הבנייה, מתן ייעוץ טכני, הפעלת פיקוח בנייה שוטף במהלך בניית הפרויקט, מעקב אחר מילוי התחייבויות הקבלנים על פי לוח הזמנים המאושר, מינוי מפקחים על בניית הפרויקטים, תיאום עבודות הבנייה (כולל חיבור) של פרויקט PV עם ובין הגורמים השונים; ביצוע הליכי אישור תשלום ותיאום תשלומים עם הגורמים המעורבים במהלך בניית הפרויקט, מעקב אחר התקדמות העבודות עד לשלב מסירת הפרויקט.

בהתאם לתנאי ההסכמים על החברות המזמינות מוטלות כלל עלויות הבניה והפיתוח, בהתאם להסכמות מראש. יצוין כי החברה מתקשרת בהסכמי שירותים והיא נחשבת כקבלן בלבד לשירותים הנ"ל.

10.4. שיווק והפצה

פעילות הפיתוח העסקי והשיווק של החברה בתחום פעילות זה הנו בשלב שירותי הייזום במסגרתו החברה פועלת לאיתור פרויקטים לצורך בחינת כדאיות רכישתם. פעילות זו מבוצעת ע"י הנהלת החברה תוך שימוש בגורמים מקצועיים בכל אחד מהאזורים הגיאוגרפיים בהם החברה פועלת, לרבות שותפיה המקומיים, אשר מחזיקים בניסיון רב שנים והיכרות ענפה עם כלל הגורמים בשווקים הרלבנטיים.

בנוסף לכך, החברה מעסיקה אנשי שיווק ופיתוח עסקי מטעמה באזורים הגיאוגרפיים בהם היא פועלת ו/או בוחנת לצורך כניסה לפעילות.

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

10.5. צבר הזמנות נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023,

הסתכם צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום ייזום מערכות פוטו-וולטאי, טורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים בספרד ובאיטליה בכ-2,152 מיליוני ש"ח, בכל אחד מהימים האמורים⁶³.

צבר הזמנות באלפי ש"ח נכון ליום		תקופת הכרה בהכנסה הצפויה
31.12.2023	31.12.2024	
כ-2,500	כ-2,500	רבעון 4, 2024
כ-2,560	כ-2,560	רבעון 1, 2025
כ-4,000	כ-4,000	רבעון 2, 2025
כ-5,500	כ-5,500	רבעון 3, 2025
כ-2,210	כ-2,210	רבעון 4, 2025
כ-163,000	כ-163,000	שנת 2026
כ-1,927,000	כ-1,927,000	שנת 2027 ואילך
2,151,770	2,151,770	סה"כ

המידע בנוגע לצבר ההזמנות וצפי הכרה בהכנסה של צבר ההזמנות הינו מידע צופה פני עתיד בהתאם לחוק ניירות ערך. הנתונים הנוגעים לצבר ההזמנות וצפי הכרה בהכנסה של צבר ההכנסות הינם מבוססות על הזמנות מחייבות ולוחות הזמנים שלהן. אי עמידת הלקוחות הצבר, שינויי אקלים וכן אירועים אחרים אשר אינם בשליטת החברה, עלולים לשנות באופן משמעותי את מימוש צבר ההזמנות לעומת הנתונים המוצגים לעיל.

10.6. תחרות

בתחום פעילות זה הינו התחרות באה לידי ביטוי ביכולת להעניק את השירותים באופן אשר יאפשר לחברה לעמוד בלוחות הזמנים ובתנאים הנדרשים להפעלה מסחרית של המתקנים

⁶³ צבר ההזמנות מבוסס על הסמכי מכירת חשמל (PPA) מחייבים.

במועד, לרבות קבלת אישורים רגולטוריים שונים, שכן אי עמידה בכך עלולה לגרור חילוט ערבויות, ביטול זכייה בהליך תחרותי, פגיעה בתחילת פעילות ואובדן הכנסות לחברה.

לדעת החברה, יתרונותיה התחרותיים העיקריים הם ניסיונם הרב של מנהליה ועובדיה, צבר הפרויקטים הגדול של החברה בכל שלבי הפיתוח, הקשרים והשותפויות האסטרטגיות בשווקים בהם היא פעילה, הידע ההנדסי והרגולטורי המורחב וכו'. כל אלו, אשר נצברו במתן שירותים לפרויקטים שונים בטריטוריות שונות בעולם, מאפשרים לחברה להעניק שירות מקצועי ואמין המבוסס על ידע עמוק בתחום הפעילות, מה שמאפשר הקמה של הפרויקטים תוך ליווי מקצועי.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח פועלים בישראל ומחוצה לה בתחום הפעילות האמור עשרות מתחרים.

10.7. עונתיות

פעילותה של החברה בתחום פעילות זה אינה מאופיינת בעונתיות לאור העובדה כי השירותים האמורים אותם מעניקה החברה במסגרת תחום פעילות זה הנם שירותים רב שנתיים שניתנים לאורך השנה באופן שוטף (שירותי הייזום והפיתוח אף שאינם מאופיינים בעונתיות, יכול ויוענקו בתקופות מסוימות בהיקפים גדולים יותר כתלות בכמות הפרויקטים אותם בוחנת החברה ומפתחת).

10.8. כושר ייצור

בתחום פעילות זה, החברה עושה שימוש בעובדיה בהיקפי משרה מלאים. עם זאת, ביכולת החברה להגדיל את מצבת העובדים שלה בתחום האמור וכן לעשות שימוש בקבלני משנה במידת הצורך.

11. אחר – פעילויות נוספות המבוצעות על ידי החברה נכון

למועד הדו"ח

11.1. ייזום פרויקט ייצור סולארי ואגירת אנרגיה לרשת ההולכה

11.1.1. רקע כללי

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

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

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

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

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

11.1.2. פרויקט עיט

החברה פועלת מזה מספר שנים ליזום בניית תחנת כוח לייצור חשמל סולארי ושימוש בטכנולוגיית אגירה שאובה (כאשר, כאמור לעיל, נבחנות על ידי החברה גם חלופות טכנולוגיות אחרות), בהר עיט שבדרום הערבה, כ-50 ק"מ מהעיר אילת (להלן: **"תחנת כוח עיט"** או **"פרויקט עיט"**). הפרויקט מתוכנן להיבנות כפרויקט משולב של תחנת כוח

סולארית בהספק 250 מגה וואט, המיועדת לייצור חשמל בהיקף שנתי של 475,000 מגה-וואט שעה, יחד עם מתקן הפקת מים בהיקף שנתי של עד כ-20 מיליון קו"ב, שהינו בעלת יכולת אגירת אנרגיה ואשר כולל טורבינות מים בהספק של עד כ-160 מגה-וואט. למיטב ידיעת החברה, פרויקט עיט מתוכנן להיות הפרויקט ההנדסי המשולב הראשון מסוגו בעולם לייצור חשמל, אגירת אנרגיה והפקת מים. מלבד תועלות החשמל שלו, לפרויקט תהיה יכולת לגשר על מחסור המים העצום בחבל הערבה אשר מגביל כיום את ההתפתחות הכלכלית באזור, לשפר את יציבות רשת החשמל באזור הערבה ולאזן בין עודפי ייצור החשמל הסולארי ביום, לבין צריכתו בערבה ממקורות קונבנציונליים בשעות הלילה, וזאת תוך שימוש במשטר הפעלה ייחודי. נכון למועד הדו"ח, עלות הקמת הפרויקט מוערכת בכ-850 מיליון ש"ח.

פעילות החברה במסגרת פרויקט עיט מתוכננת להתבצע (ככל ותתבצע) באמצעות עיט אגירה שאובה בע"מ (להלן: "**חברת עיט**"), שכ-80.1% מהונה מוחזקים על ידי החברה וכ-19.9% מהונה מוחזקים על ידי מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ (להלן: "**מיטב דש**").⁶⁴

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

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

התקשרות בהסכם לשכירת מקרקעי הפרויקט

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

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

⁶⁴ למיטב ידיעת החברה, מיטב דש נמצאת בשליטת מיטב דש השקעות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

הפרויקט) שיוחזקו על ידי חברת עיט והקיבוצים ביחס של כ-74% ו-26%, בהתאמה, ואשר יחזרו מרשות מקרקעי ישראל את המקרקעין הרלבנטיים למשך תקופת ההסכמים.

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

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

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

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

השימוש לקיבוצים, ולבסוף, לאחר תשלום כלל הוצאות הפרויקט (לרבות הוצאות המימון ופרעון הלוואות בעלים) תשמשנה לחלוקת רווחים (ככל שיהיו) לבעלי הזכויות בתאגיד הייעודי, כאשר במידה והקיבוצים לא מימשו את זכות הברירה, הזכות לקבלת עודפים ברי חלוקה מהתאגיד הייעודי תיחשב מגולמת במסגרת דמי השימוש אשר ישולמו להם, כך שבמקרה כאמור חברת עיט תהיה זכאית ל-100% מרווחיו; וכן סעיפי פטור מאחריות, שיפוי וביטוח כלפי הקיבוצים.

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

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

11.1. חומרי גלם, ציוד וספקים

11.1.1. כללי

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

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

יצרני פאנלים - Hanwha Group (דרום קוריאה), JINKO (סין), JA SOLAR (סין), Trina (סין).

יצרני ממירים - HUAWEI (סין), SMA (גרמניה), Kaco newenergy (גרמניה), SolarEdge (ישראל).

תשתיות התקנה של הפאנלים (קונסטרוקציה) – מבוצעת ממספר יצרנים בישראל. בנוסף, חברות הקבוצה מתקשרות עם קבלני משנה להכנת תוכניות, תשריטים, מסמכים סביבתיים והידרולוגים, בקשות להיתר בניה וכיוצ"ב, וכן לביצוע עבודות פינוי, איטום, חיזוק גגות ומבנים, התקנת הקונסטרוקציה, הפאנלים, הממירים, הכבלים, לוחות החשמל, חיבור וחיווט תקשורת וחשמל, ניקיון, טיפול שוטף של המערכות וכיוצ"ב.

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

תנאי התקשרויות עם ספקים, מתווכים וקבלני משנה

להלן עיקרי תנאי ההתקשרות עם ספקי חומרי הגלם וקבלני המשנה:

ספקי פאנלים וממירים – הרכישות מבוצעות מכוח הסכמי מסגרת או על בסיס פרויקטאלי, במטבע דולר או אירו, כאשר התשלום מורכב ממקדמה, לרוב בשיעור של עד 10% מהתמורה, והיתרה משולמת בהתאם להסכמות בין הצדדים, לרוב בתוך תקופה של 60 ימים ממועד משיכת הציוד. תקופת האחריות הניתנת על-ידי ספקי הפאנלים לפגמים במוצר הינה, בדרך כלל, לתקופה של 10 שנים למוצר. בנוסף, ניתנת אחריות לכך שתפוקת הפאנלים לא תפחת ביותר מערך מסוים (לרוב כ-0.6%) לכל שנה, עד לתום 25 שנים ממועד מסירת הפאנלים, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בכתב האחריות. תקופת

האחריות המקובלת ביחס לממירים הינה, לרוב, 5 שנים, עם אפשרויות הרחבה ל-10, 15 ו-20 שנה. בהקשר זה יצויין, כי אחריות יצרני הפאנלים והממירים כאמור, אינה מכסה את מלוא התחייבות החברה ומלוא הסיכונים הכרוכים בהפעלת המערכות המותקנות בפרויקטים השונים (הן בהיבט של סכום הנזק, הן בהיבט של תקופת האחריות והן בהיבט של התנאים לאחריות). יצויין, כי באשר לתקופת אחריות הממירים - לאור הפער בין תקופת אחריות הממירים לתקופת פעילות המערכות, חברות הקבוצה נוהגות לשמור קרן לחידוש ציוד, המיועדת לשמש, בבוא היום, למימון החלפת הממירים.

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

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

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

11.1.2 ספקים וקבלני משנה עיקריים

להלן רשימת הספקים וקבלני המשנה שהיקף הזמנות הרכש שבוצעו מהם מאת חברות הקבוצה, לאספקת ציוד וחומרים ולביצוע עבודות בשנים 2023 ו-2024, היווה מעל 5% מכלל הזמנות הרכש של חברות הקבוצה בתקופות הנ"ל:

סוג הרכש	היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת		צורת ההתקשרות
	2023	2024	
קבלן משנה	18%	5%	ראו סעיף זה לעיל לעניין תנאי התקשרות
קבלן משנה	16%	5%	
קבלן משנה	11%	4%	

11.2. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

11.2.1. משרדי החברה

משרדי החברה ממוקמים במבנה משרדים בעיר רחובות, בשטח כולל של כ-680 מ"ר (להלן: "המושכר"), מתוכם כ-340 מ"ר (להלן: "מושכר א") בבעלות סולאיר ישראל (הנמצאת בשליטת פאולה, בעלה השליטה בחברה), ויתרת השטח (להלן "מושכר ב" ו-"מושכר ג") הינה בבעלות צדדי ג' (יתרת השטח מחולקת בין שני משרדים נוספים, אותם שוכרת החברה כשוכרת משנה מסולאיר ישראל ומצד ג', בהתאמה). להלן עיקרי הסכמי השכירות שנחתמו על ידי החברה:

א. בהתאם להסכם השכירות מיום 18 בינואר 2021 (להלן: "הסכם השכירות"), תשכור החברה מסולאיר ישראל את מושכר א' וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 25,000 ש"ח, בתוספת מע"מ וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר, 2020 (דמי השכירות אינם כוללים את כל הוצאות ניהול ואחזקת מושכר א').

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

בתמורה לשכירת מושכר ב', משלמת החברה לסולאיר ישראל דמי שכירות זהים לאלו המשולמים על ידי סולאיר ישראל לבעלי מושכר ב', ואשר מסתכמים לסך חודשי של כ-16,000 ש"ח, בתוספת מע"מ וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר, 2020 (דמי השכירות אינם כוללים את כל הוצאות ניהול ואחזקת מושכר ב'), ובתוספת

עלות של 2.5% בכל אחת משנות האופציה, והכל בהתאם ובכפוף לזכותו של בעלי מושכר ב' להעלות את דמי השכירות של מושכר ב' על פי הסכם השכירות הראשי בו התקשר עם סולאיר ישראל (להלן: "**הסכם השכירות הראשי**").

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

ג. ביום 6 במרץ 2023 נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין בעלי מושכר ג', המצוי בסמיכות למושכר א' ומושכר ב'. תקופת השכירות היא לשנתיים, מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 31 במרץ 2025, כאשר לחברה קיימת אופציה להאריך את תקופת השכירות ב-3 שנים נוספות, עד ליום 31 במרץ 2028. דמי השכירות הינם 7,500 ש"ח, בתוספת מע"מ, צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר במקרה של מימוש האופציה, המשכיר רשאי לדרוש העלאה של דמי השכירות ב-5% נוספים.

11.2.2. רכוש קבוע נוסף

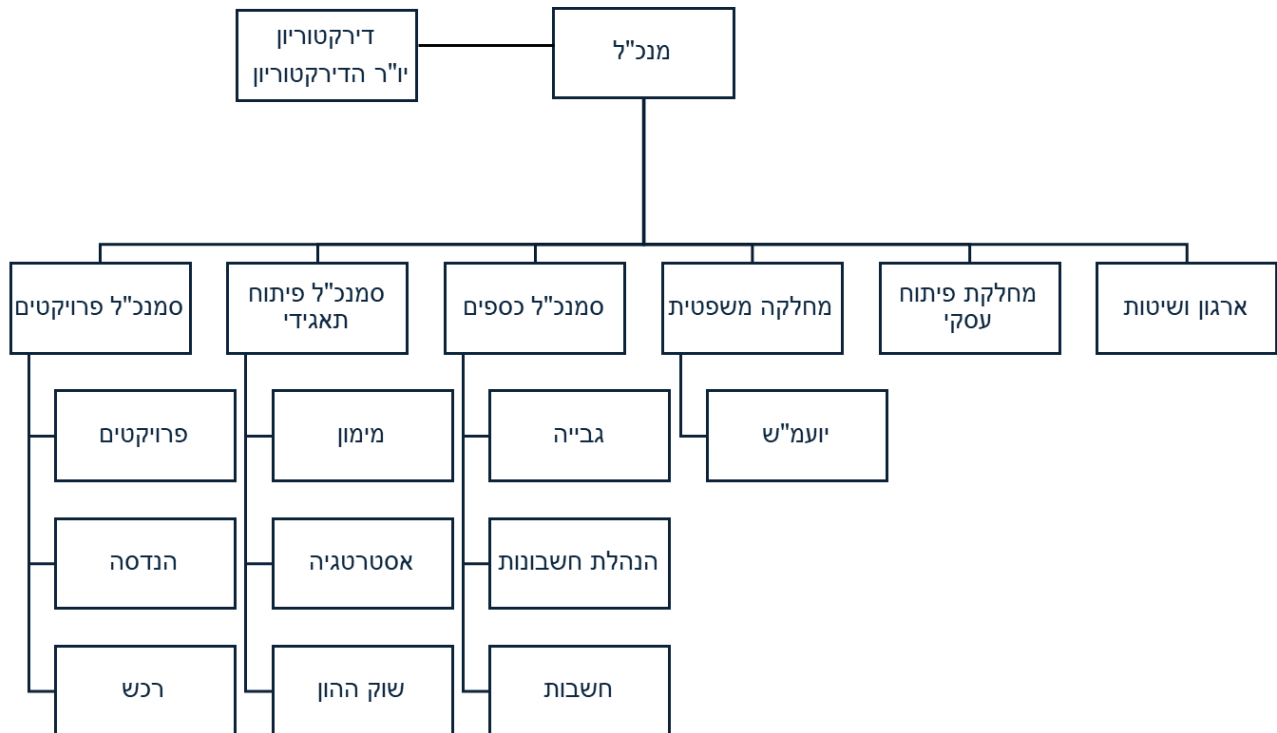
המערכות לייצור חשמל שבבעלות חברות הפרויקט מוקמות על גבי מקרקעין (לרבות גגות ומאגרים) אשר מושכרים או מוחכרים לחברות הפרויקט, לתקופות ארוכות של מעל 20 שנה, כנגזרת מהאסדרה הרלבנטית.

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

11.3. הון אנושי

11.3.1. מבנה ארגוני

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



11.3.2. מצבת עובדי החברה נכון לימים 31.12.2023 ו- 31.12.2024:

31.12.2023	31.12.2024	
11	11	הנהלה, כספים ואדמיניסטרציה
4	4	תפעול
3	3	הנדסה ורישוי
5	3	פיתוח עסקי
2	1	ניהול נכסים

נכון לסמוך למועד פרסום הדוח אין שינוי מהותי במספר העובדים של החברה למול מצבת העובדים נכון ליום 31 בדצמבר, 2024.
להערכת החברה אין לה תלות מהותית בעובד מסוים.

11.3.3. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

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

11.3.4. נושאי משרה

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

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

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

11.4. הון חוזר

ההון החוזר של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024, מסתכם לסך שלילי של כ-92 מיליוני ש"ח, ומורכב מנכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות.

11.5. ביטוח

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

11.6. מימון

11.6.1. כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות סדרת אג"ח א' שהנפיקה לראשונה בינואר, 2022 והורחבה ביולי, 2023 ובמאי, 2024 וסדרת אג"ח ב' שהנפיקה לראשונה באמצעות הצעת רכש חליפין עם סדרת אג"ח א' בדצמבר, 2024, הנפקה לציבור של מניות ואופציות מחדש דצמבר, 2023, הלוואות, ומעודפי תזרים מזומנים חיובי של פעילותה.

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

11.6.2. מסגרות אשראי

נכון למועד הדו"ח, מסגרות האשראי המהותיות של הקבוצה הינן כמפורט להלן (לפרטים אודות תנאי המסגרות המהותיות ראה סעיף 17.6 להלן)⁶⁵:

נכון למועד פרסום הדו"ח		31 בדצמבר, 2023		31 בדצמבר, 2024		
אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	אשראי בלתי מנוצל (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	אשראי בלתי מנוצל (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	אשראי בלתי מנוצל (אלפי ש"ח)	
179,031	-	202,765	-	178,038	-	מסגרת האשראי הפרויקטאלית **
78,883	-	81,552	-	72,126	-	מסגרות אשראי לחוב בכיר בפרויקט אליזרסאן*
18,558	-	-	-	18,441	-	מסגרת אשראי למימון מזנין בפרויקט אליזרסאן*
204,720	15,289	178,281	62,415	183,137	14,511	מסגרת אשראי למימון הלוואת הפיתוח לרה סולאר*
69,139	-	41,426	200,580	67,603	-	מסגרת האשראי למימון מזנין לצורך הקמה ומימון מחדש של פרויקטי החברה בספרד ובאיטליה**
-]	-	-	49,805	-	-	הלוואת פרויקט וויינה

⁶⁵ למעט מסגרת האשראי של החברה עצמה, ניצול יתר מסגרות האשראי כפוף לעמידה בתנאים שונים הנדרשים מכוח תנאי ההתקשרויות עם הגורמים המממנים.

* מחושב לפי שער של 4.01 ש"ח לאירו, 3.69 ש"ח לאירו ו-4 ש"ח לאירו לימים 31 בדצמבר 2023, 2024 וסמוך למועד אישור הדוחות, בהתאמה.

** יתרת מסגרת האשראי הפרויקטלית לא כוללת חוב בגין פרויקט פניציה שנמכר בחודש דצמבר 24.

11.6.3. אשראי בריבית משתנה

נכון למועד הדו"ח, הלוואת הפיתוח נושאת ריבית משתנה. לפרטים ראה סעיף 11.6.5 להלן.

11.6.4. הלוואות מהותיות

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

11.6.5. הלוואת פרויקט הגגות

תאגידי פרויקט הגגות (כהגדרתם בסעיף 2 לעיל) נטלו הלוואה מתאגיד ביטוח בישראל ביום 13 באוקטובר 2020, אשר תוקן בימים 25 בנובמבר, 2020, 18 ביולי, 2021 ו-10 באוגוסט, 2022 (להלן: "**ההלוואה הפרויקטלית**"), אשר זכויות והתחייבויותיה של סולאיר ישראל מכוחו הומחו לחברה במסגרת העברת הפעילות המועברת מסולאיר ישראל לחברה.

ההלוואה הפרויקטלית החדשה	6.6
סול נטו החזקות בע"מ, סול נטו לוד בע"מ, סול נטו בית השיטה בע"מ, סול נטו 2 שותפות מוגבלת, סולאיר נטו שפיר בע"מ, סול נטו כיל בע"מ וסולפרויקט 11 בע"מ, כלוות, וסול נטו 1 שותפות מוגבלת, כ- Sponsor של ההלוואה (להלן ביחד בסעיף קטן זה: "החברות הלוות").	התאגידים הלווים
תאגיד ביטוח בישראל	המלווה
13.10.2020 (ותיקונים מימים 25 בנובמבר, 2020, 18 ביולי, 2021 ו-10 באוגוסט, 2022)	תאריך הסכם ההלוואה
תאגידי פרויקט הגגות יוכלו ליטול הלוואות מכוח הסכם ההלוואה אשר תשמשנה אותם למימון של עד 85% מעלויות ההקמה של פרויקטי הגגות, להעמדת ערבויות בנקאיות שיועמדו במסגרת ייזום הפרויקטים (בגובה הסכום שנקבע) ולצורך מימון 50% מפקידון שירות החוב (כמשמעותו להלן), כאשר מסגרת ההלוואה המקסימלית עומדת (בכפוף למגבלה שצוינה לעיל) על סך של עד 250 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת ההלוואה"). החברות הלוות היו רשאיות לבצע משיכות תחת ההלוואה עד ליום 30 ביוני, 2022 (להלן: "מועד הזמינות המעודכן"). נכון למועד דוח זה, לא ניתן למשוך כספים מהאשראי הנ"ל.	סכום מסגרת ומטרת האשראי
כ-201,530 אלפי ש"ח	יתרת הלוואות נכון למועד פרסום הדו"ח ⁶⁶
פירעונות קרן וריבית יבוצעו בתשלומים דו שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית. תשלומי הקרן הנם בסכומים הנעים בין 0.7% ל-3% מקרן ההלוואה ע"ב המודל הפיננסי שאושר למועד חתימת ההסכם (ואשר יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים בהנחות המודל), וזאת עד למועד הפרעון האחרון ביום 31 בדצמבר 2048, ובלבד שכל הלוואה שנמשכה לצורך מימון עלויות הבנייה של הפרויקטים תפרע לא יאוחר מ-18 חודשים טרם מועד סיום הסכם מכירת החשמל (PPA) של הפרויקט הרלוונטי.	מועד תשלומי קרן וריבית ומועד פרעון סופי
ההלוואות שימשכו תחת מסגרת ההלוואה (למעט סכום זניח בגין הלוואת פיקדון שירות החוב) הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן וישאן, עד למועד תשלום הריבית הראשון, ריבית שנתית משתנה המורכבת מריבית בסיס⁶⁷ הנקבעת במועד כל משיכה + 2.6% (להלן: "הריבית הבסיסית"), כאשר ביחס להלוואות שהוענקו בגין פרויקטים שטרם חוברו לרשת החשמל תתווסף ריבית שנתית בגובה 1% בנוסף לריבית הבסיסית וזאת עד מועד חיבור הפרויקטים האמורים לרשת החשמל. ריבית פיגורים הינה בין 2% ל-3% שנתי בתוספת על הריבית הקיימת.	ריבית
עמלת הקצאת אשראי חד פעמית בגובה 0.5% מסכום מסגרת ההלוואה; עמלה שנתית של 0.75% מסך המסגרת הבלתי מנוצלת.	עמלות
החברות הלוות רשאיות לפרוע את מלוא ההלוואה בפרעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פרעון מוקדם בגובה 0.5% מההלוואה וכן עמלת Make whole payment ⁶⁸ .	פרעון מוקדם
א. DSCR – היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב. ב. HDSCR – DSCR של 12 חודשים האחרונים. ג. MPDSCR – היחס המינימלי הנמוך ביותר החזוי לפי המודל הפיננסי. ד. LLCR – היחס בין הערך הנוכחי של תזרים המזומנים לשירות חוב החזוי אל מול ערכה הנוכחי של החזרי ההלוואה ביום החישוב.	אמות מידה פיננסיות

⁶⁶ לא כולל ריבית שנצברה.

⁶⁷ ריבית הבסיס מוגדרת בהתאם להסכם ההלוואה כאחוז שנתי השווה לממוצע המשוקלל של התשואה השנתית של שתי סדרות אג"ח ממשלתיות נפרדות (צמודות מדד או שאינן צמודות, לפי העניין, לבחירת החברות הלוות), בעלות מח"מ הדומה ככל הניתן למח"מ ההלוואה במועד החישוב הרלוונטי עד למועד הפרעון הסופי, כאשר סדרת אג"ח אחת בעלת מח"מ ארוך וסדרת אג"ח השניה בעלת מח"מ קצר יותר, בהתבסס על התשואה השנתית הממוצעת של אגרות החוב האמורות במועד הנעילה של 3 ימי עסקים עובר למועד החישוב. המשקל של התשואה הממוצעת השנתית של שתי אגרות החוב יחושב בהתאם למגוון החישוב שנקבע בהסכם ההלוואה (להלן: "ריבית הבסיס").

⁶⁸ סכום ה-Make Whole Payment הינו הגבוה מבין השניים: (1) השווי העדכני נטו של החוב מהווה על פי ריבית הבסיס בתוספת 0.8% (ככל שההלוואה נפרעת קודם לתום 10 שנים ממועד נטילת ההלוואה) או 1% (החל מתום 10 שנים ועד 20 שנים ממועד נטילת ההלוואה) או 2.6% (לאחר תום 20 שנים ממועד נטילת ההלוואה), ובניכוי קרן ההלוואה המשולמת בפרעון מוקדם; או (2) השווי ההוגן של ההלוואה (שיקבע בדרך שנקבעה בהסכם) במועד הפרעון בניכוי קרן ההלוואה המשולמת בפרעון מוקדם.

PADSCR	LLCR	MPDSCR	HDSCR	
1.08	1.08	1.08	1.08	אמת המידה
1.20	1.25	1.17	1.06	31/12/2024

לפירוט בדבר אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות והסכמות שהושגו עם המלווה, ראו סעיף

א.11.6.5

א.11.6.5 במהלך תקופת הדיווח, ובעקבות ארועי מלחמת "חרבות ברזל", נגרמו מספר נזקים בשל פעולות שהתרחשו אגב המלחמה לרבות פגיעה במערכות על גבי גגות בצפון ודרום ישראל עקב ירי רקטי, כטב"מים ואירועי שריפה. הפגיעות כאמור הביאו לתפוקת חסר בקרב מערכות על גבי גגות בפרויקטי הגגות של החברה בהיקף של כ-10.5 מ"גה בתקופות שונות לאורך השנה (להלן: "הנזקים"). אגב הפגיעות האמורות לא התאפשר לחברה לבצע תיקונים (ותחזוקה) לצורך שיקום הנזקים והשבת המתקנים לפעילות תקינה בפרקי זמן סבירים וזאת עקב הגבלות ביטחוניות ואחרות. בשל כך, בתקופת הדיווח לא עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות מכוח הסכם ההלוואה. אישורו של המלווה על ביצוע התאמות לאמות המידה בשל הנזקים התקבל לאחר תאריך המאזן.

למועד אישור הדוחות כ-9.5 מ"גה תוקנו וחזרו לפעילות בתפוקה מלאה. יתרת הפרויקטים שנפגעו פועלת בתפוקה חלקית והחברה פועלת להשלמת התיקונים בהקדם. יתר המתקנים של החברה בהפעלה מסחרית בישראל מייצרים חשמל כסדרם. לאור האמור לעיל, להערכת החברה סיווג ההלוואה לזמן קצר הנו חד פעמי ומהרבעון הראשון לשנת 2025 ההלוואה הפרויקטאלית תסווג לזמן ארוך.

הערכת החברה בדבר סיווג ההלוואה לזמן ארוך החל מהרבעון הראשון לשנת 2025, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הסכמות שהגיעה החברה עם הגורם המלווה ועל המידע שיש בידי החברה בדבר פעילות הגגות, ואין כל וודאות באשר להתמשותו.

ההלוואה כוללת עילות להעמדת ההלוואה לפרעון מיידי, וביניהן הפרת תנאי הסכם ההלוואה; אי תשלום או העמדה לפרעון מיידי של התחייבות פיננסית של החברות הלוות בסך שלא יפחת ממיליון ש"ח (הפרה צולבת); הליכי חדלות פרעון של מי מהחברות הלוות; ביטול או הודעת ביטול בנוגע לאחד מהסכמי הפרויקטים של החברות הלוות (ובכל הנוגע להסכם שכירות, רק במקרה שבו ביטול ההסכם יביא לשינוי מהותי לרעה), שינוי רגולציית החשמל, שלילת גישה למתקני הפרויקט, או הפסקת תשלום מצד חברת החשמל, פתיחת הליכים משפטיים על ידי צד שלישי ביחס לפרויקטים להם יהיה, להערכת המלווה, השפעה שלילית מהותית על יכולת החזר החוב, אי עמידה באילו מתנאי המכרזים בהם השתתפו החברות הלוות - ובלבד שמקרים אלו משפיעים על יותר מ-15% מכלל המערכות שבפרויקטים שבבעלות החברות הלוות; כל החלטה או פסק דין בהליכים שבין סולאיר ישראל לחברה הציבורית (כמפורט לעיל) באופן שיביא להערכת המלווה להשפעה שלילית מהותית על יכולת החזר החוב; אי עמידה באמות המידה הפיננסיות; הלאמה או התערבות ממשלתית או אירוע כוח עליון המביא להשפעה שלילית מהותית על יכולת החזר החוב; אם החברה תפסיק לשלוט ו/או להחזיק לפחות 50.01% מהזכויות בסול נטו 1 ו/או במקרה של שינוי שליטה בחברה שלא אושר מראש על ידי המלווה; במקרה של רכישת חלק או מלוא הזכויות בפרויקטים של החברות הלוות (שאו יבוצע פרעון מיידי חלקי); ועוד.

עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא

⁶⁹ DSCR היסטורי - יחס כיסוי החוב לתקופה של 12 חודשים המסתיימת במועד חישוב יחס כיסוי החוב (להלן: "DSCR היסטורי"); DSCR חזוי מינימלי - היחס הנמוך ביותר בהתאם למודל הפיננסי נכון למועד החישוב (להלן: "DSCR חזוי מינימלי"); LLCR (Loan Life Cover Ratio) - היחס בין (א) NPV ששווה בכל מועד חישוב לסכום השווה לתזרים המזומנים החזוי הזמין לצורך שירות החוב עד למועד הפרעון הסופי והסכום המופקד בפיקדון שירות החוב, לבין (ב) יתרת החוב הכוללת במועד החישוב (להלן: "LLCR").

במסגרת ההלוואה, החברות הלוות יעמידו את הבטוחות הבאות: שעבוד קבוע וצף על כל נכסי זכויות חברות הפרויקט הלוות, קיימים ועתידיים, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; וכן שעבוד מלוא מניות חברות הפרויקט הלוות, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מכוחן, המוחזקות על ידי סול נטו 1 וסולאיר נט מטרינג (השותף הכללי בסול נטו 1). הבטוחות בגין התחייבויות כל חברות הפרויקט הלוות הינן בטוחות צולבות (Cross Collateralization).	בטוחות
במסגרת הסכם ההלוואה, נטלו על עצמן החברות הלוות מגבלות שונות, והתחייבו בין היתר: לא ליטול מימון נוסף (למעט ערבויות בנקאיות לטובת צדדים שלישיים עד לסך של 12 מיליון ש"ח) או לשעבד כל זכות או נכס בבעלותן; לא לבצע כל דיספוזיציה בכל נכס או זכות בבעלות החברות הלוות; לשמור על סול נטו 1 וסול נט מטרינג כבעלות המניות היחידות בחברות הלוות; להעביר כל הכנסה של כל חברה בקבוצה לחשבון המשועבד לטובת המלווה, כאשר החשבונות המשועבדים ייוותרו בכל עת ביתרת זכות; לבצע העברה כספית מהחשבונות המשועבדים בהסכמת המלווה בלבד ולצרכים המפורטים להלן לפי הסדר הקבוע בהסכם; לא לחלק דיבידנד, למעט אם התקיימו התנאים כמפורט בהסכם; לא לבצע כל שינוי מהותי לתחום הפעילות של חברות הפרויקט הלוות; לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד המשיכה הראשונה תחת ההלוואה העיקרית, לקבל דירוג אשראי מחברת מעלות או מידרוג ביחס להתחייבות מכוח ההלוואה החל ממועד ההפעלה המסחרית ועד למועד הפרעון האחרון אשר יאפשר איגוח של ההלוואה ולאחר קבלת הדירוג - לשמור על הדירוג עד למועד פרעון ההלוואה ועוד. נכון למועד דוח זה טרם התקבל דירוג כאמור.	התחייבויות ומגבלות
חלוקת דיבידנד תעשה בין היתר בכפוף למגבלות הבאות: 95% ממתקני הפרויקטים חוברו לרשת החשמל; מתקני DSCR היסטורי של 1.2:1.0 לפחות, יחס DSCR מינימלי חזוי של 1.2:1.0 לפחות, ויחס חיי הלוואה (Loan Life Cover Ratio) של 1.2:1.0 לפחות; פקדון שירות החוב מופקד במלואו; לא בוצעו יותר משתי חלוקות בשנה קלנדרית.	חלוקת דיבידנד

11.6.7. הלוואת פרויקט אליזרסאן 1

בחודש נובמבר, 2020, התקשרה אליזרסאן עם הבנק האוסטרי בהסכמי הלוואה בכירה והלוואת מזנין בסך של 25.1 מיליון אירו ו-5 מיליון אירו, בהתאמה, לצורך מימון הקמת פרויקט אליזרסאן (להלן: "ההלוואה הבכירה" ו"הלוואת המזנין", בהתאמה).

בחודש פברואר, 2023, התקשרה רה סולאר עם קרן השקעות גרמנית להעמדת מימון מזנין של עד 50 מיליון אירו לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש להקמת פרויקטי החברה באירופה, ולפירעון הלוואה קיימת נכון לאותו מועד והעמדת מימון מזנין חדש בתנאים משופרים בפרויקט אליזרסאן (להלן: "הלוואת הקרן הגרמנית"). ביום 2 ביוני, 2023, סך של כ-5.7 מיליון אירו שנמשך מהלוואת הקרן הגרמנית האמורה שימש לפירעון הלוואת המזנין.

ההלוואה הבכירה	התאגיד הלווה
חברת אליזרסאן (להלן: "הלווה")	המלווה
הבנק האוסטרי (להלן: "המלווה")	תאריך הסכם ההלוואה
27 בנובמבר, 2020 25.1 מיליון אירו מתוכם: 24.1 מיליון אירו שימשו לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של פרויקט אליזרסאן 1 (להלן: "ההלוואה העיקרית"); ומיליון אירו, אשר שימש לצורך מימון החשבון המשועבד לטובת הרוכשת מכוח הסכם ה-PPA בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1, כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל (להלן: "הלוואת ה-PPA").	סכום מסגרת ומטרת האשראי

24.1 מיליון אירו	יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם ההלוואה נכון למועד פרסום הדו"ח
ההלוואה העיקרית - שני תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר בסכומים משתנים הנעים (והגדלים בהדרגה) בין 489 אלפי אירו לכ-1.26 מיליון אירו כ"א (וזאת ע"ב המודל הפיננסי שאושר למועד חתימת ההסכם ואשר יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים בהנחות המודל), החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד מועד הפירעון האחרון שהינו 30 ביוני 2037. הלוואת חשבון ה-PPA - קרן ההלוואה נפרעה במלואה בשנת 2022.	מועד תשלומי קרן ומועד פירעון סופי
ריבית שנתית של 2.75% ריבית פיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאת ההלוואה.	ריבית
בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר	מועד תשלום ריבית
עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בגובה 2.35% מההלוואה העיקרית ו-1.5% מהלוואת חשבון ה-PPA, וכן עמלת התחייבות (commitment fee) החל ממועד חתימת ההסכם ועד תום תקופת הזמינות.	עמלות
ל.ר.	תנאים מוקדמים לביצוע משיכות
הלוואה רשאית לבצע פירעון מוקדם של ההלוואה, בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים: הפירעון הינו של מלוא סכום ההלוואה; הפירעון מבוצע במקביל לתשלום מלוא הלוואת המזנין; פירעון ההלוואה נעשה במועד תשלום ריבית (ואם לא, בכפוף לתשלום עמלת שבירה) וכן תשלום של עמלת פירעון מוקדם בסך משתנה במדרגות של 50 אלפי אירו כ"א - החל מ-400 אלפי אירו במהלך השנה הראשונה לאחר מועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט ועד 100 אלפי אירו במהלך השנה השישית לאחר מועד ההפעלה המסחרית. לאחר 7 שנים ממועד ההפעלה המסחרית תהא רשאית הלוואה לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם ללא עמלה.	פרעון מוקדם
הלוואה תשמור על פיקדון שירות חוב של 6 חודשי שירות חוב (DSRA) לפחות (להלן: "פיקדון שירות החוב"). בנוסף תחזיק הלוואה חשבון עבור סכומי החסימה שישוחררו לקבלן התאם להוראות ה-EPC. בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההלוואה, כל תקבולי הלוואה יועברו לחשבון בנק המשועבד לטובת המלווה (להלן: "חשבון ההלוואה"). יתרת חשבון ההלוואה לא תרד בכל עת מתחת לעלויות התפעול של הפרויקט ל-3 החודשים העוקבים בתוספת סכומי שירות חוב להם זכאי המלווה באותה העת (להלן: "היתרה המינימאלית"). עם תום תקופת הזמינות (כהגדרת המונח להלן), כל סכום שנמשך שלא שימש למימוש תשלום אישור ההפעלה עקב כך שסכום זה כפוף ל-Retention, כהגדרת מונח זה בהסכם ה-EPC, יהיה חסום בחשבון ההלוואה (כהגדרתו להלן) עד אשר ניתן יהיה לשלם סכום זה בהתאם להסכם ה-EPC (בכפוף לאישור המלווה) (ככל שידרש הדבר בהתאם להסכם) (להלן: "סכומי החסימה").	פקדונות וחשבונות פרויקט
ההסכם כולל מנגנון Cash Sweep (להלן: " Cash Sweep ") - פעמיים בשנה, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, תשתמש הלוואה ב-20% מתזרים המזומנים העודף ⁷⁰ של הפרויקט לצורך פירעון ההלוואה.	מנגנון Cash Sweep
א. DSCR - היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב.	אמות מידה פיננסיות
ב. DSCR - HDSCR של 12 חודשים האחרונים.	

⁷⁰ "תזרים המזומנים העודף", משמע לכל תקופת חישוב: תזרים מזומנים נטו (כהגדרתו להלן) בניכוי סכומי כיסוי החוב הבכיר, תשלומים לפקדון שירות החוב, תשלומי פרעון חלקי מוקדם (ככל שישנו) למעט סכומי Cash Sweep, וכל סכום רזרבה אחר שנדרש להפקידו תחת ההסכם ההלוואה. "תזרים מזומנים נטו", משמע לכל תקופת חישוב: תקבולי הפרויקט שהתקבלו בידי הלוואה (לרבות, בין היתר, תקבולים הנובעים מהסכם ה-PPA) בצירוף החזרי מס (למעט החזרי מע"מ), בצירוף תקבולי ביטוח או תקבולים מכוח הסכמי הפרויקט ככל שישנם, בצירוף יתרות המשוחררות מחשבון סכומי החסימה בהתאם להסכם ההלוואה (ככל שישנו), בצירוף או ניכוי של הון חוזר של הלוואה בהתאם למודל הפיננסי, ובניכוי עלויות תפעול, ביטוח והוצאות תקורה, תשלומי איזון בגין תקבולי ביטוח או בשל הסכמי הפרויקט (ככל שישנם), Capital costs נוספות שאושרו על ידי המלווה, תשלומי מסים (למעט מע"מ) וכן הוצאות נוספות (למעט הוצאות מימון וקרן) המשוכחות לתקופה הרלוונטית כפי שיורה המלווה מעת לעת. "תזרים מזומנים חופשי", משמע לכל תקופת חישוב: תזרים המזומנים העודף בניכוי כל סכום שהוקצה עבור סכומי Cash Sweep של החוב הבכיר.

התחייבויות ומגבלות	הלווה התחייבה, בין היתר: לא לתקן או להחליף את הסכמי הפרויקט ללא הסכמה מראש של המלווה; לקבל את הסכמת המלווה מראש בנוגע לפעולות בקשר עם קבלן ה-EPC (לרבות אישור פעולות או עבודות, אישור תשלומים, מימוש ערבויות ועוד); להעמיד ערבויות בנקאיות לדרישת מנהל הרשת (Endesa) לצורך עבודות החיבור; שלא להתקשר בהסכמים נוספים מעבר להסכמי הפרויקט והסכמי המימון, למעט הסכמים הקשורים ישירות לפרויקט שאינם עולים על סכום של 5,000 אירו או שאושרו מראש על ידי המלווה; שלא לבצע כל מיזוג, הפחתת או חלוקת הון, או הקצאת מניות חדשות; שלא לבצע כל פעולה אשר יוצרת שינוי שליטה ללא אישור מראש של המלווה; שלא לרכוש נכסים חדשים בסכום העולה על 25,000 אירו לשנה או למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת בנכסי הלווה ללא הסכמת המלווה מראש; שלא ליטול כל התחייבות פיננסית או לתת כל ערבות לצדדים שלישיים, למעט הלוואות בעלי מניות נחותות או מתן ערבות לטובת חברת החשמל המקומית ככל שתידרש; שלא לבצע התקשרויות עם חברות קשורות מקבוצת סולאיר.
חלוקת דיבידנד	הלווה התחייבה שלא לבצע חלוקות (לרבות תשלום דיבידנדים, תשלומי קרן או ריבית של הלוואות בעלים, רכישת עצמית של מניות החברה, מתן הלוואות או תשלום לבעלי מניות עבור שירותים שניתנו שלא בהתאם לתקציב הפרויקט), אלא בכפוף להתקיימות, בין היתר, התנאים הבאים: חלוקות יבוצעו פעם בחצי שנה לכל היותר בימים 31 בינואר ו-31 ביולי; פקדון שירות החוב מופקד במלואו ושולם מלוא סכום ה-Cash Sweep; הושגה הפעלה מסחרית של הפרויקט; תשלומי שירות החוב לתקופת החלוקה שולמו במלואם; DSCR היסטורי הינו 1.15 לפחות, ה-DSCR החזוי לתקופת העוקבת לאחר החלוקה הינו 1.15 לפחות (כמפורט לעיל); סכום החלוקה נמוך מהסכומים שנקבעו בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם ההלוואה. בנוסף, בעלי מניות הלווה, חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל, התחייבו להזרים הון בגובה מיליון אירו ללווה במקרה של חריגות בעלויות הפרויקט (Cost Overruns) (לעיל: "התחייבות בעלי המניות"). הזרמת הון כאמור תהווה הלוואת בעלים נחותה שתשועבד לטובת המלווה. בנוסף התחייבו בעלי המניות בלווה שלא למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת במניות הלווה⁷¹.

11.6.8.

11.6.9. הלוואת הקרן הגרמנית

כאמור לעיל, בפברואר, 2023, התקשרה רה סולאר עם בהלוואת הקרן הגרמנית.

התאגיד הלווה	הלוואת הקרן הגרמנית
המלווה	רה סולאר פאנדינג ("הלווה")
תאריך הסכם ההלוואה	הקרן הגרמנית (להלן: "המלווה")
סכום מסגרת ומטרת האשראי	3 בפברואר, 2023
	50 מיליון אירו מטרת ההלוואה הינה לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש להקמת פרויקטים של החברה באירופה בהספק של כ 300- מגה וואט במהלך תקופת ההסכם, ולפירעון הלוואה והעמדת מימון מזנין חדש בתנאים משופרים בפרויקט אליזרסאן (ביום 2 ביוני, 2023, סך של כ-5.7 מיליון אירו נמשך מההלוואה לפירעון הלוואת המזנין, וביום 14 בפברואר, 2024, משכה החברה סכום כולל של כ-12.9 מיליון אירו מהלוואת הקרן הגרמנית, לצורך מימון בכיר להקמת פרויקט קלספארה. לפירוט בדבר המשיכה האמורה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-017139).

כ-19 מיליון אירו ביחס לפרויקטי החברה בספרד (אליזרסן וקלספארה) .	יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם ההלוואה נכון למועד פרסום הדו"ח									
ההלוואה העיקרית - שני תשלומים בימים 31 ביולי ו-31 בינואר בכל שנה.	מועד תשלומי קרן ומועד פירעון סופי									
מועד הפירעון הסופי – כמוקדם מבין (א) 15 שנים מיום חתימת ההסכם או (ב) 4 שנים מתום סיום ה-PPA האחרון שיחתם בגין הפרויקטים נשוא הלוואת המזנין.	ריבית									
ריבית שנתית קבוע בשיעור של 6.9%.	מועד תשלום ריבית									
בימים 31 ביולי ו-31 בינואר.	עמלות									
עמלת התחייבות בגובה 1% מהקרן הבלתי מנוצלת.	תנאים מוקדמים לביצוע משיכות									
הלווה תהא זכאית למשוך את הכספים נשוא ההסכם החל מיום חתימת ההסכם ועד ליום 31 בדצמבר, 2023, כאשר לאחר מכן למלווה שיקול דעת בלעדי בדבר משיכת הכספים נשוא ההסכם. משיכת הכספים כפופה למספר תנאים כגון: השקעת הון מינימאלית ע"י הלווה או חברות קשורות בהיקף מינימאלי של 10% מעלויות הפרויקט, בדיקות נאותות משפטיות וטכניות מספקות, חתימת הסכמי EPC ו-O&M, הצגת תקציב הפרויקט, חתימת PPA בגין פרויקטי החברה, עמידה ביחסי כיסוי מסוימים וכד'.	פרעון מוקדם									
ללווה הזכות לפרוע את הלוואת המזנין בפירעון מוקדם לאחר חמש שנים ועד לשנה העשירית, בכפוף לתשלום עמלת פירעון בסכומים לא מהותיים הפוחתת לאורך שנים אלו, ולאחר השנה העשירית ללא עלות.	פקדונות וחשבונות פרויקט									
הלווה תשמור על פיקדון שירות חוב בגובה של 50% מ-12 חודשי שירות חוב (DSRA) לפחות.	מנגנון Cash Sweep									
במקרה של אי עמידה במבחני חלוקה בשני מבחני חלוקה עוקבים, הלווה תהיה מחויבת להעמיד את כספי החלוקה לפירעון מוקדם של כספי ההלוואה.	אמות מידה פיננסיות									
תנאי לביצוע חלוקה - במקרה בו היחסים גבוהים מאלה: MDSCR היסטורי - 1.075, MDSCR חזוי - 1.075.										
עילה ל-Cash Sweep - במקרה בו התוצאה של שני מבחני חלוקה רצופים, היחסים נמוכים מ-										
MDSCR היסטורי - 1.075, ו-MDSCR חזוי - 1.075, יופעל מנגנון Cash Sweep כקבוע בהסכם.										
עילה להעמדה לפירעון מיידי -										
א. DSCR – היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב.										
אמות המידה המהוות עילה להעמדה לפירעון מיידי בהן נדרשת החברה לעמוד. ביחס לשנת 2024, לא קיימת החובה לעמוד ביחסים לאור העובדה שחלק מהפרויקטים נשוא ההלוואה נמצאים בשלב ההקמה.										
<table><tr><th>היסטורי DSCR</th><th>חזוי - DSCR</th><th></th></tr><tr><td>1.025</td><td>1.025</td><td>אמת המידה</td></tr><tr><td>ל"ר</td><td>ל"ר</td><td>31/12/2024</td></tr></table>	היסטורי DSCR	חזוי - DSCR		1.025	1.025	אמת המידה	ל"ר	ל"ר	31/12/2024	
היסטורי DSCR	חזוי - DSCR									
1.025	1.025	אמת המידה								
ל"ר	ל"ר	31/12/2024								
המלווה תהיה רשאית להעמיד את מלוא ההלוואה לפירעון מיידי בתנאים הקבועים בהסכם ובין היתר, במקרה של אי ביצוע תשלום במועד, אי עמידה בהתחייבויות מהותיות, אי ביצוע כל תשלום במועד ולאחר תקופה של 30 ימים (תחת כל הסכם בו הלווה או חברת פרויקט קשורה), במקרה של אי חוקיות של מסמך בטוחה, במקרה של הוראה ממשלתית לפיה הלווה או חברת פרויקט מנועות מלקיים את התחייבויותיה או ככל שנכסיהן מולאמים או מופקעים, במקרה של הליך משפטי תלוי ועומד בסך של 250,000 אירו או יותר, במקרה של ירידת ערך הלווה משיעור החזקות של 50% במי מהפרויקטים ללא קבלת אישור מראש, במקרה בו החברה או חברות בנות המחזיקות בפרויקטים נכנסות להליכי חדלות פירעון, בהצגת מצגי שווא וכדומה, והכל בכפוף לכך שהאירוע לא התרפא על-ידי החברה טרם הפעלת הזכות על-ידי המלווה.	עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא									

הלווה שעבדה לטובת המלווה, בין היתר, את המניות והזכויות בחברות ההחזקה ובחברות הפרויקט של פרויקטי החברה, וכן את חשבונות הבנק של חברות ההחזקה וחברות הפרויקטים, לצד בטוחות נוספות המקובלות בעסקאות מסוג זה.	בטוחות
הלווה התחייבה, בין היתר: לא לעסוק, ולדאוג לכך שאף אחת מחברות ההחזקה או חברות הפרויקט לא יעסקו, בעסקה או הסדר הפוגעים באופן מהותי בהתחייבויותיהן תחת הסכם ההלוואה, או לנהל עסקים שאינם קשורים לפיתוח, בנייה, מימון או תפעול הפרויקטים; (ב) היא לא תספק, ותדאג שאף אחת מה-SPV, לא יתן הלוואה כלשהי, או יעניק אשראי כלשהו, או יהיה הנושה בכל דרך אחרת לגבי הלוואות או מכשירי גיוס כספים דומים, מלבד אשראי או הלוואות מותרים לפי ההסכם; (ג) היא תדאג שחברות ההחזקה וחברות הפרויקט ישלמו כל סכום במסגרת כל הלוואה בין-חברתית ללווה; (ד) היא לא תיתן ולא תאפשר לאף אחת מה-SPVs או חברות ההחזקה ליטול, ולא תבטיח שום ערבות עבור, חוב פיננסי כלשהו של צד שלישי; (ה) היא לא תבצע, ותבטיח שאף אחד מה-SPV או חברות ההחזקה לא יבצעו עסקה אחת או סדרה של עסקאות (בין אם קשורות ובין אם לא) כדי למכור, להחכיר, להעביר או להיפטר באופן אחר מכל או חלק מנכסיהן המהותיים; (ו) היא תדאג שאף אחד מה-SPVs או חברות ההחזקה לא תיצור או תאפשר לקיים בטוחה כלשהי על נכסיה או מניותיה, מלבד בטוחות מותרות לפי ההסכם; (ז) לא תיצור חבות פיננסית כלשהי המדורגת בדרגה בכירה או זהה להסכם ההלוואה, ללא הסכמה מראש ובכתב של המלווה.	התחייבויות ומגבלות
הלווה התחייבה שלא לבצע חלוקות אלא בכפוף להתקיימות, בין היתר, התנאים העיקריים הבאים לביצוע חלוקה - (א) בכפוף לכך שהיחסים גבוהים מאלה: MDSCR היסטורי - 1.075; MDSCR חזוי - 1.075. (ב) בכפוף לכך שחשבון ה-DSRA ממומן בסכום השווה לפחות לכספים הנדרשים לביצוע תשלומי ריבית והון לתקופה של שישה חודשים.	חלוקת דיבידנד

11.6.10. אגרות חוב (סדרה א' וסדרה ב')

ביום 19 בינואר, 2022, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') לציבור מכוח דוח הצעת מדף בסך כולל של 242 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "**תמורת ההנפקה**"), ביום 11 ביולי, 2023, ביצעה הרחבה של 58,500,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב של הסדרה למשקיעים מסווגים בתמורה לסך של כ-55 מיליון ש"ח וביום 2 במאי, 2024, ביצעה הרחבה נוספת של 108,910,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב של הסדרה למשקיעים מסווגים בתמורה לסך של כ-112,656,504 ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם סדרת אגרות החוב ותנאיה (לרבות עילות העמדה לפירעון מיידי) ראו שטר נאמנות של החברה מיום 23 בינואר, 2022 (אסמכתא: 2022-01-009501) וכן סעיף ג' חלק השלישי לדוח הדירקטוריון של החברה.

בימים 31 בדצמבר, 2023 וב-31 בדצמבר, 2024, דיווחה החברה על פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה א'), סך ניירות הערך בפדיון הינם 30,050,000 אגרות חוב ו-16,560,000, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 3 בינואר, 2024 ו-1 בינואר, 2025 (אסמכתאות: 2024-01-001521 ו-2025-01-000594, בהתאמה).

ביום 19 בדצמבר, 2024, השלימה החברה הנפקה מכוח דוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית, לפיה הונפקה סדרה ב' של אגרות חוב תמורת חלק מאגרות חוב מסדרה א', כך שהוחלפו 280,000,000 אגרות חוב (סדרה א') והונפקו למחזיקים 312,200,000 אגרות חוב (סדרה ב'). בהתאם לתוצאות ההנפקה, התמורה הכוללת לצורך חישוב ניכוי מס במקור בגין רווח ההון ממכירתן של אגרות החוב (סדרה א') הייתה 314,510,280 (להלן בס"ק זה: "**תמורת ההנפקה**"). לפרטים נוספים בקשר עם סדרת אגרות החוב (סדרה ב') ותנאיה (לרבות עילות העמדה לפירעון מיידי) ראו שטר נאמנות של החברה מיום 22 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-626031) וכן סעיף ג' חלק השלישי לדוח הדירקטוריון של החברה.

ביום 23 בפברואר 2025 השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 143,226,000 אלפי ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. במסגרת ההנפקה הונפקו אגרות חוב עם כתבי אופציה (סדרה 1) ללא תמורה, הניתנים למימוש למניות החברה. ההנפקה בוצעה בדרך של הצעה אחידה במחיר שנקבע במכרז ועמד על 1,051 ש"ח ליחידה. בסך הכול התקבלו במסגרת המכרז הזמנות לרכישת 143,340 יחידות, כאשר החברה נענתה להקצאת 143,226 יחידות. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 4.9%, אשר תשולם פעמיים בשנה, ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר. סכום התמורה המיידית ברוטו שהתקבל בגין ההנפקה מסתכם לכ-150,530,526 ש"ח. החברה התחייבה לעמוד בכל התנאים וההתחייבויות שנקבעו במסגרת דוח הצעת המדף, בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

11.6.11. הלוואה לחברת הבת למימון פרויקטים פוטו-וולטאיים ("הלוואת הפיתוח")

ביום 30 ביוני, 2022, חתמה חברת רה סולאר על הסכם עם AG Austria KommunalKredit להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בהיקף כולל של 40 מיליון אירו. הסכם זה תוקן ביום 28 ביוני, 2023 ולפיו מסגרת האשראי גדלה לסך כולל של 60 מיליון אירו. הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר ומועד פירעון ההלוואה הנו ביום 30 ביוני, 2026, שיעור הריבית שחל מיום 1 ביולי, 2024 עומד על Euribor+5.5%, והמסגרת תהא בתוקף לתקופה של 24 חודשים. בנוסף, בהתאם להסכם לרה סולאר האפשרות לעשות שימוש בכספי ההלוואה כהשלמת הון לפרויקטים מסוימים אשר הגיעו לשלב המוכנות לבניה (RTB) בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתיקון להסכם.

מסגרת האשראי תנוצל על ידי רה סולאר, בין היתר, לצורך השלמת פיתוח הפרויקטים והשלמת מימון רכישת הזכויות בפרויקטים בשלב הפיתוח, לרבות פירעון הלוואות בעלים. כמו כן, מסגרת האשראי הנה מסוג "הלוואה מתחדשת" כך שרה סולאר תוכל לפרוע סכומים שהתקבלו מכוח הסכם ההלוואה, ובכך להגדיל את מסגרת האשראי בחזרה עד לסך כולל של 60 מיליון אירו.

ביום 29 ביוני, 2023, משכה רה סולאר כ-15 מיליון אירו מההלוואה. סך של כ-13 מיליון אירו שימש להעמדת ערבויות מכוח ההסכם למכירת חשמל (PPA) מפרויקטי החברה בספרד, כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 25 בדצמבר, 2022 (אסמכתא: 2022-01-154636) ויתרת סכום המשיכה לפעילותה השוטפת של רה סולאר.

ביום 9 בדצמבר, 2024, תוקן הסכם ההלוואה, כאשר עיקרי התיקון להסכם כוללים דחייה של מועד פירעון ההלוואה מיום 30 ביוני, 2026 ליום 30 ביוני, 2027, אפשרות רה סולאר לעשות שימוש בכספי ההלוואה בנוסף לפרויקטים סולאריים המותרים כיום גם לפרויקטים הכוללים אגירה ורוח, הקטנה של מסגרת האשראי מ-60 מיליון אירו כיום ל-55 מיליון אירו, אפשרות שימוש בכספי ההלוואה להשלמת הון בפרויקטים בהם רה סולאר מחזיקה 25% מהפרויקט ואינה בעלת השליטה בו ובהיתן שקבלן ההקמה הנו Energy Intersol S.L חלק שליטה כתנאי בסיס לשימוש בכספי ההלוואה להשלמת הון כיום. בנוסף, שימוש בהלוואה לצרכי פיתוח תתאפשר ביחס לפרויקטים בפיתוח שצפויים להגיע ל-RTB עד סוף שנת 2026 ואילו שימוש בהלוואה לצרכי השלמת הון להקמה תתאפשר ביחס לפרויקטים שצפויים להתחבר עד סוף שנת 2026, זאת חלק שנת 2025, יתר התנאים המהותיים בהסכם נותרו ללא שינוי, כאמור בדיווח מידי של החברה מיום 10 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-623145).

ביום 19 בדצמבר, 2024, משכה רה סולאר כ-6.25 מיליון מהלוואת הפיתוח. סכום המשיכה הנו בקשר עם פרויקטי Esmeralda and Hortencias בצ'ילה ופרויקט קלספארה בספרד שהגיעו לשלבי חיבור לרשת והקמה מתקדמת, לפי העניין ומזכים את רה סולאר באפשרות לבצע משיכה בהתאם להסכם הלוואות הפיתוח. סכום המשיכה ישמש את רה סולאר למימון והקמת הפרויקטים לעיל וכן לפעילות השוטפת, כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 22 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-626027).

במסגרת הסכם המימון נדרשת החברה לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה הסכום המצטבר של ההלוואות התלויות והעומדות אינו גבוה מבסיס ההלוואה (Borrowing Base) בכל עת. נכון למועד פרסום דוח זה, הסכום המצטבר של ההלוואות התלויות והעומדות עומד על סך של כ-52 מיליון אירו, אשר הנו נמוך מבסיס ההלוואה העומד על סך של כ-55 מיליון אירו. לפירוט בדבר ההסכם והתיקון להסכם האמור, ראו סעיף 6.13.10 לחלק הראשון לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, ודיווחים מיידים של החברה מימים 29 ביוני, 2023 ו-2 ביולי, 2023 (אסמכתאות: 2023-01-060721 ו-2023-01-061570, בהתאמה).

11.6.12. הלוואת פרויקט קלספארה וויינה

ביום 13 בדצמבר, 2022, בוצעה הסגירה הפיננסית של פרויקט ויינה, בהספק כולל של כ-18.5 מגה-וואט ונחתם בין הצדדים (באמצעות חברת בת ספרדית המוחזקת 100% ע"י רה סולאר) הסכם סופי בעניין. במסגרת הסגירה הפיננסית, נקבע כי סך ההלוואה יעמוד על סך של כ-12.4 מיליון אירו לתקופה של בין 18 שנים בריבית שנתית של 2.5% מעל לריבית ה-EURIBOR לתקופה של שישה חודשים (שלא תפחת מ-0%), שתקובע בהסכמי הגנה ארוכי טווח. הקרן והריבית יפרעו לאורך תקופת המימון הבכיר בתשלומים חצי שנתיים, אשר שיעורם ישתנה כתלות בחתימה על PPA ויחסי כיסוי חוב, כאשר החזר הקרן הראשון יתבצע לאחר שישה חודשים מיום חיבור הפרויקטים לרשת החשמל.

כמו כן, כחלק מההסכם הסופי, הבנק העמיד הלוואה בסך של כ-2.3 מיליון אירו לפרויקט ויינה, לתקופה של 18 חודשים למימון תשלומי מע"מ כנגד חשבונות בתוקפת ההקמה בריבית ה-EURIBOR לתקופה של שלושה חודשים (שלא תפחת מ-0%) בתוספת 1.9%. ההון העצמי המינימאלי בקשר עם פרויקט קלספארה וויינה יעמוד על כ-30% בהנחת חתימת PPA-35% ללא חתימת PPA.

לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 בדצמבר, 2022 (אסמכתא: 2022-01-150664).

11.6.13. שעבוד נכסים

בהמשך לאמור בביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים, היקף הנכסים ששועבדו על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, הנו כדלקמן⁷²:

א. סך של כ- 191,293 אלפי ש"ח לחברת ביטוח ישראלית בגין מימון פרויקטי ההגות;

ב. סך של כ- 153,680 אלפי ש"ח בגין מימון בכיר לפרויקט אליזרסאן;

ג. סך של כ- 201,272 אלפי ש"ח למלווי הלוואת המזנין והלוואת הפיתוח;

11.6.14. מימון עתידי

להערכת החברה, יש ביכולתה לממן את תוכניותיה העסקיות בשנה הקרובה, לרבות פיתוח של הפרויקטים השונים באמצעות מקורותיה העצמאיים ובאמצעות קבלת מימון חיצוני בדמות חוב בכיר ומזנין (חוב ביניים) בסך של כ- 1.5 עד כ-2.5 מיליארד ש"ח (בהתאם לשיעורי המינוף החזויים), והעמדת הון באמצעות שיתופי פעולה עם משקיעים לרבות מכירה חלקית או מלאה של פרויקטים מכוח הסכמים חתומים והסכמים צפויים עתידיים

11.7. מיסוי

ראו ביאור 17 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (פרופורמה) ליום 31 בדצמבר, 2024, המצורפים לדו"ח זה.

11.8. הסכמים מהותיים

11.8.1. הסכמי המימון המהותיים

לפרטים אודות הסכמי המימון בהם התקשרו חברות הקבוצה, ראו סעיף 11.6 לעיל.

11.8.2. הסכמים למכירת חשמל

א. ביום ביום 19 בדצמבר 2024, חתמה חברת Energy Intersol Calbuco SpA, המאוגדת בצ'ילה ומוחזקת בשרשור בשיעור של 47.4% ע"י החברה ובשליטתה (להלן: "**המוכרת**"), על מזכר הבנות לא מחייב עם אחת מחברות האנרגיה המובילות בצ'ילה

⁷² בנוסף לאמור לעיל, ישנם שעבודים נוספים בסך של כ-235 מיליון ש"ח בגין הלוואות בעלים שניתנו לחברות בקבוצה.

(להלן: "**הקונה**"), למכירת חשמל (PPA) שייוצר בפרויקט קלבוקו בצ'ילה בהספק כולל של כ-48 מגה-וואט (להלן: "**ההסכם**", "**PPA**" ו-"**פרויקט קלבוקו**", בהתאמה).

תקופת ההסכם הנה ל-11 שנים החל ממועדי חיבור הפרויקט לרשת, שצפוי להתרחש במהלך החציון השני של שנת 2026, ולא יאוחר מיום 1 במאי 2027, בכפוף להתקיימותם של תנאים הקבועים בהסכם (להלן "**תקופת ההתקשרות**" ו-"**תחילת ההתקשרות**", בהתאמה). בתקופת ההתקשרות, הקונה יתחייב לרכוש 80% מהחשמל שייוצר בפרויקט קלבוקו ותעמוד לו הזכות להגדיל את הכמות ל-100% מהחשמל.

בהתאם להסכם, תעריפי החשמל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בארה"ב על בסיס חצי שנתי ביחס לכל החשמל שיימכר לקונה בתקופת ההתקשרות.

לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-626029).

ב.ביום 21 ביוני, 2023, חתמו חברות המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 47.4% ובשליטתה במשותף רה סולאר (להלן: "**המוכרים**"), על הסכם מחייב עם חברה בינלאומית בעלת דירוג אשראי A (להלן: "**הקונה**") למכירת כ-70% מהחשמל (Power Purchase Agreement - PPA) שייוצר בחלק מפרויקטי החברה בספרד (פרויקטי ויינה ומקינזה) בהספק כולל מוערך של כ-144 מגה-וואט (להלן: "**מזכר הבנות**", "**PPA**", "**הפרויקטים הספרדים**" ו-"**הצדדים**", בהתאמה). ההסכם הנו לתקופה של 10 שנים החל ממועדי חיבור הפרויקטים לרשת, שצפוי להתרחש במהלך שנת 2026 ולא יאוחר מיום 30 ביוני, 2026 בכפוף להתקיימותם של תנאים הקבועים בהסכם (להלן בס"ק זה: "**תקופת ההתקשרות**" ו-"**תחילת ההתקשרות**", בהתאמה). במהלך תקופת ההתקשרות יימכר חשמל בתעריף מוערך של כ-47-49 אירו למגה-וואט. התעריף האמור, יהא צמוד למדד המחירים לצרכן בספרד מיום 1 באוקטובר, 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2024, זאת ביחס לכ-70% מתפוקת החשמל שתיוצר בפרויקטים הספרדים (שאר היקף הייצור מהפרויקטים הספרדים יימכר ללקוחות חברת הבת, Intersol Energy 15 S.L אשר מחזיקה ברישיון למכירת חשמל לשוק הספרדי וישירות ללקוחות, בין היתר בהסכמים ישירים ארוכי טווח).

כמו כן, ההסכם כולל תשלום פיצוי לקונה במקרים מסוימים כמקובל בהסכמים מסוג זה כגון דחיה במועד תחילת ההתקשרות מעבר למועדים לעיל, תפוקה לא מלאה של הפרויקטים לאחר תחילת ההתקשרות ואי עמידה בתפוקה הנדרשת וכו'.

בנוסף, ההסכם כולל זכות המוכר להחליף פרויקטים, תקופת הארכה לתחילת ההתקשרות, התחייבויות לכמות החשמל הזמין למכירה בכל שנה, קביעת מנגנון פיצויים בגין איחורים בתקופת ההתקשרות, חלוקת אחריות לתשלומים לצדדים שלישיים וכן עילות בגינן ניתן יהיה לסיים את ההסכם.

לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 ביוני, 2023 (אסמכתא: 2023-01-057895).

ג. ביום 23 בדצמבר 2022 חתמו חברות המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 47.4% ובשליטתה, על הסכם מחייב עם חברה אמריקאית הנסחרת בנאסד"ק ונכללת במדד ה-S&P 500 (להלן: "**החברה האמריקאית**") בהסכם למכירת חשמל (PPA), שיוצר מחמישה פרויקטים בהספק מצטבר של 250 מגה-וואט השייכים לקבוצת הפרויקטים "אלפונסו אל סאביו 1" ו-"אלפונסו אל סאביו 2" בספרד (להלן: "**הפרויקטים בספרד**"). בהתאם להסכם, המוכרות והקונה התקשרו ב-PPA לתקופה של 15 שנים החל מיום 30 ביוני, 2024, כאשר תאריך התחלת מכירת החשמל נדחה ליום 31 בדצמבר, 2025 וליום 31 בדצמבר, 2026, כתלות בזהות הפרויקטים הנכנסים לתחולת ההסכם. בהמשך לאמור לעיל, חלק מהפרויקטים בספרד עודכנו בהתאם לקצב הגעתם למוכנות להקמה. כך, פרויקטים קלספארה, קאסין, פרגוי, טרזונה ולס אספרטלס נכנסו לתחולת ה-PPA. בהתאם להסכם, יימכר חשמל בתעריף של 46 אירו למגה-וואט צמוד למדד המחירים לצרכן בספרד החל מיום 1 באוקטובר, 2022 ועד לתום תקופת ההתקשרות, זאת ביחס לכ-75% מתפוקת החשמל שתיוצר בפרויקטים בספרד (שאר היקף הייצור מהפרויקטים הספרדים יימכר ללקוחות חברת הבת, Intersol Energy 15 S.L אשר מחזיקה ברישיון למכירת חשמל לשוק הספרדי וישירות ללקוחות, בין היתר בהסכמים ישירים ארוכי טווח). הצמדת תעריף מכירת החשמל למדד המחירים לצרכן בספרד הנה הצמדה חלקית, בהתאם לשלב בו נמצא הפרויקט ובכל מקרה עד לשיעור של 8% עד חיבור הפרויקט לרשת החשמל ועד שיעור של 1% לשנה מיום חיבור הפרויקט ועד לסיום תקופת ההתקשרות.

לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מידי של החברה מיום 25 בדצמבר, 2022 (אסמכתא: 2022-01-154636).

יודגש כי הקמת הפרויקטים לעיל בהתאם לתחזיות לרבות מועד חיבורם לרשת החשמל, ההכנסות הצפויות מההסכם ומכירת שאר הייצור ללקוחות חברת הבת וישירות ללקוחות וכו' הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה. עם זאת, המידע האמור יכול להשתנות מהותית, וזאת כתוצאה משינויים בשווקים, שינויים רגולטורים משמעותיים וכן עקב גורמי הסיכון של החברה הנובעים מפעילותה, כפי שפורסם בדוחותיה התקופתיים והמידיים של החברה לרבות בדוח התקופתי של החברה, מה שעלול להוביל התממשות שונה של הערכות החברה מאלו המתוארים בדיווח לעיל.

11.8.3. הסכם השקעה עם קרן השקעות אירופאית

ביום 4 בינואר, 2023, חתמה רה סולאר על הסכם השקעה מחייב עם קרן השקעות אירופאית מובילה בתחום האנרגיה והתשתיות ביחס לפרויקטי החברה בספרד בהספק כולל של כ-300 מגה-וואט. במסגרת הסכם השקעה נקבע, כי קרן ההשקעות תשקיע סכום המוערך בכ-30-40 מיליון אירו. תמורת ההשקעה תקנה לקרן ההשקעות 49% מהזכויות בשתי חברות המוחזקות בשיעור של 100% ע"י רה סולאר. לפירוט בדבר ההסכם האמור, ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-002880). לאור הרצון להתחיל את הפעילות המשותפת עם קרן ההשקעות, הסכימו החברה והקרן לבצע מספר השקעות משותפות בארבעה פרויקטים, הנמצאים, נכון למועד פרסום הדו"ח, בשלבי הקמה מתקדמים. הפרויקטים נשוא העסקה הם קאסין, פרגוי, טרזונה ולס אספרטלס, בהם מחזיקה רה סולאר 25% וקרן ההשקעות 75%. להערכת החברה, קרן ההשקעות תשקיע בפרויקטים נוספים של החברה במהלך שנת 2025.

לפרטים בדבר חתימת אגווה סול על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת תשתיות גלובאלית למטרת התקשרות בהסכמי EPC ו-O&M מחייבים והענקת שירותי בניה והנדסה לצורך הקמת פרויקט אנפק בצ'ילה, המשלב שדה סולארי, התפלת מים וקווי הולכה ראו סעיף 9.2.1 ב' לעיל.

לפרטים אודות התקשרות החברה ואגווה סול עם בנק השקעות בינלאומי אשר יהיה האחראי הבלעדי בפרויקט אנפק בצ'ילה לגיוס ההון, החוב והגידורים (ככל שיידרשו עבור הפרויקט), ראו סעיף 9.2.1 ב' לעיל.

11.8.4. הסכמים להקמה של מערכות פוטו וולטאיות

לפרטים אודות הסכמים להקמה של מערכות פוטו וולטאיות, ראו סעיף 7.4 לעיל.

11.8.5. פעילות החברה בשוק הפוטו-וולטאי בפולין

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

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

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

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

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

ו. הסכם המייסדים מסדיר את אופן קבלת ההחלטות בשותפות, כאשר השליטה באופן קבלת ההחלטות בה תהא הלכה למעשה של החברה, למעט בנושאים דוג' הנפקת זכויות בשותפות בשיעור העולה על 20% מהונה; מיזוג או שינוי תאגידי אחר אשר יביא לקיטון של יותר מ-20% באחזקות הצדדים; פירוק השותפות וכיו"ב, אשר יתקבלו פה אחד.

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

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

ט. בנוסף, החברה תהא רשאית לבטל את הסכם המייסדים בכל עת לפי שיקול דעתה, בהודעה בכתב בת חודשיים מראש. במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות כאמור, תעמוד לחברה זכות לרכוש את חלקה של החברה היזמית בפרויקטים הנבחרים בסכום שיקבע

על פי הערכת שווי שתערך על ידי בורר (להלן: "זכות הרכישה"). ככל שלא מימשה החברה את זכות הרכישה, תהא רשאית החברה היזמית לרכוש את הפרויקטים בסכום הערכת השווי, בהנחה של 5%. במקרה שבו שום צד לא מימש את זכות הרכישה, אף אחד מהצדדים לא יהא רשאי להמשיך בפיתוח הפרויקטים הנבחרים.

י. ביום 25 במאי, 2021, הוקמה השותפות כאמור, כאשר עד למועד פרסום הדוח רכשה זכויות בפרויקטים פוטו וולטאים בפולין בהספק מצטבר של כ-103 מגה-וואט ובוחנת רכישת זכויות בפרויקטים נוספים בהספק כולל של כ-100 מגה-וואט בגינם לשותפות כאמור קיימת זכות בלעדיות.

11.9 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

11.9.1 תחום הפעילות בישראל

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

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

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

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

11.9.2 פירוט הסיכונים הסביבתיים

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

11.9.3 הוראות דין רלוונטיות לפעילות הקבוצה

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

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

11.9.4. מדיניות ניהול סיכונים סביבתיים

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

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

11.9.5. הליכים משפטיים בקשר עם איכות הסביבה

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

11.10. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

11.10.1. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בישראל

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

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

בהמשך לסקירת המדיניות הסביבתית, הרגולציה והאסדרות בתחום הפעילות שתוארו בסעיף 6.3 לעיל, להלן סקירה תמציתית של הרגולציה הנוספת אשר קיימת בתחום, למועד הדו"ח:

11.10.2. חוק משק החשמל

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

במסגרת חוק משק החשמל נקבע הכלל לפיו לא ניתן לבצע פעילות בתחום החשמל (דהיינו - ייצור, ניהול המערכת, הולכה, אגירה, חלוקה, הספקה או סחר בחשמל), ללא קבלת רישיון לביצוע אותה פעילות, למעט מספר חריגים שהוגדרו בחוק⁷³. הסמכות ליתן רישיונות ייצור חשמל נתונה על-פי החוק לרשות החשמל, כאשר ביחס להקמת תחנות כח בהספק מותקן העולה על 100 מגה-וואט, נדרש גם אישור שר האנרגיה. במקביל, חוק משק החשמל מעניק לרשות החשמל סמכות לבטל רישיון ייצור חשמל (וכאשר מדובר ברישיון ייצור בהיקף העולה על 100 מגה-וואט - נדרש גם אישור השר) בנסיבות המפורטות בחוק. כן כולל החוק מגבלות לעניין רישיון ייצור חשמל, שינויים מבניים בבעל הרישיון, העברת שליטה בבעל הרישיון או שיעבוד זכויות ברישיון ייצור חשמל.

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

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

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

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

א. כללי

פיתוח והקמת פרויקטים על-ידי חברות הקבוצה בישראל, מבוצע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ותקנותיו, בפרט בכל הנוגע

⁷³ כדוגמת אדם המייצר חשמל בהספק שאינו עולה על 16 מגה-וואט (או בהספק גבוה יותר שקבעה הרשות בכללים באישור השר), ואינו מוכר לאחר (שאינו בעל רישיון ספק שירות חיוני) למעט: (א) צרכן בחטיבת קרקע שמוכר חשמל לאדם אחר שיש לו זכות במקרקעין הנכללים בחטיבת הקרקע, או זכות לגבי מקרקעין כאמור ובכלל זה זכות שימוש במקרקעין, וכן מעביר חשמל לאותו אדם; ובלבד שהשימוש העיקרי שצרכן זה עושה בחטיבת הקרקע אינו מכירת חשמל; (ב) אדם המעביר חשמל לצרכן בחטיבת קרקע, ובלבד שייצר את החשמל ביחידת ייצור הנמצאת באותה חטיבת קרקע, או אדם המעביר חשמל לצרכן ממיתקן חשמל המשמש לאגירה שנמצא באותה חטיבת קרקע שבה נמצא הצרכן; (ג) אדם המעביר חשמל שיוצר ביחידת ייצור לצרכן הרוכש אנרגיה תרמית שנוצרה אגב ייצור החשמל באותה יחידת ייצור, ובלבד שרשת החשמל נמצאת בתוואי שבו מונחת התשתית המשמשת להעברת האנרגיה התרמית, ובצמוד לתשתית האמורה.

לרישוי בניה, בקשה להיתר, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים. כמו כן, פעילות הקמת חלק מהמערכות, כפופה לתהליכים מורכבים של אישור תוכנית סטטוטורית (תב"ע או תת"ל – תוכנית תשתיות לאומית) במוסדות התכנון והבניה הרלוונטיים (כגון ועדת מחוזית, המועצה הארצית לתכנון ולבניה או הועדה לתשתיות לאומיות), בהתאם לסוג המערכת והוראות חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו.

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

למיטב ידיעת החברה, בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל, חוכר או ישוב חקלאי המחזיק במקרקעין מכוח חוזה חכירה אינו רשאי להשכיר בהשכרת משנה מקרקעין נשוא הסכם החכירה לצורך הקמת מערכת פוטו-וולטאיות. בהתאם, הקמת המערכות הקרקעיות כפופות להתקשרות בהסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למקרקעין המיועדים למערכת ולעמידה בתנאי הסכם הפיתוח. בנוסף, בהתאם להוראות הסכמי החכירה, השכרת המקרקעין נשוא הסכמי החכירה או המחאת הזכויות מכוחם כפופה לאישור רשות מקרקעי ישראל. וכמו כן, למיטב ידיעת החברה, בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל, על ישוב חקלאי להחזיק במישרין או בשרשור לפחות 26% מהזכויות בתאגיד (זכויות בהון, זכות למיני דירקטור וזכות להינות מרווחי התאגיד) שהינו צד להסכם הפיתוח והחכירה.

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

ב. תכניות מתאר

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

ביום 9 בנובמבר 2010, אישרה המועצה הארצית לתכנון ובניה את עקרונות תכנית המתאר הארצית 10/ד/10 להסדרת מתקנים פוטו-וולטאיים, אשר נכנסה לתוקף ביום 26 בדצמבר 2010 (להלן בסעיף זה: "**תכנית המתאר הארצית**"). תכנית המתאר הארצית מסדירה את הליכי התכנון למתקנים סולאריים, החל ממתקנים קטנים על גגות ועד למתקנים סולאריים קרקעיים של עד 750 דונם (מעבר להיקף זה תידרש תכנית מתאר ארצית או תכנית תשתית לאומית), ומגדיר מתי הקמת מערכות פוטו וולטאיות ייעשו מכוח היתר בלבד,

הכפוף לאישור מוסד התכנון הרלוונטי (כדוגמת מערכות המוקמות על גגות מבנים בהיקף העולה על 700 קילו וואט, ומערכות על עמודים, טרקרים או קרקע בייעודי קרקע שונים כגון אחסנה או מבני משק תעשייה, מתקן הנדסי ועוד), בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית המתאר הארצית, וכן מתי הקמת מערכות פוטו-וולטאיות במתבצע במסלול **תכנית**, מחייבות הגשת תכנית להפקדה למוסד התכנון הרלוונטי אשר, לעיתים, מותנית גם בהגשת מסמך נופי-סביבתי. ככלל לא תתאפשר הפקדתה של תכנית להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח פתוח ערכי, כגון שטח המיועד לשמורות טבע, גן לאומי ושטחי יער וייעור, ובשטחים פתוחים שבמחוזות תל אביב והמרכז.

צו ארנונה למתקנים פוטו-וולטאיים

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

פקודת הבטיחות בעבודה

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

11.10.4. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בספרד ואיטליה

לפרטים ראה סעיפים 6.3.2 ו-6.3.3 לעיל.

11.11. הליכים משפטיים

11.11.1. בהמשך לאמור בסעיף 21.1 בפרק א' לדוח השנתי לשנת 2023, בקשר עם ההליך המשפטי שהחברה ניהלה מול מול מר עודד עין דור

(להלן: "מר עין דור") ואישור בהמ"ש מיום 30 במאי, 2022, את הסכם הפשרה בין החברה, סולאיר ישראל ומר עין דור (להלן: "הסכם הפשרה"), לרבות הסכמות אליהן הגיעו הצדדים

(כמפורט כאמור בסעיף 21.1 בפרק א' לדוח השנתי לשנת 2023). בנוסף, בהתאם להסכם הפשרה, 131,198 מניות רגילות של החברה (המשקפות 17.5% מניות מתוך 749,700 מתוך המניות שנותרו נכון לאותו מועד בידי מר עין דור) הועברו לחברה ללא תמורה כפיצוי.

11.11.2. כמו כן, 168,682 מניות של החברה שבידי מר עין דור נשארו בידי הנאמן המחזיק את המניות (להלן: "מניות הבטוחה"), וזאת עד שנתיים מיום מתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה (להלן: "תקופת החסימה"),

בבטוחה להבטחת חלק מהתחייבויותיו של מר עין דור בהסכם הפשרה. בנוסף, הסכם הפשרה קבע כי למר עין דור תעמוד אופציית PUT במסגרתה יהיה רשאי למכור את מניות הבטוחה לידי החברה לפי מחיר הממוצע של שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למתן הודעת המכירה על-ידיו בתוספת סך של 400,000 ₪ עד לתום תקופת החסימה. כמו כן, לחברה תעמוד אופציית CALL לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה (לרבות צד שלישי) את מניות הבטוחה בכל עת עד תום תקופת החסימה, לפי מחיר הגבוה מבין: א) לפי מחיר הממוצע של שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למתן הודעת מימוש אופציית ה-CALL; ו-ב) שער הנעילה במועד חתימת הסכם הפשרה (שהינו 29.86 ש"ח). לפירוט נוסף בדבר הסכם הפשרה ואישורו, ראו סעיף 6.18.1 לפרק זה.

ביום 28 בנובמבר, 2023, פנו החברות למר עין דור בטענה שמר עין דור הפר את התחייבויותיו בהסכם הפשרה וכי עקב כך 168,682 מניות הבטוחה פקעו ויש להחיל עליהן את ההסדר הקבוע בהסכם הפשרה. בהתאם לכך, ביום 30 בנובמבר, 2023, פנו החברות לבורר המוסכם בהסכם הפשרה לשם פתיחת הליך בוררות. ביום 28 בינואר, 2024, הגישו החברות כנגד מר עין דור כתב תביעה במסגרתו התבקש הבורר להורות כי מניות הבטוחה פקעו. ביום 21 במרץ, 2024, הוגש כתב הגנה מטעמו של מר עין דור. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית והבורר קבע דיוני הוכחות לחודשים יולי וספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 29 במאי, 2022, 30 במאי, 2022 ו-29 בנובמבר, 2023 (אסמכתאות: 2022-01-066061, 2022-01-067123 ו-2023-01-129786, בהתאמה).

11.11.3. בהמשך לאמור בסעיף 21.3 לחלק ראשון לדוח תקופתי של החברה לשנת 2023 ובסעיף ה'4 לחלק הראשון בדוח הדירקטוריון לרבעון 1 לשנת 2024, ביום 18 באפריל, 2024,

הסתיים הסכסוך המשפטי בין סולאיר ישראל לחברה הציבורית ביחס לשותפות סולאיר-החברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 2 לדו"ח זה) וזאת לאחר שביום 18 באפריל, 2024, לאחר שקיבל תוקף של פס"ד, קיימו הצדדים את הסכם הפשרה, במסגרתו הוסדרו כל המחלוקות בין הצדדים. הסדר הפשרה בין הצדדים אינו קשור לחברה, היא לא נשאה בכל עלות ו/או התחייבות בגינו. עם זאת, הסכם הפשרה מבטל גם את הטענות כלפי החברה ולחברה הציבורית אין טענות כלפי החברה.

11.11.4. ביום 5 בפברואר 2024 הגישה סול-נטו גגות בע"מ (חברה בת של החברה, המוחזקת על-ידיה בשיעור של 50%), תביעה כספית נגד חברת החשמל לישראל בע"מ ("חברת החשמל") לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בסך של כ-3.49 מיליון ש"ח

(בתוספת הפרשי הצמדה וריבית), בגין פיצויים המגיעים לה, לטענתה, בשל איחורים של חברת החשמל בחיבור מתקני ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית שהקימה החברה לרשת החשמל הארצית. התביעה מתבססת על תקנות רשות החשמל ("אמות המידה") הקובעות מועדים מרביים לחיבור מתקנים לרשת, וכן מנגנון פיצוי כספי בגין כל יום איחור מעבר למועד שנקבע. בהתאם להוראות אלה, שיעור הפיצוי הינו 0.85% לכל יום איחור מתוך העלות הכוללת של חיבור המתקן. לטענת החברה, על אף שעמדה בתנאים הנדרשים על פי דין ועל פי אמות המידה, חברת החשמל איחרה בחיבורם של 10 מתקנים אשר הוקמו ברחבי הארץ. האיחורים הובילו לדחייה בהפעלה המסחרית של המתקנים, לאובדן הכנסות ולנזקים כספיים נוספים לחברה. החברה טוענת כי הפיצוי הנתבע חושב על פי המנגנון הקבוע באמות המידה, לרבות תוספת בגין הצמדה וריבית. נכון למועד הדוח, ביום 1.1.25 הוגש על-ידי חברת החשמל כתב הגנה, ועל החברה להגיש כתב תשובה עד ליום 31.3.25.

11.11.5. ביום 19 באפריל 2024 נתבעה ("EI8") Energy Intersol 8 S.L, חברה בת ספרדית המוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%, על ידי חברת Enerbiz Corporation Ltd ("אנרביז"), בהתבסס על הסכם למתן שירותי פיתוח שנחתם בין הצדדים ביום 3 במאי 2022, בקשר עם פרויקט האנרגיה הסולארית Qanqñā שבצ'ילה.

טענת אנרביז היא כי התנאים לתשלום תחת ההסכם התקיימו, ועל כן על EI8 לשלם לאנרביז סך של 3,375,661 דולר ארה"ב, בתוספת ריבית, הוצאות משפט ונזקים נוספים שסכומם ייקבע בהליך נפרד. ביום 17 בספטמבר 2024 הוגשו על-ידי EI8 כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד. בתביעה שכנגד תובעת EI8 תשלום בסך של 69,244 דולר ארה"ב, בתוספת ריבית, הוצאות משפט ונזקים נוספים שסכומם ייקבע בהליך נפרד. ביום 8 באוקטובר 2024 הגישה אנרביז כתב תשובה ואת כתב ההגנה לתביעה שכנגד. ביום 24 באוקטובר 2024, הוגש על-ידי EI8 כתב תשובה נוסף לתביעת אנרביז וכתב תשובה לכתב ההגנה של אנרביז בתביעה שכנגד. ביום 13 בנובמבר 2024 הגישה אנרביז את תגובתה לתביעה שכנגד. בימים 10 בינואר 2025 וביום 29 בינואר 2025 התקיימו דיוני פשרה, שלא צלחו. למועד זה, טרם נקבעו מועדים לדיוני ההוכחות בהליך.

11.12. יעדים ואסטרטגיה עסקית

11.12.1. נכון למועד הדו"ח, האסטרטגיה של החברה כוללת ארבעה

אדנים עיקריים – (1) לפתח ולקדם את פעילויותיה בתחומי הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל, באירופה ובצ'ילה; (2) לקדם את פעילות החברה בתחום המאגד הפקת אנרגיה והתפלת מים בקשר עם פיתוח פרויקט אנפק; (3) בחינת כניסה לתחום אגירת אנרגיה ובפרט אגירה מתח עליון בישראל; (4) מכירת פרויקטים במטרה לממש את הפרמיה היזמית בהם בתנאים מסוימים.

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

א. הגדלת צבר המערכות הפוטו-וולטאיות מחוץ לישראל:

בכוונת החברה להמשיך בייזום והקמה הפרויקטים אותם רכשה החברה לרבות הרחבתם (היכן שרלבנטי) וכן לפעול להגדלת צבר הפרויקטים במדינות אלו. במסגרת זו בכוונת החברה לבחון ניהול ושיווק ישיר של מכירת החשמל שיופק במערכות החברה ללקוחות קצה באמצעות התקשרות ב-PPA לתקופות מגוונות.

ב. הגדלת צבר הפרויקטים של חברות הקבוצה:

יעדי החברה לחמש השנים הקרובות הינם ליזום, לקדם ולפתח פרויקטים בהיקפים של אלפי מגה וואט נוספים, הן בישראל בזכות קשרי החברה בשוק המקומי, וכן בשיתוף פעולה עם שותפיה האסטרטגיים בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה, כך שהספק המתקנים בשלבי הפיתוח השונים (מחברים לרשת החשמל, בהקמה ולקראת הקמה, בפיתוח מתקדם ובייזום) יעמוד על כ-5,000 מגה-וואט (במונחי שיעור החזקה של 100%) עד סוף שנת 2025, המהווה תוספת של כ-800 מגה-וואט להספק הפרויקטים אותם מקדמת החברה ביחד עם שותפיה במועד הדו"ח⁷⁴. על מנת לעמוד ביעדים אלו, בכוונת החברה להתמקד בסקטור המתקנים הגדולים במדינות בהן היא פועלת, כדוגמת פרויקט עיט (כמפורט בסעיף 11.1.2 לדו"ח זה), הרחבת הפעילות עם השותפים האסטרטגיים בספרד, התרחבות לפרויקטים בהיקפים גדולים באיטליה ותחילת פעילות בפולין, כמוזכר לעיל.

ג. תחום ייצור ו/או אגירת אנרגיה לרשת ההולכה:

לחברה ידע וניסיון בקידום פרויקטים מורכבים באנרגיה מתחדשת הכוללים שילוב מספר

⁷⁴ מניין הפרויקטים שאותם מקדמת החברה נכון למועד הדו"ח, כולל את כלל הפרויקטים המוצגים בסעיף 2.3 לדו"ח.

דיסציפלינות ו/או טכנולוגיות תוך הערכת הסיכונים הטמונים בשילוב זה. החברה שואפת לעבות את מקורות הידע שלה בתחומי האגירה, מים, ניהול אנרגיה ועוד, זאת על מנת לחזק את יתרונותיה היחסיים במסגרת התחרות מול גופים גדולים הפועלים בתחום.

ד. קידום ייזום והקמת פרויקטים בינלאומיים המשלבים אנרגיה ירוקה והתפלת מים:

בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקט אנפק בצ'ילה, שעשוי לשלב ייצור חשמל סולארי עם התפלת מים והולכתם ללקוחות קצה. להרחבה בנוגע לפרויקט אנפק ראו סעיף 9.4.3 לעיל.

ה. הרחבת הפעילות הבינלאומית

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

ו. מימוש פרויקטים

בכוונת החברה לפעול למיצוי הזדמנויות שיהיו בפניה למימוש פרויקטים בשלבי הקמה שונים לצורך הצפת ערך וחיזוק הונה העצמי. להערכת החברה, ישנן הזדמנויות למכירת פרויקטים בשלבי הקמה שונים במחירים אשר ישקפו לחברה רווח מהותי ויאפשרו לה לחזק את הונה העצמי, הן לצורך שירות החוב והן לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות. נכון למועד דוח זה, ביום 27 בספטמבר, 2023, שותפות המוחזקת ע"י החברה בשרשור חתמה על הסכם מכירה של פרויקט "גרבינה", בעל הספק כולל של כ-140 מגה-וואט DC לחברה גלובאלית בתחום האנרגיות המתחדשות, כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל. בנוסף, ביום 3 בדצמבר 2024 חתמה רה-סולאר על הסכם עם קרן השקעות גלובלית על הצעה לא מחייבת למכירת מלוא החזקותיה בשלושה פרויקטים פוטו וולטאים של החברה בספרד (Villena and Calasparra, Alizarsun) בהיקף כולל של כ-100 מגה וואט) בתמורה לסך כולל של כ-88-81 מיליון אירו כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל.

היעדים המפורטים בסעיף זה לעיל, בדבר אסטרטגיית הפעולה של החברה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס במידה מהותית על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות, ועל השתלבותן אלה באלה. יעדים אלו עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות

מהותית, מהערכות החברה המפורטות לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי באיתור מקורות מימון הדרושים לפיתוח פעילות החברה; קושי בהקמת מערכות מהסוגים השונים; קושי באיתור שותפים ו/או בהתקשרות בהסכמי שיתופי פעולה מול גורמים מקצועיים בינלאומיים; קושי באיתור קרקעות להקמת מערכות; אי-קבלת האישורים הנדרשים להקמת המערכות; קושי בהתקשרות עם גורמים שונים הדרושים לצורך הוצאת תוכניות ויעדי החברה לפועל; אי-פרסום הליכים תחרותיים להקמת מערכות; שינויים באסדרות, בתעריפי החשמל ובעלויות הקמת המערכות; המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב, באופן שיביא את החברה למסקנה כי אין היתכנות כלכלית למימוש האסטרטגיות המפורטות לעיל וכיוצ"ב או התקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 להלן.

11.13. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

11.13.1. הקמת המתקנים המוכנים להקמה בצבר וחיבורם:

11.13.2. למועד הדו"ח, לחברה צבר משמעותי של פרויקטים בישראל,

בספרד, בצ'ילה ובאיטליה הנמצאים בשלבים שונים של הקמה ו/או הינם לקראת הקמה. בבעלות חברות הקבוצה פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, שטרם חוברו לחשמל בהספק כולל של כ-1,000 מגה-וואט אשר חלקה של החברה בהם עומד על כ-470 מגה-וואט. בכוונת החברה לפעול בשנה הקרובה להשלמת הקמת מתקנים אלה וחיבורם באופן הדרגתי לרשת החשמל, במקביל לקידום יתרת המתקנים אשר בשלבי פיתוח וייזום והשתתפות בהליכים תחרותיים שיפורסמו על-ידי רשות החשמל.

11.13.3. הגדלת הצבר הקיים:

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

11.13.4. מכירת פרויקטים בחו"ל:

החברה חתמה הסכם מחייב למכירת פרויקט גרבינה דה פוליה באיטליה וצופה להשלים את העסקה ולקבל את תמורת המכירה במהלך השנה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.2.2 בנוסף, החברה מתעתדת להשלים את העסקה עם קרן ההשקעות האירופאית בהתאם לאמור בסעיף 19.3 ואת העסקה עם קרן ההשקעות הגלובלית למכירת אליזרסאן, קלספארה וויינה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.2.1.

11.13.5. חתימת הסכמי מכירת חשמל (PPA) נוספים:

למועד הדו"ח, לחברה הסכמי PPA חתומים בקשר לפרויקטים בהספק מצטבר של כ-450 מגה-וואט בספרד.

בכוונת החברה לחתום הסכמי PPA נוספים ביחס לפרויקטים בצ'ילה הנמצאים בסטטוס לקראת הקמה, ובגין חלקם נחתמו מזכרי הבנות לא מחייבים. כמו כן, החברה מתעתדת לחתום PPA באיטליה עם הגעת חלק מהפרויקטים למוכנות להקמה בהמשך השנה ובכפוף לתנאי השוק באותו המועד.

11.13.6. שילוב מערכות אגירה:

למועד הדו"ח, לחברה היתרים להוספת אגירה בפרויקטים סולאריים בצ'ילה בהיקף של כ-1,180 מגה-וואט שעה. החברה החלה בתהליך בחינה להטמעת מערכות אגירה בפרויקטי החברה בספרד וצופה כי מערכות אלו ישולבו בחלק מפרויקטיה במהלך השנה.

11.13.7. חתימת הסכמי מסגרת עם ספקים מהותיים:

בכוונת החברה להתקשר בהסכמי מסגרת לרכישת ציוד עיקרי לפרויקטיה בהיקפים מהותיים, לרבות סוללות למערכות האגירה.

11.13.8. ייזום פרויקטים בארץ:

החברה מתכננת להמשיך וליזום פרויקטים סולאריים משולבי אגירה בישראל.

11.13.9. קידום פרויקט אנפק בצ'ילה:

החברה ממשיכה לפתח את הפרויקט במטרה לקבל במהלך השנה הקרובה את כל האישורים הרגולטוריים הנחוצים להקמת הפרויקט.

המידע בדבר היעדים המפורטים בסעיף זה לעיל, בדבר תוכניות החברה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס במידה מהותית על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות ועל השתלבותן אלה באלה. יעדים אלה יכולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה על-ידי החברה, בין היתר בשל גרמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי באיתור מקורות

מימון הדרושים לפיתוח פעילות החברה, קושי בהקמת המערכות מהסוגים השוניים, קושי בקבלת האישורים הדרושים להקמת המערכות, שינויים באסדרות, בתעריפי החשמל, בעלויות הקמת המערכות, עיכובים בפרסום הליכים תחרותיים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב, באופן שיביא את החברה למסקנה כי אין היתכנות כלכלית להקמת המערכות וכיוצ"ב, ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 להלן.

11.14. דיון בגורמי סיכון

11.14.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

11.14.2. מחסור במקורות מימון ושינויים בשערי ריבית

תנאי הכרחי להקמת מערכת לייצור חשמל והפעלתה המסחרית, הינו היכולת לגייס אשראי, חוב בכיר או מזנין, הנדרשים לצורך ההקמה של מתקני ייצור. לפיכך, לתנאים המאקרו-כלכליים בכלל ושל שוק האשראי בפרט, השפעה מהותית על יכולת גיוס החוב של הקבוצה. האטה בפעילות הכלכלית בארץ ובעולם ו/או הגבלת מתן אשראי, מכל סיבה שהיא, על-ידי תאגידים בנקאיים או גופים מוסדיים בארץ או בחו"ל, המעמידים את עיקר מקור החוב הבכיר של חברות הקבוצה הדרוש להקמת המערכות לייצור חשמל, עלולה להוות מחסום ליכולת ההקמה של המערכות לייצור חשמל ומימוש תכניות החברה. בנוסף, האטה כאמור וכן שינויים בשיעורי הריבית, עלולים לגרום לעליה בעלויות מימון הפרויקטים, דבר שיפגע בכדאיות הקמתם. כמו כן, העלאות ריבית נוספות עלולות להוות גורם הפוגע ברווחיות הפרויקטים.

א. חשיפה לשינויים בשערי חליפין – פעילות החברה מחוץ לישראל מבוצעת באירו (בספרד, איטליה ופולין) ובדולר ארה"ב בצ'ילה. שינויים בשערי החליפין אינם צפויים להשפיע על רווחיות הפרויקטים מדינות אלו, אולם הם ישפיעו על שווי הפרויקטים בדוחות הכספיים של החברה ותרומתם לתוצאות פעילות החברה. כמו כן, חלק מרכישות חלקי המערכות לייצור חשמל, מתבצעות מספקים בחו"ל במטבעות זרים (בעיקר דולר ואירו). בהתאם, הקבוצה חשופה לשינויים בשערי החליפין של המטבעות בהם היא רכשה או מתעתדת לרכוש חלקים למערכות. עם זאת, החשיפה מוגבלת לתקופה שממועד הזכיה בהליך התחרותי (אשר הצעת המחיר שהוגשה מבוססת על הנחות בדבר שערי חליפין מסויימים) ועד למועד בו שולמה התמורה המלאה עבור הציוד נשוא המערכת.

ב. לשם צמצום חשיפתה לשינויים בשערי חליפין, הקבוצה מבצעת מעת לעת עסקאות גידור. למועד פרסום הדו"ח לקבוצה עסקאות גידור בהיקפים לא מהותיים.

ג. חשיפה לשינויים במדד – חלק מהסכמי השכירות של החברה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מנגד, הכנסות החברה מהמתקנים על הגגות שהושכרו מכוח אותם הסכמים אינן צמודות למדד המחירים לצרכן ולפיכך במקרים אלו לחברה חשיפה לעליית המדד. בנוסף, אג"ח סדרה ב' שלא גודרה בסכום כולל של כ-455 מיליון ש"ח צמודים למדד.

ד. מצב המשק במדינות בהן פועלת החברה – בשל אופי פעילות הקבוצה בענף התשתיות, ובפרט בתחום ייצור החשמל, האטה בפעילות הכלכלית, מצב התעסוקה, מצב שווקי ההון, שינויים במדיניות הממשלתית ובמדיניות הבנקים המרכזיים, וכיוצ"ב, עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של הקבוצה.

ה. המצב הביטחוני והמדיני ובתוך כך המלחמה - הידרדרות במצב הביטחוני משפיעה באופן שלילי על היכולת ליזום פרויקטים חדשים, ובפרט ביישובים החשופים לסיכונים ביטחוניים. כמו כן, אירוע ביטחוני ספציפי או פעולות מלחמה עלולות לגרום לפגיעה במערכות שבבעלות חברות הקבוצה. בנוסף, הידרדרות ביטחונית משמעותית והימשכות מלחמה עלולים לגרום להפניה של תקציבים מתחום האנרגיה המתחדשת לתחומים אחרים ועל-ידי כך לפגוע בהיקף השוק בארץ.

ו. בנוסף, חוסר יציבות פוליטי ומדיני במדינות בהן פועלת החברה ואף במדינות הסמוכות למדינות בהן פועלת החברה עלולים להשפיע גם כן על הכנסות החברה. כמו כן, המצב הפוליטי כתוצאה מהמלחמה ותפיסת מדינת ישראל בעולם, עלולים להשפיע על יכולות החברה בפיתוח, ייזום והקמת פרויקטים כתוצאה מהיחס השלילי לישראל בעולם.

ז. משבר הקורונה ומגיפות – אם יחודש משבר הקורונה בעולם (לרבות בישראל) או יתפרצו מגיפות חדשות, לאלו עלולה להיות השפעה שלילית על יכולת הקבוצה להוציא לפועל פרויקטים בשלבי ייזום והקמה. יצוין, כי למועד הדו"ח למשבר הקורונה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. עם זאת, קיים חשש כי התפרצות מחודשת של המגיפה והתארכותה, כמו גם מגיפות אחרות יגרמו לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים וכיוצ"ב.

ח. סיכוני אבטחת מידע וסייבר – פעילות החברה נשענת בחלקה על תשתיות תקשורת ומערכות טכנולוגיות. כשל בתשתיות אלו, לרבות בעקבות מתקפת סייבר עלול להשפיע על תפקודן הרציף והתקין של מערכות החברה ולשבש את פעילותה. לחברה ממונה אחראי אבטחה וסייבר פנימי וכן היא מקבלת שירותים גם ממומחה חיצוני בתחום הסייבר על מנת למנוע מתקפות סייבר ולצורך שיפור תהליכי אבטחת המידע בחברה והיא מבצעת ביקורת בעניין. עם זאת, החברה אינה רואה איומי סייבר מיוחדים בתחום פעילותה מלבד איומי הסייבר הקיימים ביחס לכלל הגופים המפוקחים.

ט. רפורמה משפטית – בחודש ינואר, 2023, החלה ממשלת ישראל לקדם תוכנית חקיקה נרחבת לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל. על פי פרסומים, החקיקה עוררה מחלוקות וזכתה לביקורות בישראל ובעולם, ביניהם מצד ראשי המשק הישראלי, מומחים מתחום הכלכלה, המשפט והאקדמיה. עם פרוץ המלחמה בין ישראל לחמאס-דאעש כאמור בסעיף 6.15 לעיל, הודיעה הממשלה כי בשלב זה לא תמשיך לקדם את החקיקה בקשר עם מערכת המשפט בישראל, והחקיקה האמורה לא קודמה בהתאם. עם זאת, לאחרונה החלה הממשלה לקדם חוקים שונים מתוך החקיקה האמורה ונכון למועד דוח זה, לא ברור המשך קידומה של הרפורמה האמורה והשלכותיה. להערכת החברה לא צפויה לרפורמה כאמור השפעה מהותית על החברה לאור העובדה שמרבית הנכסים והפעילות של החברה נמצאים מחוץ לישראל ומטבע הפעילות שלהם הוא אירו או דולר ארה"ב.

11.14.3. גורמי סיכון ענפיים

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

ב. שינויים בסביבה הרגולטורית במדינות בהן פועלת החברה – כמפורט בסעיף 7.3 לעיל, פעילותה של הקבוצה בישראל כפופה לאסדרה. תחום האנרגיה המתחדשת בישראל הינו תחום מתפתח ועל כן הרגולציה עתידה להמשיך להתפתח עמו ואף להשתנות ולהשפיע על פעילות הקבוצה. לפיכך הכנסות חברות הקבוצה, כמו גם מימוש תוכניותיהן חשופים לשינויים בסביבה הרגולטורית. בנוסף, פעילות הקבוצה בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה כפופה גם היא לרגולציה מגוונת של הממשלה הרלבנטית, ובכלל זאת רגולציה בקשר עם הקמה ותפעול של מערכות לייצור חשמל, הגנת הסביבה, וכן רגולציה המסדירה תעריפים לייצור חשמל. בהתאם, שינוי ברגולציה במדינות אלו עשוי להשפיע על פעילות הקבוצה.

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

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

ה. תנאי מזג אויר ושינויי אקלים – יכולתה של הקבוצה לייצר חשמל במערכות פוטו-וולטאיות (המבוססות על אנרגיית שמש), והכנסות הקבוצה ממכירת חשמל כאמור, מושפעות במידה רבה מתנאי מזג האוויר (רמת הקרינה ושעות הקרינה, תנאי טמפרטורה ופרמטרים אקלימיים נוספים). עננות מרובה ותנאי מזג אוויר אשר אינם אופטימליים, עלולים להשפיע באופן ניכר על תפוקת הפאנלים הסולאריים בעונה מסוימת, וכפועל יוצא מכך - על הכנסותיה של הקבוצה. בנוסף, שינוי בתנאי מזג האוויר עשוי לגרום לחברה שלא להגיע ליעדי ייצור חשמל מובטחים, בין היתר, בהסכמי PPA.

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

ז. עליית מחירי תשומות – עליית מחירי הרכיבים בהם עושה הקבוצה שימוש (ובכלל אלה מחירי הקולטים הפוטו-וולטאיים, הממירים וכיוצ"ב), עלולה להשפיע על רווחיות הקבוצה, וכפועל יוצא מכך גם על הכדאיות הכלכלית להקמת המערכות, ככל שאין מתאם בין עלות הרכיבים לתעריף המתקבל ממכירת החשמל. בשנת 2023 ובשנת 2024, מחירי הרכיבים ירדו בצורה משמעותית.

ח. עיכובים במועדי אספקת רכיבים – מאז פרוץ משבר הקורונה ובפרט לאחר פרוץ מלחמת רוסיה אוקראינה חווה שוק ההובלה הבינלאומית קשיי אספקה ועלויות מחירים משמעותיות. עם זאת, במהלך שנת 2023 החלה מגמה של ירידת מחירים חדה במחירי השילוח, שהתמתנה בשנת 2024 ואף עלתה באזורים מסוימים בעולם בגלל מתקפות החות'ים בים סוף. הקבוצה חשופה לשיבושים באספקת רכיבי המערכות השונים, כתוצאה מסיבות שונות לרבות קשיי האספקה. מקרים אלה עלולים לגרום לעיכוב בהקמת המערכות, לעיכוב הקמת מערכות ובהתאם גם לאי-עמידה בלוחות זמנים ולחילוט ערבויות שהועמדו על-ידי חברות הקבוצה.

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

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

יא. תלות בחברת החשמל – חח"י הינה לקוח מהותי של החברה. קיים סיכון כי במקרה של נקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד חח"י תיפגענה הכנסות חברות הקבוצה. עם זאת, לאור חשיבותה של חח"י למשק הישראלי הסיכון לפיו חח"י לא תפרע את התחייבויותיה אינו גבוה.

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

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

יד. אי-עמידה בלוחות זמנים להקמת מתקני ייצור שזכו במסגרת הליכים תחרותיים – ככל שהחברה או קבלני משנה מהותיים עימם תתקשר החברה לא יעמדו בלוחות הזמנים שנקבעו לצורך הקמת מערכות המוקמות מכוח ההליך התחרותי, הקבוצה עלולה להיות חשופה לחילוט ערבויות שניתנות על-ידי חברות הקבוצה במסגרת הזכייה בהליך התחרותי, וכן עלולות להיות מושגות עליה עלויות נוספות שלא תוכננו מראש.

טו. מחירי הגז והנפט – ירידה במחירי הגז והנפט עלולה להשפיע לרעה על כדאיות ההשקעה בתחום האנרגיה המתחדשת, ולגרום לכך שתחום האנרגיה הסולארית יהווה אלטרנטיבה יקרה יותר ופחות אטרקטיבית מבחינה כלכלית (ולהיפך).

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

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

יח. שינויים בכללי מיסוי – שינוי בכללי מיסוי במדינות בהן פעולות חברות הקבוצה עלול להשפיע לרעה על הכנסות החברה.

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

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

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

11.14.4. גורמי סיכון ייחודיים

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

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

יב. פעילות ביחד עם שותפים – חלק מפעילות הקבוצה (הפעילות בספרד, איטליה, המיזם עם הליוס וזה המתוכנן בפולין) מבוססת על הסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בנוגע להקמת מערכות מסוגים שונים. ישנה היתכנות כי ייווצרו חילוקי דעות בין השותפים העשויים להיות בעלי השפעה שלילית על תהליך הקמת המערכות.

11.14.5. הערכות החברה בדבר מידת השפעתה של גורמי הסיכון האמורים על הקבוצה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			סיכונים מאקרו כלכליים
X			מחסור במקורות מימון ושינויים בשערי הריבית
X			חשיפה לשינויים בשערי החליפין
X			חשיפה לשינויים במדד
	X		מצב המשק במדינות הפעילות של החברה
	X		המצב הביטחוני והמדיני
		X	משבר הקורונה ומגיפות
	X		סיכונים אבטחת מידע וסייבר

X			רפורמה משפטית
			סיכונים ענפיים
X			אי פרסום מכסות וזכיה בהליכים תחרותיים
		X	שינויים בסביבה הרגולטורית במדינות הפעילות של החברה
		X	תלות בקבלת היתרים ואישורים
		X	תעריפי החשמל
	X		תנאי מזג אוויר ושינויי אקלים
		X	מקורות אנרגיה אלטרנטיביים
	X		עליית מחירי תשומות
	X		עיכובים במועדי אספקת רכיבים
	X		עלויות קבלני משנה
X			חשיפה להיקף צריכה במערכות הפועלות מכוח אסדרות המאפשרות צריכה עצמית
X			תלות בחברת החשמל
X			הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני
X			תקינות המתקנים, פגעי טבע, סיכוני קרקע וטרור
		X	מחירי הגז
	X		תחרות
X			אחריות יצרן מוגבלת, בלאי, ואובדן תפוקה והוצאות תיקון הציוד
	X		שינויים בכללי המיסוי
X			חשיפה לאינטנות פיננסית של לקוחות החברה
	X		היעדר זמינות של קיבולת פנויה של רשת החשמל וחוסר בקרקעות מתאימות להקמת מתקני ייצור
X			חשיפה להליכים מכוח חקיקה סביבתית, בריאותית ובטיחותית
			סיכונים ייחודיים
	X		סיום מוקדם של הסכמי שכירות
	X		הפסקת התקשרות עם קבלני המשנה
	X		פעילות ביחד עם שותפים

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

פרק ב' -
דוח הדירקטוריון על
מצב עסקי התאגיד

סולאר
RENEWABLE ENERGIES

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוח דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר,

2024

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "הדירקטוריון" ו-"החברה", בהתאמה) מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד הדו"ח", לפי העניין), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

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

א. כללי

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

ב. סקירת התפתחות פעילות קבוצת סולאיר

לתיאור ההתפתחויות העיקריות שחלו בעסקי הקבוצה במהלך השנים האחרונות, ראו סעיפים 2.4 ו-6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ג. תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות כמפורט בסעיף 2.3 בפרק א' לדוח זה:

1. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי ואגירה בישראל;
 2. ייצום מערכות פוטו-וולטאי, טורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים בספרד ואיטליה;
 3. ייצום מערכות פוטו-וולטאי, טורבינות רוח להפקת חשמל, מתקני אגירה ומתקני התפלת מים בטריטוריות נוספות;
 4. ניהול והקמה.
- לפרטים אודות כלל המערכות הנכללות בפעילות החברה ראו סעיף 2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ד. השפעת אירועי מקרו על החברה

1. משבר הקורונה
לפירוט אודות משבר הקורונה והשפעתו על החברה והסביבה העסקית, ראו סעיף 11.14 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
2. מלחמת רוסיה-אוקראינה
לפירוט אודות מלחמת רוסיה-אוקראינה והשפעתה על החברה והסביבה העסקית, ראו סעיף 6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3. השפעת השינויים במדדי האינפלציה והריבית על פעילות החברה

לפירוט אודות השפעת השינויים במדדי האינפלציה והריבית על החברה והסביבה העסקית, ראו סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

4. מלחמת "חרבות ברזל"

לפירוט אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתה על החברה והסביבה העסקית, ראו סעיף 6.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

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

1. לפירוט אודות אירועים אשר התרחשו מיום 1 בינואר, 2024 ועד למועד פרסום הדוח לרבעון השלישי לשנת 2024 ביום 29 בנובמבר, 2024, ראו סעיף ה' לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2023 (שפורסם ביום 18 בספטמבר, 2024 לאור הצגה מחדש; אסמכתא: 2024-01-604284), סעיף ה' לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון הראשון לשנת 2024 (שפורסם ביום 18 בספטמבר, 2024 לאור הצגה מחדש; אסמכתא: 2024-01-604286), סעיף ז' לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השני לשנת 2024 (שפורסם ביום 31 באוגוסט, 2024; אסמכתא: 2024-01-091512) ו-סעיף ז' לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השלישי לשנת 2024 (אסמכתא: 2024-01-620646).

2. בהמשך לדיווח החברה מיום 29 ביוני, 2023 (אסמכתא: 2023-01-060721) וביאור 4.ד.15 לדוחות הכספיים לשנת 2023 (אסמכתא: 2024-01-026761), בקשר עם הלוואת הפיתוח שלקחה Resolar S.a.r.l מבנק Austria AG KommunalKredit, ביום 9 בדצמבר, 2024, חתמה רה סולאר על הסכם לתיקון הסכם ההלוואה (להלן: "**רה סולאר**", "**הסכם ההלוואה**" ו-"**התיקון להסכם**", בהתאמה). עיקרי התיקון להסכם כוללים דחייה של מועד פירעון ההלוואה מיום 30 ביוני, 2026 ליום 30 ביוני, 2027, אפשרות רה סולאר לעשות שימוש בכספי ההלוואה בנוסף לפרויקטים סולאריים המותרים כיום גם לפרויקטים הכוללים אגירה ורוח, הקטנה של מסגרת האשראי מ-60 מיליון אירו כיום ל-55 מיליון אירו, אפשרות שימוש בכספי ההלוואה להשלמת הון בפרויקטים בהם רה סולאר מחזיקה 25% מהפרויקט ואינה בעלת השליטה בו ובהינתן שקבלן ההקמה הינו Energy Intersol S.L, חלק שליטה כתנאי בסיס לשימוש כספי ההלוואה להשלמת הון כיום. בנוסף, שימוש בהלוואה לצרכי פיתוח תתאפשר ביחס לפרויקטים בפיתוח שצפויים להגיע ל-RTB עד סוף שנת 2026 ואילו שימוש בהלוואה לצרכי השלמת הון להקמה תתאפשר ביחס לפרויקטים שצפויים להתחבר עד סוף שנת

2026, זאת חלק עד לסוף שנת 2025 כיום. יתר התנאים המהותיים בהסכם ההלוואה נותרו ללא שינוי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-623145).

בהמשך לדיווח מיידי זה, ביום 22 בדצמבר, 2024, עדכנה החברה כי רה סולאר משכה כ-6.25 מיליון אירו מהלוואת הפיתוח ביום 19 בדצמבר, 2024 (להלן בס"ק זה: "**סכום המשיכה**"). סכום המשיכה הנו בקשר עם פרויקטי Esmeralda and Hortencias בצ'ילה ופרויקט קלספארה בספרד שהגיעו לשלבי חיבור לרשת והקמה מתקדמת, לפי העניין ומזכים את רה סולאר באפשרות לבצע משיכה בהתאם להסכם הלוואת הפיתוח. סכום המשיכה משמש את רה סולאר למימון ולהקמת הפרויקטים שצוינו לעיל וכן לפעילותה השוטפת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-626027).

3. ביום 3 בדצמבר, 2024, התקשרה רה סולאר, עם קרן השקעות גלובאלית המשקיעה בתשתיות (להלן בס"ק זה: "**הרוכשת**"), על הצעה לא מחייבת למכירת מלוא החזקותיה בשלושה פרויקטים פוטו וולטים של החברה בספרד (Alizarsun, Calasparra & Villena) בהיקף כולל של כ-100 מגה וואט (להלן בס"ק זה: "**הפרויקטים**" ו-"**ההצעה**", בהתאמה) בתמורה לסך כולל של כ-81 מיליון אירו (להלן בס"ק זה: "**התמורה**"). כמו כן, רה סולאר תהיה זכאית לתמורה נוספת מהרוכשת כפי שיקבע בהסכם הסופי, בגין פעולות השבחה שתבצע בפרויקטים (להלן בס"ק זה: "**התמורה הנוספת**"). התמורה כפופה להתאמות בהתאם לבדיקת נאותות שתבצע הרוכשת, ובין היתר תנאי הסכמי המימון שיחתמו בקשר עם הפרויקטים, הארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות ביחס לכל פרויקט וכו'. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-621813).

התאמות התמורה וקבלת התמורה הנוספת, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע שיש בידי החברה נכון למועד זה וניסיון העבר של החברה בתחום. עם זאת, המידע האמור יכול להשתנות מהותית, וזאת כתוצאה משינויים רגולטורים וכן עקב גורמי הסיכון של החברה הנובעים מפעילותה, כפי שפורסם בדוחותיה התקופתיים והמידיים של החברה, לרבות כמתואר בסעיף 11.14 פרק א' בדוח התקופתי הזה, מה שעלול להוביל להתממשות שונה באופן מהותי של הערכת החברה מזו המתוארת לעיל.

4. ביום 18 בדצמבר, 2024, השלימה החברה הצעת רכש חליפין חלקית של 280,000,000 אגרות חוב (סדרה א') ב-312,200,000 אגרות חוב (סדרה ב').

לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף מיום 16 בדצמבר, 2024, תוצאות הנפקה מיום 18 בדצמבר, 2024, שטר נאמנות מיום 22 בדצמבר, 2024, מצבת הון ומרשמים מיום 22 בדצמבר, 2024 ודוח משלים לתוצאות ההנפקה מיום 24 בדצמבר, 2024 (אסמכתאות: 2024-01-624522, 2024-01-625463, 2024-01-626031, 2024-01-626152 ו-2024-01-626996, בהתאמה).

5. ביום 19 בדצמבר, 2024, חתמה חברת Energy Intersol Calbuco Spa המאוגדת בצ'ילה ומוחזקת בשרשור בשיעור של 47.4% על-ידי החברה ובשליטתה, על מזכר הבנות לא מחייב עם אחת מחברות האנרגיה המובילות בצ'ילה, למכירת חשמל (PPA - Power Purchase Agreement) שיווצר בפרויקט קלבוکو בצ'ילה בהספק כולל של כ-48 מגה-וואט. בהתאם להסכם, המוכרת והקונה יתקשרו ב-PPA לתקופה של 11 שנים החל ממועדי חיבור הפרויקט לרשת, שצפוי להתרחש במהלך החציון השני של שנת 2026, ולא יאוחר מיום 1 במאי, 2027, בכפוף להתקיימותם של תנאים הקבועים בהסכם. בתקופת ההתקשרות, הקונה יתחייב לרכוש 80% מהחשמל שיווצר בפרויקט קלבוکو ותעמוד לו הזכות להגדיל את הכמות ל-100% מהחשמל. לדיווח במלואו ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-626029).

ההספק הצפוי בפרויקט קלבוکو, חתימת PPA מחייב על בסיס מזכר ההבנות, הקמת הפרויקט התאם לתחזיות לרבות מועד חיבורו לרשת החשמל ותקופת הפעלתו, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע שיש בידי החברה נכון למועד זה לרבות ההסכם בין הצדדים. עם זאת, המידע האמור יכול להשתנות מהותית, וזאת כתוצאה משינויים בהסכם הסופי בין הצדדים, שינויים בשווקים, שינויים רגולטורים משמעותיים וכן עקב גורמי הסיכון של החברה הנובעים מפעילותה, כפי שפורסם בדוחותיה התקופתיים והמידיים של החברה, לרבות כמתואר בסעיף 11.14 פרק א' בדוח התקופתי הזה, מה שעלול להוביל להתממשות שונה באופן מהותי של הערכת החברה מזו המתוארת לעיל.

6. בהמשך לדיווחי החברה מהימים 31 ביולי 2023, 27 בספטמבר 2023, 28 בספטמבר 2023, 1 בינואר 2024 וה-2 ביולי 2024 (אסמכתאות: 2023-01-087306, 2023-01-110223, 2023-01-110802, 2024-01-000115 ו-2024-01-067591, בהתאמה) בקשר עם חתימת שותפות Resolar 6 SCSP (להלן בס"ק זה: "המוכרת"), המוחזקת במלואה ע"י רה סולאר, על הסכם מכירה של פרויקט "גרבינה" הנמצא באיטליה, לחברה גלובאלית בתחום האנרגיות המתחדשות (להלן בס"ק זה: "הקונה"), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 31 בדצמבר, 2024, הצדדים

חתמו על תיקון להסכם, לפיו הוארך מועד השלמת התנאים המתלים עד ליום 30 ביוני, 2025 חלף 30 בדצמבר, 2024 וכן מחיר המכירה הופחת ב-5% לסך של 218,500 אירו למגה וואט חלף 230,000 אירו למגה וואט (להלן: "**שיעור ההפחתה**"). בהתאם, יתר הנתונים נוספים שפורטו בדיווח המידי מיום 28 בספטמבר, 2023, בדבר התמורה הכוללת, חלקה היחסי של החברה, רווח נטו לאחר מיסים והתזרים הפנוי של החברה מהמכירה יותאמו בהתאם לשיעור ההפחתה. כמו כן, בהתאם לתיקון להסכם, באפשרות הצדדים להאריך את מועד השלמת התנאים המתלים ב-6 חודשים נוספים בפעם אחת נוספת בלבד, כאשר במקרה בו המוכרת תבקש להאריך את מועד השלמת התנאים המתלים, מחיר המכירה יופחת ב-5% נוספים, באופן דומה לאמור לעיל. יתר תנאי ההסכם נותרו ללא שינוי. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 בינואר, 2025 (אסמכתא: 2025-01-000175).

יודגש כי מועד מחיר המכירה, ההשפעה על הנתונים הנוספים בדבר חלקה היחסי של החברה, רווח נטו לאחר מיסים והתזרים הפנוי של החברה מהמכירה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע שיש בידי החברה במועד דיווח זה, ההסכמות מול המוכרת וניסיון החברה בתחום. עם זאת, המידע האמור יכול להשתנות מהותית וזאת כתוצאה משינויים רגולטורים, מעיכובים בקצב התקדמות הפרויקט, מימוש אי אילו מגורמי הסיכון החלים על החברה כפי שפורסם בדוחותיה התקופתיים והמידיים של החברה, מה שעלול להוביל התממשות שונה באופן מהותי של הערכת החברה מזו המתוארת לעיל.

ביום 13 בפברואר, 2025, קיבלה אי.די.אף אנרגיות מתחדשות ישראל בע"מ, העוסקת בדומה לחברה בייזום, מימון, הקמה ותפעול מיזמי אנרגיה שונים, לרבות מתקני אגירת חשמל (להלן בס"ק זה: "**השותף**"), הודעת זכייה בהליך תחרותי מספר 1 של רשות החשמל לקביעת תעריף זמינות למתקני אגירה המתחברים או המשתלבים ברשת המתח העליון (להלן בס"ק זה: "**ההליך התחרותי**"), בין היתר בקשר עם הפרויקט כמפורט להלן. החברה התקשרה עם השותף, יחד עם מספר קיבוצים, בהסכם לשיתוף פעולה לצורך קידום הקמת מתקן אגירת חשמל במתח עליון, שיחובר לרשת ההולכה בקרקע בנווה חריף בערבה, וזאת בהתאם לתנאי האסדרה וההליך התחרותי, בתעריף זמינות של 3.83 אגורות לקילו-וואט עבור מתקן אגירה עצמאי להספק של עד 120 מגה-וואט בעל קיבולת אגירה מוערכת של כ-480 מגה-וואט שעה (להלן בס"ק זה: "**ההסכם**" ו-"**הפרויקט**", בהתאמה). במסגרת ההסכם בין החברה, השותף והקיבוצים השונים, הצדדים יקימו שותפות

מוגבלת לצורך ייזום הקמה, תפעול ותחזוקה של הפרויקט, כאשר חלקה של החברה בשותפות תעמוד על מינימום של כ-23.9%, ככל והקיבוצים יבחרו לממש את האופציה הנתונה להם בהסכם במלואה ועד לשיעור של כ-32.3% ככל והקיבוצים יבחרו שלא לממש כלל את אופציית הקיבוצים (להלן בס"ק זה: "האופציה"). אופציה זו תהא בתוקף עד לתום 24 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 16 בפברואר, 2025 (אסמכתא: 2025-01-010761).

יובהר כי הקמת הפרויקט בפועל, הספק הפרויקט הצפוי, קיבולת האגירה, חלקה של החברה בפרויקט והאופציה ומימושה, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה לרבות ההסכם בין הצדדים ותוצאות ההליך התחרותי. עם זאת, המידע האמור יכול להשתנות מהותית, וזאת כתוצאה משינויים בשווקים, שינויים רגולטורים, עלויות הפרויקטים וכן עקב גורמי הסיכון של החברה הנובעים מפעילותה, כפי שפורסם בדוחותיה התקופתיים והמידיים של החברה לרבות בסעיף 11.14 לפרק א' בדוח התקופתי הנ"ל, מה שעלול להוביל להתממשות שונה של הערכות החברה מאלו המתוארים לעיל.

7. ביום 23 בפברואר, 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור של 143,226,000 אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת הסדרה ו-1,432,260 כתבי אופציה (סדרה 1). לפרטים נוספים ראו הודעה על כוונה לגייס מיום 17 בפברואר, 2025, תוצאות מכרז התחייבויות מוקדמות בתשקיף, דוח הצעת מדף מיום 20 בפברואר, 2025, תוצאות המכרז מיום 23 בפברואר, 2025 ומצבת הון ומרשמים מיום 24 בפברואר, 2025 (אסמכתאות: 2025-01-011195, 2025-01-011620, 2025-01-011978, 2025-01-012375, 2025-01-012494, בהתאמה).

8. לפירוט בדבר הפרויקטים הפוטו-וולטאיים בהם התקשרה החברה בתקופת הדו"ח ולמועד אישורו, ראו:

I. בספרד – סעיף 8.2.1 לפרק תיאור פעילות התאגיד.

II. באיטליה – סעיף 8.2.2 לפרק תיאור פעילות התאגיד, בהתאמה.

III. בפולין – ראו סעיף 9.2.2 לפרק תיאור פעילות התאגיד.

IV. בצ'ילה – ראו סעיף 9.2.1 לפרק תיאור פעילות התאגיד.

9. נכון למועד הדוח, לחברה פרויקטים בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה בהיקף מצטבר של כ-2,367 מגה-וואט בשלבי ייזום שונים, וזאת בנוסף לצבר הפרויקטים הנמצאים בשלבי בחינה על ידי החברה בספרד, איטליה, פולין וצ'ילה בהיקף נוסף

של כ-1,642 מגה-וואט. לעדכון בדבר התקדמות הפרויקטים, ראו סעיף ד' לדוח הדירקטוריון לרבעון השני.

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

1. נתונים כספיים

1. דוח על המצב כספי על פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקרים)

הסברי הדיקטוריון	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	סעיף
	אלפי ש"ח		
	נכסים שוטפים		
הקיטון נובע בעיקרו מהשקעה במערכות לייצור חשמל בספרד ובצ'ילה והשקעה בחברות מוחזקות בסך של כ-150 מיליון ש"ח, מהעמדת פקדונות משועבדים בקשר לפעילות הקבלנית, תכנית להשבחת הגגות ולהבטחת הסכמי מכירת חשמל (PPA), בסך כולל של כ-60 מיליון ש"ח. מאידך, חל גידול של כ-112 מיליון ש"ח מהרחבת אג"ח סדרה א' בחודש מאי 2024 וכ-8 מיליון שקל מפעילות שוטפת.	152,578	61,918	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול נובע בעיקרו מהפקדת פקדון לטובת PPA בקשר לפרויקטי החברה בספרד ומסיווג פקדון של כ-25 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקטי הגגות שההלוואה בגין סווגה לזמן קצר.	4,242	57,253	פיקדונות משועבדים
הגידול נובע בעיקרו מהכנסות לקבל ממתן שירותי הקמה בפרויקטים בספרד, שגדלו בכ-10 מיליון ש"ח ביחס לתקופה קודמת.	8,170	23,413	לקוחות
הגידול נובע מעיקרו מתשלום מקדמות לספקים בגין הקמת פרויקטים בספרד ובצ'ילה שגדלו בכ-9 מיליון ש"ח ביחס לתקופה קודמת, הפרש של כ-9 מיליון ש"ח נוספים בגין מוסדות.	20,133	42,574	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע בעיקרו מסיווג פרויקט אליזרסאן כמוחזק למכירה לאור מזכר ההבנות שנחתם בנושא, התקדמות תהליך המכירה מול קרן ההשקעות הגלובלית וכניסתו לתחולת IFRS 5. הפרויקט הנוסף המסווג כמוחזק למכירה הוא פרויקט גרבינה דה פוליה באיטליה, בגינו נחתם הסכם מכירה מחייב בכפוף להגעת הפרויקט למכירתו להקמה. מאידך, מספר פרויקטים שהיו מסווגים בתקופות קודמות כמוחזקים למכירה, סווגו כעת כמערכות בהקמה ויזום.	93,812	193,356	נכסים מוחזקים למכירה
היתרה הנה בגין סיווג הלוואה לצדדים קשורים (סולאיר ישראל) לזמן קצר שסווגה בתקופות קודמות לזמן ארוך.	-	7,652	הלוואה לחברה קשורה
	278,935	386,166	סך הכל נכסים שוטפים
	נכסים לא שוטפים		

פקדונות משועבדים לזמן ארוך	19,967	14,903	עיקר הגידול נובע מהפקדה לפקדונות לטובת העמדת ערבויות הקמה לפרויקטים בספרד.
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	20,931	5,891	עיקר הגידול נובע מהשקעות נוספות בחברה המוחזקת לפי שיטת השווי המאזני המחזיקה בפרויקטים בהקמה בספרד.
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	20,313	-	היתרה בגין הלוואה לחברה המוחזקת לפי שיטת השווי המאזני המחזיקה בפרויקטים בהקמה בספרד.
רכוש קבוע, נטו	1,259	430	-
מערכות לייצור חשמל מחוברות	172,356	205,120	עיקר הקיטון נובע ממכירת פרויקט פניציה בחודש דצמבר 2024 עבור כ-21 מיליון ש"ח. בנוסף, חלה ירידת ערך של כ-5 מיליון ש"ח בשווי המערכות המחוברות.
מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות	-	201,272	היתרה בתקופה הקודמת היא בגין פרויקט אליזרסאן בספרד שסווג בדוחות של השנה הנוכחית כמוחזק למכירה.
מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום	703,719	428,204	הגידול נובע בעיקרו מהשקעות נוספות בפרויקטים בספרד ובצ'ילה בסך של כ-150 מיליון ש"ח, מהיוון הוצאות מימון של כ-39 מיליון ש"ח, ממעבר של פרויקטים שבתקופות קודמות היו מסווגים כזמינים למכירה בסך של כ-80 מיליון ש"ח.
מקדמות לרכישת פרויקטים	32,203	35,426	-
נכס חוזה בגין הסדר זיכיון	8,819	12,493	הקיטון נובע משינוי בהסכמות מול הלקוח עבורו נבנה הפרויקט, שגרם להקטנת הנכס בכ-3 מיליון ש"ח.
נכסי זכות שימוש	128,274	138,932	-
מוניטין	1,155	1,222	-
מיסים נדחים	18,114	6,678	-
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	11,464	19,219	-
הלוואה לצד קשור	-	6,935	היתרה בתקופה המקבילה אשתקד נובעת מהלוואה לצד קשור שסווגה לז"א וכעת מסווגת לזמן קצר.
סך הכל נכסים לא שוטפים	1,138,575	1,076,725	-
סך הכל נכסים	1,524,741	1,355,660	-
התחייבויות שוטפות			
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואחרים	206,055	14,625	עיקר הגידול נובע מסיווג חוב של כ-200 מיליון ש"ח בגין פרויקטי הגגות לזמן קצר.

עיקר הקיטון נובע מהנפקת אג"ח סדרה ב' על דרך של החלפה, לרבות דחיית מועדי הפרעון ותשלומי הריבית.	48,897	18,580	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
עיקר הגידול נובע מהתחייבות לספקים בגין הקמת פרויקטים בספרד ובצ'ילה.	9,260	48,117	ספקים ונותני שירותים
הגידול נובע בעיקרו מריבית לשלם שגדלה בכ-2 מיליון ש"ח ביחס לתקופה קודמת בגין הלוואות ואג"ח, גידול של כ-6 מיליון ש"ח בגין מוסדות, גידול של כ-6 מיליון ש"ח בגין חברות קשורות והתחייבות ביחס לפרויקטים בהקמה בספרד, בהם הוכרו הוצאות שטרם שולמו בסך של כ-43 מיליון ש"ח.	13,874	73,416	זכאים ויתרות זכות
-	10,069	9,835	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
היתרה בגין נכסים המוחזקים למכירה.	-	121,872	התחייבויות מוחזקות למכירה
-	96,725	477,875	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לזמן ארוך			
הקיטון נובע מעיקרו מסיווג חוב של כ-200 מיליון ש"ח בגין פרויקטי הגגות לזמן קצר, מירידת ש"ח אירו-שקל ומסיווג חלק מההתחייבויות לז"ק בעקבות סיווג הנכסים כזמינים למכירה.	489,399	241,747	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
הגידול נובע בעיקרו מהרחבת אג"ח סדרה א' בחודש מאי 2024 בסך של כ-112 מיליון ש"ח ומהחלפת כ-279 מיליון ש"ח אג"ח סדרה א' לאג"ח סדרה ב' ביחס החלפה של כ-1.12 שהגדיל את יתרת אג"ח ב' בכ-33 מיליון ש"ח.	238,072	392,841	אגרות חוב
-	203	210	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
-	72,681	46,319	התחייבות מיסים נדחים
הקיטון נובע מעיקרו מירידת ש"ח אירו-שקל ומסיווג פרויקט אליזרסאן במוחזק למכירה.	133,074	123,470	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
-	678	-	התחייבות לפירוק ושיקום
-	934,107	804,587	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
-	324,828	242,279	סך הכל הון
-	1,355,660	1,524,741	סך הכל הון והתחייבויות

**2. תוצאות הפעילות (נתונים כספיים באלפי ש"ח) על פי דוחות כספיים
מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקרים)**

הסברי הדירקטוריון	נתונים באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
עיקר הגידול ביחס לתקופות קודמות נובע מעלייה משמעותית בהקמות פרויקטים בספרד לחברות כלולות.	38,694	47,671	105,720	הכנסות
				הוצאות
עיקר הגידול נובע מעלייה בהיקף ההקמות וההוצאות הקבלניות הנגזרות מכך.	(11,352)	(10,604)	(73,607)	הקמה, תחזוקה ונלוות
הירידה נובעת בעיקרה מהתקדמות בפיתוח פרויקטים שניתן להוון עלויות בגינם.	(1,895)	(1,782)	(380)	הוצאות פיתוח פרויקטים
הגידול בעלויות השכר נובע בעיקרו מהגדלת כח העבודה בפעילות בספרד וצ'ילה.	(8,079)	(10,123)	(11,890)	שכר ונלוות
עיקר הגידול נובע מעלייה בהיקף השירותים המקצועיים ביחס לעסקאות החברה בספרד ובצ'ילה (מימונים, משיכות, תהליכי מכירה וכד') של כ-3.5 מיליון ש"ח, מגידול בתשלום אגרות ושומת מע"מ של כ-2.5 מיליון ש"ח, ומעלייה בשכר הדירה בגין משרדים בחו"ל של כ-0.5 מיליון ש"ח.	(14,880)	(12,692)	(19,715)	מנהלה, מטה ואחרות
	71	102	(455)	חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
	(36,135)	(35,099)	(106,047)	סה"כ הוצאות
	2,559	12,572	(327)	רווח (הפסד) לפני מיסים, מימון, פחת והפחתות
	(17,254)	(21,730)	(22,098)	פחת והפחתות
	(4,295)	(2,297)	(5,010)	ירידת ערך מערכות
	(18,990)	(11,455)	(27,435)	הפסד תפעולי
עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהפרשי שער של כ-34 מיליון ש"ח בגין ירידת שער"ח אירו-שקל ומהפסד של כ-16 מיליון ש"ח בגין כתוצאה מהחלפת סדרת אג"ח א' (שינוי תנאים).	(26,022)	(29,317)	(78,782)	הוצאות מימון
עיקר הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהכנסות מהפרשי שער שהיו בתקופה קודמת (כ-19 מיליון שקל), כאשר מנגד יש גידול של כ-9 מיליון ש"ח מהכנסות ריבית בגין הלוואות שניתנו לצדדי ג'.	36,880	45,332	33,322	הכנסות מימון
	10,858	16,015	(45,460)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

	(8,132)	4,560	(72,895)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
	(8,965)	(4,822)	13,390	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
	(17,097)	(262)	(59,505)	הפסד לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר
				סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד (נטו ממס):
עיקר הקיטון נובע מירידת ערך בגין פרויקט אליזרסאן.	18,824	21,465	(22,994)	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
	(882)	-	-	חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	186	76	4	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
				סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:
	5,674	5,747	(646)	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	(154)	(105)	214	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
	23,648	27,183	(23,422)	סך רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
	6,551	26,921	(82,927)	רווח (הפסד) כולל לשנה נטו ממס

3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

תזרים מזומנים (באלפי ש"ח):

הסבר הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		
	2023	2024	
היתרה החיובית נובעת מגידול משמעותי בהיקף הקמת פרויקטים בספרד עבור חברות מוחזקות.	(3,346)	8,006	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
עיקר הגידול נובע מעלייה של כ-70 מיליון ש"ח בהשקעה במערכות בהקמה וייזום, עלייה של כ-65 מיליון ש"ח בפקדונות משועבדים ומגידול בהשקעה בחברות מוחזקות של כ-10 מיליון ש"ח, אל מול תמורה ממכירת פניציה של כ-20 מיליון ש"ח.	(78,068)	(258,012)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
הקיטון נובע מירידה בהיקף גיוסי האג"ח וקבלת ההלוואות, שהסתכמו בשנת 2023 לכ-188 מיליון ש"ח ובשנת 2024 לכ-112 מיליון ש"ח, וירידה של כ-15 מיליון ש"ח בהיקף הפרעונות בין השנים.	163,664	162,054	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-	712	978	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	82,962	(90,660)	סה"כ תזרים מזומנים

מקורות מימון

- ליום 31 בדצמבר, 2024, יתרת המזומנים עומדת על סך של כ-62 מיליוני ש"ח. בנוסף, לחברה יתרות פיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש (פיקדונות משועבדים) ופיקדונות בסך כולל של כ-57 מיליוני ש"ח. ביום 23 בפברואר 2025, הרחיבה החברה את אג"ח סדרה ב', כאשר התמורה נטו בגין ההרחבה הסתכמה לכ-149 מיליון ש"ח. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה, בשילוב עם הנפקת כתבי אופציה (סדרה 1) סחירים הניתנים למימוש למניות, ראו סעיף 11.6.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח זה.
- בשנת 2024 יתרת האשראי הממוצעת לזמן ארוך, לרבות חלויות שוטפות, עמדה על סך של כ-716 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הממוצעת לזמן קצר עמדה על סך של כ-100 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר ההלוואות המהותיות שניטלו על ידי חברות הקבוצה, ראו סעיף

11.6.4 לפרק א' (תיאור פעילות התאגיד) בדוח זה.

- לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה א') של החברה, מיום 7 במאי, 2024, ראו סעיף 3.ב. לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח הרבעון הראשון לשנת 2024.

- לפרטים אודות הצעת רכש חליפין של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, מיום 19 בדצמבר, 2024, ראו סעיף 11.6.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח זה.

- לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון ראה באור 16 לדו"חות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024 וכן סעיף 11.6 לפרק א' (תיאור פעילות התאגיד) בדוח זה.

ז. תזרים מזומנים חזוי

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח, החברה בחנה את קיומם של סימני אזהרה.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים ל-31 בדצמבר, 2024, בסך של כ-8 מיליוני ש"ח.

לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 31 בדצמבר, 2024, בסך של כ-13 מיליוני ש"ח.

כמו כן, ליום 31 בדצמבר, 2024, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ-92 מיליוני ש"ח. בישיבתו מיום 31 במרץ, 2025, דן דירקטוריון החברה בתזרים המזומנים החזוי, סקר את מקורות וצרכי המזומנים הקיימים והצפויים, וכן סקר את מקורות המימון והיקפי המימון הפוטנציאליים הזמינים לחברה, הכוללים בין השאר את יתרת המזומנים של החברה, את הסכמי המימון ומזכרי ההבנות שנחתמו ואת תזרים הפרויקטים הצפוי בשנים הקרובות הכולל החזר הלוואת בעלים שהועמדו לשותפים.

במהלך תקופת הדיווח, ובעקבות ארועי מלחמת "חרבות ברזל", נגרמו מספר נזקים בשל פעולות שהתרחשו אגב המלחמה לרבות פגיעה במערכות על גבי גגות בצפון ודרום ישראל עקב ירי רקטי, כטב"מים ואירועי שריפה. הפגיעות כאמור הביאו לתפוקת חסר בקרב מערכות על גבי גגות בפרויקטי הגגות של החברה בהיקף של כ-10.5 מגה בתקופות שונות לאורך השנה (להלן: "הנזקים"). אגב הפגיעות האמורות לא התאפשר לחברה לבצע תיקונים (ותחזוקה) לצורך שיקום הנזקים והשבת המתקנים לפעילות תקינה בפרקי זמן סבירים וזאת עקב הגבלות ביטחוניות ואחרות. בשל כך, בתקופת הדיווח לא עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות על פיהן מחויבת החברה מכוח הסכם ההלוואה הפרויקטאלית (כמפורט בסעיף 11.4.5 בפרק א'). אישורו של המלווה על ביצוע התאמות לאמות המידה בשל הנזקים התקבל לאחר תאריך המאזן מה שחייב את סיווגה של ההלוואה מכוח הסכם

ההלוואה הפרויקטלית להלוואה לזמן קצר חלף הלוואה לזמן ארוך, כפי שסווגה קודם לכן, וגרם לגרעון של כ- 92 בהון החוזר של החברה.

למועד אישור הדוחות החברה כ-9.5 מגה תוקנו וחזרו לפעילות בתפוקה מלאה. יתרת הפרויקטים שנפגעו פועלת בתפוקה חלקית והחברה פועלת להשלמת התיקונים בהקדם. יתר המתקנים של החברה בהפעלה מסחרית בישראל מייצרים חשמל כסדרם. לאור האמור לעיל ולאור ההסכמות אליהן הגיעה החברה עם המלווה (כמפורט בסעיף 11.6.5 בפרק א' ובביאור 11.6.5 לדוחות הכספיים של החברה), להערכת החברה סיווג ההלוואה לזמן קצר הנו חד פעמי ומהרבעון הראשון לשנת 2025 ההלוואה הפרויקטלית תסווג לזמן ארוך.

בהסתמך על בחינת נתונים אלה, דירקטוריון החברה קבע כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן, וכן קבע כי אין לחברה כל בעיית נזילות.

יודגש כי, האמור בסעיף זה בדבר תזרים המזומנים הצפוי מהפרויקטים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של הקבוצה אשר עלולים להשפיע על תזרים המזומנים החזוי, והערכת החברה בדבר סיווג ההלוואה לזמן ארוך החל מהרבעון הראשון לשנת 2025, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלויים בגורמים שאינם בשליטת החברה, וככזה הוא אינו ודאי, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

ח. 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.

ט. סיכונים כלכליים

נוסף על האמור בסעיף 11.14 לפרק תיאור פעילות החברה, לפעילות החברה נלווים גורמי סיכון הקשורים לנזילות ומקורות מימון, כדלקמן:

1. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד בפירעון התחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה בנוגע לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות

המספקת לעמוד בהתחייבויותיה במועד, בתנאים הרגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

תחזית תזרימי מזומנים נקבעת 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.

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

למועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מערכות מחוברות לרשת החשמל בישראל, ספרד, צ'ילה ופולין בהספק כולל של כ-119 מגה וואט, וכן פרויקטים בייזום, בפיתוח מתקדם, בהקמה ולקראת הקמה בישראל, ספרד, איטליה, צ'ילה ופולין בהספק כולל של כ-4 ג'יגה וואט. לחברה הפסד כולל לתקופה של כ-83 מיליוני ש"ח ותזרים חיובי מפעילות שוטפת של כ-8 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024. המודל העסקי של החברה כולל, בין היתר, הכנסות מייזום ופרמיות יזמיות, כאשר החברה, בכל נקודת זמן בחיי הפרויקט, בוחנת למקסם את ערכו, זאת באמצעות מימוש מלא או חלקי של הפרויקט בשלבים שונים.

2. סיכוני שוק

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

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

בגין דמי השכירות אינה מהותית שכן רק חלק קטן מהצבר שייכים לקטגוריה זו. עם זאת, לחברה יתרת אג"ח סדרה א' צמודה למדד בסך של כ-89 מיליוני ש"ח (לפני הצמדה), כאשר כל הסכום מגודר ולא חשוף לעליית המדד וכן יתרת אג"ח סדרה ב' צמודה למדד בסך של כ-455 מיליוני ש"ח (לפני הצמדה).

תעריף מכירת חשמל: החברה חשופה לסיכונים הכרוכים בירידת מחירי החשמל בעיקר בפרויקטים בהם מכירת החשמל מבוצעת ללקוח הקצה (כדוגמת פרויקטים במסגרת אסדרת מונה נטו) או לרשת החשמל במחירי הספוט (כדוגמת הפרויקטים בספרד). למזעור הסיכון, פועלת החברה להכללת כמות מירבית של פרויקטי החברה למסגרת אסדרות שונות של רשות החשמל, המבטיחות תעריפי חשמל קבועים לאורך חיי הפרויקט. כמו כן, בקשר עם הפרויקטים בספרד, דואגת החברה להתקשר בהסכמי מכירת חשמל במחירים קבועים מול גופים מסחריים איתנים פיננסית, למרבית היקף הייצור של הפרויקטים לטווח ארוך.

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

סיכון ריבית: סיכון בגין שינוי בשיעור הריבית נובע מהלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים החושפים את החברה לסיכון תזרים מזומנים ולהפסדים. לחברה ולתאגידים בבעלותה בין היתר הלוואות ומסגרות אשראי בריבית משתנה הצמודות לריבית היוריבור. הלוואות ומסגרות אשראי אלו כוללות (1) מסגרת אשראי של חוב בכיר בפרויקט אליזרסאן בריבית קבועה של 2.75% והלוואות מזנין הנושאת 6.5% ריבית מעל ריבית היוריבור שלא תפחת מ- (-2.5%); (2) הלוואות פיתוח מסוג מסגרת אשראי מתחדשת מבנק Austria AG KommunalKredit הכוללת מסגרת אשראי בסך כולל של 55 מיליון אירו בשיעור ריבית של Euribor+6.5%. בגין הלוואות אלו, כל שינוי של 0.5% בריבית יגרום לגידול של כ-275 אלפי אירו בהוצאות הריבית השנתית.

כמו כן, לחברה יתרת אגרות חוב סדרה א' בסכום של כ-89 מיליון ש"ח בריבית של 2.3% צמוד למדד אשר גודרה במלואה, באופן המשקף לסכום האמור ריבית

קבועה של כ-4.96% לאורך חיי האג"ח וכן יתרת אג"ח סדרה ב' צמודה למדד בסך של כ-455 מיליוני ש"ח (לפני הצמדה).

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

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

כמו כן, חלק מהרכישות של 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 משולמת התמורה המלאה עבור הציוד נשוא המערכת. לפרטים נוספים בדבר גורמי סיכון פיננסיים ראו סעיף 26 לפרק תיאור פעילות החברה.

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

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

א. תרומות

למועד הדו"ח אין לחברה מדיניות בנושא תרומות. החברה תורמת סכומים שאינם

מהותיים מעת לעת לעמותות וארגונים שונים, שאינם קשורים בכל אופן שהוא לבעלי העניין ונושאי המשרה בחברה.

ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

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

ג. דירקטורים בלתי תלויים

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

ד. מבקר פנימי

שם המבקר: רוגוזינסקי גיל (רו"ח).

תאריך תחילת כהונה: 8 באפריל, 2021.

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

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

הממונה הארגוני על המבקר: כממונה ארגוני על המבקר נקבע יו"ר הדירקטוריון של

החברה.

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי: תוכנית העבודה של מבקר הפנים הנה שנתי. נכון למועד דוח זה הושלמה תוכנית העבודה לשנת 2024. ביום 25 במרץ, 2025 ועדת הביקורת של החברה אישרה את תוכנית העבודה של מבקר הפנים לשנת 2025 אשר נקבעה על סמך סקר סיכונים שערך מבקר הפנים. המבקר הפנימי רשאי לסטות מתוכנית העבודה לאחר שיקול דעת מקצועית ולאחר עדכון יו"ר הועדה.

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

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

תוכנית העבודה לשנת 2024 כללה כ-700 שעות בביקורת פנימית של החברה. לדעת הדירקטוריון, היקף זה מתאים לפעילות המסוקרת על ידי המבקר הפנימי נכון למועד הדוח. בנוסף, היקף העסקת המבקר הפנימי תקבע בכל שנה עם אישור תוכנית העבודה, בין היתר בשים לב לסקר הסיכונים, היקף תוכנית העבודה לשנה הרלבנטית, למורכבות תוכנית העבודה ולרגישות הנושאים הנבדקים באותה שנה. להערכת דירקטוריון החברה, היקף עבודתו הנוכחית של מבקר הפנים של החברה ותוכנית עבודתו הנוכחית הינם סבירים בהתחשב במועד הנפקת החברה, גודלה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעילויותיה העסקיות והיקפן, ויש בה כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

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

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

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

מועדי הגשת דוחות הביקורת: להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי מבקר הפנים, לגבי תקופת הדוח:

מס'	מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
1	01/08/2024	19/08/2024
2	29/09/2024	24/11/2024
3	21/11/2024	24/11/2024
4	09/03/2025	25/03/2025

תגמול: שכרו של המבקר הפנימי בגין השירותים שניתנו על ידו בגין תוכנית עבודה לשנת 2024 הינו כ-173 אלפי ש"ח. לדעת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי לא משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי, וזאת בין היתר, בשים לב להתרשמות הדירקטוריון מהדוח שהוגש על ידו עד כה, וכן למיטב ידיעת החברה בשים לב להיקף שכרו כמבקר הפנימי של החברה.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי: הדירקטוריון סבור כי היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.

ה. פרטים בדבר המבקר של התאגיד

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד KPMG סומך חייקין (להלן: "**משרד רוה"ח**"). השירותים שניתנו על ידי משרד רוה"ח כוללים את דוח הביקורת לשנת 2024 ושירותים נוספים הקשורים בביקורת. כמו כן, ניתנו שירותי מס בהיקף לא מהותי.

שכר טרחת רו"ח המבקר בשנים 2023 ו-2024 בגין שירותי ביקורת ומס ושירותים קשורים לשירותי ביקורת ומס עמדו על סך של 891 אלפי ש"ח ו-1,053 אלפי ש"ח, בהתאמה.

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים מובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס, בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

ו. מורשי חתימה עצמאיים

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

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של

התאגיד

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

לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024.

ב. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים, החברה עשתה, בין היתר, שימוש בהערכת שווי הוגן של סכום בר ההשבה ביחס לפרויקט אלצ'ה ובהערכת שווי הוגן לפרויקט אליזרסאן לטובת רישום חשבונאי במסגרת יישום מודל הערכה מחדש. מלבד הערכות שווי אלו, שהינן מהותיות מאוד, יתר הערכות השווי אינן מהותיות או מהותיות מאוד.

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

זיהוי נושא ההערכה:	בחינה לירידת ערך מוניטין פרויקט אלצ'ה
תיאור נושא ההערכה:	לבחון ולהעריך האם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך מוניטין של יחידה המניבה מזומנים, פרויקט אלצ'ה ליום 31 בדצמבר, 2024, וזאת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 ירידת ערך נכסים (IAS 36).
עיתוי ההערכה:	31/12/2024
זיהוי מעריך השווי:	העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות ר"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה-Corporate Finance במשרד BDO זיו האפט. 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. BDO זיו האפט, ייעוץ וניהול בע"מ אשר הינה חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר, בין היתר: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ובדיקת נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין

ונכסים בלתי מוחשיים, מיזוגים ורכישות ועוד. לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברה.	
בהתאם להסכם ההתקשרות, באם מעריך השווי יחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת סולאיר, לשפות את מעריך השווי בגין כל סכום כאמור שישולם על ידו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.	התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
DCF היוון תזרימי המזומנים.	מודל ההערכה:
שנות התחזית- 33 שנים שיעור היוון WACC (נומינלי, במטבע יורו) – 7% שיעור מס -25% תחזית מחירי מכירה – כמפורט בהערכת השווי הסתברויות כמפורט בהערכת השווי	הנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי:

החברה, באמצעות מר יאיר אייזן, סמנכ"ל הכספים של החברה.	זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי:
21.1.2025.	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי:
דוח שנתי.	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי:
BDO יעוץ וניהול בע"מ.	שם מעריך השווי:
ראה טבלה לעיל.	פרטי מעריך השווי:
ראה טבלה לעיל.	פרטי השכלתם וניסיונם של מערכי השווי:
שכר טרחה נקבע מראש במסגרת ההתקשרות ללא התניות.	התניות, אם היום כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי:
בהתאם להסכם ההתקשרות, באם מעריך השווי יחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת סולאיר, לשפות את מעריך השווי בגין כל סכום כאמור שישולם על ידו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.	הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, הייתה הסכמה כאמור, יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי:

להלן פרטים בדבר הערכת השווי שנעשתה ביחס לשווי ההוגן של פרויקט אליזרסאן:

זיהוי נושא ההערכה:	הערכת שווי פרויקט אליזרסאן כחלק מיישום מודל הערכה מחדש
תיאור נושא ההערכה:	הערכת שווי לפרויקט אליזרסאן לטובת רישום חשבונאי במסגרת יישום מודל הערכה מחדש בהתאם לתקן IAS 16.
עיתוי ההערכה:	31/12/2024
זיהוי מעריך השווי:	העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות ר"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה-Corporate Finance במשרד BDO זיו האפט. 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 התקנה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP). בעבר שגיב הרצה באוניברסיטת בר אילן בחשבונאות והערכות שווי. BDO זיו האפט, ייעוץ וניהול בע"מ אשר הינה חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר, בין היתר: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ובדיקת נאותות מסויות, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, מיזוגים ורכישות ועוד. לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברה.
התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	בהתאם להסכם ההתקשרות, באם מעריך השווי יחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת סולאיר, לשפות את מעריך השווי בגין כל סכום כאמור שישולם על ידו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.
מודל ההערכה:	DCF היוון תזרימי המזומנים.
הנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי:	שנות התחזית - 32 שנים שיעור היוון WACC (נומינלי, במטבע יורו) - 6.25% שיעור מס - 25% תחזית מחירי מכירה - כמפורט בהערכת השווי הסתברויות כמפורט בהערכת השווי

כן יצוין כי מעריך השווי העיקרי של נכסי החברה הוא BDO זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ (להלן: "BDO יעוץ וניהול"). שיעור הנכסים שהושפעו ישירות מהערכות השווי של מעריך השווי מהווה כ-21% משווי הנכסים במאזן החברה ליום 31 בדצמבר, 2024. מעריך השווי BDO יעוץ וניהול אינו תלוי בחברה. לפרטים אודות פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות הדיווח, ראו להלן:

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

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

אגרות החוב (סדרה א') ¹	
19.01.2022	מועד הנפקה ראשונה
11.7.2023	מועד 1 הרחבת הסדרה
7.5.2024	מועד 2 הרחבת הסדרה
19.12.2024	מועד 3 החלפת סדרה א' בסדרה ב' לפי דוח הצעת רכש חליפין חלקית
242,000	סך שווי נקוב למועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
300,500	סך שווי נקוב לאחר הרחבה 1 של הסדרה (באלפי ש"ח)
379,360	סך שווי נקוב לאחר הרחבה 2 של הסדרה (באלפי ש"ח)
99,360	סך שווי נקוב לאחר החלפת סדרה א' בסדרה ב' לפי דוח הצעת רכש חליפין חלקית (בהתאם למועד 3 לעיל) (באלפי ש"ח)
82,800	סך שווי נקוב לאחר החלפת סדרה א' בסדרה ב' לפי דוח הצעת רכש חליפין חלקית (בהתאם למועד 3 לעיל) ולאחר פדיון אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)
91,668	שווי אגרות החוב בבורסה במועד אישור הדו"ח (באלפי ש"ח)

¹ לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה א'), ראו שטר הנאמנות מיום 23 בינואר, 2022 (מס'פר אסמכתא: 2022-01-009501) (להלן: "שטר הנאמנות") ומובא בדוח זה על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה א') ¹	
	ש"ח)
2.3% קבועה מוצמדת למדד המחירים לצרכן.	סוג הריבית
פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים (2022-2027) כולל.	מועדי תשלום ריבית
ב-5 תשלומים לא שווים, שישולמו בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023-2027 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 10% מהערך הנקוב של אגרות החוב; כל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 15% מהערך הנקוב של אגרות החוב; התשלום הרביעי יהווה 20% מהערך הנקוב של אגרות החוב והתשלום החמישי והאחרון יהווה 40% מהערך הנקוב של אגרות החוב.	מועדי תשלום קרן
כן	האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)
82,800	ע.נ נומינלי ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)*
89,379	ערך בספרים של יתרת האג"ח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
-	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
89,391	השווי הבורסאי ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
אם יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה, תבצע החברה פדיון מוקדם במסגרתו תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה א') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך המתואם של אגרות החוב (היינו, הערך	
פדיון מוקדם	

אגרות החוב (סדרה א') ¹	
הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב). כמו כן, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם בכל עת, החל מתום 30 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 12.2 בשטר הנאמנות, מיום 23/01/2022 (לפרטים נוספים אודות שטר הנאמנות ראה דווח מידי מספר 2022-02-009501), להלן "שטר הנאמנות", והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.	
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.	בטחונות
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: - ההון העצמי (ע"פ הדוחות המאוחדים של החברה) לא יפחת מסך של 85 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים – נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, ההון העצמי עומד על סך של כ-221 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה. - היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו לא יפחת משיעור של 25% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו עומד על סך של כ-37%. החברה עומדת באמת המידה. - היחס בין החוב הפיננסי נטו, מאוחד ל-EBITDA מאוחד מתואם לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, היחס בין החוב הפיננסי נטו, מאוחד ל-EBITDA מאוחד מתואם עומד על סך של כ-9.73. החברה עומדת באמת המידה.	אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב (סדרה א')¹

בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של החברה, החוב הפיננסי נטו, מאוחד כולל – (1) חוב לזמן קצר ממוסדות פיננסיים ומכל גוף אחר שעיסוקו העמדת הלוואות בסך של 281,507 אלפי ש"ח; (2) חוב לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים ומכל גוף אחר שעיסוקו העמדת הלוואות בסך של 241,747 אלפי ש"ח; (3) חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב בסך של 411,691 אלפי ש"ח; (4) התחייבויות פיננסיות אחרות נושאות ריבית (התחייבויות אלו כוללות התחייבויות בגין חכירה (IFRS16) והלוואות מאחרים) בסך של 147,478 אלפי ש"ח, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, שאינם מוגבלים בסך של 61,918 אלפי ש"ח.

החוב הפיננסי נטו, מאוחד, כולל את החוב הפיננסי נטו כאמור לעיל בניכוי: (1) התחייבויות בגין חכירה המוצגות לפי תקן דיווח בינלאומי IFRS 16 בסך של 147,478 אלפי ש"ח; (2) התחייבויות בגין נכסים שטרם הופעלו מסחרית או שטרם חלפה שנה ממועד הפעלתם המסחרית או ממועד השלמת רכישתם, לפי המאוחר, במועד הבדיקה, כאשר במסגרת זו יכללו גם התחייבויות שנטלה החברה והועמדו על ידה כמימון להקמת נכס כאמור או חלק מימון להקמת נכס כאמור (בגובה המימון כאמור), ובלבד שאין חוב פיננסי אחר הבכיר למימון שהעמידה החברה בקשר עם אותו נכס כאמור בסך של 421,395 אלפי ש"ח. מכאן, החוב הפיננסי נטו, מאוחד מסתכם לסך של 451,632 אלפי ש"ח.

ה-EBITDA מאוחד מתואם בשנת 2024, כולל הפסד תפעולי (הפסד לפני מימון ומיסים) בסך של 327 אלפי ש"ח בתוספת: (1) תוצאות מתקנים המטופלים לפי שיטת הנכס הפיננסי (פרשנות IFRIC 12) לפי שיטת הרכוש הקבוע בסך של 950 אלפי ש"ח; (2) רווחי תחזוקה והקמה שהתקבלו מתאגידים מאוחדים בידי החברה או מוחזקים על ידה בסך של 20,857 אלפי ש"ח; (3) דמי ניהול ודמי ייזום שהתקבלו מתאגידים מאוחדים בידי החברה או מוחזקים על ידה בסך של 22,545 אלפי ש"ח². בנטרול: (1) השפעות מתקנים המטופלים לפי שיטת

² יובהר כי, לא ניתן לראות בדוחות המאוחדים את סך דמי ניהול ודמי ייזום שהתקבלו מתאגידים מאוחדים בידי החברה או מוחזקים על ידה, מאחר והללו מתבטלים במאוחד. מקור ההכנסות האמורות הנו מכוח שירותים שמעניקה החברה לתאגידים מאוחדים או מוחזקים על ידה מכוח תחום פעילות הניהול והקמה.

אגרות החוב (סדרה א') ¹	
הנכס הפיננסי (פרשנות 12 IFRIC) בסך של 140 אלפי ש"ח; (2) הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של 365 אלפי ש"ח; (3) הוצאות חד פעמיות בסך של 2,190 אלפי ש"ח, אשר הנו עומד על סך של 46,440 אלפי ש"ח. בהתאם, היחס בין החוב הפיננסי נטו, מאוחד ל-EBITDA מאוחד מתואם עומד על 9.73.	
מגבלות על חלוקת דיבידנד	אין מגבלות על חלוקת דיבידנד למעט הדרישה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות בתום תקופת הדוח ובמהלכה	כן.
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי?	לא.
פרטי הנאמן	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.

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

אגרות החוב (סדרה ב') ³	
מועד הנפקה ראשונה	19.12.2024
מועד הרחבת הסדרה	23.2.2025
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	312,200

³ לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה א'), ראו שטר הנאמנות מיום 22 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 01-626031-2024) (להלן "שטר הנאמנות") ומובא בדוח זה על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה ב') ³	
סך שווי נקוב לאחר הרחבה הסדרה (באלפי ש"ח)	455,426
שווי אגרות החוב בבורסה במועד אישור הדו"ח (באלפי ש"ח)	463,851
סוג הריבית	4.9% קבועה מוצמדת למדד המחירים לצרכן.
מועדי תשלום ריבית	פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025-2029, התשלום האחרון ביום 30 ביוני, 2030.
מועדי תשלום קרן	ב-4 תשלומים שנתיים לא שווים, שישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025-2029 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשונים יהווה 10% מהערך הנקוב של אגרות החוב והתשלום החמישי והאחרון יהווה 70% מהערך הנקוב של אגרות החוב.
האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)	כן
ע.נ נומינלי ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	312,200
ערך בספרים של יתרת האג"ח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	322,042
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	377
השווי הבורסאי ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	317,976
פדיון מוקדם	אם יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהירשום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי אגרות החוב (סדרה ב') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה, תבצע החברה פדיון מוקדם במסגרתו תפדה החברה

אגרות החוב (סדרה ב') ³	
את אגרות החוב (סדרה ב') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך המתואם של אגרות החוב (היינו, הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב). כמו כן, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם בכל עת, החל מתום 30 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 12.2 בשטר הנאמנות, מיום 22/12/2024 והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.	
נכון למועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה ב') 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.	בטחונות
עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן: - ההון העצמי (ע"פ הדוחות המאוחדים של החברה) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים – נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, ההון העצמי עומד על סך של כ-221 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה. - היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו לא יפחת משיעור של 25% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו עומד על סך של כ-37%. החברה עומדת באמת המידה. - היחס בין החוב הפיננסי נטו, מאוחד ל- EBITDA מאוחד מתואם לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, היחס בין החוב הפיננסי נטו, מאוחד ל- EBITDA מאוחד מתואם עומד על סך של כ-9.39. החברה עומדת באמת המידה.	אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב (סדרה ב')³

בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של החברה, החוב הפיננסי נטו, מאוחד כולל – (1) חוב לזמן קצר ממוסדות פיננסיים ומכל גוף אחר שעיסוקו העמדת הלוואות בסך של 281,507 אלפי ש"ח; (2) חוב לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים ומכל גוף אחר שעיסוקו העמדת הלוואות בסך של 241,747 אלפי ש"ח; (3) חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב בסך של 411,691 אלפי ש"ח; (4) התחייבויות פיננסיות אחרות נושאות ריבית (התחייבויות אלו כוללות התחייבויות בגין חכירה (IFRS16) והלוואות מאחרים) בסך של 147,478 אלפי ש"ח, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, שאינם מוגבלים בסך של 61,918 אלפי ש"ח.

החוב הפיננסי נטו, מאוחד, כולל את החוב הפיננסי נטו כאמור לעיל בניכוי: (1) התחייבויות בגין חכירה המוצגות לפי תקן דיווח בינלאומי IFRS 16 בסך של 147,478 אלפי ש"ח; (2) התחייבויות בגין נכסים שטרם הופעלו מסחרית או שטרם חלפה שנה ממועד הפעלתם המסחרית או ממועד השלמת רכישתם, לפי המאוחר, במועד הבדיקה, כאשר במסגרת זו יכללו גם התחייבויות שנטלה החברה והועמדו על ידה כמימון להקמת נכס כאמור או חלק מימון להקמת נכס כאמור (בגובה המימון כאמור), ובלבד שאין חוב פיננסי אחר הבכיר למימון שהעמידה החברה בקשר עם אותו נכס כאמור בסך של 487,133 אלפי ש"ח. מכאן, החוב הפיננסי נטו, מאוחד מסתכם לסך של 436,199 אלפי ש"ח.

ה-EBITDA מאוחד מתואם לשנת 2024 כולל הפסד התפעולי (הפסד לפני מימון ומיסים) בסך של 327 אלפי ש"ח בתוספת: (1) תוצאות מתקנים המטופלים לפי שיטת הנכס הפיננסי (פרשנות 12 IFRIC) לפי שיטת הרכוש הקבוע בסך של 950 אלפי ש"ח; (2) רווחי תחזוקה והקמה שהתקבלו מתאגידים מאוחדים בידי החברה או מוחזקים על ידה בסך של 20,857 אלפי ש"ח; (3) דמי ניהול ודמי ייזום שהתקבלו מתאגידים מאוחדים בידי החברה או מוחזקים על ידה בסך של 22,545 אלפי ש"ח⁴. בנטרול: (1) השפעות מתקנים המטופלים לפי שיטת

⁴ יובהר כי, לא ניתן לראות בדוחות המאוחדים את סך דמי ניהול ודמי ייזום שהתקבלו מתאגידים מאוחדים בידי החברה או מוחזקים על ידה, מאחר והללו מתבטלים במאוחד. מקור ההכנסות האמורות הנו מכוח שירותים שמעניקה החברה לתאגידים מאוחדים או מוחזקים על ידה מכוח תחום פעילות הניהול והקמה.

אגרות החוב (סדרה ב')³	
הנכס הפיננסי (פרשנות 12 IFRIC) בסך של 140 אלפי ש"ח; (2) הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של 365 אלפי ש"ח; (3) הוצאות חד פעמיות בסך של 2,190 אלפי ש"ח, אשר הנו עומד על סך של 46,440 אלפי ש"ח. בהתאם, היחס בין החוב הפיננסי נטו, מאוחד ל-EBITDA מאוחד מתואם עומד על 9.39. יחס הון עצמי למאזן נטו במאוחד לא יפחת מ-12%. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, יחס הון עצמי למאזן נטו במאוחד עומד על סך של כ-15%. החברה עומדת באמת המידה.	
אין מגבלות על חלוקת דיבידנד למעט הדרישה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.	מגבלות על חלוקת דיבידנד
כן.	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות בתום תקופת הדוח ובמהלכה
לא.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי?
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.	פרטי הנאמן

אלון שגב, דירקטור
ומנכ"ל

ספאולה וילין שגב, יו"ר
דירקטוריון

תאריך: 31 במרץ, 2025



סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2024

SOLAR
RENEWABLE ENERGIES



תוכן עניינים

דוח רואה החשבון המבקר

דוחות על המצב הכספי מאוחדים

דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל מאוחדים

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 437 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, וחלקה של החברה ברווחיהן (הפסדיהן) הכולל הינו כ- 102 אלפי ש"ח וכ- (811) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של רכוש קבוע במודל הערכה מחדש

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לביאור 1.3 לדוחות הכספיים המאוחדים, מערכות מחוברות לייצור חשמל על גבי גגות ומערכות קרקעיות אשר עונות להגדרת רכוש קבוע, מוצגות לפי מודל הערכה מחדש ונכללות לפי שוויין ההוגן בניכוי פחת שנצבר ממועד הערכה מחדש.

בהתאם לביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, השווי ההוגן הכולל של המערכות לייצור חשמל המחוברות על גבי גגות והמערכות הקרקעיות (אשר סווגו כנכסים מוחזקים למכירה) הנמדדות בשווי הוגן הינו בסך של 172,356 אלפי ש"ח ו-153,680 אלפי ש"ח בהתאמה. בגין השינוי בשווי ההוגן של כלל המערכות המוצגות לפי מודל הערכה מחדש, הכירה החברה בתקופת הדוח בהפסד כולל אחר (נטו ממס) בסך של 22,994 אלפי ש"ח, ובהפסד מירידת ערך של 5,010 אלפי ש"ח.

השווי ההוגן מבוסס על הערכות שווי, המתבצעות באמצעות מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי מטעם החברה, הנקבע על פי הוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים (DCF). אומדן השווי ההוגן מבוסס על הנחות סובייקטיביות של ההנהלה, לרבות תחזית מחירי שוק, שיעור שחיקה שנתית של תפוקת פאנלים והנחות בקשר לשיעור ההיוון.

הקביעה של השווי ההוגן של רכוש קבוע של החברה מחייבת הפעלת שיקול דעת, וכן שינויים בהנחות ששימושו בקביעה של השווי ההוגן עלולים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הרכוש הקבוע. לפיכך זיהינו את הביקורת על השווי הוגן של רכוש קבוע במודל הערכה מחדש כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת העיקריים שלנו כללו, בין היתר:

- השגת הבנה בדבר תהליך העבודה של החברה בקשר לאמידת השווי ההוגן של רכוש קבוע במודל הערכה מחדש.
- שימוש במומחים מטעמנו בעלי ידע וניסיון נדרשים בבחינת שיטת הערכת השווי, בחינת סבירות שיעור ההיוון ובחינת נאותות התחשיבים האריתמטיים באופן מדגמי.
- בחינת סבירות ההנחות המשמעותיות ששימשו את מעריך השווי מטעם החברה בבניית תחזיות תזרימי המזומנים, בין היתר, על ידי השוואתן באופן מדגמי לתוצאות היסטוריות במסגרת בחינה רטרופקטיבית, ולאסמכתאות רלוונטיות, לרבות תחזיות מחירי שוק.
- הערכה של מומחיותו ואי תלותו של המומחה מטעם החברה בקשר עם הערכות השווי האמורות.
- בחינת נאותות הגילויים שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

סומך חייקין

רואי חשבון

31 במרץ 2025

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		ביאור	
נכסים שוטפים			
152,578	61,918	4	מזומנים ושווי מזומנים
4,242	57,253		פקדונות משועבדים
8,170	23,413	5	לקוחות
20,133	42,574	6	חייבים ויתרות חובה
(*)93,812	193,356	7	נכסים מוחזקים למכירה
-	7,652	2ד29	הלוואה לצד קשור
278,935	386,166		
נכסים שאינם שוטפים			
14,903	19,968		פקדונות משועבדים לזמן ארוך
5,891	20,931	ב8	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	20,313	ב8	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
430	1,259		רכוש קבוע, נטו
205,120	172,356	9	מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות
201,272	-	7,9	מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות
(*)428,204	703,719	9	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
(*)35,426	32,203	10	מקדמות לרכישת פרויקטים
12,493	8,819	11	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
138,932	128,274	12	נכסי זכות שימוש
1,222	1,155		מוניטין
6,678	18,114	18	נכסי מיסים נדחים
19,219	11,464	13	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
6,935	-	2ד29	הלוואה לצד קשור
1,076,725	1,138,575		
1,355,660	1,524,741		סה"כ נכסים

(*)התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה באור 2ז.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		ביאור	
התחייבויות שוטפות			
14,625	206,055	16	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואחרים
48,897	18,580	16	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
9,260	48,117	15	ספקים ונותני שירותים
13,874	73,416	14	זכאים ויתרות זכות
10,069	9,835	12	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
-	121,872	7	התחייבויות מוחזקות למכירה
96,725	477,875		
התחייבויות שאינן שוטפות			
489,399	241,747	16	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
238,072	392,841	16	אגרות חוב
203	210		התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
(**) ^{72,681}	46,319	18	התחייבות מסים נדחים
133,074	123,470	12	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
678	-		התחייבות לפירוק ושיקום
934,107	804,587		
הון			
(*)-	(*)-		הון מניות
238,317	238,786		פרמיה על מניות
72,132	54,137		קרנות הון
9,581	9,581		תקבולים על חשבון אופציות ומניות
(30,576)	(80,501)		יתרת הפסדים
289,454	222,003		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
(**) ^{35,374}	20,276		זכויות שאינן מקנות שליטה
324,828	242,279		סך הכל הון
1,355,660	1,524,741		סך הכל התחייבויות והון

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה באור 2.2.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

31 במרץ 2025

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

פאולה וילין שגב
יו"ר דירקטוריון

אלון שגב
מנכ"ל

יאיר אייזן
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024	ביאור	
אלפי ש"ח				
38,694	47,671	105,720	22	הכנסות
				הוצאות
(11,352)	(10,604)	(73,607)	23	הקמה, תחזוקה ונלוות
(1,895)	(1,782)	(380)		הוצאות פיתוח פרויקטים
(8,079)	(10,123)	(11,890)		שכר ונלוות
(14,880)	(12,692)	(19,715)	24	מנהלה, מטה ואחרות
				חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
71	102	(455)		
(36,135)	(35,099)	(106,047)		
2,559	12,572	(327)		רווח (הפסד) לפני מיסים, מימון, פחת והפחתות
(17,254)	(21,730)	(22,098)		פחת והפחתות
(4,295)	(2,297)	(5,010)		ירידת ערך מערכות
(18,990)	(11,455)	(27,435)		הפסד תפעולי
(*) (26,022)	(*) (29,317)	(78,782)	26	הוצאות מימון
(*) 36,880	(*) 45,332	33,322	27	הכנסות מימון
10,858	(*) 16,015	(45,460)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(8,132)	4,560	(72,895)		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(*) (8,965)	(*) (4,822)	13,390	18	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(17,097)	(262)	(59,505)		הפסד לשנה
				רווח כולל אחר
				סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד (נטו ממס):
(*) 18,824	21,465	(22,994)		רווח (הפסד) מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
(882)	-	-		חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
186	76	4		רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
				סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:
(*) 5,674	(*) 5,747	(646)		הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(154)	(105)	214		שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
23,648	27,183	(23,422)		סך רווח (הפסד) כולל אחר
6,551	26,921	(82,927)		רווח (הפסד) כולל לשנה נטו ממס

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה באור 2.ז.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ₪			
			רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:
(11,148)	10,181	(52,431)	בעלים של החברה
(*) (5,950)	(*) (10,443)	(7,074)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(17,098)	(262)	(59,505)	
			רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:
6,715	28,671	(67,816)	בעלים של החברה
(*) (165)	(*) (1,750)	(15,111)	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,550	26,921	(82,927)	
			רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):
(0.8)	0.74	(3.19)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה
			סכום של הון המניות ששימש בחישוב הרווח (ההפסד) למניה:
13,883,616	13,850,184	16,412,102	בסיסי ומדולל למניה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה באור 2.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024													
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	
אלפי ש"ח													
324,828(**)	35,374(**)	289,454	(30,576)	(259)	9,581	19,401	(726)	4,820	(213)	49,109	238,317	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(59,505)	(7,074)	(52,431)	(52,431)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
(23,422)	(8,037)	(15,385)	-	214	-	-	755	-	4	(16,358)	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
-	-	-	2,506	-	-	-	-	-	-	(2,506)	-	-	הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים
-	-	-	-	-	-	-	-	(469)	-	-	469	-	פקיעת אופציות
13	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקת רווחים בשותפות מאוחדת
365	-	365	-	-	-	-	-	365	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
242,279	20,276	222,003	(80,501)	(45)	9,581	19,401	29	4,716	(209)	30,245	238,786	- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.
(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה באור 2.
הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023													
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 מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח													
217,457 (**)	37,115 (**)	180,342	(42,058)	(154)	-	19,312	(3,782)	3,428	(289)	34,947	168,938	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(262) (**)	(310,44) (**)	10,181	10,181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
27,183 (**)	8,693 (**)	18,490	-	(105)	-	-	3,056	-	76	15,463	-	-	רווח כולל אחר לשנה
-	-	-	1,301	-	-	-	-	-	-	(1,301)	-	-	הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים
78,960	-	78,960	-	-	9,581	-	-	-	-	-	69,379	-	הנפקת מניות וכתבי אופציות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פקיעת אופציות
187	98	89	-	-	-	89	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
(88)	(88)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקת רווחים בשותפות מאוחדת
1,392	-	1,392	-	-	-	-	-	1,392	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
324,828 (**)	35,374 (**)	289,454	(30,576)	(259)	9,581	19,401	(726)	4,820	(213)	49,109	238,317	- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה באור 2.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022													
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים	יתרת הפסדים	קרן הון מעסקאות ת גידור	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן בגין מדידה של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח													
207,254 (**)	37,162 (**)	170,092	(32,233)	-	3,152	19,205	(6,847)	-	(476)	21,505	165,786	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(17,098) (**)	(5,950) (**)	(11,148)	(11,148)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
23,648 (**)	5,785 (**)	17,863	-	(154)	-	-	3,065	-	186	14,766 (**)	-	-	רווח כולל אחר לשנה
-	-	-	1,323	-	-	-	-	-	-	(1,323)	-	-	הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים
-	-	-	-	-	(3,152)	-	-	-	-	-	3,152	-	פקיעת אופציות
225	118	107	-	-	-	107	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
3,428	-	3,428	-	-	-	-	-	3,428	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
217,457 (**)	37,115 (**)	180,342	(42,058)	(154)	-	19,312	(3,782)	3,428	(290)	34,948 (**)	168,938	- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה באור 2.2.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
(*) (17,097)	(*) (262)	(59,505)	רווח (הפסד) לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
17,505	21,730	22,098	פחת והפחתות
(*) 8,965	(*) 4,822	(13,390)	מיסים על הכנסה
(*) (10,858)	(*) (16,015)	45,460	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(71)	(102)	455	חלק בהפסדי (רווחי) חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
3,428	1,392	365	עסקאות תשלום מבוסס מניות
-	1,129	220	הפחתת פרויקטים ללא היתכנות כלכלית
4,295	2,297	5,010	הפסד מירידת ערך כתוצאה מהערכה מחדש של מערכות מחוברות
23,264	15,253	60,218	
			ב. שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר)
(7,586)	4,175	(17,611)	ירידה (עליה) בלקוחות
6,178	5,078	(23,421)	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(1,080)	(7,293)	(489)	עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,576	2,173	20,568	עליה בספקים ובנותני שירותים
(4,926)	2,453	49,267	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
77	142	-	ירידה בנכס חוזה בגין הסדר זיכיון
(3,761)	6,728	28,314	
2,406	21,719	29,027	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור
(6,046)	(10,756)	(11,901)	תשלומי ריבית הלוואות
(4,029)	(5,239)	(4,982)	תשלומי ריבית בגין התחייבות בגין חכירה
(3,411)	(9,665)	(6,099)	תשלומי ריבית בגין אג"ח
(245)	(890)	(692)	תשלומי ריבית בגין עמלות ומוסדות
(*) (3,658)	-	(2,568)	תשלומי ריבית הלוואות משותפים
(51)	(60)	(1,120)	מיסים ששולמו
-	1,545	3,773	ריבית שהתקבלה
(*) 3,658	-	2,568	ריבית שהתקבלה מהלוואות שנתנו לשותפים
(13,782)	(25,065)	(21,021)	
(11,376)	(3,346)	8,006	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה- ראה ביאור 2.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ₪			
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(32)	(69)	(1,144)	רכישת רכוש קבוע
1,558	-	20,464	תמורה שהתקבלה ממכירת מערכת מחוברת
(146,592)	(61,684)	(120,057)	השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
-	(19,661)	-	העמדת בטוחות למערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
-	19,661	-	פרעון העמדת בטוחות לייצור חשמל בהקמה וייזום
-	(5,466)	(16,897)	השקעה בחברות מוחזקות
(12,078)	(13,334)	(4,747)	מקדמות לרכישת פרויקטים
2,014	4,955	(51,287)	משיכה (הפקדה) בפיקדונות משועבדים לזמן קצר
(6,415)	(48)	(10,207)	הפקדת פיקדונות משועבדים לזמן ארוך
1,809	322	-	משיכת פקדונות לזמן קצר
(3,102)	(2,744)	-	הלוואה שניתנה לאחר
	-	(3,357)	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (נספח א)
	-	(20,918)	הלוואה שניתנה לחברות מוחזקות
(*)73,606	(*)21,447	(68,103)	הלוואות שנתנו לשותפים
(*)39,326	(*)2,496	18,241	פירעון הלוואות שנתנו לשותפים
(197,118)	(97,019)	(258,012)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	78,648	-	הנפקת מניות ואופציות
(1,933)	(2,198)	(1,133)	תשלום בגין סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים
899	(899)	-	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
-	(32,598)	(18,580)	פרעון אגרות חוב
237,918	54,355	111,822	הנפקת אגרות חוב, נטו
81,954	133,950	74,429	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	(88)	(13)	חלוקת רווחים בשותפות מאוחדת
(117,841)	(63,867)	(48,678)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(4,931)	(3,639)	(5,655)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(*)73,606	(*)21,447	68,103	קבלת הלוואות משותפים
(*)39,326	(*)2,496	(18,241)	פירעון הלוואות משותפים
230,346	182,615	162,054	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה- ראה ביאור 2.ז.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
-	-	(3,686)	מזומנים נטו שנבעו מקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
			השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(762)	712	978	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
21,090	82,962	(90,660)	עליה במזומנים ושווי מזומנים
48,526	69,616	152,578	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
69,616	152,578	61,918	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			(א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה
-	-	(4,909)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווה מזומנים)
-	-	17,010	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
-	-	(7,121)	הלוואה לחברה מוחזקת
-	-	(1,623)	הלוואה מתאגיד בנקאי
-	-	3,357	סך הכל תמורה ששולמה בניכוי מזומנים בחברות שאוחדו
			(ב) פעולות מהותיות שלא במזומן
2,397	4,364	29,365	אשראי ספקים ויתרות זכות בגין מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
37,554	6,496	16,838	גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים
-	-	500	מכירת מערכת מחוברת שאינה במזומן

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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, כתובתה הרישמית היא אלי הורוביץ 27, רחובות.

הגב' פאולה וילין שגב הינה בעלת השליטה בחברה.

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

ביום 30 בספטמבר 2020 סולאיר ישראל מיזגה לתוכה, את חברת רה סולאר בע"מ בהתאם לחוק החברות. במסגרת המיזוג האמור, כלל פעילות רה סולאר לרבות כלל נכסיה, זכויותיה והתחייבויותיה, הועברו במצבם כפי שהם (AS IS) לסולאיר ישראל והכל בפטור ממס בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם הפיצול. לאחר המיזוג נשמר יחס ההחזקות בסולאיר ישראל.

ביום 2 בפברואר 2021 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם הפיצול, ולאחר ביצוע המיזוג שתואר לעיל, העבירה סולאיר ישראל לחברה את מרבית פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת וכלל העובדים ונושאי המשרה בסולאיר ישראל עברו להיות מועסקים על ידי החברה (להלן בסעיף זה: "הפעילות המועברת"), ביחד וכמקשה אחת, בפטור ממס בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה, וזאת בתוקף רטרואקטיבי למועד הקובע 30 בספטמבר 2020.

כל הפעילות של סולאיר ישראל הועברה לחברה מלבד אחזקותיה בשותפויות עם אנרג'יקס, אחזקותיה בשותפויות עם אפקון וכן חלק מפעילות התחזוקה לצדדים שלישיים, וכן זכויות והתחייבויות נוספות והכל בהתאם להוראות הסכם הפיצול.

החברה, לרבות באמצעות תאגידים המוחזקים על ידיה 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 ושותיפויות פעולה במדינות נוספות ברחבי העולם.

ב. השפעות השינויים במדדי האינפלציה והריבית על פעילות החברה

תקופת הדוח התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. עליית המדד השפיעה על אגרות חוב והלוואה ממוסד פיננסי צמודות מדד ומאיך הגדילה את ההכנסות מיצור חשמל. לגבי השפעות ריבית, ישנן הלוואות הצמודות לריבית היורבור, כך שההלוואות המושפעות משינויים בריבית עלולות להשפיע על תוצאות החברה בעתיד.

כמו כן, בתקופת הדוח היתה ירידה בשערי החליפין של מטבע חוץ (בעיקר אירו), כתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות הפרשי שער בגין הלוואות שניתנו לחברות בנות ולשותפים ובגין יתרות במטבע חוץ בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ- 34,471 אלפי ש"ח.

ג. מלחמת חרבות ברזל

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מדינת ישראל נמצאת במלחמה בעזה ובזירות נוספות, וזאת לאחר שביום 7 באוקטובר 2023, תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל (להלן: "המלחמה"). בעקבות המלחמה, אזורי מסוימים בצפון ובדרום הוגדרו כאזורי לחימה, תושבים פונו מאזורים אלו ומקומות תעסוקה באותם אזורי נסגרו. לפעולות אלו

ופעולות נוספות שננקטו בעקבות המלחמה ישנה השפעה ניכרת על הפעילות הכלכלית על המשק הישראלי ועל שוק ההון, תנודות בשערי החליפין של השקל אל מול מטבעות זרים ועליה ברמת הסיכון ואי הוודאות.

במהלך תקופת הדיווח, נגרמו מספר נזקים בשל פעולות שהתרחשו אגב המלחמה השוררת בארץ, לרבות פגיעה במערכות על גבי גגות בצפון ודרום ישראל. הפגיעות כאמור הביאו לתפוקת חסר בקרב מערכות על גבי גגות בפרויקטי הגגות של החברה בהיקף של כ-10.5 מגה בתקופות שונות לאורך השנה. אגב הפגיעות האמורות לא התאפשר לחברה לבצע תיקונים ותחזוקה לצורך שיקום הנזקים והשבת המתקנים לפעילות תקינה בפרקי זמן סבירים וזאת עקב הגבלות ביטחוניות ואחרות. לנזקים האמורים לא היתה השפעה מהותית על החברה למעט סיווג ההלוואה הפרויקטאלית מזמן ארוך לזמן קצר. יתר המתקנים של החברה בהפעלה מסחרית בישראל מייצרים חשמל כסדרם.

מלבד האמור לעיל, לאור העובדה כי עיקר פעילות הייזום וההקמה הינה מחוץ לישראל החברה, לא קיימת השפעה על פעילות זו.

החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את השפעות המלחמה והמצב הכלכלי על פעילותה העסקית.

ד. הגדרות

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

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2025.

ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

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

ג. בסיס המדידה

דוחות כספיים אלה הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים
- רכוש קבוע הנמדד לפי מודל הערכה מחדש
- נכסי והתחייבויות מיסים נדחים
- הפרשות
- נכסים מוחזקים למכירה
- השקעות בחברות כלולות

ד. תקופת המחזור התפעולי

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

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד

החל מהדוחות הכספיים לשנת 2023, מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מהות ההוצאה. החברה בחרה בשיטת הצגה זו משום שלדעתה היא מאפשרת את הצגת מדד הרווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות בצורה קלה וברורה. מדד זה הינו מדד חשוב לחברות בתחום פעילותה של החברה ותורם להבנת תוצאות פעילותה העסקית.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

שימוש באומדנים

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

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

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

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

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

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

2. קביעה האם נכס הינו כשיר להוון

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

3. מדידת התקדמות בהתאם לשיעור השלמה

הקבוצה מודדת את התקדמות הביצוע של פרויקטים בהקמה באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן הכרה בהכנסה.

4. קביעת שווי הוגן

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

- ביאור 8- בדבר מערכות לייצור חשמל מחוברות;
- ביאור 20- בדבר הסדרי תשלומים מבוססי מניות;
- ביאור 16- בדבר מכשירים פיננסיים; וכן

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

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

בהתאם להסכמי בעלי המניות בין החברה לבין בעלי זכויות המיעוט בחברות הבנות בקבוצה, כל בעלי המניות מחויבים להשתתף במימון הצרכים הכספיים של החברות הבנות, לצורך מימון, פיתוח, הקמה ותפעול הפרויקטים שבבעלותן, באופן יחסי לשיעור החזקותיהם.

במהלך השנים 2021-2024, החברה ובעלי זכויות המיעוט העמידו הלוואות לחברות הבנות, כאשר החברה העמידה את מלוא סכומי ההלוואות הן בשמה והן בשם בעלי זכויות המיעוט כך שבעלי זכויות המיעוט הפכו לחייבים כלפי החברה בגין חלקם בהלוואות שהעמידה בשמם.

מאחר שהחברה הזרימה את מלוא סכומי ההלוואות לחברות הבנות בשמה ובשם בעלי זכויות המיעוט, הלוואות אלה טופלו כהלוואות בינחברתיות, וכן החברה לא הכירה בנכס פיננסי בגין הסכומים שהעמידה בשם בעלי זכויות המיעוט.

בדוחות הכספיים אלה בוצעה התאמה לא מהותית על מנת לשקף את סכומי ההלוואות שהועמדו ישירות על ידי בעלי זכויות המיעוט לחברות הבנות ואת הסכומים שחייבים בעלי זכויות המיעוט לחברה שהעמידה את ההלוואות לחברות הבנות בשמם.

להלן השפעת ההתאמה הלא מהותית כאמור לעיל:

ליום 31 בדצמבר 2023			השפעת התיקון על הדוח על המצב הכספי
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח			
428,204	26,545	401,659	
93,812	3,202	90,610	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
35,426	1,598	33,828	נכסים מוחזקים למכירה
72,681	7,861	64,820	מקדמות לרכישת פרויקטים
289,454	-	289,454	התחייבות מסים נדחים
35,374	23,484	11,890	הון המיוחס לבעלים
			זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			השפעת התיקון על דוח על הרווח הכולל
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח			
(29,317)	(1,486)	(27,831)	הוצאות מימון
45,332	16,641	28,691	הכנסות מימון
(4,822)	(3,812)	(1,010)	הוצאות מיסים על ההכנסה
(262)	11,343	(11,605)	הפסד לשנה
10,181	-	10,181	רווח לשנה מיוחס לבעלים של החברה
(10,443)	11,343	(21,786)	הפסד לשנה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
5,747	846	4,901	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
26,921	12,189	14,732	רווח כולל לשנה נטו ממס
28,671	-	28,671	רווח כולל לשנה מיוחס לבעלים של החברה
(1,750)	12,189	(13,939)	הפסד כולל לשנה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה, אלא אם צוין אחרת.

א. דוחות כספיים מאוחדים

חברות בנות

חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי החברה. החברה שולטת בישות כאשר לחברה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה ישות. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי החברה, ועד למועד אובדן השליטה.

זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

הקצאת רווח או הפסד ורווח כולל אחר בין בעלי המניות רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או ההפסד והרווח הכולל האחר מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

עסקאות שבוטלו באיחוד

העסקאות הבינחברתיות בקבוצה כוללות בין היתר: מתן שירותי ייזום, הקמה, תפעול ותחזוקה של המערכות הסולאריות ומתן הלוואות. יתרות הדדיות בקבוצה (בין חברות בנות וחברות אחיות) והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות כאמור, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם

חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו.

רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מערכת ההסכמים ואת התהליכים הקיימים (אם בכלל) בחברת הנכס. עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווים ההוגן היחסי במועד הרכישה. לא מוכר מוניתין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

כאשר החברה מתקשרת בעסקה לרכישת נכס (עסקה שאיננה מהווה צירוף עסקים) ותמורת הרכישה כוללת תמורה מותנית התלויה בקורות אירועים עתידיים שאינם בשליטת החברה, התחייבות בגין תמורה מותנית מוכרת רק בקורות האירוע העתידי (מועד התממשות התמורה המותנית) ונזקפת כנגד עלות הנכס שנרכש.

ב. מטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה. הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע.

פעילות חוץ

לחברה השקעות בחברות בנות המהוות פעילויות חוץ באירופה ובדרום אמריקה. הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניתין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

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

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שהועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

לקבוצה יתרות לקוחות, הלוואות לחברה אחות וחברות פרויקט והלוואות לצד ג'. תזרימי המזומנים מנכסים פיננסיים אלו הינם קרן וריבית בלבד והם מוחזקים במודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים. בהתאם לכך נכסים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך.

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת. עבור יתרת הלקוחות וההלוואות הקבוצה בוחנת את הפסדי האשראי החזויים (או ביטולם) בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. הקבוצה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית ואת ההלוואות בנפרד לצורך קביעת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה.

התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב, ההתחייבויות בגין חכירה, ספקים וזכאים אחרים. התחייבויות אלו מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

שינוי תנאים של מכשיר חוב

כאשר הקבוצה מבצעת שינוי בתנאים החוזיים של מכשירי חוב קיימים או מבצעת החלפה של מכשירי חוב, היא בוחנת האם מדובר בשינוי תנאים מהותי או בשינוי תנאים שאינו מהותי. במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

קיצוז מכשירים פיננסיים

הקבוצה מקזזת בין נכס פיננסי והתחייבות פיננסית ומציגה את הסכומים בנטו בדוח על המצב הכספי, כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים

נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד אלא אם הנגזרים מיועדים כמכשירים מגדרים כחלק מחשבונאות הגידור של הקבוצה (ראו גם סעיף 3ד(4)).

(4) חשבונאות גידור

הקבוצה מייצגת נגזרים מסוימים כמכשירים מגדרים על מנת לגדר את השינויים בתזרימי מזומנים המתייחסים לעסקאות צפויות ברמה גבוהה ואשר נובעים משינויים ברכיב מדד המחירים לצרכן בישראל (להלן: "מדד") בגין אגרות חוב אשר 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.

גידור תזרימי מזומנים

הקבוצה מתקשרת בעסקאות החלפה (SWAP) להחלפת לוח סילוקין של אגרות חוב עם ריבית צמודה למדד ללוח סילוקין בריבית קבועה לא צמודה. עסקאות אלו יועדו כפריטים מגדרים לצורך יישום כללי חשבונאות גידור תזרים מזומנים להגנה על החשיפה בגין השינויים בשיעור המדד.

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. הקבוצה מייצגת כמכשיר מגדר ביחסי גידור תזרים מזומנים רק את השינוי בשווי ההוגן בגין אלמנט המחיר המיידי של חוזי אקדמה ('רכיב הספוט'). השינוי בשווי ההוגן המיוחס לאלמנט המחיר העתידי של חוזי אקדמה ('רכיב הפורוורד') אינו נכלל כחלק מיחסי הגידור ומטופל כעלות הגידור, תוך זקיפת השינוי לקרן עלות הגידור. הסכום שנצבר בקרנות הגידור מסווג מחדש לרווח והפסד בתקופה בה תזרימי המזומנים משפיעים עליו ומוצג בסעיף הרלוונטי יחד עם הפריט המגודר במסגרת סעיף הוצאות מימון.

(5) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

ד. מזומנים שווי מזומנים ופקדונות מוגבלים

המזומנים ושווי מזומנים של הקבוצה כוללים מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, השקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים. פקדונות אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי כדוגמת סכומים המופקדים בחשבונות רזרבה לשירות חוב ולחברה לא קיימת גישה חופשית ומיידית לסכומים המופקדים, מוצגים בדוח על המצב הכספי כפיקדונות מוגבלים.

הקבוצה זוקפת לדוח רווח והפסד את כל עלויות הייזום בגין פרויקטים שהיא מפתחת עד לשלב בו הוכחה לדעת ההנהלה ההיתכנות להקמת הפרויקט. משלב בו הפרויקט בעל היתכנות, עלויות הפיתוח וההקמה מהוונות לעלות הפרויקט. ככלל, פרויקט נחשב כבעל היתכנות בשלב בו הקבוצה צופה שיופקו ממנו הטבות כלכליות עתידיות. עלות מערכות לייצור חשמל שהוקמו באופן עצמאי כוללות בנוסף לעלויות פיתוח וייזום כדלעיל גם את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, קבלני משנה ועלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב באופן שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. לאחר השלמת תהליך ההקמה והייזום של המערכות לייצור חשמל המערכות מסווגות למערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות וקרקעיות.

1. מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות וקרקעיות

(1) הכרה ומדידה

מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות וקרקעיות עונות להגדרת רכוש קבוע שכן מדובר בפרטים מוחשיים, אשר מוחזקים לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בהן במשך יותר מתקופה אחת.

מערכות אלו מוצגות לפי מודל הערכה מחדש ונכללות לפי שוויין ההוגן, המבוסס על הערכות שווי, שמתבצעות באמצעות מערכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, בניכוי פחת שנצבר ממועד ההערכה מחדש. הערכות שווי מבוצעות במועד החיבור של כל מערכת לחברת החשמל ומבוצעות אחת לשנה ובכפוף לשינויים בנסיבות, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח. פחת שנצבר כלשהו במועד ההערכה מחדש מבוטל מול הערך בספרים ברוטו של הנכס, והסכום נטו מוצג מחדש לפי הסכום המשוערך של הנכס.

עליה בערך בספרים של המערכות כתוצאה מהערכה מחדש נזקפת לרווח כולל אחר ומוצגת בקרן הערכה מחדש במסגרת ההון, בניכוי השפעת המס. בכל תקופה, סכום בגובה ההפרש בין הפחת שנזקף לדוח רווח והפסד בהתבסס על הערך בספרים המשוערך של המערכות לפחת המבוסס על העלות המקורית של המערכות, מועבר ישירות מקרן הערכה מחדש ליתרת העודפים. יתרת קרן הערכה מחדש המיוחסת למערכת שנגרעה מועברת ישירות לעודפים במועד גריעתה של המערכת.

ירידה בערך של מערכת כתוצאה מהערכה מחדש המקזזת עליה קודמת בערך בספרים של המערכת נזקפת לרווח כולל אחר כנגד קרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה של הקרן בגין אותה מערכת. ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לדוח רווח והפסד.

עליה בערך של מערכת כתוצאה מהערכה מחדש מוכרת בדוח רווח והפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה שהוכרה קודם לכן בדוח רווח והפסד. עליית ערך נוספת, אם ישנה, נזקפת לקרן הערכה מחדש.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות וקרקעיות מופחתות החל מהמועד שבו הן זמינות לשימוש, דהיינו כאשר הן הגיעו למיקום ולמצב הדרושים על מנת שיוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של הטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

אומדן שיעורי ההפחתה לשנה השוטפת ולתקופות השוואה הינו כדלקמן:

%	
4	מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות
2.86	מערכות לייצור חשמל מחוברות וקרקעיות

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא, ראה ביאור 2 לעיל. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע ראה סעיף ח להלן.

ז. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי וכן עלויות אשראי לא ספציפי שמקורן באשראי שנטלה החברה בעצמה מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

ח. ירידת ערך

נכסים שאינם פיננסיים

הקבוצה מבצעת אחת לשנה במועד קבוע, או באופן תכוף כאשר ישנם סימנים לירידת ערך, הערכה של סכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים הכוללת את המוניטין. בנוסף, הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים שאינם פיננסיים אחרים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים שאינם פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם.

מידת סכום בר השבה

סכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנכס או מהיחידה מניבת המזומנים.

ט. הטבות לעובדים

הטבות לאחר סיום העסקה

מרבית עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ובהתאם לכך תוכניות ההטבה לאחר העסקה מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת. מחויבויות החברה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים. התחייבויות להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת אשר עומדות לתשלום תוך יותר מ-12 חודשים מתום התקופה בה העובדים סיפקו את השירות, מוכרות לפי ערכן הנוכחי.

י. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של הקבוצה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

יא. נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה, אם צפוי ברמה גבוהה שהשבתם תהיה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. כך גם כאשר חברה מחויבת לתוכנית מכירה אשר כרוכה באובדן שליטה על חברה בת, ללא קשר אם לחברה יישארו זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לשעבר לאחר המכירה.

מיד לפני סיווגם כמוחזקים למכירה, נמדדים הנכסים על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים הנכסים לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה.

בתקופות עוקבות, נכסים ברי פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים הפחתה תקופתית.

מקורות ההכנסה של החברה

הכנסות הקבוצה נובעות בין היתר: ממתן שירותי ייזום של מערכות פוטו-וולטאיות, מתן שירותי הקמה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות לפי חוזה הקמה והסדרי זיכיון וכן ומייצור חשמל ומכירתו. הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטח, כדלהלן:

- (1) הכנסות משירותי ייזום
ההכנסות ממתן שירותי ייזום מוכרות בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, ההכנסות מוכרות בהתאם לשיעור ההשלמה של העסקה הספציפית, המוערך על בסיס שיעור השירותים שבוצעו מתוך כלל השירותים האמורים להתבצע.
- (2) הכנסות משירותי תחזוקה
ההכנסות ממתן שירותי תחזוקה מוכרות בקו ישר על פני תקופת הדיווח בה סופקו השירותים.
- (3) הכנסות ממכירת חשמל
הכנסות ממכירת חשמל נובעות ממכירת חשמל לרשויות מוניציפליות וחברות ממשלתיות (חברת חשמל) וכן ממכירת חשמל לצד ג' בשוק האירופאי. ההכנסות ממכירת חשמל מוכרות עם הספקת החשמל על פני תקופת ההפקה.
- (4) הכנסות מעבודות לפי חוזה הקמה
החברה מכירה בהכנסה מחוזה הקמה לאורך זמן בהתאם לשיעור השלמה שמבוסס על תשומות.

נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

יג. חכירות

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס מזוהה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחוזי חכירה. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים), ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.
מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמקדם ביניהם.

הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב בהתאם לתקופת החכירה החוזית (לרבות תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחברה תממש את האופציה):

גגות עליהם מחוברות מערכות לייצור חשמל
קרקעות עליהן מחוברות מערכות לייצור חשמל קרקעיות

25 שנה
35 שנים

יד. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, רווחים משינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורווחים מהפרשי שער.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות, חייבים ונכסי חוזה המוצגים במסגרת סעיף נפרד).

עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. ריביות ששולמו מוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

טו. מיסים על ההכנסה

מיסים על הכנסה כוללים מיסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים, או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

עמדות מס לא וודאיות

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

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הבאים:

- ההכרה לראשונה במוניטין;
- ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס ושאינה יוצרת הפרשים זמניים החייבים במס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכומים שווים במועד העסקה; וכן
- הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

עסקאות בינחברתיות

מס נדחה בגין עסקאות בינחברתיות בדוח המאוחד מוכר לפי שיעור המס החל על החברה הרוכשת.

טז. יישום לראשונה של תיקונים לתקנים ופרשנויות

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1, מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. על פי התיקון, התחייבויות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח.

התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבויות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני. ליישום התקן לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

החלטת ועדת הפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי בעניין גילוי להכנסות והוצאות של מגזרים בני דיווח

במהלך חודש יולי 2024, אושרה על ידי ה- IASB החלטת ועדת הפרשנויות (IFRIC) של דיווח כספי בינלאומי בעניין גילוי להכנסות והוצאות של מגזרים בני דיווח (להלן "ההחלטה"), וזאת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 8, *מגזרי פעילות* (להלן "התקן").

ההחלטה מבהירה את דרישות הגילוי האמורות בסעיף 23 לתקן, ואת אופן יישומן, ודנה במספר היבטים כדלהלן:

- דרישות הגילוי לסכומים המוגדרים בסעיף 23 לתקן עבור כל מגזר בר דיווח, גם כאשר סכומים אלו אינם נסקרים באופן נפרד על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בישות (CODM).
- דרישות גילוי בהתאם לסעיף 23 (ו) לתקן (שעניינו הצגת סכומים בעבור פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה שניתן להם גילוי בהתאם להוראות IAS 1) עבור כל מגזר בר דיווח, מקום בו הישות מציגה את הסכומים האמורים כחלק מיישום הוראות תקני IFRS אחרים, והאופן שבו עליה לקבוע מהם "פריטים מהותיים" בעת יישום סעיף זה.

החברה יישמה את ההחלטה כאמור בביאור מגזרי הפעילות הנכלל בדוחות כספיים אלו בדרך של יישום למפרע.

יז. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד.

התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים.

כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון.

בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("non-GAAP").

כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 עם אפשרות ליישום מוקדם. החברה בוחנת את השלכות התיקון הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.

תיקונים ל - IFRS 9, מכשירים פיננסיים ו ל - IFRS 7, מכשירים פיננסיים: גילויים : תיקונים ל סיווג ו ל מדידה של מכשירים פיננסיים

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים :

מוסיפים הבהרות לעניין מועד ההכרה והגריעה של מכשירים פיננסיים, והוספת חריג לעניין מועד גריעתן של התחייבויות פיננסיות המסולקות בהעברות אלקטרונית של מזומנים.

סיווג נכסים פיננסיים – עדכון הנחיות היישום לעניין אופן ההערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי הם רק תשלומי קרן וריבית. כאשר התנאים החוזיים של הנכס כוללים מאפיינים מותנים (למשל, הצמדה למדדי ESG), והוספת דוגמאות בנושא והבהרה לגבי מתי מכשירים פיננסיים הינם צמודים לפי חוזה (contractually linked) ומתי מהווים נכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse), לצורך קביעה האם הם כוללים רק תשלומי קרן וריבית.

עדכון דרישות הגילוי בעבור מכשירים פיננסיים בעלי מאפיינים מותנים שאינם קשורים במישרין לשינוי בסיכונים/עלויות בסיסיים/בסיסיות של המכשיר; וכן

עדכון דרישות הגילוי עבור השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

התיקונים ייושמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 . הקבוצה בוחנת את השלכות התיקונים על הדוחות הכספיים, ללא כוונה ליישום מוקדם.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
87,468	13,517	יתרות בשקלים
65,110	48,401	יתרות במטבע חוץ
152,578	61,918	

ב. פרטים נוספים

יתרות במטבע חוץ כוללת יתרות במטבע האירו, דולר, פזו צ'יליאני וזלוטי. חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי, שעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בביאור 17, בדבר מכשירים פיננסיים.

יתרות המזומנים כוללת סך של כ- 3,163 אלפי ש"ח אשר ניתנות למשיכה מהבנק בכל עת אך כפופות מכוח התקשרויות עם נותני אשראי לצורך עמידה בשירות החוב חלקית או מלאה או עמידה בתנאים מסוימים בהתאם להסכמים ואינם מוגבלים על ידי הבנק בו מוחזקים המזומנים.

ביאור 5 – לקוחות

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
4,484	2,570	חובות פתוחים
4,309	21,538	הכנסות לקבל(*)
8	59	המחאות לגביה
(631)	(754)	בניכוי - הפרשה לירידת ערך
8,170	23,413	

(*) לפרטים נוספים ראה באור 29 להלן.

ב. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה:

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת ללקוחות וחייבים אחרים מפורטת בביאור 17, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
3,067	1,973		הוצאות מראש
7,715	17,014		מוסדות
3,193	12,220		מקדמות לספקים
255	269		חייבים בגין פרוייקט בביצוע
1,031	2,925	29	חברות קשורות
4,799	(*)8,173		חייבים שונים
73	-		ריבית לקבל
20,133	42,574		

(*) היתרה כוללת סך של 4,067 אלפי ש"ח בגין יתרת תמורת מכירת מערכת פניציה אשר התקבלה בינואר 2025. לפרטים נוספים ראה ביאור 19א(1).

ביאור 7 - נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה

בהתאם למזכר הבנות שנחתם ביום 27 בנובמבר 2024 למכירת חברת אליזרסאן, סיווגה החברה ליום 31 בדצמבר 2024 את הנכסים וההתחייבויות של חברת אליזרסאן כמוחזקים למכירה כחלק מקבוצת מימוש. קבוצת המימוש כללה נכסים בסך של 176,498 אלפי ש"ח, בניכוי התחייבויות בסך של 121,872 אלפי ש"ח.

כמו כן, יתרת נכסים מוחזקים למכירה ליום 31 בדצמבר 2024 כללה סך של 16,858 אלפי ש"ח מערכת בפיתוח של פרויקט גרבינה. לפרטים נוספים ראה ביאור 19 (6) להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, הנכסים המוחזקים למכירה היו בגין פרויקטים גרבינה וכן פרויקטים בספרד בהיקף של 225 מגה ואט אשר נכללו ביתרה כחלק מעסקת פריים, הפרויקטים לא הגיעו לשלב אשר הוגדר בהסכם למכירתם ולכן אינם מסווגים עוד כמוחזקים למכירה.

א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה

ליום 31 בדצמבר 2024	נכסים של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה
אלפי ש"ח	
3,686	מזומנים ושווי מזומנים
1,342	לקוחות
3,055	חייבים ויתרות חובה לזמן קצר וזמן ארוך
847	פקדונות
153,680	מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות
13,888	נכס זכות שימוש
176,498	סה"כ נכסים בקבוצת המימוש אליזרסאן
16,858	נכס מוחזק למכירה – פרויקט גרבינה
193,356	סה"כ נכסים מוחזקים למכירה

ליום 31 בדצמבר 2024	התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה
אלפי ש"ח	
16	ספקים ונותני שירותים
1,184	זכאים ויתרות זכות
94,517	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
14,173	התחייבות בגין חכירה
679	התחייבות לפירוק ושיקום
11,303	התחייבות מסים נדחים
121,872	

ביאור 8 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות בנות מאוחדות

להלן רשימה של חברות הבנות והשותפויות המאוחדות המהותיות של החברה:

	זכויות בעלות של החברה בחברה הבת/ בשותפות			
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	%			
הפניה לביאור	2023	2024	מיקום עיקרי	
א	100	100	ישראל	סולנטו 1 ש.מ. (להלן: "סולנטו 1")
ב	51	51	ספרד	S.L 2 investment Himin (להלן "חמין 2")
ג	71.2	71.2	ספרד	S.L Alizarsun (להלן: "אליזרסאן")
ד	70	70	ישראל	סולאיר - טי.די.אי פולין פאוור שותפות מוגבלת
ה	47.4	47.4	לוקסמבורג	SARL Resolar (להלן: "רה סולאר")
ו	51	51	ספרד	S.L Development Agua-Sol (להלן: "אגוה סול")
ז	51	51	ספרד	S.L Intersol Energy (להלן: "אנרג'י אינטרסול")
ח	100	100	ישראל	סול נטו אינטרסול ש.מ. (להלן: "סול נטו אינטרסול")

לחברה שליטה בחברות הבנות והשותפויות המפורטות לעיל. הזכויות המוקנות לשותפי החברה בפרויקטים השונים הינן זכויות מגינות באופיין, בעוד החברה היא זו המחזיקה בזכויות המוקנות לה את היכולת להתוות את הפעילויות הרלוונטיות שמשיפיעות באופן משמעותי על התשואות של הישות המושקעת.

א. סולנטו 1 מחזיקה בשיעור של 100% את הישויות המחזיקות בפרויקטי הגנות.

ב. חמין 2 מחזיקה במלוא הזכויות להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של 50 מגה-וואט באלצ'ה, ספרד (להלן: "אלצ'ה 1") שנמצא בשלבים מתקדמים של פיתוח. כמו כן, חמין 2 יוזמת הרחבה של הפרויקט בכ- 300 מגה-וואט נוספים (להלן "פרויקטי אלצ'ה 2-6") בצמוד לפרויקט אלצ'ה 1. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)2.

ג. ביום 31 ביולי 2020, רכשה החברה מניות נוספות בסרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ ו-די אם איי גריד בע"מ כך שעלתה בשיעור ההחזקה בחברת אליזרסאן מ 45.9% ל 71.2% והשיגה שליטה. בחברת אליזרסאן מערכת פוטו וולטאית בהספק של כ- 50 מגה וואט המחוברת לרשת החשמל באלזרסאן, ספרד. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)7.

ד. סולאיר - טי.די.אי פולין פאוור שותפות מוגבלת, מוחזקת על-ידי החברה למועד הדוחות, בשרשור בשיעור של 70%. יתרת מניות סולאיר - טי.די.אי פולין פאוור שותפות מוגבלת מוחזקת בשרשור על-ידי חברת TDI Renewables Ltd. בשיעור של 30%. סולאיר - טי.די.אי פולין פאוור שותפות מוגבלת פועלת לייזום ופיתוח מערכות פוטו-וולטאיות באמצעות חברות מוחזקות בפולין. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)7 להלן.

ה. רה-סולאר הוקמה ביום 4 באפריל 2022 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור אפקטיבי של כ- 47.4%. יתרת מניות רה-סולאר מוחזקות על-ידי חברת אינדיגו ובשרשור על-ידי חברת חמין סולאר, בשיעורים של כ- 7% ו-45.6%, בהתאמה. רה סולאר מחזיקה, בין היתר, במספר שותפויות לוקסמבורגיות, המחזיקות בזכויות להקמת פרויקטים באיטליה ובספרד על ידי חברות פרויקט יעודיות באותן מדינות. בנוסף, מחזיקה רה סולאר בחברת אנרג'י אינטרסול 8, חברה ספרדית המחזיקה בפרויקטים בצ'ילה. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)2(ג) להלן.

1. אגווה סול מוחזקת על ידי החברה בשרשור, בשיעור של 51%. יתרת מניות אגווה סול מוחזקות בשרשור על ידי חימין סולאר. אגווה סול מחזיקה בזכויות לפיתוח פרויקט אנרגיה פוטו-וולטאית והתפלת מים בצ'ילה (להלן: "אנפק"). לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)(5)(ב).

2. אנרג'י אינטרסול מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 51%. אנרג'י אינטרסול מחזיקה בשיעור של 86.4% את החברה הספרדית חימין השקעות 3, בשיעור של 93% את אנרג'י אינטרסול 4 ומחזיקה גם 100% בחברת אנרג'י אינטרסול EPC צ'ילה, חברה צ'יליאנית, המקימה פרויקטים פוטו וולטאים בצ'ילה. אנרג'י אינטרסול מתחזקת ומקימה פרויקטים פוטו וולטאים בספרד.

ח. סול נטו אינטרסול מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 100%, ומחזיקה בשיעור של 51% את החברות הספרדיות חימין השקעות 2 SL ואת אנרג'י אינטרסול SL.

ב. חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני

להלן פרטים בדבר השקעות החברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

שם החברה	מיקום עיקרי של פעילות החברה	חלק החברה	הפניה לביאור
סול נטו גגות בע"מ	ישראל	50%	19א
סול-נטו גגות אי פי סי בע"מ	ישראל	50%	19א
Solsticio SARL (להלן: "Solsticio")	לוקסמבורג	11.9%	(*)

(*) ליום 31 בדצמבר 2024 מחזיקה רה-סולאר 25% בחברת Solsticio SARL (לשעבר Resolar 15 SARL) (שיעור החזקה של החברה בשרשור הינו כ-11.9%). Solsticio חברה המאוגדת בלוקסמבורג ומחזיקה בחברות ספרדיות המקימות פרויקטי אנרגיה מתחדשת. יתר מניות Solsticio מוחזקות על ידי קרן השקעות אירופאית. עבור רכישת והקמת הפרויקטים בספרד הלווה רה סולאר כספים לSolsticio בסך של כ- 20,918 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים שנרכשו על-ידי Solsticio ראה ביאור 219א להלן.

הסכמי הלוואה נחתמו בימים 22 ביולי 2024 ו-2 באוגוסט 2024 בין רה-סולאר לבין Solsticio, עיקרי תנאי ההלוואות הם כדלקמן: (א) סכום מסגרת האשראי תחת כל אחד מהסכמי ההלוואה הינו עד לתקרה של 3 מיליון אירו; (ב) ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7.98%, כאשר ריבית שלא שולמה בתום כל שנה מהוונת לקרן ההלוואה; (ג) תקופת ההלוואה הינה ל-25 שנים ממועד חתימת כל הסכם, כאשר תקופת זמינות מסגרת האשראי הינה ל-10 שנים; ו-(ד) הלווה רשאית לפרוע בכל עת את סכומי ההלוואה התלויים ועומדים (לרבות הריבית שנצטברה) ללא קנס.

ביאור 9 - מערכות לייצור חשמל מחוברות ובהקמה וייזום

א. מערכות לייצור חשמל מחוברות על גבי גגות

1. הרקב

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<u>עלות</u>
203,366	223,392	יתרה ליום 1 בינואר
21,491	-	סיווג ממערכות בהקמה
-	2,029	תוספות במשך השנה
-	(23,236)	גריעות (ראה סעיף 2 להלן)
(1,465)	(5,089)	קרן הערכה מחדש (*)
223,392	197,096	יתרה ליום 31 בדצמבר
		<u>פחת</u>

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

יתרה ליום 1 בינואר	(18,272)	(9,610)
תוספות במשך השנה	(8,740)	(8,662)
גרועות (ראה סעיף 2 להלן)	2,272	
יתרה ליום 31 בדצמבר	(24,740)	(18,272)
מערכות לייצור חשמל מחוברות ליום 31 בדצמבר	172,356	205,120

(*) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הוכרה ירידת ערך בסך של 5,010 אלפי ש"ח (אשתקד 2,297 אלפי ש"ח).

2. פרטים נוספים

א. נכון לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, לחברה מערכות מחוברות על גבי גגות בהספק של כ-51.7 ו-59.5 מגה וואט.

ב. החל מיום 1 בינואר 2019 המערכות לייצור חשמל המחוברות מוצגות בדוחות הכספיים בשוויין ההוגן. השווי ההוגן נמדד סמוך למועד החיבור של כל מערכת לרשת החשמל. המודל לפיו חושב השווי ההוגן הינו היוון של תחזית תזרימי המזומנים הצפויים (DCF) המהוונים בשיעור ההיוון אשר נקבע על-ידי מעריך שווי בלתי-תלוי. בתקופות עוקבות, אחת לשנה מתבצעת הערכת שווי בגין מערכות שחוברו בתקופות קודמות. בכל תאריך חתך, מתבצעת בחינה של הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית על הערכת השווי של מערכות שחוברו בתקופות קודמות. ככל שמתגלים הפרשים מהותיים, החברה מעדכנת את שוויין ההוגן של מערכות אלו.

יצוין כי לחלק מבעלי הגגות שהחברה חתומה מולם על הסכמי שכירות, קיימת אופציה לרכישת המתקנים המיועדים לקום על הגגות שבבעלותם. התמורה בגין רכישת המתקנים הללו, לרוב מחושבת לפי היוון התזרים הפנוי העתידי של המתקנים בריבית של 6% - 7%, בתוספת תשלום על יתרת החוב הבכיר בגין אותו פרויקט, לרבות כל עמלת פרעון מוקדם שתחול בקשר עם רכישת המתקן. תמורה זו תהווה חסם עליון לקביעת שווי ההוגן של המערכת בעת חיבורה לרשת. למועד הדוחות הכספיים, ביחס למערכות בהספק של כ-4.2 מגה וואט קיימת אופציה לרכישת המתקנים כאמור, ואשר שוויין ההוגן חושב בהתאם לאמור לעיל.

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

1. שיעורי ההיוון בשנים 2024 ו-2023 הינם 7.75% ו-8%-7.5% בהתאמה.
2. שיעור שחיקה שנתי של תפוקת הפאנלים בשיעור של 0.5%.
3. שעות שמש בשנה אשר בהערכות השווי נעו בין 1,509 ל-1,752 שעות בשנה.
4. תעריף לשעה משוקלל אשר נקבע בהתאם לאסדרה אליה משתייכת המערכת.

ד. יתרת המערכות לייצור חשמל המחוברות אילו היו מוצגות לפי עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של 149,240 אלפי ש"ח ו-193,478 אלפי ש"ח בהתאמה.

ה. ביום 23 בדצמבר 2024 מכרה החברה את מערכת פניציה, בתמורה לסך של כ-20.9 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א) להלן.

ב. מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות

1. הרכב

2023	2024	
אלפי ש"ח		עלות
173,486	213,120	יתרה ליום 1 בינואר
27,770	(30,575)	קן הערכה מחדש
11,864	(10,229)	השפעת השינויים בשערי חליפין

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

-	(172,316)	סיווג לנכסים מוחזקים למכירה (ראה ביאור 7)
213,120	-	יתרה ליום 31 בדצמבר
פחת		
5,034	11,848	יתרה ליום 1 בינואר
6,429	6,457	תוספות במשך השנה
385	331	השפעת השינויים בשערי חליפין
	(18,636)	סיווג לנכסים מוחזקים למכירה (ראה ביאור 7)
11,848	-	יתרה ליום 31 בדצמבר
201,272	-	מערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות, נטו ליום 31 בדצמבר

2. פרטים נוספים

בשנת 2022 חברה מערכת פוטו וולטאית בהספק של כ- 50 מגה לרשת החשמל בפרויקט אליזרסאן, ספרד והחלה לייצר חשמל.

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. כמו כן, הערכת השווי לקחה בחשבון מס על ייצור החשמל בגובה 7% מסך ההכנסות מייצור החשמל החל מינואר 2024, לאור החלטת המחוקק הספרדי מיום 27 בדצמבר, 2023.

להלן ההנחות המשמעותיות ששימשו במדידת השווי ההוגן של המערכות הקרקעיות:

1. שיעור ההיוון בשנת 2024 ו-2023 הינו 6.25% ו- 5.75% בהתאמה.
2. שיעור שחיקה שנתי של תפוקת הפאנלים בשיעור של 0.5%.
3. שעות שמש בשנה אשר בהערכות השווי לשנים 2024 ו-2023 הינן 1,851 ו- 1,854 שעות בשנה, בהתאמה.

יתרת המערכות לייצור חשמל מחוברות קרקעיות אילו היו מוצגות לפי עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 הינה בסך של 143,844 אלפי ש"ח ו- 158,097 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ליום 31 בדצמבר 2024 סווגה המערכת כמוחזקת למכירה. לפרטים נוספים בדבר חתימה על מזכר הבנות למכירת המערכת ראה ביאור 2א19.

ג. מערכות לייצור חשמל בהקמה ויזום

1. הרב

2023	2024	
אלפי ש"ח		
357,682	428,204	יתרה ליום 1 בינואר
105,745	225,254	תוספות במהלך השנה
27,497	9,054	סיווג ממקדמות לרכישת פרויקטים למערכות בהקמה
(21,491)	(2,029)	סיווג ממערכות בהקמה למחבורות
(63,289)	75,987	סיווג לנכסים מוחזקים למכירה
(1,129)	(220)	הפחתת פרויקטים ללא היתכנות כלכלית
23,189	(32,531)	השפעת השינויים בשערי חליפין
(*)428,204	703,719	יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) ראה ביאור 2 בדבר הפניה לא מהותית בגין מספרי השוואה.

ביאור 10 - מקדמות לרכישת פרויקטים

ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת מקדמות בגין רכישה ופיתוח של פרויקט בספרד. תשלומי המקדמות הינם בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכמים עם המפתח. ככלל, ההחזקה במניות חברות הפרויקט יועברו לאחר תשלום אבן דרך האחרונה, קרי, הגעת הפרויקט לשלב מוכנות להקמה.

ביאור 11 - נכס חוזה בגין הסדר זיכיון

ביום 24 באפריל 2017 התקשרה החברה עם החברה הכלכלית לוד בחוזה ביצוע להקמת מערכות סולאריות בהספק של כ - 2.5 מגה - וואט על גגות מבני ציבור בעיר לוד. על פי ההסכם הבעלות במתקן הנה של החברה הכלכלית לוד, ולחברה זכות לשעבד את המתקן ותקבוליו לצרכיה. תקבולי החברה אשר נגזרים מתעריפי החשמל של חברת החשמל משולמים בעת מתן שירותי אחזקת ותפעול המתקן לטובת החברה הכלכלית לוד על פני כל תקופת החוזה. שיעור התשואה לנכס החוזה עומד על כ-6.28%.

בדצמבר 2024 נקבעה פשרה עם החברה הכלכלית לוד לגבי התחשבנות בתקבולי ההכנסות. כתוצאה מכך, עדכנה החברה את התקבולים העתידיים והכירה בהפסד משינוי תנאים בסך של כ- 3,674 אלפי ש"ח שנרשמו בדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות מימון. לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, יתרת נכס החוזה הינה בסך של כ- 8,819 אלפי ש"ח וכ- 12,493 אלפי ש"ח בהתאמה.

ביאור 12 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות

1. מידע לגבי הסכמי חכירה

במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת את הפריטים הבאים:

1. גגות וקרקעות להקמת מתקנים פוטו-וולטאים
2. משרדים
3. רכבים

2. מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים:

1. גגות ישראל:

החברה מקבלת הרשאה לשימוש באתר לצורך הקמת המערכת הפוטו-וולטאית למשך תקופת האסדרה הרלוונטית. בחלק מההסכמים, נתונה לחברה זכות לבטל את ההסכם לפי שיקול דעתה עד למועד ההפעלה המסחרית של המערכת.

2. קרקעות:

א. ביום 6 באוקטובר 2020 התקשרה חימין 2, בהסכם שכירות קרקע בשטח של 80 הקטר (800 דונם) במחוז אלצ'ה, כאשר השטח המושכר יוגדל עד לשטח הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ובלבד שגודלו לא יעלה על 105 הקטר (1,050 דונם). תקופת ההסכם הינה 19 שנים ו-4 חודשים ממועד חתימת ההסכם או בחלוף 18 שנים ממועד חיבור הפרויקט לרשת, לפי המוקדם. לצדדים קיימת אופציה להארכת תקופת ההסכם של עד 5 שנים. דמי השכירות הינם 2,000 אירו להקטר לשנה, צמודים למדד המחירים לצרכן הספרדי ויועלו מדי שנה ב- 2.5%.

ב. ביום 21 ביולי 2020 התקשרה אליזרסאן בהסכם שכירות קרקע בשטח של כ-85 הקטר (כ-850 דונם) לתקופה של 25 שנה, תמורת דמי שכירות בסך של כ-173 אלפי אירו בשנה, המשולמים מדי רבעון וצמודים למדד המחירים לצרכן הספרדי. לאליזרסאן אופציה להאריך את תקופת ההסכם לשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת (היינו, סה"כ 35 שנים).

ג. ביום 26 באפריל 2021 (כפי שתוקן ביום 27 בדצמבר 2022 וביום 23 במאי 2024) התקשרה Libienergy Horizontes S.L. (המוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%, ומחזיקה בפרויקט קלספארה שבספרד) בהסכם שכירות קרקע בשטח של כ-65 הקטר (כ-650 דונם). תקופת ההסכם היא לעד ליום 31 בדצמבר 2025, כאשר ל- Libienergy Horizontes S.L. שמורה הזכות להאריך את ההסכם בשנה אחת בכל פעם, עד לתקופה מירבית של 50 שנים. דמי השכירות הינם 1,500 אירו לשנה להקטר, צמודים למדד המחירים לצרכן הספרדי. להרחבה בדבר הסכם לא מחייב למכירת הפרויקט ראה באור 19א4 להלן.

ד. ביום 12 בדצמבר 2018, התקשרה Fotovoltaica Cipres SPA (המוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%, ומחזיקה בפרויקט אזמלדה שבצ'ילה) בהסכם שכירות קרקע לשטח של כ-9.49 הקטארים (כ-94.9 דונם) לתקופה של 30 שנים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-18 אלף אירו, המשולמים מדי שנה וצמודים למדד המחירים לצרכן בצ'ילה. ל Fotovoltaica Cipres SPA שמורה האופציה להאריך את תקופת ההסכם בחמש שנים נוספות (כלומר, לסך כולל של 35 שנים).

ה. ביום 12 באוגוסט 2019, התקשרה Aurora Solar SpA (המוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%, ומחזיקה בפרויקט הורטנסיאס שבצ'ילה) בהסכם שכירות קרקע לשטח של כ-7.17 הקטארים (כ-71.7 דונם) לתקופה של 30 שנים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-9,530 אירו, המשולמים מדי שנה וצמודים למדד המחירים לצרכן בצ'ילה. ל Aurora Solar SpA שמורה האופציה להאריך את תקופת ההסכם בחמש שנים נוספות (כלומר, לסך כולל של 35 שנים).

ו. ביום 8 במרץ 2022, התקשרה Qanqunia SpA (המוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%, ומחזיקה בפרויקט קנקיניה שבצ'ילה) בהסכם שכירות קרקע לשטח של כ-140 הקטארים (כ-1,400 דונם) לתקופה של 30 שנים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-134,385 אירו, המשולמים מדי שנה בדולרים אמריקאים ומעודכנים בשיעור של 1.5% מדי שנה. ל-Qanqunia SpA שמורה האופציה להאריך את תקופת ההסכם בעשר שנים נוספות (כלומר, לסך כולל של 40 שנים).

בנוסף, ביום 30 באפריל 2024, קיבלה Qanqinia SpA אישור מהמזכירות האזורית המשרדית לנכסים לאומיים של מחוז Tarapaca לשכור שני מקרקעין ציבוריים הממוקמים בפרובינציית Tamarugal כמפורט להלן:

1. מקרקעין ציבוריים בשטח של כ-6,600 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-586 אירו.

2. מקרקעין ציבוריים בשטח של כ-1.74 הקטארים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-1,373 אירו.

שני המקרקעין הציבוריים הושכרו לתקופה של 4 שנים, עם אפשרות להארכה של 5 שנים נוספות (כלומר, לסך כולל של 9 שנים). דמי השכירות משולמים על בסיס חודשי ומעודכנים אחת לשישה חודשים בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן בצ'ילה.

3. משרדים :

א. החברה חוכרת מסולאיר ישראל (חברה בבעלות בעלי השליטה) משרדים בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 25 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן. בנוסף, החברה חוכרת מסולאיר ישראל בהסכם שכירות משנה משרדים נוספים בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 16 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 28ד(1).

ב. כמו כן, בשנת 2023 חברה בת החלה לשכור משרדים בצ'ילה למשך שנתיים בתמורה לדמי שכירות חודשיים של כ-5 אלפי אירו.

3. נכסי זכות שימוש

סה"כ	כלי רכב	משרדים	קרקעות	גגות	
עלות נכסים:					
156,765	4,424	3,638	33,741	114,962	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(14,160)	(270)	-	-	(13,890)(*)	גריעות השנה
(13,888)	-	-	(13,888)	-	סיווג לנכס מוחזק למכירה
8,402	-	102	5,062	3,238	הצמדה למדד
16,838	1,786	-	15,052	-	תוספות השנה
(1,698)	-	167	(1,865)	-	הפרשי תרגום
152,259	5,940	3,907	38,102	104,310	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
פחת שנצבר:					
(17,833)	(2,366)	(2,147)	(2,513)	(10,807)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(7,017)	(845)	(746)	(792)	(4,634)	תוספות השנה
(413)	-	-	(413)	-	תוספות השנה בגין נכס מוחזק למכירה
1,482	-	-	-	1,482	גריעות השנה
(205)	-	-	(205)	-	הפרשי תרגום
(23,985)	(3,210)	(2,893)	(3,923)	(13,959)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
128,274	2,730	1,014	34,179	90,351	נכס זכות שימוש, נטו, ליום 31 בדצמבר 2024

(*) לפרטים נוספים בדבר מכירת פניציה ראה באור 19 להלן.

סה"כ	כלי רכב	משרדים	קרקעות	גגות	
באלפי ש"ח					
					<u>עלות נכסים:</u>
144,466	2,945	2,769	31,707	107,045	יתרה ליום 1 בינואר 2023
6,495	1,479	869	-	4,147	תוספות השנה
3,770	-	-	-	3,770	הצמדה למדד
2,034	-	-	2,034	-	הפרשי תרגום
156,765	4,424	3,638	33,741	114,962	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
					<u>פחת שנצבר:</u>
(10,884)	(1,638)	(1,590)	(1,452)	(6,204)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(7,065)	(728)	(557)	(1,177)	(4,603)	תוספות השנה
116	-	-	116	-	הפרשי תרגום
(17,833)	(2,366)	(2,147)	(2,513)	(10,807)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
138,932	2,058	1,491	31,228	104,155	נכס זכות שימוש, נטו, ליום 31 בדצמבר 2023

4. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
10,069	9,835	עד שנה
44,659	15,386	בין שנה לחמש שנים
88,415	108,084	מעל חמש שנים
143,143	133,305	סך הכל

5. מידע נוסף בגין חכירות

(א) סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
4,029	5,239	4,982	הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה
4,029	5,239	4,982	סך הכל

(ב) סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
8,960	8,878	10,637	סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

ביאור 13 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
6,231	(*)-	הלוואות לאחרים
3,600	(**)-	הוצאות מראש
2,962	5,344	מכשירים פיננסיים נגזרים
6,426	6,120	מוסדות לזמן ארוך
19,219	11,464	

(*) בשנת 2024 רכשה חברה בת את מניות חברת אנפק וכתוצאה מכך ההלוואה שניתנה סווגה למערכות בהקמה. לפרטים נוספים ראה באור 19.

(**) הוצאות מראש סווגו לנכסים מוחזקים למכירה כחלק מקבוצת מימוש לפרטים נוספים ראה באור 7 לעיל.

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
4,401	(*)30,788	הוצאות לשלם
879	6,450	מוסדות
2,273	2,372	עובדים ומוסדות בגין שכר
4,531	30,115	חברות קשורות (*)
973	2,877	ריבית לשלם
780	797	הלוואות מאחרים
37	17	אחרים
13,874	73,416	

(*) ראה ביאור 29 להלן.

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
9,217	48,092	חובות פתוחים
43	25	המחאות לפרעון
9,260	48,117	

ביאור 16 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות

א. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<u>אשראי מתאגידים בנקאיים</u>
-	206,054	הלוואות לזמן קצר
		<u>חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך</u>
14,625	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
48,897	18,580	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
10,069	9,835	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
73,591	234,469	סה"כ הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות
		<u>ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות</u>
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
238,072	392,841	אגרות חוב
133,074	123,470	התחייבויות בגין חכירה
489,399	241,747	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
860,545	758,058	סה"כ הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024							
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעורי הריבית	בסיס הצמדה	מועד נטילת האשראי	הפניה	שם
148,854	161,563	147,621	159,611	תשלום חצי שנתי החל מיום 31.12.22 ועד ליום 31.12.45	2.26%	מדד המחירים לצרכן	2020-2021	1	הלוואת פרויקטי הגגות
32,038	34,318	30,511	32,670	תשלום חצי שנתי החל מיום 31.12.22 ועד ליום 31.12.45	3.58%	לא צמוד	2020-2021	1	הלוואת פרויקטי הגגות
21,873	22,456	21,401	21,681	תשלום חצי שנתי החל מיום 31.12.22 ועד ליום 30.06.26	1.13%	מדד המחירים לצרכן	2021	1	הלוואת פרויקטי הגגות
81,552	85,427	72,575	76,389	תשלום חצי שנתי החל מיום 31.12.37 ועד ליום 30.6.20	2.75%	לא צמוד	30.11.2020	2	הלוואת חוב בכיר אליזרסאן
178,281	190,248	183,137	194,300	29.6.2024	6.5%+יוריבור	יוריבור	2022-2024	4	הלוואת פיתוח
286,969	270,450	89,379	82,800	תשלום שנתי החל מיום 31.12.23 ועד ליום 31.12.27	2.3%	מדד המחירים לצרכן	2022-2024	5	אגרות חוב סדרה א
-	-	322,042	312,200	תשלום שנתי החל מיום 30.06.27 ועד ליום 30.06.30	4.9%	מדד המחירים לצרכן	2024	6	אגרות חוב סדרה ב
41,426	42,391	86,044	87,731	תשלום חצי שנתי החל מיום 31.1.24 ועד ליום 31.1.39	6.9%	לא צמוד	2023-2024	7	הלוואת מזנין
790,993		952,710							
(63,522)		(207,532)		בניכוי חלויות שוטפות/הלוואות לזמן קצר					
-		(94,517)		בניכוי התחייבויות מוחזקות למכירה (ראה באור 7 לעיל)					
727,471		650,661		סה"כ					

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

ד. פירוט מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות

1. הלוואת פרויקטי הגגות

ביום 13 באוקטובר 2020, התקשרה סול נטו 1 ביחד עם חברות הפרויקט בהסכם מסגרת אשר תוקן בהמשך בסך של 250 מליון ש"ח, הניתן למשיכה עד ליום 30 ביוני 2022.

פירעונות קרן וריבית ישולמו בתשלומים דו שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית, על פי לוח הסילוקין של ההלוואה ע"ב המודל הפיננסי המוסכם, וזאת עד למועד הפרעון האחרון ביום 31 בדצמבר 2048, ובלבד שכל הלוואה שנמשכה לצורך מימון עלויות הבנייה של הפרויקטים תפרע לא יאוחר מ-18 חודשים טרם מועד סיום הסכם מכירת החשמל (PPA) של הפרויקט הרלוונטי (לוח סילוקין זה יחול ביחס לכלל ההלוואות למעט ביחס להלוואה אשר משמשת את פרויקט פניציה, אשר לאור מכירת פרויקט זה ביום 22.12.24, תיפרע עד ליום 24.4.25 (אלא אם כן יוסכם אחרת עם המלווה).

ההלוואות הנמשכות תחת מסגרת ההלוואה בחלקן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן וחלקן אינן צמודות וישאו ריבית שנתית קבועה המורכבת משקלול ריביות הבסיס שנקבעו בהתאם לריבית אג"ח ממשלתי בעל מח"מ דומה במועדי המשיכה + 2.6%.

המלווה יהא רשאי להעמיד את מלוא ההלוואה לפרעון מיידי, בין היתר, במקרה של אי תשלום פרעון בהתאם לתנאי ההלוואה או הפרת תנאי הסכם ההלוואה; שינוי שליטה באופן שבו החברה תפסיק להחזיק, באופן ישיר או עקיף, בלפחות 50% באמצעי השליטה בסולנטו 1 ש.מ., העמדה לפרעון מיידי של התחייבות פיננסית של החברה או חברה מהותית בקבוצה (הפרה צולבת) ובלבד שגובה ההתחייבות גבוה מ-1 מיליון אירו; הליכי חדלות פרעון של החברה או חברה בקבוצה; מכירת כל או עיקר נכסיה של החברה.

בהסכם ההלוואה, נקבעו ספים מינימליים של יחס כיסוי החוב (DSCR) ההיסטורי, החזוי, המינימלי והממוצע (LLCR) כך שלא יהיו נמוכים מ-1:1.08 החל מתום שנת ההפעלה של המערכת האחרונה שתחובר לרשת.

במהלך תקופת הדיווח, נגרמו מספר נזקים בשל פעולות שהתרחשו אגב המלחמה השוררת בארץ, הפגיעות כאמור הביאו לתפוקת חסר בקרב מערכות על גבי גגות בפרויקטי הגגות של החברה, ובעקבות זה אי עמידה ביחסי הכיסוי. לנזקים האמורים לא היתה השפעה מהותית על החברה למעט סיווג ההלוואה הפרויקטאלית מזמן ארוך לזמן קצר. יתר המתקנים של החברה בהפעלה מסחרית בישראל מייצרים חשמל כסדרם. לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ג).

2. הלוואת חוב בכיר אליזרסאן

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

ההלוואה העיקרית תיפרע בתשלומים דו שנתיים ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה, בסכומים משתנים הנעים בין 489 אלפי אירו לכ-1.26 מיליון אירו כ"א ע"ב המודל הפיננסי ואשר יעודכן מעת לעת, החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד מועד הפרעון האחרון שהינו 30 ביוני 2037.

ההלוואות נושאות ריבית שנתית של 2.75%.

במסגרת הסכם ההלוואה העיקרית, העמידה אליזרסאן, בין היתר, את הבטוחות להלן: שעבוד ראשון על כל זכויות הלווה או בעלי המניות בלווה בקשר עם הסכמי הפרויקט; שעבוד ראשון על מלוא מניות הלווה; שעבוד על מלוא הזכויות להחזר הלוואות בעלים שהועמדו ללווה על ידי בעלי מניותיה ושעבוד על תקבולים בגין חשבוניות הפרויקט המשועבדים. בנוסף התחייבה הלווה לרשום שעבוד מתאים על נכסי הפרויקט במקרה שבו בכל מועד נתון ה-DSCR ההיסטורי נמוך מ-1.10. בנוסף, שועבדו לטובת המלווה ערבויות שהעמידו החברה וחימין סולאר להבטחת התחייבויות אנרג'י אינטרסול מכוח הסכם ה-EPC.

אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם, שאי עמידה בהן מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי - במקרה בו יחס כיסוי החוב במהלך חיי ההלוואה אינו יורד מ-1.05.

ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עמדה ביחס הכיסוי כאמור לעיל. יחס הכיסוי ההיסטורי הינו 1.41.

3. הלוואת מזנין אליזרסאן

ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה חברת אליזרסאן בהסכם הלוואת המזנין בסך של 5 מיליון אירו חלק הון עצמי שידרש מהבעלים.

פרעון קרן ההלוואה יבוצע היה אמור להתבצע באמצעות מ-75% מהתזרים הפנוי של הפרויקט לאחר שירות החוב הבכיר מדי תקופת ריבית, והיתרה בתשלום אחד במועד הפרעון הסופי ביום 31 בדצמבר 2025, ובלבד שפרעון הקרן יבוצע מתזרים המזומנים החופשי או הזרמת הון של בעלי מניות הלוואה, וכן שלא יגרום למקרה הפרה של הלוואת החוב הבכיר.

ההלוואה נושאת נשאה ריבית שנתית של $6\% + \text{EURIBOR}$ לתקופה של חצי שנה (ובלבד שאינו נמוך מ-2.5%).

ביום 2 ביוני 2023 פרעה אליזרסאן את ההלוואה במלואה מתמורת הלוואת המזנין כאמור בסעיף 7 להלן. כתוצאה מהפרעון נרשמו הוצאות בגין פרעון מוקדם בסך של 1,846 אלפי ש"ח והשעבודים שנרשמו מכוחה הוסרו.

4. הלוואת פיתוח רה סולאר

ביום 30 ביוני 2022 חתמה החברה באמצעות רה-סולאר על הסכם עם הבנק האוסטרי להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בהיקף של עד 40 מיליון אירו לטובת רכישה, ייצום ופיתוח של פרויקטים בספרד, איטליה וצ'ילה, אשר תוקן ביום 28 ביוני 2023 וביום 9 בדצמבר 2024. בהתאם להסכם בנוסחו המתוקן, מסגרת האשראי הוגדלה לסך של 55 מיליון אירו, והינה מסוג "הלוואה מתחדשת", כאשר סך הסכום אותו זכאית למשך רה-סולאר ממסגרת האשראי משתנה בהתאם לבסיס ההלוואה המחושב לפי סטטוס הפרויקטים. מסגרת האשראי תהא תקפה ל-24 חודשים עד ליום 31 בדצמבר 2026 ותישא ריבית שנתית כוללת של $6.5\% + \text{EURIBOR}$. הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, כאשר מועד פירעון ההלוואה הסופי יהיה ביום 30 ביוני 2024. מכוח ההסכם, תוכל החברה למשוך ממסגרת האשראי סכומים בגין פרויקטים בכפוף, בין היתר: (א) להגעת הפרויקטים לאבן דרך מוגדרת מראש בשלב הפיתוח; (ב) להשלמת בדיקת נאותות משפטית וטכנית; (ג) העמדת ההון העצמי ובטוחות על ידי רה-סולאר; ו-(ד) להתקיימות תנאים מוקדמים נוספים. זאת, עד לרף מקסימאלי של 50% מסך עלויות הפיתוח שהתהוו ביחס לכל פרויקט. כמו כן, בהתאם להתחייבויותיה תחת ההסכם, העמידה רה-סולאר לטובת הבנק האוסטרי בטוחות להבטחת החוב, כאשר, בין היתר, שעבדה רה-סולאר את זכויותיה בחברות ובשותפויות שבשליטתה בלוקסמבורג, ואת זכויותיה בחברות פרויקט ספרדיות שבשליטתה, המחזיקות את הזכויות ביחס לפרויקטי החברה בספרד, שבגנים נמשכו הכספים. בגין יתרת המסגרת הלא מנוצלת משלמת החברה עמלת אי ניצול של 2.25% לשנה. כמו כן, ביום 28 ביוני 2023, חתמה החברה על תיקון להסכם ההלוואה הכולל הגדלה של מסגרת האשראי לסך של 60 מיליון אירו, דחיית מועד הפירעון מה-30 ביוני 2024 ל-30 ביוני 2026, הפחתת שיעור הריבית החל מיום 1 ביולי 2024 ל- $5.5\% + \text{Euribor}$ חלק $6.5\% + \text{Euribor}$ ככל והחברה תבצע משיכות עבור פרויקטים בהקמה, ואפשרות כמו כן, זכאית רה סולאר לעשות שימוש בכספי ההלוואה כהשלמת הון עצמי לפרויקטים מסוימים אשר הגיעו לשלב המוכנות לבניה בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתיקון להסכם.

נכון ליום 1 ביולי 2024 לא עמדה החברה בתנאי בגין משיכות עבור פרויקטים בהקמה ועל כן שיעור הריבית נותר $6.5\% + \text{Euribor}$. על אף מועד הפירעון האחרון (כאמור לעיל), סכומים אשר נמשכו מההלוואה לצורך השלמת הון עצמי, יפרעו לפי המוקדם מבין (א) מועד הפירעון האחרון; (ב) שישה חודשים לאחר תחילת ההפעלה המסחרית של הפרויקט הרלבנטי. לצורך הבטחת ההלוואה, בנוסף לבטוחות הקיימות כיום מכוח הסכם ההלוואה המקורי, ירשם שעבוד על החזקותיהן של בעלות המניות ברה סולאר (החברה המחזיקה שיעור של 47.4%, חימין המחזיקה 45.6% ואינדיגו המחזיקה 7%) וכן על חשבונות רה סולאר (אשר משועבדים כחלק מהסכם ההלוואה המקורי). יתר התנאים המהותיים בהסכם ההלוואה המקורי נותרו ללא שינוי. כמו כן, ביום 9 בדצמבר 2024, חתמה החברה על תיקון להסכם ההלוואה הכולל בין היתר דחייה של מועד פירעון ההלוואה מה-30 ביוני 2026 ל-30 ביוני 2027, אפשרות רה סולאר לעשות שימוש בכספי ההלוואה בנוסף לפרויקטים סולאריים המותרים כיום גם לפרויקטים הכוללים אגירה ורוח, הקטנה של מסגרת האשראי מ-60 מיליון אירו כיום ל-55 מיליון אירו, אפשרות שימוש בכספי ההלוואה להשלמת הון בפרויקטים בהם רה סולאר מחזיקה 25% מהפרויקט ואינה בעלת השליטה בו ובהינתן שקבלן ההקמה הנו חברת אנרג'י אנטרסול חלק שליטה כתנאי בסיס לשימוש כספי ההלוואה להשלמת הון כיום. בנוסף, שימוש בהלוואה לצרכי פיתוח תתאפשר ביחס לפרויקטים בפיתוח שצפויים להגיע ל-RTB עד סוף 2026 ואילו שימוש בהלוואה לצרכי השלמת הון להקמה תתאפשר ביחס לפרויקטים שצפויים להתחבר עד סוף שנת 2026, זאת חלק עד לסוף שנת 2025 כיום.

בגין שינויי התנאים בהתאם לתיקוני ההסכם כאמור לעיל, הכירה החברה בהכנסות משינוי תנאי הלוואה בשנים 2024 ו-2023 בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח ו-כ-5.9 מיליון ש"ח, בהתאמה.

בשנים 2024 ו-2023 משכה רה סולאר ממסגרת ההלוואה סך של כ-21.7 מיליון אירו (כ-82 מיליון ש"ח) וכ-34 מיליון אירו (כ-135.7 מיליון ש"ח), בהתאמה. כמו כן במהלך שנת 2024 ו-2023 פרעה רה-סולאר 18 מיליון אירו (כ-68 מיליון ש"ח), ו-כ-10.8 מיליון אירו (41 מיליון ש"ח) מיתרת ההלוואה.

5. אגרות חוב סדרה א'

ביום 18 בינואר 2022, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב תמורת סך של 242,000 אלפי ש"ח. מתמורת ההנפקה נוכו עמלות התחייבות, הפצה וריכוז והוצאות נלוות בסך של כ-4,082 אלפי ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית צמודה בשיעור שנתי של 2.3%, המשולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר. פירעון הקרן יבוצע ב-5 תשלומים לא שווים, בסוף כל שנה, החל מיום 31 בדצמבר 2023. בתשלום הראשון ייפרעו 10% מהקרן, בתשלומים השני והשלישי ייפרעו 15% מהקרן, בתשלום הרביעי ייפרעו 20% מהקרן, ובתשלום החמישי תיפרע יתרת הקרן.

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. ביום 31/12/2023 וביום 31/12/2024 פרעה החברה 15,000 אלפי ש"ח ע.נ. ו-10,000 אלפי ש"ח ע.נ. בהתאמה, מיתרת אג"ח סדרה א', הנכללים בעסקת החלף.

ביום 12 ביולי 2023 השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב בסך של 58,500 אלפי ש"ח ערך נקוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה א') אשר הונפקה על ידי החברה כאמור לעיל. התמורה נטו לאחר ניכיון והוצאות הנפקה הינה בסך 54,355 אלפי ש"ח.

ביום 7 במאי 2024 השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב בסך של 108,910 אלפי ש"ח ערך נקוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה א') אשר הונפקה על ידי החברה ביום 18 בינואר 2022. התמורה נטו לאחר ניכיון והוצאות הנפקה הינה בסך 111,822 אלפי ש"ח. התמורה כוללת הצמדה של אגרות החוב למדד חודש דצמבר 2021 וכן ריבית שנצברה החל מיום 1 בינואר 2024.

ביום 18 בדצמבר 2024 השלימה החברה הצעת רכש חליפין של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הנפקת אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה ב'), על סך של 280,000 אלפי ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים ראה באור 6D16 להלן.

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 המידה הפיננסיות האמורות. היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו הינו של כ-37.3%. כמו כן, היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד ל EBITDA-מאוחד מתואם הינו כ-9.73. ראה ביאור 29 להסכמי ניהול שנחתמו בדצמבר 2023.

6. אגרות חוב סדרה ב'

ביום 18 בדצמבר 2024 השלימה החברה הצעת רכש חליפין של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הנפקת אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה ב'), על סך של 280,000 אלפי ש"ח ערך נקוב, המהווים כ-73.9% מסך אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. יחס ההחלפה שנקבע במכרז הינו 1.115, כלומר, בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') שיימסרו לחברה, תקצה החברה 1.115 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב'). סך הכל הוקצו במסגרת ההנפקה 312,200 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתי צמודה בשיעור של 4.9%, אשר תשולם פעמיים בשנה, ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר. החברה התחייבה לעמוד בכל התנאים והתחייבויות שנקבעו במסגרת דוח הצעת הרכש החליפין, בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב. עד לסילוק המלא של החוב, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, לעמוד באותן אמות המידה הפיננסיות אשר נקבעו בשטר הנאמנות. כתוצאה מהחלפת הסדרה לעיל רשמה החברה הפסד משינוי תנאים בסך של כ-16,646 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, ביום 23 בפברואר 2025 השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 143,226,000 אלפי ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. במסגרת ההנפקה הונפקו אגרות חוב עם כתבי אופציה ללא תמורה, הניתנים למימוש למניות החברה. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 4.9%, אשר תשולם פעמיים בשנה, ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר. סכום התמורה המיידית ברוטו שהתקבל בגין ההנפקה מסתכם לכ-150,530,526 ש"ח. החברה התחייבה לעמוד בכל התנאים וההתחייבויות שנקבעו במסגרת דוח הצעת המדף, בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

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 140 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;
- (ג) היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד ל-EBITDA מאוחד מתואם לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; ו-
- (ד) יחס הון עצמי למאזן נטו מאוחד לא יפחת מ-12%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

נכון לתאריך הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות. היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן נטו סולו הינו של כ-37.3%. כמו כן, היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד ל-EBITDA מאוחד מתואם הינו כ-9.5. וכן, יחס הון עצמי למאזן נטו מאוחד הינו של כ-9.39%.

7. הלוואת מזנין

ביום 3 בפברואר 2023 (כפי שתוקן ביום 1 ביוני 2023), חתמה הקבוצה באמצעות רה סולאר פאנדינג על הסכם עם קרן השקעות אירופאית להעמדת מימון מזנין של עד 50 מיליון אירו לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש להקמת פרויקטי החברה באירופה בהספק של כ-300 מגה וואט, לפירעון הלוואה קיימת ולהעמדת מימון מזנין חדש בתנאים משופרים בפרויקט אליזרסאן ופרויקטים נוספים בספרד. בהתאם להסכם, הלוואת המזנין תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.9% שתשולם בימים 31 ביולי וב-31 ינואר בכל שנה. מועד פירעון ההלוואה הסופי יהיה כמקדם מבין 15 שנים מיום הנפקת אגרת חוב תחת ההסכם או 4 שנים מתום סיום ה-PPA עם התקופה הארוכה ביותר מבין ה-PPA שייחתמו. החברה זכאית היתה למשך את הכספים נשואי ההסכם החל מיום חתימת ההסכם ועד ליום 31 בדצמבר 2023, כאשר לאחר מכן לקרן ההשקעות שיקול דעת בלעדי בדבר משיכת הכספים נשואי ההסכם. ישנה עמלה שנתית של 1% מסך המסגרת הבלתי מנוצלת. קרן ההלוואה נפרעת בתשלומים משתנים החל מיום 31 בינואר 2024. ביום 14 בפברואר 2024 משכה החברה סך של כ-12.9 מיליון אירו (כ-50.6 מיליון ש"ח) להקמת פרויקט קלאספרא בספרד.

בהתאם להסכם, מעמידות רה סולאר פאנדינג וחברות בקבוצה בטוחות כנגד העמדת המימון. בטוחות אלו כוללות, בין היתר, שיעבוד מניות, שיעבוד זכויות ביחס להלוואות בין חברתיות ושיעבוד חשבונות בנק. כמו כן, החברה העמידה ערבות להבטחת התחייבויות שונות מכוח ההסכם.

ביאור 17 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים כגון:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות של חשיפות החברה לסיכונים פיננסיים על ההון העצמי, תוצאות הפעילות ותזרים המזומנים של הקבוצה. ניהול הסיכונים הינו באחריות מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים שלה, ומבוצע כחלק מניהול הפעילות השוטפת של הקבוצה. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, קבע דירקטוריון החברה כי מנכ"ל החברה ידווח באופן שוטף לדירקטוריון בדבר מידת החשיפה הקיימת. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקי המטבע והריבית, הנתונים נבחנים על ידם, ומעת לעת נבחנות דרכי הפעולה האפשריות.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים ואופן ניהולם:

1. סיכונים אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים כ-26% מהכנסות החברה נובעות ממכירת חשמל לרשויות מוניציפליות וחברות ממשלתיות (חברת החשמל) או ממכרז להקמת מערכות סולאריות לרשויות מוניציפליות.

בהתאם למאפייני חברת החשמל לרבות דירוגי האשראי שלה ושל אגרות החוב שלה, ועל פי ניסיון העבר של החברה עם הרשויות המוניציפליות, סבורה החברה כי סיכון האשראי בגין חברת החשמל והרשויות המוניציפליות בישראל זניח לאור כך, סיכון האשראי נמוך.

כ-13.2% מההכנסות נובעות ברובן ממכירת חשמל לצד ג' בפרויקט אליזרסאן שהינו קמעונאי חשמל בשוק האירופאי. החברה חתמה על הסכמים למכירת חשמל במסגרתם התחייבה החברה למכור חשמל לתקופה של 10 שנים ביחס לתפוקה של 70% מהחשמל המיוצר בתעריף של כ-34 אירו למגה-וואט בפרויקט. במידה ופרויקט אליזרסאן לא יעמוד ביעד הייצור, תהיה החברה חשופה לתשלום המגלם את ההפרש בין התעריף שנקבע בהסכם מכירת החשמל לבין התעריף בשוק. קמעונאי החשמל הינו גדול, מוכר, יציב ומשמעותי בשוק האירופאי. לאור כך, סבורה החברה כי סיכון האשראי הנובע ממכירות ללקוח זה הינו נמוך. לפרטים נוספים ראה באור 19(א)4 להלן.

יתרת ההכנסות נובעת ברובה מהכנסות בגין הקמת פרויקטים. הקמת הפרויקטים נעשית על ידי החברה, עבור חברות כלולות, בהן החברה מחזיקה 25%. התקבולים מהקמת הפרויקטים מתקבלים בהתאם להגעת לאבני דרך בהתאם להסכמי ההקמה, ולרב מקדימים את התשלום לספקים ולקבלנים. התקבול ממומן 25% על ידי החברה, ו-75% נוספים על ידי קרן השקעות אירופאית מובילה בתחום האנרגיה והתשתיות. החברה לא צופה סיכונים אשראי מקרן זו.

2. סיכונים נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד בפירעון התחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים 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 לה ומאמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד. תחזיות אלו מביאות בחשבון את תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, ומתוך כך, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות ושמירה על יחסי כיסוי חוב מספקים וכן עמידה בדרישות חיצוניות כגון חוקים או אסדרות.

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

ניתוח מועדי המימוש החזויים של התחייבויות פיננסיות

להלן מועדי הפירעון החזויים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החזויים למועד הדיווח, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2024				
הערך בספרים	עד שנה	1-3 שנים	מעל שלוש שנים	
אלפי ש"ח				
73,416	73,416	-	-	זכאים ויתרות זכות
48,117	48,117	-	-	ספקים ונותני שירותים
447,802	12,268	141,641	293,893	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (*)
133,305	9,835	8,315	115,155	התחייבויות בגין חכירה (*)
411,421	18,580	111,861	280,980	התחייבויות בגין איגרות חוב (*)

ליום 31 בדצמבר 2023				
הערך בספרים	עד שנה	1-3 שנים	מעל שלוש שנים	
אלפי ש"ח				
13,874	13,874	-	-	זכאים ויתרות זכות
9,260	9,260	-	-	ספקים ונותני שירותים
504,023	14,625	274,527	214,871	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (*)
143,143	10,069	27,434	105,640	התחייבויות בגין חכירה (*)
286,969	48,897	108,431	129,641	התחייבויות בגין איגרות חוב (*)
677	-	-	677	התחייבויות לפירוק ושיקום

(*) כולל חלויות שוטפות.

3. סיכוני שוק

החברה, מעת לעת, רוכשת ומוכרת נגזרים וכן לוקחת על עצמה התחייבויות פיננסיות לצורך ניהול סיכוני שוק. העסקאות האמורות מתבצעות בהתאם להחלטות ההנהלה. במקרים מסוימים החברה מיישמת חשבונאות גידור על נגזרים שמגדירים חשיפות שוק.

א. סיכוני מדד ומטבע חוץ

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין מכירות, קניות, חייבים והלוואות הנקובות במטבעות השונים ממטבעות הפעילות המתאימים של חברות הקבוצה. המטבעות בהם נקובות עיקר העסקאות הם ש"ח, אירו ודולר ארה"ב. במהלך עסקיה, חשופה החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן, כאשר חכירות צמודות למדד חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים כתוצאה מעליה אפשרית במדד. עם זאת, מרבית הכנסות החברה, הנובעות ממכירת חשמל לחברת חשמל, צמודות למדד המחירים לצרכן על פני תקופת האסדרה ולפיכך עליה בשיעור המדד מביאה לעליה בהכנסות מייצור חשמל ומקטינה חשיפה זו.

לחברה יתרות אגרות חוב צמודות מדד שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 411,421 אלפי ש"ח. בתקופת הדוח החברה רשמה הוצאות הצמדה והחלפת סדרה, בגין יתרה זו בסך של כ- 13,524 אלפי ש"ח כתוצאה מעליית המדד והחלפת האג"ח. יחד עם זאת, בשנת 2022 החברה גידרה אל מול עליית המדד כ- 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב מקרן אגרות החוב.

הקבוצה קובעת את קיומו של קשר כלכלי בין המכשיר המגדר לבין הפריט המגודר בהתבסס על המטבע, הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים שלהם. הקבוצה מעריכה האם הנגזר המיועד בכל יחס גידור צפוי להיות אפקטיבי בקיזוז השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר תוך שימוש בשיטת הנגזר ההיפותטי.

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024					
		ש"ח		מטבח חוץ	
אלפי ש"ח					
סה"כ	אחר	אירו	צמוד	לא צמוד	
					נכסים שוטפים
61,918	-	48,400	-	13,518	מזומנים ושווי מזומנים
57,253	-	32,269	24,984	-	פיקדונות משועבדים לזמן קצר
23,413	-	17,553	-	5,860	לקוחות
193,356	-	193,356	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
42,574	-	30,073	-	12,501	חייבים ויתרות חובה
					נכסים שאינם שוטפים
19,968	-	13,906	-	6,062	פיקדונות משועבדים לזמן ארוך
11,464	-	6,120	-	5,344	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	-	-	-	הלוואה לצד קשור
					התחייבויות שוטפות

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

206,055	1,478	5,044	169,021	30,511	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואחרים
18,580	-	-	18,580	-	חלויות שוטפות אג"ח
9,835	524	350	7,779	1,182	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
48,117	-	44,045	-	4,072	ספקים ונותני שירותים
73,416	-	64,043	-	9,373	זכאים ויתרות זכות
					<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
392,841	-	-	392,841	-	אגרות חוב
241,747	-	241,747			התחייבויות לתאגידים בנקאיים
123,470	6,027	28,836	83,782	4,825	התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר 2023					
		ש"ח	מטבח חוץ		
אלפי ש"ח					
לא צמוד	צמוד	אירו	אחר	סה"כ	
					<u>נכסים שוטפים</u>
115,726	-	36,665	187	152,578	מזומנים ושווי מזומנים
62	100	4,080	-	4,242	פקדונות משועבדים לזמן קצר
7,323	-	847	-	8,170	לקוחות
1,692	-	18,439	-	20,131	חייבים ויתרות חובה
					<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
10,590	-	4,313	-	14,903	פקדונות משועבדים לזמן ארוך
102	-	19,117	-	19,219	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	6,935	-	-	6,935	הלוואה לצד קשור
					<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,651	8,730	4,244	-	14,625	חלויות שוטפות הלוואות
-	48,897	-	-	48,897	חלויות שוטפות אג"ח
979	7,633	1,457	-	10,069	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,848	-	7,412	-	9,260	ספקים ונותני שירותים
4,513	-	9,361	-	13,874	זכאים ויתרות זכות
					<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
-	238,072	-	-	238,072	אגרות חוב
30,386	161,997	297,016	-	489,399	התחייבויות לתאגידיים בנקאיים
4,372	96,117	32,585	-	133,074	התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה

4. סיכון שיעורי ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון תזרים בשל הנפקה של מכשירי חוב נושאי ריבית משתנה. כמו כן הקבוצה חשופה לשינויים בשווי הוגן, כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית, בשל הנפקה של מכשירי חוב נושאי ריבית קבועה.

ככלל, החברה נותנת עדיפות לגיוס חוב בריבית קבועה. מרבית מכשירי החוב של החברה למועד הדוח הינם בריבית קבועה.

א. סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה לתום תקופת הדיווח, בהתאם לדיווחים להנהלת הקבוצה. למעט מכשירים פיננסיים נגזרים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		מכשירים בריבית קבועה ללא הצמדה למדד
2,962	5,344	נכסים פיננסיים
150,223	189,130	התחייבויות פיננסיות
153,185	194,474	
		מכשירים בריבית קבועה עם הצמדה למדד
19,428	36,784	נכסים פיננסיים
457,686	580,349	התחייבויות פיננסיות
477,114	617,133	
		מכשירים בריבית משתנה
178,231	183,137	התחייבויות פיננסיות
178,231	183,137	

ב. שווי הוגן

1. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, פקדונות, משיכות יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. הלוואות בריבית משתנה משקפות את השווי ההוגן של יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		רמת שווי הוגן	טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן	
שוי הוגן	יתרה	שוי הוגן	יתרה			
אלפי ש"ח						
						התחייבויות פיננסיות:
270,531	286,969	407,163	411,798	1	הסתמכות על מחיר השוק	אגרות חוב(*)
						<u>התחייבויות לתאגידים בנקאיים</u> <u>ונותני אשראי אחרים(*)</u>
155,932	202,765	156,557	199,534	2	השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים לפי שיעור ריבית השוק למועד המדידה.	הלוואת פרויקטי הגנות (1)
75,707	81,552	68,912	72,575	2	השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים לפי שיעור ריבית השוק למועד המדידה.	הלוואת חוב בכיר אליזרסאן (2)
45,739	42,399	98,628	88,543	2	השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים לפי שיעור ריבית השוק למועד המדידה.	הלוואת מזנין(*) (3)
547,909	613,685	731,260	772,450			

(*) כולל ריבית לשלם.

2. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עתידי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן בהיררכיה, ראה באור 2(ה)5, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2024				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח				
				נכסים פיננסיים לזמן ארוך:
-	5,344	-	5,344	מכשירים פיננסיים נגזרים
-	5,344	-	5,344	
ליום 31 בדצמבר 2023				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח				
				נכסים פיננסיים לזמן ארוך:
-	2,962	-	2,962	מכשירים פיננסיים נגזרים
-	2,962	-	2,962	

5. קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

בהמשך לביאור 2, בדבר שינוי לא מהותי של מספרי השוואה, החברה העניקה לחברות בנות הלוואות על חלקה בהון וכן הלוואות על חלקם של השותפים בחברות אלה. ההלוואות ניתנו בהתאם להסכמות בין בעלי המניות על ידי החברה לשותפיה. הוסכם על ידי השותפים כי לחברה הבת קיימת זכות קיזוז לכל יתרה העומדת מולם כנגד הלוואות שהועמדו על ידי החברה לשותפים עד מלוא היקף ההלוואות שהועמדו על ידי החברה.

בעלי מניות המיעוט העניקו לחברה הבת זכות מלאה מוחלטת ובלתי מסוייגת לקזז כל סכום המגיע לבעלי מניות המיעוט תחת הלוואות בעלי מניות המיעוט לחברה הבת, כנגד כל סכום המגיע לסולאיר תחת הלוואות בעלי מניות המיעוט.

הטבלה להלן מציגה את הערך בספרים של מכשירים פיננסיים שהוכרו, אשר קוזזו בדוח על המצב הכספי או הכפופים להסדרים מעלה:

סכומים ברוטו של (התחייבויות) נכסים פיננסיים שהוכרו וקוזזו בדוח על המצב הכספי		
31/12/2023	31/12/2024	
נכסים פיננסיים:		
164,350	221,307	הלוואה לשותפים
התחייבויות פיננסיות:		
(164,350)	(221,307)	הלוואה משותפים
-	-	סכומים נטו של נכסים (התחייבויות) פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי

ביאור 18 - מיסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

ההפרשה למסים שוטפים של החברה והתאגידים המוחזקים שלה בישראל נקבעה בהתחשב בהוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961.

לעניין סביבת המס בחו"ל - ההפרשה למסים שוטפים של תאגידים בקבוצה היושבים בספרד, נקבעה בהתאם לדין הספרדי.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

בחודש דצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז - 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנים בין השנים 2022-2024 הינו 23%
שיעור מס חברות בספרד בשנים 2022-2024 הינו בשיעור של 25%.
שיעור מס חברות בפולין בשנים 2022-2024 הינו בשיעור של 9%.
שיעור מס חברות בצ'ילה בשנים 2022-2024 הינו בשיעור של 27%.
שיעור מס חברות באיטליה בשנים 2022-2024 הינו בשיעור של 24%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ג. שומות מס

לחברה טרם הוצאו שומות מס סופיות.

ד. מרכיבי (הוצאות) הכנסות מסים על הכנסה

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
(80)	(105)	(338)	מיסים שוטפים
(*) (8,885)	(*) (4,717)	13,728	מיסים נדחים
(8,965)	(4,822)	13,390	

(*) ראה ביאור 2 ז בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

ה. מיסים נדחים

ליום 31 בדצמבר 2023	נכסים מוחזקים למכירה	נזקף להון	זקיפה לרווח והפסד	ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח					
(24,601)			1,089	(23,512)	נכס זכות שימוש
25,045			(937)	24,108	התחייבות בגין חכירה
(27,950)	11,311	(3,267)	(2,336)	(22,242)	מערכות ליצור חשמל מחוברות
(*) (56,600)		15,195	5,664	(35,741)	מערכות לייצור חשמל בהקמה
115		(63)		52	מכשירים פיננסיים נגזרים
639		1	(903)	(263)	נכסים מוחזקים למכירה
172	(7)	30	67	262	אחרים
17,177		870	11,084	29,131	הפסדים להעברה לצרכי מס
(66,003)	11,304	12,766	13,728	(28,205)	

ליום 31 בדצמבר 2022	נזקף להון	זקיפה לרווח והפסד	ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח				
(20,650)	3	(3,954)	(24,601)	נכס זכות שימוש
20,647	-	4,398	25,045	התחייבות בגין חכירה
(20,983)	(6,031)	(936)	(27,950)	מערכות ליצור חשמל מחוברות
(*) (44,718)	(1,881)	(10,001)	56,600 (*)	מערכות לייצור חשמל בהקמה
(84)	199	-	115	מכשירים פיננסיים נגזרים
0		639	639	נכסים מוחזקים למכירה
(68)	255	(15)	172	אחרים
14,079	(775)	3,873	17,177	הפסדים להעברה לצרכי מס
(51,777)	(8,230)	(5,996)	(66,003)	

(*) ראה סעיף 2(ח) בגין התאמה לא מהותית מספרי השוואה.

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
(8,132)	4,560	(72,895)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(1,870)	1,048	(16,766)	הטבת מס מחושבת לפי שיעור המס העיקרי של החברה
			<u>עליה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:</u>
874	397	(953)	הוצאות שאינן מותרות/ הכנסות לא חייבות לצורכי מס
-	(1,450)	(370)	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות שבגינם לא נרשמו מסים נדחים בעבר
(16)	1,366	(651)	שיעור מס שונה בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל
-	(6,635)	50	ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
9,977	10,096	5,300	הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים
8,965	4,822	(13,390)	

1. ישראל:

א. פרויקט הגגות:

נכון למועד הדוח, מפעילה החברה מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל על גבי גגות בישראל, בהספק כולל של כ-51.7 מגה וואט.

במסגרת פרויקט הגגות, שוכרת הקבוצה מגורמים שונים גגות של משקים חקלאיים, מבני ציבור בבעלות מועצות מקומיות, מפעלים וכיו"ב ברחבי הארץ, עליהם מוקמות המערכות מכוח האסדרות השונות של רשות החשמל. אסדרות רשות החשמל מתוות סוגי תעריפים שונים בגין החשמל המיוצר על ידי המערכות, כגון תעריף תע"ז המפורסם על-ידי רשות החשמל, תעריף קבוע צמוד למדד המחירים לצרכן שנקבע במסגרת הליך תחרותי של רשות החשמל, ותעריף קבוע שאינו צמוד, ותעריף ברירת מחדל. בנוסף, ביחס לחלק מהמערכות מוכרת החברה את החשמל המיוצר לגורם עמו התקשרה לצורך הקמת המערכות, בתעריף מוסכם. פרויקט הגגות מומן באמצעות הלוואה, לפרטים נוספים ראה ביאור 16(ג)1.

ביום 22 בדצמבר 2024 נחתם הסכם מכירה ביחס למתקן "פניציה", בהספק של כ-7.8 מגה-וואט, אשר נכלל במסגרת פרויקט הגגות, וביום 23 בדצמבר 2024 השלימה מכוחו הקבוצה את מכירת מתקן "פניציה" לרוכש, בתמורה לסך של כ-20.9 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

ב. שותפות סולאיר-הליוס:

פעילות המבוצעת באמצעות סול נטו גגות בע"מ, שהון מניותיה הרגילות מוחזק בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה והליוס, אשר נכון למועד זה מחזיקה במערכות מחוברות בהספק כולל של כ-11.2 מגה וואט, אשר הוקמו על-ידי סול נטו גגות בע"מ. במסגרת ההסכמות השונות הקיימות בין הצדדים, הוסכם כי הליוס תעמיד את מימון הביניים הנדרש לפרויקטים עד להעמדת חוב בכיר וכן תעמיד לטובת הפרויקטים כל מימון נוסף שיידרש לפרויקטים מעבר למימון הביניים/חוב בכיר כאמור, והחברה תנהל את ההקמה והתפעול של הפרויקטים בתמורה ל-3% מעלות ההקמה ולדמי תפעול חודשיים. מימון הביניים ומימון הבעלים יועמדו לסול נטו גגות בדרך של הקצאת מניות בכורה משני סוגים, אשר תקנינה להליוס זכות בכורה לקבלת דיבידנד בשיעור אפקטיבי שנתי של 7% (ביחס למימון הביניים, כאשר דיבידנד זה ישולם לראשונה במועד פרעון מימון הביניים) ושל 8% (ביחס למימון הבעלים, כאשר דיבידנד זה ישולם בהתאם למח"מ החוב הבכיר שיועמד לסול נטו גגות), ואולם מניות הבכורה האמורות עניינן רק במתן קדימות להליוס ביחס לחלוקת התזרים הפנוי של סול נטו גגות. עד לפירעון מימון הביניים באמצעות פדיון מניות בכורה א' ותשלום התשואה בגין מימון הביניים, לא יחולק דיבידנד על ידי סול נטו גגות ולא תתבצע כל חלוקה אחרת. ראה ביאור 8ב.

ג. עיט:

ביום 10 במרץ 2021 התקשרה החברה באמצעות חברה בשליטתה, חברת עיט אגירה שאובה בע"מ ("חברת עיט"), במספר הסכמים מכוחם הוענקו לחברת עיט אופציות לעשיית שימוש במקרקעין בשטח כולל של עד 2,100 דונם לצורך הקמת פרויקט עיט. פרויקט זה מיועד להיות מתקן משולב של תחנת כוח סולארית לייצור חשמל והפקת מים בעל יכולת אגירת אנרגיה. תחנת הכח עיט נמצאת בשלבי ייזום ראשוניים בלבד, וכפופה לשילוב הפרויקט באסדרה מתאימה, לקבלת אישורים שונים, לגיוס מימון ועוד.

2. ספרד:

א. מזכר הבנות להקמת מתקן ייצור פוטו-וולטאי בספרד, אלצה:

ביום 14 בפברואר 2018 התקשרה החברה במזכר הבנות עם חמין סולאר (להלן: "השותף") במסגרתו רכשה החברה 45.9% מזכויות השותף בחברת חמין השקעות 2 ("חמין 2") המחזיקה בפרויקט להקמת מתקן ייצור פוטו-וולטאי בהיקף של 50 מגה-וואט בספרד בתמורה לסך של 1,350 אלפי אירו. מתוך יתרה זו, סך של 180 אלפי אירו (כ-722 אלפי ש"ח) ישולם במועד החיבור של הפרויקט לרשת החשמל. השותפים הקימו חברת EPC חברה שתהווה קבלן הקמה, (Energy Intersol S.L.) ששיעור ההחזקה בה זהים לשיעור ההחזקה שלהם בפרויקט, אשר תקים את הפרויקט ותחזיק את הזכויות בו. בהתאם למזכר ההבנות, השותף יידרש להשיג את ההיתרים והרישיונות הנדרשים בקשר עם הקמת הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל. מנגד, החברה תידרש לספק את המימון הפרויקטלי עבור ההקמה. ביום 23 בדצמבר 2020, רכשה החברה כ-5.1% מהון המניות של חברת חמין 2, מחברת סולאר ישראל שעד אותו מועד החזיקה בהם. באותו מועד עלתה החברה לשליטה בחברת חמין 2, המחזיקה בפרויקט.

ב. פרויקט אליזרסאן:

ביום 18 בספטמבר, 2018, התקשרה החברה עם חמין סולאר בהסכם מיזם משותף להקמת פרויקט אליזרסאן בהספק של 50 מגה וואט, בסרגוסה, ספרד. בהתאם להסכם המיזם המשותף, ביום 30 באפריל 2019 נחתם בין חמין 2, שהוחזקה בעקיפין ע"י החברה בשיעור של כ-45.9%, ובין Avic International Corporation (UK) limited (להלן: "אוויק"), הסכם לרכישת מלוא (100%) מניותיה של אליזרסאן, אשר יזמה והקימה את פרויקט אליזרסאן, בתמורה לסך כולל של כ-3,100 אלפי אירו. בנוסף, שילמה חמין 2 לחמין סולאר המחזיקה ב-49% מהזכויות בחמין 2, סך של 700 אלפי אירו לכיסוי חוב של אוויק כלפי חמין סולאר בגין הסכם שירותים לפיתוח פרויקט אליזרסאן. בתחילת שנת 2022 חוברה המערכת לרשת החשמל. בהתאם להסכם PPA מיום 17 בספטמבר 2020 עם צד ג', 70% מתפוקת החשמל המיוצרת במתקן תימכר במחיר קבוע של כ-34 אירו למגה וואט שעה למשך 10 שנים. ביום 15 במרץ 2022, נחתם הסכם PPA נוסף עם אותו צד ג', לפיו 25% נוספים מתפוקת המתקן יימכרו במחיר של כ-83.6 אירו למגה וואט שעה עד תום שנת 2024. כמו כן, שולם לרוכש סך חד פעמי של 1,269 אלפי אירו, כפיצוי על אובדן הכנסות טרם מועד חיבור המתקן לרשת החשמל. סכום זה יופחת מהכנסות ממכירת חשמל מהרוכש לתקופת 10 שנים. יתרת תפוקת המתקן תימכר במחירי השוק. המימון לרכישת הפרויקט התקבל מכמה צדדים שלישיים והלוואות בעלים. לפרטים בדבר הלוואות למימון הפרויקט, ראה ביאור 15(ג) ו-15(ג)3.

במקביל, חתמו חמין 2 ואוויק על הסכם שירותים, במסגרתו התחייבה חמין 2 לשלם לאוויק סכום של 300 אלפי אירו, במידה ויתקבל אישור חיבור לרשת עבור פרויקט אליזרסאן 2, שמהווה פוטנציאל הרחבה של כ-6 מגה וואט לפרויקט אליזרסאן.

ג. פרויקטים נוספים בספרד:

עד למועד הדוח, התקשרה הקבוצה בהסכמי מסגרת עם יזמים מקומיים לרכישת זכויות בפרויקטים פוטו-וולטאיים בספרד בהספק כולל של כ-962 מגה וואט (חלק החברה כ-47.4%). בהתאם להסכמי המסגרת האמורים, חברות הקבוצה שוכרות את שירותיו של היזם, אשר כוללים, בין היתר, את השירותים הבאים: איתור קרקעות מתאימות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בספרד; המצאת כלל החומרים הנדרשים על מנת לבחון את התאמת הקרקעות (מבחינה טכנית, סביבתית ומשפטית) לבניית הפרויקטים; יצירת הקשר עם בעלי הקרקע הרלבנטיים לצורך התקשרות בהסכמים המתאימים; הגשת הבקשה הראשונית לחיבור המתקן אשר עתיד לקום על הקרקע לרשת החשמל; הכנת תכנון הנדסי; והשגת כלל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכן להקמה (כאשר חברות הפרויקטים הן שיישאו בכל עלויות ההליכים שצוינו, לרבות העמדת בטחונות, אם וככל תידרשנה).

חברות הקבוצה כאמור מתקשרות בהסכמי אופציה המסדירים את תנאי רכישת או השכרת הקרקעות נשוא הפרויקטים שנרכשו (לתקופות של בין 30 ל-40 שנים). ככלל, קובעים ההסכמים תנאים מתלים למימוש האופציה וביניהם הסרת

מגבלות המוטלות על מקרקעי הפרויקטים, וקבלת אישורים שונים בקשר עם הפרויקטים שנרכשו, עד להגעתם לשלב של מוכנות להקמה (ואולם חברות הקבוצה רשאיות לוותר על התקיימות התנאים האמורים).

ביחס לכל פרויקט שבקשר אליו ייחתם הסכם מסגרת עם חברות הקבוצה כאמור, יהיה זכאי היזם לסך של בין 60 ל- 109 אלפי אירו עבור כל מגה וואט שייכלל בפרויקט, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמים. ככלל, מניות חברות הפרויקט יעברו לרשות החברה בעת הגעת הפרויקט לשלב מוכנות להקמה.

במסגרת זו, התקשרה הקבוצה בהסכמים במהלך שנים 2021 - 2024 לרכישת האחזקות בפרויקטים (דרך רכישת חברות הפרויקט הרלוונטיות) כדלהלן:

שם הפרויקט	שנת רכישה	שעור אחזקה	מגה וואט
Torrejon IV ו- Valdemoro V Torrejon I ו- Valdemoro IV	2022	47.4%	200
Bierzo 3 ו- Bierzo, Bierzo 1, Bierzo 2	2021	47.4%	200
Mequinenza	2021	47.4%	125
Villena	2021	47.4%	19.6
Cisne	2022	47.4%	200
Toledo	2021	47.4%	133
Cacin	2023	11.9%	25
Fargue	2024	11.9%	25
Tarazona ו- Espartales	2024	11.9%	43

ד. פרויקט Villena

1. ביום 13 בדצמבר 2022 נחתם הסכם לסגירה פיננסית של פרויקט Villena, בהספק כולל של כ-18.5 מגה-וואט לתקופה של 18 שנה, בריבית $EURIBOR + 2.5\%$. כמו כן, כחלק מההסכם הבנק העמיד הלוואה בסך של כ-2.3 מיליון אירו לפרויקט ויינה, לתקופה של 18 חודשים למימון תשלומי מע"מ כנגד חשבוניות בתקופת ההקמה בריבית $EURIBOR$ לתקופה של שלושה חודשים (שלא תפחת מ-0%) בתוספת 1.9%.

ה. פרויקטי Tarazona ו- Espartales, Fargue, Cacin

1. ביום 4 בינואר 2023 חתמה הקבוצה באמצעות רה סולאר על הסכם השקעה מחייב עם קרן השקעות אירופאית מובילה בתחום האנרגיה והתשתיות ביחס לפרויקטי החברה בספרד בהספק כולל של כ-300 מגה-וואט. במסגרת הסכם ההשקעה נקבע, כי קרן ההשקעות תשקיע סכום המוערך בכ-30-40 מיליון אירו, בכפוף להגעת הפרויקטים לשלב מוכנות להקמה. חלק מנכסי הפרויקטים סווגו לנכסים מוחזקים למכירה. ביום 22 בדצמבר 2023 חתמה הקבוצה, באמצעות רה סולאר, על הסכם בעלי מניות עם חברת בת של קרן ההשקעות בקשר לאחזקות בחברת ההחזקות Solsticio S.a.r.l, המאוגדת בלוקסמבורג. במסגרת ההסכם, נקבע כי הקרן תרכוש 75% מהזכויות ב-Solsticio S.a.r.l, אשר תחזיק בחברות פרויקטים בספרד, בעוד רה סולאר תיוותר עם החזקה של 25%. כמו כן, נקבעו בהסכם מנגנוני מכירה עתידיים, זכויות הצטרפות והוראות סטנדרטיות נוספות. בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, נרכשו על-ידי Solsticio S.a.r.l הפרויקטים לעיל

2. להרחבה בדבר הסכמי PPA הרלוונטים לחלק מהפרויקטים ראה סעיף ו' להלן

3. הסכמי EPC: חברות הפרויקט הספרדיות, המוחזקות על-ידי חברת Solsticio S.a.r.l (המוחזקת כאמור על-ידי

החברה, בשרשור, בשיעור של כ-11.85%), התקשרו במספר הסכמי EPC עם חברת Energy Intersol SL (המוחזקת כאמור על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 51%), המשמשת כקבלן הקמה, לצורך תכנון, רכש, הקמה ותפעול ראשוני של הפרויקטים המוחזקים על ידי חברות הפרויקט. ההסכמים מסדירים את מלוא האחריות של הקבלן לביצוע כלל שלבי ההקמה עד למסירת המתקנים לצורך הפעלה מסחרית. בנוסף, הקבלן מחויב להעניק שירותי תפעול ותחזוקה במהלך התקופה הראשונית לאחר מסירת הפרויקט.

3.1 במסגרת פרויקט Cacin התקשרה חברת הפרויקט Fotovoltaica Puerto Cruz II, S.L בהסכם EPC עם Energy Intersol S.L. ביום 17 באפריל 2024, לצורך הקמת פרויקט Cacin, בתמורה לסך של כ-15.9 מיליון

אירו. ההסכם תוקן לראשונה ביום 27 בנובמבר 2024, ובשנית ביום 23 בדצמבר 2024.

3.2 במסגרת פרויקט Tarazona נחתם ביום 14 בדצמבר 2024 הסכם EPC בין San Valentín Solar, S.L לבין Energy Intersol S.L., להקמת פרויקט זה, בתמורה לסך של כ-20 מיליון אירו בגין מלוא השירותים, לרבות

הקמה, בדיקות קבלה ושירותי O&M לתקופה מוגדרת.

3.3 לצורך הקמת פרויקט Los Espartales נחתם ביום 14 בדצמבר 2024 הסכם EPC בין Larbesa Solar, S.L לבין Energy Intersol S.L. ההסכם כולל את מלוא מרכיבי ההקמה, לרבות שירותי תפעול ותחזוקה ראשוניים

עד למועד מתן אישור הקבלה הסופי, בהתאם ללוחות הזמנים ולמפרטים הטכניים שצורפו להסכם, בתמורה לסך של כ-14.9 מיליון אירו.

3.4 לצורת הקמת פרויקט Fargue, נחתם ביום 13 באוגוסט 2024 הסכם EPC בין חברת Fotovoltaica Brazatortas, S.L לבין Energy Intersol S.L., בתמורה לסך של כ-14.9 מיליון אירו. ההסכם עודכן במסגרת

תיקון מיום 21 בינואר 2025.

כלל ההסכמים דומים במבנה ובמרכיביהם העיקריים. בכלל ההסכמים נכללות הוראות בדבר מנגנוני התאמה למחיר ההסכם בעקבות שינויים מוסכמים, התחייבויות לביטוחים, אחריות בגין ליקויים, הוראות להשהיית העבודות, נסיבות סיום ההסכם והוראות בנוגע לציוד, התקנות, בדיקות קבלה והתחייבות לביצועים. כמו כן, כוללים ההסכמים קובץ נלווה של נהלים, מפרטים טכניים, תוכנית ביצוע ודוחות תקופתיים שעל קבלן ההקמה להגיש.

4. הסכמי PPA:

1. ביום 23 בדצמבר 2022 התקשרה הקבוצה, באמצעות חברות בנות בספרד, בחמישה הסכמים לרכישת חשמל

(Virtual Power Purchase Agreements – VPPA) עם חברה אמריקאית מובילה ביחס לפורטפוליו של פרויקטים סולאריים פוטו-וולטאיים שבבעלות הקבוצה. כל אחד מההסכמים נחתם מול חברה ייעודית לפרויקט הספציפי, וכולל מבנה מסחרי כמעט זהה. בעקבות עיכובים רגולטוריים בפרויקטים המקוריים, לאחר מועד הדיווח נחתמו ביום 21 במרץ 2025 הסכמי תיקון, עדכון והחלפה לכל אחד מההסכמים. במסגרת תיקונים אלו: הוסרו תנאים מתלים, עודכנו מועדים מסחריים (לרבות מועד ההפעלה המסחרית המובטח (Guaranteed COD)), הוחלפו הפרויקטים המקוריים Bierzo ו-Cisne בפרויקטים חלופיים, וכן בוצעה שינוי בזהות הצדדים בכל אחד מההסכמים.

חברות הפרויקט (והפרויקטים המוחזקים על-ידן) תחת ההסכמים המתוקנים מיום 21 במרץ 2025, הינם כדלקמן: Libienergy Horizontes, S.L.U. (פרויקט Calasparra); San Valentín Solar, S.L. + Larbesa Solar, S.L. (פרויקטים San Valentín ו-Larbesa); Fotovoltaica Brazatortas S.L. (פרויקט Fargue); Fotovoltaica Puerto Cruz II, S.L. (פרויקט Cacin); Camanal Energías, S.L. (פרויקט Bierzo).

תקופת ההסכם היא ל-15 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של כל פרויקט; הרוכש התחייב לרכוש 100% מהחשמל מהתפוקה המוסכמת תחת ההסכם על-ידי הפרויקטים, וכן את התעודות הסביבתיות; מנגנון התמחור הוא לפי מחיר קבוע של כ-46 אירו למגה-וואט שעה לכל פרויקט כמפורט לעיל, מול המחיר בשוק החשמל המקומי, כאשר מתבצעת התחשבנות בין הצדדים על בסיס הפרש; המחיר מוצמד אחת לשנה עם מגבלה של $\pm 1\%$ בשנה, ועדכון נוסף כל שלוש שנים. נקבעו הפיצויים המוסכמים כדלהלן: בגין עיכוב בתחילת ההפעלה

המסחרית של הפרויקטים קבוע פיצוי מוסכם של 125 אירו ליום לכל מגה-וואט; בגין קיבולת חסרה נקבע פיצוי מוסכם של 150,000 איר לכל MW; כן נקבע קנס מוסכם במקרה של זמינות נמוכה מהמינימום (6,000 אירו לכל אחוז זמינות מתחת לזמינות המובטחת); ביטחונות שמועמדים על-ידי המוכר והקונה; וכן סעיפים סטנדרטיים נוספים להסכמים מסוג זה. נקבע מועד הפעלה מסחרית מובטח לכל פרויקט שנע בטווח שבין 31 בדצמבר 2025 ל-30 ביוני 2026, וכן מועד הפעלה סופי החל שישה חודשים לאחר מכן. ככל שלא יושג מועד ההפעלה עד מועד ההפעלה המסחרית המובטח, ישולמו לרוכש הפיצויים המוסכמים לעיל, וככל שלא יופעל המתקן עד למועד ההפעלה הסופי, תהא לרוכש זכות לבטל את ההסכם ללא תשלום פיצוי נוסף, וזאת מבלי לגרוע מהחובות שנצברו עד לאותו מועד. המועדים ניתנים לדחייה של עד 12 חודשים במצטבר בגין אירועי כוח עליון או עיכובים בהתחברות לרשת.

2. ביום 20 ביוני 2023, חתמו חברות המאוגדות בספרד, המחזיקות בפרויקטי "מקינזה" ו- "ווינה", ומוחזקות בשרשור בשיעור של 47.4% ע"י החברה, על הסכם מחייב עם חברה בינלאומית בעלת דירוג אשראי A למכירת חשמל בהספק כולל של כ-144 מגה-וואט שיוצא בחלק מפרויקטי החברה בספרד. ההסכם הינו לתקופה של 10 שנים החל ממועדי חיבור הפרויקטים לרשת. החשמל יימכר בתעריף מוערך של כ-49-47 אירו למגה-וואט, צמוד למדד המחירים לצרכן בספרד עד ליום 30 בספטמבר 2024 (שלאחריו תופסק הצמדת התעריף למדד כאמור), וזאת ביחס ל-70% מתפוקת החשמל שיוצא על-ידי הפרויקטים.

3. ביום 22 באוקטובר 2024 נחתמו הסכמי תיקון לכל אחד מההסכמים, לפיהם מועד ההפעלה המסחרית המובטח עודכן ליום 30 ביוני 2026, ונקבע כי החל מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד ההפעלה בפועל או למועד ההפעלה המובטח (לפי המוקדם), תספק המוכרת לרוכשים תעודות סביבתיות חלופיות בגין מלוא הקיבולת הצפויה של הפרויקטים.

המחיר הקבוע מוצמד למדד המחירים לצרכן בספרד באמצעות מנגנון עדכון שנתי. בנוסף כוללים ההסכמים מנגנוני פיצוי מוסכמים בגין עיכוב בהפעלה המסחרית של בין 100 אירו ל-150 אירו ליום למגה-וואט, לכל יום איחור בהפעלה המסחרית מעבר למועדים שנקבעו בהסכם; פיצוי מוסכם של 250,000 אירו למגה-וואט במקרה שבו ההספק המותקן נמוך מההספק שנקבע בהסכם; פיצוי מוסכם של 6,000 אירו לכל אחוז ירידה בזמינות מתחת לזמינות המינימאלית השנתית שנקבעה בהסכם; העמדת ביטחונות הדדיים; וכן התחייבות למסירת תעודות סביבתיות לרוכשים. ההסכמים כפופים לדין הספרדי ותקופת ההתקשרות בהם היא ל-10 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של כל פרויקט. נקבע בהסכמים מועד הפעלה מסחרית מובטח ליום 30 ביוני 2026. מועד זה ניתן לדחייה של עד 180 ימים נוספים במקרה של כוח עליון או עיכוב מצד רשת החשמל, ובסה"כ קיים מועד סופי להפעלה עד לסוף דצמבר 2026, בכפוף לדחיות מותרות לפי ההסכם. ככל שהפרויקט לא יופעל עד למועד ההפעלה המובטח, נקבע הפיצוי המוסכם כמתואר לעיל. אי עמידה במועד ההפעלה הסופי מקנה לרוכש זכות לבטל את ההסכם בתוך 60 יום מהמועד האמור, ללא חבות נוספת למעט בגין התחייבויות שנצברו עד למועד הביטול.

5. צ'ילה

א. פרויקטים בצ'ילה:

בשנים 2022 - 2023 התקשרה החברה בהסכמי רכישת זכויות בפרויקטים פוטו-וולטאיים בצ'ילה (לרוב, באמצעות רכישת מניות החברות המחזיקות את הפרויקטים בשלב בו הפרויקט יגיע למוכנות להקמה) בהספק של כ-137 מגה-וואט הנמצאים בשלב של פיתוח מתקדם. תמורת הרכישה משולמת עם הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכנות לבנייה. הרכישה תתבצע באמצעות חברת בת בשליטת החברה Energy Intersol 8 S.L.)) ש-47.43% מהונה מוחזק בשרשור ע"י החברה. במסגרת הסכמי רכישת הזכויות, התחייבו המוכרים לתת שירותי פיתוח לחברה לטובת קידום הפרויקט, ובכלל זה להשיג כלל ההיתרים, הרישיונות, הזכויות וההסכמים הדרושים לצורך הקמת הפרויקט, עד להגעתו לסטטוס מוכן להקמה, וזאת בתמורה לתשלום הנקוב בהסכם. במסגרת זו, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת הפרויקטים שלהלן:

שם הפרויקט	שנת רכישת	שעור אחזקה	מגה וואט
Qanquina	2022	47.4%	84
Cachiyuyo	2022	47.4%	51
Calbuco	2022	47.4%	48
Hortensia & ESMERALDA	2023	47.4%	6

א1. הסכמי PPA:

I. ביום 29 במאי 2024 חתמה החברה באמצעות חברות בנות המאגדות בצ'ילה ומוחזקות בשרשור בשיעור של 47.4% על מזכר הבנות לא מחייב עם אחת מחברות האנרגיה הגדולות בעולם למכירת חשמל שיווצר בפרויקטי Qanquina ו-Cachiyuyo בהספק כולל של כ-130 מגה-וואט ובתוספת של כ-780 מגה-וואט שעה אגירה. בהתאם להסכם, המוכרות והקונה יתקשרו ב-PPA לתקופה של 13 שנים החל ממועדי חיבור הפרויקטים לרשת, ולא יאוחר מיום 1 בינואר 2026, בכפוף להתקיימותם של תנאים הקבועים בהסכם.

II. ביום 19 בדצמבר 2024 חתמה החברה, באמצעות Intersol Energy Calbuco SpA, על הסכם מחייב למכירת חשמל (PPA) עם אחת מחברות האנרגיה המובילות בצ'ילה. ההסכם, אשר נחתם לתקופה של 11 שנים, מתייחס לפרויקט קלבוקו, פרויקט רוח בהספק של 48 מגה-וואט, וצפוי להיכנס לתוקף עם חיבור הפרויקט לרשת במהלך המחצית השנייה של שנת 2026, ולא יאוחר מיום 1 במאי 2027. במסגרת ההסכם, הקונה התחייב לרכוש 80% מהחשמל שיווצר בפרויקט, עם אופציה להגדלת הכמות ל-100%. על פי הערכת החברה, סך ההכנסות מהמכירות במסגרת ההסכם צפוי לעמוד על כ-6.6 מיליון דולר בשנה, וכ-72.5 מיליון דולר לכל תקופת ההתקשרות. בנוסף, בהתחשב בהכנסות ממכירת חשמל בשוק החופשי ותשלומי זמינות, התגמולים הכוללים לכל תקופת ההתקשרות צפויים להגיע לכ-101 מיליון דולר. תעריפי החשמל ישולמו לקונה על בסיס חצי שנתי ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בארה"ב. ההסכם כולל סעיפים מקובלים להסכמים מסוג זה, לרבות עילות לסיום ההסכם ופיצויים במקרה של עיכוב בחיבור הפרויקט לרשת או אי-עמידה בתנאי ההספקה.

א2. ביום 10 באוגוסט 2023, התקשרה Parque Solar Cachiyuyo SPA (המוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%, ומחזיקה בפרויקט קאצ'יוויו שבצ'ילה) בהסכם רכישת קרקע לשטח של כ-95 הקטארים בתמורה ל-597,695

אירו. לקרקע יש ייעוד שימוש חקלאי, ובהתאם לשווי ההערכה שנעשתה לצורכי מס נכון ליום 31 בדצמבר 2024, היא פטורה מתשלום מס מקרקעין.

ב. פרויקט אנפק:

1. ביום 13 באוגוסט 2024 החברה התקשרה, באמצעות חברת אגווה סול בתיקון להסכם לרכישת זכויות בפרויקט אנפק שבצ'ילה. במסגרת התיקון נקבע כי מועד העברת הזכויות לאגווה סול יהיה מועד חתימת התיקון להסכם חלף החזקתן בנאמנות ע"י נאמן לאורך תקופת ההסכם. התשלום הכולל נותר ללא שינוי מהותי, וישולם בשלושה חלקים חלף שניים שנקבעו בהסכם המקורי:

(i) סך של כ-900 אלפי דולר (כ-3,357 אלפי ש"ח) שולם במועד החתימה על התיקון להסכם, כנגד העברת מניות חברות הפרויקט לאגווה סול; (ii) סך של כ-2.4 מיליון דולר ישולם בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת כל ההיתרים הנדרשים להקמת הפרויקט, קרי, הגעת הפרויקט למוכנות מלאה להקמה (Ready to Build); (iii) סך של כ-12 מיליון דולר ישולם בתוך 10 ימי עסקים ממועד החתימה על סגירה פיננסית ביחס לפרויקט וביצוע המשיכה הראשונה תחתיה. כמו כן, ככל והפרויקט לא יגיע לסגירה פיננסית עד ליום 1 בדצמבר, 2025 (עם אפשרות של אגווה סול להארכת התקופה בשנה נוספת), תהא רשאית אגווה סול לבטל את ההסכם, להשיב את המניות לידי המוכרות ולקבל את הכספים ששולמו למוכרות בחזרה (למעט הוצאות פיתוח מאושרות), או לחלופין לבחור להמשיך לפתח את הפרויקט.

2. **הסכם O&M + EPC:** ביום 12 בפברואר 2023 חתמה החברה, באמצעות אגווה-סול, על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת תשתיות גלובלית למטרת התקשרות בהסכמי EPC ו-O&M והענקת שירותי בניה והנדסה לצורך הקמת פרויקט אנפק, בכפוף לבדיקת נאותות וחתימה על הסכם מפורט בין הצדדים. כמו כן, ביום 26 בינואר 2024 חתמה החברה באמצעות אגווה סול עם בנק השקעות בינלאומי אשר יהיה האחראי הבלעדי בפרויקט אנפק לגיוס ההון, החוב והגידורים בסכום כולל המוערך בכ-1.5 מיליארד דולר.

3. **גיוס הון וחוב לפרויקט:** ביום 26 בינואר 2024 חתמה החברה באמצעות אגווה סול עם בנק השקעות בינלאומי (להלן: "בנק ההשקעות"), אשר יהיה האחראי הבלעדי בפרויקט אנפק לגיוס ההון, החוב והגידורים (ככל שיידרשו עבור הפרויקט) בסכום כולל המוערך בכ-1.5 מיליארד דולר. בהתאם להסכם, ניתנה לבנק ההשקעות בלעדיות להשגת מימון לפרויקט, כאשר משך תקופת הבלעדיות יהיה המוקדם מבין 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם או המועד בו חברות הפרויקט יחתמו על מסמך התקשרות או הסכם רכישה, הסכם הלואה ו/או מסמכים מפורשים אחרים מלבד האמור בקשר עם המימון לפרויקט (להלן: "תקופת הבלעדיות"). התמורה שתשולם לבנק ההשקעות תהיה על בסיס 'הצלחה' בלבד כתלות בגיוס ההון והחוב לפרויקט, והיא צפויה להסתכם לסכומים לא מהותיים ביחס לעלות הפרויקט הכוללת. בנוסף, בנק ההשקעות זכאי להחזר הוצאות שונות כמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף, בהסכם סעיפים נוספים, הכוללים בין היתר התייחסויות לסודיות, שיפוי, הגבלת אחריות והגנות נוספות ושונות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

6. פרויקטים באיטליה:

עד למועד הדוח, התקשרה הקבוצה בהסכמי מסגרת עם יזם מקומי לרכישת זכויות הקמת פרויקטים פוטו-וולטאיים באיטליה בהספק כולל של כ-1,723 מגה וואט (חלק החברה כ-47.4%). בהתאם להסכמי המסגרת האמורים, חברות הפרויקטים ישכרו את שירותיו של היזם, אשר כוללים, בין היתר, את השירותים הבאים: איתור קרקעות מתאימות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות באיטליה; המצאת כלל החומרים הנדרשים על מנת לבחון את התאמת הקרקעות (מבחינה טכנית, סביבתית ומשפטית) לבניית הפרויקטים; יצירת הקשר עם בעלי הקרקע הרלבנטיים לצורך התקשרות בהסכמים המתאימים; הגשת הבקשה הראשונית לחיבור המתקן אשר עתיד לקום על הקרקע לרשת החשמל; הכנת תכנון הנדסי; והשגת כלל האישורים,

ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך הגעת הפרויקט לסטטוס של מוכן להקמה (כאשר חברת הפרויקטים היא שתישא בכל עלויות ההליכים שצוינו, לרבות העמדת בטחונות, אם וככל תידרש).

חברות הפרויקט כאמור מתקשרות בהסכמי אופציה המסדירים את תנאי רכישת או השכרת הקרקעות נשוא הפרויקטים שנרכשו (לתקופות של בין 30 ל-40 שנים). מזכרי ההבנות קובעים תנאים מתלים למימוש האופציה וביניהם הסרת מגבלות המוטלות על מקרקעי הפרויקטים, וקבלת אישורים שונים בקשר עם הפרויקטים שנרכשו (ואולם השוכרים רשאים לוותר על התקיימות התנאים האמורים).

ביחס לכל פרויקט שבקשר אליו ייחתם הסכם מסגרת עם חברות הפרויקטים כאמור, יהיה זכאי היזם לסך של כ-40,000 אירו עבור כל מגה וואט שייכלל בפרויקט, אשר ישולמו לשיעורין בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמים.

ביום 27 בספטמבר 2023 נחתם הסכם מכירה של פרויקט גרווינה באיטליה בהספק של כ-140 מגה וואט, בכפוף לקיומם של תנאים מתלים אשר כוללים בין היתר את הגעת הפרויקט לשלב מוכנות להקמה (RTB), קבלת כל ההיתרים הרגולטוריים הנדרשים לצורך הקמתו ואישור דירקטוריון שני הצדדים עד לתאריך 31 בדצמבר 2023. ביום 29 בדצמבר 2023 התקבל אישור דירקטוריון הקונה וביום 31 בדצמבר 2023 התקבל אישור דירקטוריון של חברת הבת המחזיקה בפרויקט. מועד השלמת התנאים המתלים הדרושים למימוש ההסכם, הינו עד ליום 30 ביוני 2024, כאשר לכל אחד מהצדדים עומדת זכות חד פעמית להארכת המועד האמור בשישה חודשים נוספים. סך התמורה עבור הפרויקט מורכב מסך של 230 אלפי אירו עבור מגה-וואט, עם התאמות לתמורה האמורה כקבוע בהסכם. ביום 2 ביולי 2024, ובהמשך להסכם מכירת גרווינה, מימשה החברה את זכותה להארכת "מועד השלמת התנאים המתלים" בחצי שנה נוספת, קרי ליום 30 בדצמבר 2024. ביום 30 בדצמבר 2024 נחתם תיקון להסכם המכירה, לפיו הוארך מועד השלמת התנאים המתלים עד ליום 30 ביוני 2025 וכן מחיר המכירה הופחת ב-5% לסך של 218,500 אירו למגה וואט חלף 230,000 אירו למגה וואט. כמו כן, בהתאם לתיקון להסכם, באפשרות הצדדים להאריך את מועד השלמת התנאים המתלים ב-6 חודשים נוספים בפעם אחת נוספת בלבד, כאשר במקרה בו המוכרת תבקש להאריך את מועד השלמת התנאים המתלים, מחיר המכירה יופחת ב-5% נוספים, באופן דומה לאמור לעיל. הפרויקט כאמור לעיל סווג לנכסים מוחזקים למכירה. ביום 2 ביולי 2024, ובהמשך להסכם מכירת גרווינה, מימשה החברה את זכותה להארכת "מועד השלמת התנאים המתלים" בחצי שנה נוספת, קרי ליום 31 בדצמבר 2024.

7. הסכם בנוגע למיזמי אנרגיות מתחדשות בפולין:

ביום 7 באפריל 2021, התקשרה החברה בהסכם בעלי מניות עם חברה יזמית בישראל (להלן: "טי.די.איי"), שהינה בעלת נסיון בפיתוח מיזמים של אנרגיות מתחדשות בפולין ליצירת שותפות שיתוף, תפתח. תקים ותפעיל פרויקטי אנרגיה מתחדשת בפולין. במסגרת ההתקשרות ולצורך ניהול השותפות, הקימו הצדדים שותפות מוגבלת וחברת ניהול המוחזקות על-ידי החברה והחברה וטי.די.איי בשיעורים, בהתאמה, של 70%-30% (להלן: "שותפות סולאיר – טי.די.איי"). החברה טי.די.איי תהא אחראית לאיתור הפרויקטים בפולין, על בסיס זכות סירוב ראשונה לשותפות (להלן: "הפרויקטים הנבחרים"). ככל שאיזה מהפרויקטים הנבחרים יגיע לשלב מוכנות לבנייה (קרי, לאחר סגירה פיננסית; להלן: "שלב הבנייה"), תתקשר השותפות עם החברה טי.די.איי בהסכם ניהול בנייה, מכוחו תעניק החברה טי.די.איי לשותפות שירותי ניהול בנייה בקשר לפרויקט הרלוונטי, כאשר בתמורה לכך, תהא זכאית החברה טי.די.איי לתמורה נוספת לכל מגה-וואט, שאינה מהותית ביחס להיקף הפרויקט הכולל. הסכם המייסדים כולל את אפשרויות סיומו המוקדם של הסכם ניהול הבנייה האמור ואת זכות כל אחד מהצדדים (תוך מתן קדימות לחברה בעניין זה) לרכוש במקרה זה את חלקו של הצד האחר בפרויקטים אשר יימצאו בפיתוח משותף באותה עת. השותפות תמומן באמצעות הלוואות בעלים, כאשר החברה התחייבה להעמיד לחברה טי.די.איי את חלקה של החברה טי.די.איי בהלוואות הבעלים, כשבמקרה זה, תישאנה ההלוואות האמורות שיעורי ריבית שנתית של 9% עד שלב הסגירה הפיננסית, ו-6.5% לאחר מכן ויפרעו מהתזרים הפנוי של השותפות. עד למועד הדו"ח, התקשרה השותפות סולאיר – טי.די.איי בהסכמים לרכישת זכויות בפרויקטים פוטו-וולטאיים בפולין בהספק של כ-MW 203.

ב. התחייבויות תלויות

1. ביום 15.12.2022 הגישה סולפרויקט 11 בע"מ ("סולפרויקט") שהינה חברה בת של החברה, לבית משפט השלום בתל אביב-יפו, תביעה נגד אלי ומיכל צוברי (להלן: "צוברי") למתן פיצוי בסך של 311,220, וכן למתן סעד הצהרתי הקובע שסולפרויקט זכאית לכל הכספים שחברת החשמל שילמה ותשלם בעתיד בקשר עם המערכות, וכן צו עשה קבוע המורה לצוברי להעביר לסולפרויקט את כל הכספים שקיבלו ושיקבלו בעתיד מחברת החשמל בגין המערכות. ביום 16.2.2023 הוגש על-ידי צוברי כתב הגנה. יחד עם כתב ההגנה הוגש על-ידי צוברי כתב תביעה שכנגד, בו ביקשו צוברי צו המורה לסולפרויקט לסלק את המערכות מגגות הלולים, ולחלופין להעביר את המערכות מחוזה הצרכן של צוברי לחוזה של סולפרויקט וכן לסלק את המערכות מהשטח אשר חורג מזה שהושכר לסולפרויקט. בנוסף נתבע פיצוי בעבור תיקון הגגות לאחר פירוק מלא או חלקי של המערכות, ופיצוי בעבור עוגמת נפש, שניהם יחד בסך כולל של 679,150. ביום 24.5.2023 הוגש כתב הגנה לתביעה שכנגד. בין הצדדים התנהל הליך גישור שלא צלח. ביום 23.1.2025 התקיים דיון קדם משפט ראשון בתיק. התיק נקבע לדיון קדם משפט נוסף ליום 4.6.2025. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

2. ביום 19 באפריל 2024 נתבעה חברת Energy Intersol 8 S.L. ("EI8") על ידי חברת Enerbiz Corporation Ltd. ("אנרביז"), בהתבסס על הסכם למתן שירותי פיתוח שנחתם בין הצדדים ביום 3 במאי 2022, בקשר עם פרויקט האנרגיה הסולארית Qanqiña שבצ'ילה. טענת אנרביז היא כי התנאים לתשלום תחת ההסכם התקיימו, ועל כן על EI8 לשלם לאנרביז סך של 3,375,661 דולר ארה"ב, בתוספת ריבית, הוצאות משפט ונזקים נוספים שסכומם ייקבע בהליך נפרד. ביום 17 בספטמבר 2024 הוגשו על-ידי EI8 כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד. בתביעה שכנגד תובעת EI8 תשלום בסך של 69,244 דולר ארה"ב, בתוספת ריבית, הוצאות משפט ונזקים נוספים שסכומם ייקבע בהליך נפרד. ביום 8 באוקטובר 2024 הגישה אנרביז כתב תשובה ואת כתב ההגנה לתביעה שכנגד. ביום 24 באוקטובר 2024, הוגש על-ידי EI8 כתב תשובה נוסף לתביעת אנרביז וכתב תשובה לכתב ההגנה של אנרביז בתביעה שכנגד. ביום 13 בנובמבר 2024 הגישה אנרביז את תגובתה לתביעה שכנגד. בימים 10 בינואר 2025 וביום 29 בינואר 2025 התקיימו דיוני פשרה, שלא צלחו. למועד זה, טרם נקבעו מועדים לדיוני ההוכחות בהליך. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

3. ביום 26 בספטמבר 2024, הגיש אריה פרישתא תביעה נגד חברת סול נטו גגות בע"מ לבית משפט השלום בתל אביב, בקשר עם הסכם שנחתם בין הצדדים, במסגרתו הותקנה מערכת סולארית על גגות מבני לולים שבבעלות התובע במושב קלחים. במסגרת התביעה, דורש התובע פיצוי בסך של 1,160,000 ש"ח בגין נזקים שנגרמו לגגות הלולים, אשר נגרמו לטענת התובע בעקבות התקנת המערכת הסולארית, שלטענת התובע בוצעה לכאורה באופן רשלני, וגרמה לקריסה חלקית של אחד הגגות. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ג. שעבודים

1. לחברה שעבוד קבוע וצף לטובת חברת הביטוח הישראלית על כל נכסי וזכויות חברות הפרויקט הלוות ממנה, קיימים ועתידיים, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעים מהם; וכן שעבוד מלא מניות חברות הפרויקט הלוות, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעים מכוחן, המוחזקות על ידי סול נטו 1 וסולאיר נטו מטרינג בע"מ, תאגידים בבעלות מלאה של סולאיר. הבטוחות בגין התחייבויות כל חברות הפרויקט הלוות הינן בטוחות צולבות (Cross Collateralization). היקף הנכסים המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך 191,293 אלפי ש"ח ו-205,120 אלפי ש"ח, בהתאמה.

2. לחברת הפרויקט אליזרסאן שעבוד מניות, שעבוד חשבונות ושעבוד קבוע על כלל הנכסים והזכויות לטובת הבנק האוסטרי. היקף הנכסים המשועבדים ליום 30 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך 153,680 אלפי ש"ח ו- 201,272 אלפי ש"ח, בהתאמה.

3. בעבור הלוואת הפיתוח שעבדה רה סולאר את כל זכויותיה בחברות ושותפויות המחזיקות בפרויקטים בספרד שבגינם נמשכו כספים. בנוסף, שעבדה החברה את זכויותיה בהלוואת הבעלים שניתנה לרה סולאר.

כמו כן, בעבור הלוואות המזנין שעבדה RESOLAR FUNDING S.A.R.L את כל זכויותיה בקשר עם החברות והשותפויות המחזיקות בפרויקטים שבגינם נמשכו כספים, בין היתר, באמצעות שעבוד זכויותיה תחת ההלוואות שניתנו לחברות ושותפויות ההחזקה. בנוסף, ניתנו לטובת המלווה שעבוד על מניותיה וחשבונותיה של RESOLAR FUNDING S.A.R.L.

היקף הנכסים המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך 363,310 אלפי ש"ח ו- 280,534 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ד. ערבויות

החברה מעמידה מעת לעת במסגרת פעילותה השוטפת ערבויות לרשויות החשמל. בנוסף מעמידה החברה ערבויות ביצוע וטיב לתאגידים בשליטתה לטובת צדדי ג' שונים וכן ערבויות לחוזי שכירות לבעלי קרקעות ובעלי גגות.

לחברה ערבויות בנקאיות בסך של כ-2 מליון שקל בקשר עם פעילות בישראל וערבויות בסך של כ-32 מליון אירו בקשר עם פעילות בספרד מתוכם כ-30.5 מליון אירו הועמדו על ידי חברת ביטוח ספרדית בתמורה לעמלה.

ביאור 20 - הון מניות

א. הרכב

סכום		מספר המניות		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
31 בדצמבר 2024				
באלפי ש"ח		כמות		
(*)-	(*)-	10,000,000	16,412,102	
				מניות רגילות בנות ללא ע.נ.

סכום		מספר המניות		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
31 בדצמבר 2023				
באלפי ש"ח		כמות		
(*)	(*)	10,000,000	16,412,102	
				מניות רגילות בנות ללא ע.נ.

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

ב. התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה לבין מספר המניות הקיימות במחזור בסוף השנה

2022	2023	2024	ביאור	
מניות רגילות בנות ללא ע.נ.				
מספר מניות				
13,945,800	13,814,602	16,412,102		יתרה ליום 1 בינואר
-	-	-		הנפקת מניות לציבור
-	2,597,500	-	20(ג)	הנפקה פרטית
(131,198)	-	-	29(ג)	מניות רדומות
13,814,602	16,412,102	16,412,102		יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. פרטים נוספים

1. ביום 23 ביוני 2021 הושלמה הנפקה פרטית של מניות החברה במסגרת גיוס ההון הונפקו 1,470,800 מניות רגילות ללא ערך נקוב, במחיר של 40.92 ש"ח למניה. התמורה מגיוס ההון הסתכמה לסך של כ- 60,185 אלפי ש"ח ברוטו ו- סך של כ- 59,513 אלפי ש"ח נטו.

כמו כן, במועד ההקצאה הפרטית הוקצו 735,400 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, כאשר כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד ההנפקה ועד לתום שנה וחצי ממועד הקצעת האופציות. מחיר המימוש של האופציות המוצעות יהיה 48 ש"ח לכל אופציה, המהווה את מחיר המניה של החברה במועד ההנפקה הראשונה לציבור. אופציות אלו פקעו ביום 23 בדצמבר 2022.

2. ביום 26 בדצמבר 2023 הושלמה הנפקה פרטית של מניות החברה. במסגרת גיוס ההון הונפקו 2,597,500 מניות רגילות ללא ערך נקוב, במחיר של 30.8 ש"ח למניה. התמורה מגיוס ההון הסתכמה לסך של 80,003 אלפי ש"ח ברוטו וסך של 78,648 אלפי ש"ח נטו מהוצאות הנפקה. כמו כן, במועד ההקצאה הפרטית הוקצו 909,125 כתבי אופציה סדרה א ו- 909,125 כתבי אופציה סדרה ב לא רשומים למסחר. כתבי אופציה סדרה א יהיו ניתנים למימוש עד ליום 25 בדצמבר 2025 במחיר מימוש של 39.11 ש"ח לכל אופציה. כתבי אופציה סדרה ב יהיו ניתנים למימוש עד ליום 25 בדצמבר 2027 במחיר מימוש של 45.63

ביאור 21 - תשלום מבוסס מניות

ביום 6 בפברואר 2022 הוקצו אופציות אשר אושרו על ידי הדירקטוריון ביום 14 בדצמבר 2021, האופציות לא סחירות והוענקו ל- 16 עובדים בחברה. מחיר המימוש של כל אופציה עבור כל מניה רגילה של החברה עומד על סך של 38.784 ש"ח. בכפוף לתנאי תכנית האופציות, בתום כל שנה בשלוש השנים הראשונות ממועד החלטת הדירקטוריון, יובשלו שליש מהאופציות. בשנים 2024 ו- 2023, הוצאות השכר בגין תשלום מבוסס מניות הסתכמו בסך של כ- 365 אלפי ש"ח וכ- 1,392 אלפי ש"ח, בהתאמה. 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 על פי מודל Black&Sholes במועד הענקה של תוכניות תשלום מבוסס מניות:

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

ביאור 22 – הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
406	484	63,654	הכנסות משירותי הקמה
37,789	46,605	41,856	הכנסות ממכירת חשמל
303	-	-	הכנסות מייזום
196	582	210	הכנסות מתחזוקה ואחרות
38,694	47,671	105,720	

ביאור 23 - הקמה, תחזוקה ונלוות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
286	412	62,184	עלויות בגין עבודות הקמה בביצוע
11,066	10,192	11,423	אחזקת מערכות ואחרות
11,352	10,604	73,607	

ביאור 24 - מנהלה, מטה ואחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
11,039	8,549	11,894	שירותים מקצועיים
378	550	1,015	שכר דירה ומשרדיות
485	451	3,095	אגרות ומוסדות
217	54	75	פרסום
512	794	920	רכב
351	388	428	תקשורת ומחשוב
1,898	1,906	2,288	ביטוחים ואחרות
14,880	12,692	19,715	

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
1,895	653	160	בדיקת נאותות לרכישת פרויקטים
-	1,129	220	פרויקטים ללא היתכנות כלכלית
1,895	1,782	380	

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
25,085	23,725	17,526	ריבית הלוואות בנקים ומוסדות פיננסים
18,469	20,652	22,101	ריבית אג"ח
			הוצאות ריבית בגין הלוואות שהתקבלו משותפים(*)
552	1,486	1,933	
4,029	5,239	4,982	הוצאות ריבית בגין התחייבות בגין חכירה
243	428	123	הוצאות בגין הפסדי אשראי
591	710	1,263	עמלות ואחרות
-	-	34,471	הפרשי שער
-	-	20,321	הפסד משינוי תנאים
48,969	52,240	102,720	
(22,947)	(22,923)	(23,938)	בניכוי עלויות שהווננו לנכסים כשירים
26,022	29,317	78,782	

(*) ראה באור 28 לעיל.

ביאור 27 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
11,614	16,641	22,665	הכנסות ריבית בגין הלוואות שנתנו לשותפים(*)
8,144	5,930	3,815	רווח משינוי תנאי הלוואות
1,638	3,384	6,842	הכנסות מריבית ואחרות
15,283	19,377	-	הפרשי שער
201	-	-	עסקאות גידור
36,880	45,332	33,322	

(*) ראה באור 2ח לעיל.

ביאור 28 - הפסד למניה

רווח (הפסד) בסיסי למניה

ההפסד הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלים של החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, למעט מניות רגילות שנרכשו על ידי החברה/חברה בת ומוחזקות כמניות אוצר, לאחר שהובאו בחשבון, בתוקף למפרע, מניות הטבה שחולקו או אושרו לחלוקה/מרכיב ההטבה בהנפקת מניות בדרך של זכויות.

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
ש"ח			
(11,148)	10,181	(52,432)	הפסד המיוחס לבעלים של החברה
13,883,616	13,850,184	16,412,102	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות
(0.8)	0.74	(3.19)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה בש"ח

באור 29 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

"בעל עניין" - כמשמעותם בפסקה 1 להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key management personnel) הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" כוללים את חברי הדירקטוריון, את חברי ההנהלה הבכירה.

א. יתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		הפניה לביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
178	226		סולאיר ישראל
(81)	53		סולנטו גגות
-	20,313	ב8	הלוואה שנתנה ל Solsticio
-	1,918	ב8	יתרה שוטפת ל Solsticio
6,935	7,652	29(ד)2	הלוואה לסולאיר ישראל
-	17,330	19ה3	לקוחות בגין חברות כלולות
-	19,712	19ה3	זכאים בגין חברות כלולות

ב. עסקאות עם בעל עניין, אנשי מפתח ניהוליים וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הפניה לביאור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
1,950	2,147	2,608	29(ג)1, 29(ג)2	שכר ונלוות לצד קשור המועסק בחברה או מטעמה
2	2	2	29(ג)1, 29(ג)2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
258	253	320		סך הטבות בגין דירקטורים שאינם מועסקים
4	4	4		מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
303	272	-		הכנסות מדמי יזום וניהול מחברה כלולה
640	643	717	29(ד)2	הכנסות ריבית מחברה אחות
60	60	60	29(ד)3	הכנסות דמי ניהול מחברה אחות
-	-	495	ב8	הכנסות ריבית מהלוואה שנתנה ל Solsticio
		63,653	19ה3	הכנסות מהקמה לחברות כלולות

ג. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

1. גב' פאולה וילין שגב הינה מבעלי השליטה (יחד עם בעלה, מר אלון שגב), אשר מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. בתמורה לכהונתה, בהיקף משרה מלאה, זכאית הגב' שגב, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 60,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב צמוד מקבוצת רישוי 7, טלפון נייד וחניה) בעלות חודשית כוללת של 83,400 ש"ח. בנוסף, זכאית הגב' שגב ל-30 ימי חופשה ו-30 ימי מחלה בשנה, לתקופת הודעה מוקדמת בת 90 ימים (למעט במקרים שהוחרגו), למענק הסתגלות שישולם לה עם פרישתה מהתפקיד בסך של 4 משכורות חודשיות ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידה מתוקף תפקידה בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). כמו כן, הגב' שגב זכאית למענק בשיעור של 2.5% מה-FFO המצטבר של החברה החל מיום 1 באוקטובר 2020, על בסיס מנגנון מענק רב-שנתי ובלבד שהמענק השנתי הממוצע שישולם לה על פני תקופת ההסכם לא יעלה על 500 אלף ש"ח. בנוסף, לגב' שגב ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללת בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.
2. מר אלון שגב הינו מבעלי השליטה בחברה (יחד עם רעייתו, הגב' פאולה וילין שגב) אשר מכהן כדירקטור ומנכ"ל בחברה. בתמורה לכהונתו כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90%, זכאי מר שגב, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לתנאי העסקה הזהים לאלו המשולמים לרעייתו פאולה, ואשר מתוארים בבאור 1 לעיל.
3. ברבעון הראשון לשנת 2024 נרשמו הוצאות שכר בגין פידיון ימי חופשה צבורים בגין תקופות קודמות לבעלי השליטה של החברה בסך כולל של כ-500 אלפי ש"ח.
4. ביום 29 במאי 2022 חתמה החברה על הסכם פשרה עם מר עודד עין דור, אשר היה בעל עניין עד לסוף שנת 2021. הסכם הפשרה, נחתם נוכח מעשים שבוצעו 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. לעמדת החברה, מר עין-דור הפר את התחייבויותיו בהסכם הפשרה ועל כן מניות הבטוחות פוקעות או הופכות לרדומות. ביום 28 בנובמבר 2023 מסרה החברה הודעה למר עין-דור כי מניות הבטוחה פקעו בהתאם להסכם הפשרה. לאחר קיום ישיבת בורות מקדמית, נקבעו מועדים להגשת כתבי טענות. ביום 28.1.2024 הגישו החברות כתב תביעה. ביום 21.3.2024 הגיש מר עין דור כתב הגנה. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית והבורר קבע דיוני הוכחות לחודשים יולי וספטמבר 2025.
5. יתרת התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד לבעלי עניין לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינה בסך של 195 אלפי ש"ח ו-182 אלפי ש"ח בהתאמה.

1. הסכם שכירות משרדים:

החל מחודש נובמבר 2018 החברה שוכרת את משרדיה ברחוב אלי הורוביץ 27 ברחובות, מסולאיר ישראל בשכירות משנה בעלות הזוהר בהסכם השכירות עם צד ג'. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 25 אלפי ש"ח. במהלך שנת 2021 רכשה סולאיר ישראל את המשרדים, יצוין שתנאי השכירות נשארו זהים. בנוסף התקשרה החברה עם סולאיר ישראל בשכירות משנה לשטח משרדים נוסף. דמי השכירות החודשיים הינם זהים למשולם על ידי סולאיר לצד ג', והינם בסך של 16 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד בחודש. לפרטים נוספים ראה באור 11(1)ב.

2. הלוואות בין החברה לסולאיר ישראל:

ביום 24 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח לחברת סולאיר ישראל, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% אשר תתווסף לקרן ההלוואה. ההלוואה והריבית שתיצבר תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן. קרן ההלוואה בתוספת הריבית וההצמדה בגינה, יפרעו על ידי סולאיר ישראל ביום 23 בדצמבר 2025. על אף האמור, סולאיר ישראל תוכל לפרוע את ההלוואה, כולה או חלקה, בכל עת, בפרעון מוקדם, וללא קנסות. סך של כ- 4 מיליון ש"ח נפרע על ידי סולאיר ישראל לאחר ההנפקה בשנת 2021. בנוסף להלוואה זו, ביום 31 בדצמבר 2020, הלוותה החברה לסולאיר ישראל כ-2.2 מיליון ש"ח, כנגד הלוואה מהבנק האוסטרי. למועד הדוח הכספי, יתרת ההלוואה הינה בסך 7,652 אלפי ש"ח.

3. הסכם שירותי ניהול

ביום 24 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם סולאיר ישראל בהסכם למתן שירותי ניהול ויעוץ כגון יעוץ מקצועי, ניהול כספים, יעוץ משפטי, ניהול חשבונות וכד'. תמורת שירותים אלה, תשלם סולאיר ישראל לחברה תשלום חודשי בסך של 5 אלפי ש"ח. סכום דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. ההסכם נכנס לתוקף החל מיום הפיצול, ה-30 בספטמבר 2020 והנו לתקופה של 5 שנים.

ה.

ביום 29 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם רה סולאר ועם יתר בעלי מניותיה, למתן שירותים עבור פיתוח והקמת פרויקטים בספרד, איטליה וצ'ילה. מהות השירותים שנותנת החברה מכוח ההסכמים כאמור לעיל, הניתנים באמצעות עובדי החברה, הן טרם רכישת פרויקטים והן לאחר מכן הנם בין היתר בשלב הייזום, החברה מבצעת בחינה של כדאיות רכישת הפרויקטים, סקר שוק, הערכת פרויקטים רלוונטיים להשקעה, אנליזות מפורטות על מצבו הרגולטורי, הסביבתי והטכני של הפרויקטים, הערכת עלויות ומקורות מימון, איתור סיכונים, משאים ומתנים לרכישת הפרויקט, בדיקות נאותות, וכו' עד לקבלת סקר סביבתי, ככל ולא התקבל כזה טרם מועד הרכישה (להלן: "שירותי הייזום"). לאחר קבלת הסקר הסביבתי (ככל ולא התקבל טרם הרכישה) החברה מעניקה שירותי פיתוח לצורך קידום הפרויקט הכוללים בין היתר תכנון הנדסי, משאים ומתנים לגבי הסכמי רכש מול קבלנים וספקי ציוד, ניהול תהליך הרכש והכנת מפרט/ מכרז להסכם ההקמה מול חברת הקמה, ניהול תהליך סגירת הסכם מכירת חשמל ארוך טווח (PPA), קידום וניהול תהליך הסגירה הפיננסית, בקרה שוטפת על המפתחים הפועלים להשגת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים ועמידתם בדרישות הרגולטוריות, מעקב ובקרה על כלל הסכמי הקרקע של הפרויקטים על מנת לוודא את תקפם, חוקיותם, ועמידת הפרויקט בכל הדרישות המיסיות והחוקיות וכו' (להלן: "שירותי הפיתוח").

במהלך השנים 2024 ו-2023 חייבה החברה מספר פרויקטים שהבשילו וקיבלו סקר סביבתי בסך של 19,041 אלפי ש"ח ו-18,243 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, הכירה החברה בהכנסות דמי ניהול הקמה בשנת 2024 בסך 4,371 אלפי ש"ח. חלקה של החברה בהכנסה האמורה הנה משקפת חלק יחסי של 73% מסך השירותים שניתנים לפרויקטים ע"י השותפים למול החזקתה ברה סולאר בשיעור של 47.4%, כאמור לעיל. הדוחות כוללים התחייבות לשלם לשותפים בגין חלקם בחיוב דמי הניהול האמורים לעיל. תנאי ההסכם למתן שירותים כאמור נקבעו על פי תנאי שוק לשירותים מסוג זה.

1. בשנת 2023 העמידה חברה בת סך של 5 מיליון אירו (כ- 19.6 מיליון ש"ח) לחימין סולאר על מנת לאפשר השלמת העברת זכויות בפרויקטי מקיננזה. סכום זה הוחזר לחברה בת עם שחרור הערבות שהועמדה.

מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצגים בהתבסס על מידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה (מנכ"ל הקבוצה) למטרת הקצאת משאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

נכון למועד אישור הדוחות, לקבוצה שלושה מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של החברה. יחידות עסקיות אלו כוללות תחומי פעילות ונבחנות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

תוצאות המגזר מבוססות על הרווח התפעולי של החברה, בנטרול הוצאות פחת והפחתות וירידת ערך מערכות המיוחסות למגזרים ברי הדיווח של החברה (ללא הוצאות פחת הנובעות מיישום של IFRS 16, ומנגד רישום של הוצאות השכירות בהתאם לתשלום בפועל).

א. תחום הפעילות פוטו-וולטאי בישראל

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

ב. תחום פעילות של מערכות פוטו-וולטאיות בספרד

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

מגזר זה מהווה קיבוץ של פעילות הקבוצה בספרד. לדעת ההנהלה ניתן לקבץ את שני מגזרי הפעילות למגזר פעילות אחד מאחר ולשני מגזרי הפעילות מאפיינים כלכליים ועסקיים דומים, ההסכמים דומים במהותם וההחלטות מתקבלות במשותף ועל כן מקבל ההחלטות הראשי רואה את פעילות החברה במדינות אלה כמגזר אחד.

ג. ניהול והקמה

החל מתקופת הדוח הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ניהול לפרויקטים בשלבי פיתוח, הקמה או תפעול וממתן שירותי הקמה ותחזוקה לפרויקטים בבעלות חלקית או מלאה של החברה נסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. תוצאות החברות המאוחדות נסקרות לפי 100% ולא לפי חלק החברה בחברות המאוחדות. בביאור מטה עודכנו מספרי ההשוואה.

ד. מגזר אחר – כולל את תחומי פעילות החברה בפרויקטים בפולין.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024						
סך-הכל מאוחד	התאמות למאוחד	אחר	ניהול והקמה	ספרד - פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
אלפי ש"ח						
105,722	(21,145)	834	84,873	14,108	27,052	הכנסות מחיצוניים
-	(129,307)	-	(129,307)	-	-	הכנסות בין המגזרים
105,722	(151,452)	834	214,180	14,108	27,052	סה"כ הכנסות המגזר
62,184	-	-	62,184	-	-	עלויות בגין עבודות הקמה בביצוע
11,423	-	248	3,285	4,021	5,749	אחזקת מערכות ואחרות
22,999	(28,077)	(135)	24,667	9,673	15,130	תוצאות המגזר
						פריטים שלא הוקצו למגזרים:
(28,194)						הוצאות שלא הוקצו למגזרים
(21,780)						פחת והפחתות וירידת ערך מערכות
(45,466)						הוצאות מימון, נטו
(454)						הפסדי חברה כלולה
(72,895)						הפסד לפני מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
סך-הכל מאוחד	התאמות למאוחד	אחר	ניהול והקמה	ספרד - פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
אלפי ש"ח						
47,670	-	2,953	-	15,737	28,980	הכנסות מחיצוניים
-	(34,046)	-	34,046	-	-	הכנסות בין המגזרים
47,670	(34,046)	2,953	34,046	15,737	28,980	סה"כ הכנסות המגזר
412			412			עלויות בגין עבודות הקמה בביצוע
10,192		2,670	312	2,297	4,913	אחזקת מערכות ואחרות
26,241	(15,286)	(303)	12,701	12,649	16,480	תוצאות המגזר
						פריטים שלא הוקצו למגזרים:
(18,992)						הוצאות שלא הוקצו למגזרים

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

פחת והפחתות וירידת ערך מערכות						(18,806)
הוצאות מימון, נטו						(22,063)
רווחי חברה כלולה						102
הפסד לפני מס						(33,518)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
סך-הכל מאוחד	התאמות למאוחד	אחר	ניהול והקמה	ספרד - פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
אלפי ש"ח						
38,694	-	1,563	-	16,355	20,776	הכנסות מחיצוניים
-	(19,724)	-	19,724	-	-	הכנסות בין המגזרים
38,694	(19,724)	1,563	19,724	16,355	20,776	סה"כ הכנסות המגזר
286						עלויות בגין עבודות הקמה בביצוע
11,066		1,441	2,614	3,752	3,259	אחזקת מערכות ואחרות
18,835	(1,870)	(286)	(3,086)	12,603	11,474	תוצאות המגזר
						פריטים שלא הוקצו למגזרים:
(21,667)						הוצאות שלא הוקצו למגזרים
(16,229)						פחת והפחתות וירידת ערך מערכות
(23,151)						הוצאות מימון, נטו
71						רווחי חברה כלולה
(42,141)						הפסד לפני מס

מידע על בסיס אזורי גיאוגרפיים

ארץ מושבה של החברה הינה ישראל ופעילות הייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של הקבוצה מתרכזת בעיקר בישראל, ספרד ואיטליה. בהצגת המידע על בסיס מגזרים גיאוגרפיים, הכנסות המגזר מבוססות על המיקום הגיאוגרפי של הלקוחות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			הכנסות מחיצוניים
20,776	28,980	26,916	ישראל
17,918	18,690	78,457	ספרד ואיטליה
38,694	47,670	105,373	מאוחד

לקוחות עיקריים

הכנסות הקבוצה מלקוח אלפיק המשוייכות למגזר הפוטו-וולטאי בספרד בשנים 2024, 2023 ו-2022 הינן בסך של כ-13,971, כ-15,738 ו-14,582 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביאור 31 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 13 בפברואר 2025 קיבלה החברה, יחד עם EDF Renewables Israel Ltd, הודעה על זכייתה בהליך תחרותי מס' 1 לקביעת תעריף זמינות למתקני אגירה המתחברים או המשתלבים ברשת המתח העליון. לצורך קידום הפרויקט, התקשרה החברה עם השותף, EDF Renewables Israel, וכן עם מספר קיבוצים בהסכם לשיתוף פעולה, במסגרתו יוקם מתקן אגירת חשמל בהספק של 120 מגה-וואט ובקיבולת אגירה מוערכת של כ-480 מגה-וואט שעה. הפרויקט יוקם באתר באזור נווה חריף ויחובר לרשת המתח העליון, בתעריף זמינות של 3.83 אגורות לקוט"ש.

ב. ביום 23 בפברואר 2025 השלשYא החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 143,226,000 אלפי ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. במסגרת ההנפקה הוצעו לציבור אגרות החוב בשילוב עם כתבי אופציה (סדרה 1) ללא תמורה, הניתנים למימוש למניות החברה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 15 ד (5) לעיל.



סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2024

SOLAR
RENEWABLE ENERGIES



תוכן עניינים

3.....	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
4.....	נתונים על המצב הכספי
6.....	נתונים על הרווח (ההפסד) הכולל
7.....	נתונים על תזרימי המזומנים
9.....	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

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

**לכבוד
בעלי המניות של חברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 437 אלפי ש"ח וכ- 323 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן (הפסדיהן) הכולל הינו כ- 102 אלפי ש"ח וכ- (811) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוונו דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

31 במרץ, 2025

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		נכסים שוטפים
78,898	52,853	מזומנים ושווי מזומנים
10	75	לקוחות
5,676	2,920	חייבים ויתרות חובה
1,998	1,327	חברות קשורות
41,958	36,388	הלוואות לחברות מוחזקות
46,506	7,394	הלוואות לשותפים
-	7,652	הלוואה לצד קשור
175,046	108,609	
		נכסים שאינם שוטפים
5,241	3,750	פיקדון משועבד
78,876	6,897	השקעה בחברות מוחזקות
211,098	295,107	הלוואות לחברות מוחזקות
117,844	213,913	הלוואות לשותפים
1,267	1,622	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
423	760	רכוש קבוע, נטו
3,126	2,335	נכסי זכות שימוש
4,891	8,130	נכסי מיסים נדחים
6,935	-	הלוואה לצד קשור
2,962	5,344	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
432,663	537,858	
607,709	646,467	

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

31 במרץ 2025	פאולה וילין שגב	אלון שגב	יאיר אייזן
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		התחייבויות שוטפות
48,897	18,580	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,409	3,869	ספקים ונותני שירותים
3,915	6,677	זכאים ויתרות זכות
1,246	1,231	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
55,467	30,357	
		התחייבויות שאינן שוטפות
238,072	392,841	אגרות חוב
203	210	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
22,943	-	עודף התחייבויות על נכסים בישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,570	1,056	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
262,788	394,107	
		הון
(*) -	(*) -	הון מניות
238,317	238,786	פרמיה על מניות
72,132	54,137	קרנות הון
9,581	9,581	תקבולים על חשבון אופציות ומניות
(30,576)	(80,501)	יתרת הפסד
289,454	222,003	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
607,709	646,467	סך הכל התחייבויות והון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
15,728	26,707	31,423	הכנסות
			הוצאות
(18,925)	(7,410)	(8,369)	עלות ההכנסות
(30)	(1,129)	(30)	הוצאות פיתוח פרויקטים
(12,226)	(13,001)	(13,214)	שכר ונלוות
(10,095)	(8,563)	(12,076)	מנהלה, מטה ואחרות
(25,548)	(3,396)	(2,266)	רווח (הפסד) לפני מיסים, מימון פחת והפחתות, הפסד מחברות מוחזקות
(84)	(25,215)	(33,438)	הפסד מחברות מוחזקות
(25,632)	(28,611)	(35,704)	הפסד לפני מיסים, מימון פחת והפחתות
(1,211)	(1,377)	(1,530)	פחת והפחתות
(26,843)	(29,988)	(37,234)	הפסד לפני מיסים ומימון
(21,762)	(20,911)	(71,331)	הוצאות מימון
41,380	57,595	52,831	הכנסות מימון
19,618	36,684	(18,500)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(7,225)	6,696	(55,734)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(3,923)	3,485	3,303	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(11,148)	10,181	(52,431)	רווח (הפסד) לשנה
			רווח כולל אחר
3,065	3,056	755	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ של חברות מוחזקות
(154)	(105)	214	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד (נטו ממס):</u>
186	76	4	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
14,766	15,463	(16,358)	החלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
17,863	18,490	(15,385)	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
6,715	28,671	(67,816)	רווח (הפסד) כולל לשנה נטו ממס

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
(11,142)	10,181	(52,431)	רווח (הפסד) לתקופה
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
1,211	1,377	1,524	פחת והפחתות
3,923	(3,485)	(3,303)	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
(19,618)	(36,684)	18,500	הכנסות מימון נטו
78	25,215	33,438	חלק בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
3,428	1,392	365	עסקאות תשלום מבוסס מניות
(10,978)	(12,185)	50,524	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
114	174	(65)	ירידה בלקוחות
5,963	501	3,839	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(1,542)	844	(16,835)	ירידה (עליה) ביתרות חברות קשורות, נטו
(6,845)	203	361	עליה (ירידה) בספקים ובנותני שירותים
(7,327)	(379)	1,917	ירידה בזכאים ויתרות זכות
2,393	-	-	ירידה בחייבים לזמן ארוך
(7,244)	1,343	(10,783)	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(3,990)	(10,112)	(6,365)	ריבית ששולמה
-	-	(1,120)	מיסים ששולמו
6,957	1,119	7,449	ריבית שהתקבלה
2,967	(8,993)	(38)	
(26,397)	(9,654)	(12,728)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(29)	(65)	(497)	רכישת רכוש קבוע
(73,542)	(35,805)	(73,986)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
(73,606)	(21,447)	(68,103)	מתן הלוואות לשותפים
35,480	2,598	17,464	פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
39,326	2,496	18,241	פרעון הלוואות משותפים
(823)	(680)	(294)	השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
(5,000)	-	1,802	הפקדה לפקדונות משועבדים
1,809	356	-	משיכת פקדונות זמן קצר
(99)	(6)	-	השקעה בחברה מוחזקת
(76,484)	(52,553)	(105,373)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	78,648	-	הנפקת מניות ואופציות (בניכוי הוצאות הנפקה)
896	(896)	-	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
(106,841)	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
237,918	54,355	111,822	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(1,100)	(1,249)	(1,084)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
-	(32,598)	(18,579)	פירעון קרן אג"ח
(1,933)	(2,198)	(1,133)	תשלום בגין סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים
128,940	96,062	91,026	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
			השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
44	342	1,030	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
26,103	34,197	(26,045)	עליה במזומנים ושווי מזומנים
18,598	44,701	78,898	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
44,701	78,898	52,853	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
305	1,877	1,499	גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באור 1 - כללי

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

ממועד הקמת החברה ועד למועד ההנפקה הראשונה לציבור ביום 2 בפברואר 2021 לא הייתה לחברה כל פעילות, במועד השלמת ההנפקה הועברה לבעלות החברה פעילות מחברה אחות והחזקה בישויות העוסקות בתחומי הייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה.

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

להלן נתונים כספיים מתוך תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 (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 ליום 31 בדצמבר 2023 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

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות הכספיים המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

1. נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

2. נתונים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

3. נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

באור 3 - יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

החל מיום 1 בינואר 2024, החברה מיישמת לראשונה את התיקונים לתקנים הבאים:

- תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות.

תקנים חדשים שטרם אומצו:

- תיקונים ל IFRS 9 מכשירים פיננסיים ול IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים: תיקונים לסיווג ולמידה של מכשירים פיננסיים.

להרחבה ראה באור 3טז ו-3יז לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
78,896	9,094	יתרות בשקלים
2	43,759	יתרות באירו
78,898	52,853	

באור 5 - מכשירים פיננסיים

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית חזויה) בסכומים בלתי מהוונים שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים בהתאם למועדי הפירעון החוזיים:

ליום 31 בדצמבר 2024				
מעל 3 שנים	שנה עד 3 שנים	עד שנה	הערך בספרים	
אלפי ש"ח				
-	-	6,677	6,677	זכאים ויתרות זכות
-	-	3,869	3,869	ספקים ונותני שירותים
-	1,056	1,231	2,287	התחייבויות בגין חכירה
280,980	111,861	18,580	411,421	התחייבויות בגין איגרות חוב

ליום 31 בדצמבר 2023				
מעל 3 שנים	שנה עד 3 שנים	עד שנה	הערך בספרים	
אלפי ש"ח				
-	-	3,915	3,915	זכאים ויתרות זכות
-	-	1,409	1,409	ספקים ונותני שירותים
-	1,570	1,246	2,816	התחייבויות בגין חכירה
129,641	108,431	48,897	286,969	התחייבויות בגין איגרות חוב

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 לשווי ההוגן: (*) כולל ריבית לשלם.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

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

- 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 31 בדצמבר 2024				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
				נכסים פיננסיים לזמן ארוך:
5,344	-	5,344	-	מכשירים פיננסיים נגזרים
5,344	-	5,344	-	

ליום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
				נכסים פיננסיים לזמן ארוך:
2,962	-	2,962	-	מכשירים פיננסיים נגזרים
2,962	-	2,962	-	

באור 6 - מיסים על ההכנסה

א. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
(3,923)	3,485	3,303	ב. הכנסות מיסים נדחים
(3,923)	3,485	3,303	

מיסים נדחים:

ליום 31 דצמבר 2024	נזקף להון	זקיפה לרווח והפסד	ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח				
328	(1)	19	310	הפרשות
52	(63)	-	115	מכשירים פיננסיים נגזרים
(1,240)	-	204	(1,444)	נכס זכות שימוש
1,335	-	(130)	1,465	התחייבות בגין חכירה
(1,976)	-	(237)	(1,739)	מערכות ליצור חשמל מחוברות
103	-	(106)	209	הוצאות הנפקה
(263)	-	(902)	639	נכסים מוחזקים למכירה
5,971	-	635	5,336	הפסדים להעברה לצרכי מס
3,820	-	3,820	0	הוצאות שינוי תנאים- החלפת סדרה אגח א
8,130	(64)	3,303	4,891	

ליום 31 בדצמבר 2023	נזקף להון	זקיפה לרווח והפסד	ליום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח				
310	(23)	45	288	הפרשות
115	199	-	(84)	מכשירים פיננסיים נגזרים
(1,444)	-	(127)	(1,317)	נכס זכות שימוש
1,465	-	141	1,324	התחייבות בגין חכירה
(1,739)	-	1,472	(3,211)	מערכות ליצור חשמל מחוברות
209	312	(103)	-	הוצאות הנפקה
639	-	639	-	נכסים מוחזקים למכירה
5,336	-	1,418	3,918	הפסדים להעברה לצרכי מס
4,891	488	3,485	918	

באור 7 – הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
-	18,243	23,412	הכנסות ניהול
3,581	5,279	5,821	הכנסות מתחזוקה ותפעול
12,147	3,185	2,190	הכנסות מהקמה
15,728	26,707	31,423	

באור 8 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים בתקופת הדיווח

א. יתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
1,998	1,327		יתרות חובה, נטו בגין חברות קשורות
391,495	331,495	2ג8	הלוואות לחברות מוחזקות
164,349	221,307		הלוואות לשותפים
6,935	7,652		הלוואות לחברה אחות

עסקאות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח			באור	
13,400	2,701	2,191		הכנסות הקמה מחברות מוחזקות
3,260	4,913	5,749		הכנסות תחזוקה מחברות מוחזקות
-	18,243	23,412	3ג8	הכנסות ניהול מחברות מוחזקות
13,141	17,675	23,786	2ג8	הכנסות ריבית מהלוואות לחברות מוחזקות
11,614	16,641	22,665		הכנסות ריבית מהלוואות לשותפים
640	643	717		הכנסות ריבית מחברה אחות

ג. פרטים נוספים

1. יתרות חו"צ צדדים קשורים:

החברה העניקה לחברות פרויקטי הגגות אשר בשליטתה שירותי הקמת פרויקטים, אשר בעזרת קבלת אשראי שלמו לחברה את החלק הארי של עלות השירות. היתרה נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה ותפרע לאורך חיי הפרויקטים מהתזרים הפנוי.

2. הלוואות לחברות מוחזקות ושותפים:

החברה מעמידה לחברות הבנות והשותפים הפרויקט בחו"ל מימון לרכישת פרויקטים פיתוחם והקמתם. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור הנע בין 8% ל- 12% בהתאם להתקדמות הפרויקטים. לפרטים נוספים ראה באור 2 18 לדוחות המאוחדים.

3. הסכם למתן שירותי ניהול:

ביום 29 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברה בת למתן שירותים עבור פיתוח והקמת פרויקטים בספרד, איטליה וצ'ילה. תנאי ההסכם למתן שירותים כאמור נקבעו על פי תנאי שוק לשירותים מסוג זה. בשנת 2024 ובשנת 2023 הכנסות החברה מדמי הניהול, הייזום והפיתוח עמדו על 23,483 אלפי ש"ח ו-18,609 אלפי ש"ח בהתאמה. לפרטים נוספים ראה באור 29ד לדוחות המאוחדים.

באור 9- מידע נוסף על אירועים לאחר תאריך הדוח

למידע נוסף בדבר אירועים לאחר מועד הדוח ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.



פרק ד –

פרטים נוספים על התאגיד

SOLAR
RENEWABLE ENERGIES

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

כתובת: רח' אלי הורביץ 27, רחובות

טלפון: 08 – 9374100

פקסימיליה: 08 - 9417966

כתובת דואר אלקטרוני: Alon@solaer.co.il

מועד הדו"ח: 31 בדצמבר, 2024

מועד אישור הדוח: 31 במרץ, 2025

תקנה 8: הערכות שווי

לפרטים ראה חלק שלישי לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

תקנה 10א': תמצית דו"חות כספיים על רווח כולל אחר

סה"כ לשנת 2024	10-12/2024	7-9/2024	4-6/2024	1-3/2024	
105,720	43,513	30,060	22,512	9,635	הכנסות
					הוצאות
(73,607)	(38,331)	(18,725)	(12,845)	(3,706)	אחזקת מערכות ונלוות
(380)	(230)			(150)	הוצאות פיתוח פרויקטים
(11,890)	(3,113)	(2,584)	(2,823)	(3,370)	שכר ונלוות
(19,715)	(9,602)	(2,891)	(3,483)	(3,739)	מנהלה, מטה ואחרות
(455)	(36)	(163)	(77)	(179)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
(327)	(7,799)	5,697	3,284	(1,509)	רווח (הפסד) לפני מיסים, מימון, פחת והפחתות
(22,098)	(5,511)	(5,061)	(5,758)	(5,768)	פחת והפחתות
(5,010)	(5,010)				ירידת ערך מערכות
(27,435)	(18,318)	636	(2,476)	(7,277)	רווח (הפסד) לפני מיסים ומימון
(78,782)	(50,035)	(7,971)	(8,014)	(12,762)	הוצאות מימון
33,322	6,930	17,733	7,352	1,307	הכנסות מימון
(45,460)	(43,105)	9,762	(662)	(11,455)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(72,895)	(61,423)	10,398	(3,138)	(18,732)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
13,390	11,797	(1,576)	2,889	280	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(59,505)	(49,626)	8,822	(249)	(18,452)	רווח (הפסד) לתקופה
(22,994)	(22,994)	-			רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
4	4	-			רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(646)	(456)	738	(450)	(478)	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
214	(910)	435	(85)	774	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
(23,422)	(24,356)	1,173	(535)	296	סך רווח כולל אחר לתקופה
(82,927)	(73,982)	9,995	(784)	(18,156)	רווח (הפסד) כולל לתקופה

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

תיאור ההנפקה	היקף הגיוס	ייעוד התמורה בפועל
הנפקת אגרות חוב (סדרה א') לראשונה לציבור על-פי דוח הצעת מדף מיום 18 בינואר, 2022 (להלן: " אגרות החוב (סדרה א') "), מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 1 בפברואר, 2021, נושא תאריך 2 בפברואר, 2021 (אסמכתא: 2021-01-013620) (להלן: " תשקיף המדף הקודם ").	242 מיליון ש"ח (ברוטו).	1. סך של כ-30.165 מיליון אירו שימש לפירעון מלא של מסגרת האשראי התאגידית אשר נלקחה מהבנק האוסטרי. 2. סך של כ-11 מיליון אירו שימש לרכישת זכויות בארבעה פרויקטים בספרד (לפרטים ראה דיווח מידי של החברה מיום 24 בנובמבר, 2021; אסמכתא: 2021-01-101452). 3. סך של כ-11 מיליון אירו שימש לרכישת זכויות בארבעה פרויקטים בספרד במחוזות ולדמורו וטורחון (לפרטים ראה דיווח מידי של החברה מיום 30 בינואר, 2022; אסמכתא: 2022-01-011574). 4. סך של כ-11 מיליון אירו שימש לרכישת זכויות בארבעה פרויקטים בספרד במחוז סיזנה (לפרטים ראה דיווח מידי של החברה מיום 15 במרץ, 2022, אסמכתא: 2022-01-025494). יתרת תמורת ההנפקה שימשה למימון פעילותה השוטפת של החברה.
הנפקת אגרות חוב (סדרה א') על דרך הרחבת הסדרה, על-פי דוח הצעת מדף מיום 11 ביולי, 2023 מכוח תשקיף המדף הקודם.	כ-55 מיליון ש"ח (ברוטו).	השקעה בפיתוח ורכישת פרויקטים. יתרת תמורת ההנפקה שימשה למימון פעילותה השוטפת.
הנפקת אגרות חוב (סדרה א') על דרך הרחבת הסדרה, על-פי דוח הצעת מדף מיום 2 במאי, 2024 מכוח תשקיף המדף הקודם.	112,656,504 ש"ח (ברוטו).	השקעה בפיתוח ורכישת פרויקטים. העמדת ערבויות לצורך הקמה ופיתוח פרויקטים יתרת תמורת ההנפקה שימשה למימון פעילותה השוטפת של החברה.
הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') על דרך הרחבת הסדרה וכתבי אופציה (סדרה 1) סחירים, על-פי דוח הצעת מדף מיום 20 בפברואר, 2025 מכוח תשקיף המדף של	150,530,526 ש"ח (ברוטו).	השקעה בפיתוח ורכישת פרויקטים. העמדת ערבויות לצורך הקמה ופיתוח פרויקטים.

החברה שפורסם ביום 28 בנובמבר, 2024, נושא תאריך 29 בנובמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-620531) (להלן: "תשקיף המדף").	יתרת תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, השוטפת, לרבות אך לא רק, לצורך השקעותיה של החברה בארץ ו/או בחו"ל, למחזור חובות פיננסיים קיימים של החברה ו/או תשמש על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת.
---	---

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	מספר המניות/יחידות שותפות המוחזקות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה/יחידת שותפות	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)*	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הדדיות בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
investment 2 S.L Himin (להלן "חימין 2") – מחזיקה בפרויקט אלצ'ה ובזכויות בפרויקט אנפק	1,530	1 אירו	50,550	51%	13,477	
S.I Alizarsun (להלן: "אליזרסאן")	2,308	1 אירו	10,376	71%		
Re- Solar (*)	12,000	1 אירו	(16,363)	47.43%	374,159	
Intersol S.L Energy (להלן "אנרג'י אינטרסול") חברת הקבלנות לפרויקטי ספרד	3,000	1 אירו	(10,142)	51%	14,859	
סול נטו 1 ש.מ	100,000	0.01 ש"ח	(31,263)	100%		

* מספר המניות בחברה המחזיקה

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

שם החברה המוחזקת	סכום השקעה (אלפי ש"ח)	מועד ההשקעה	השקעה	פרטים נוספים
Solsticio Holding SSARL	20,313	2023-2024		

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)

שם חברת הבת / החברה הכלולה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח (*)
investment 2 S.L Himin (להלן "חמין 2") – מחזיקה בפרויקט אלצ'ה ובזכויות בפרויקט אנפק	(419)	-	-	-	-	-	-	480
S.I Alizarsun (להלן: "אליזרסאן")	(1,703)	(28,369)	-	-	-	-	-	-
Re- Solar (*)	(1,954)	(1,954)	-	-	-	-	-	17,682
Intersol S.L Energy (להלן "אנרג'י אינטרסול") חברת הקבלנות לפרויקטי ספרד	(4,142)	(4,142)	-	-	-	-	-	506
סול נטו 1 ש.מ	(16,023)	(16,023)	-	-	-	-	-	2,319

למיטב ידיעת החברה, בשנת 2024 לא חלה כל הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות המסחר הקצובות בגין פרסום דוחות כספיים.

כמו-כן, בשנת הדוח לא הונפקו ונרשמו למסחר בבורסה בתל אביב בע"מ ניירות ערך נוספים של החברה, למעט:

- א. הנפקה פרטית של 108,910,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה בהתאם לסעיף 15א(ב)(1) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ני"ע**") בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה להרחבה בקשר עם הרחבת סדרת אגרות החוב, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 2 במאי, 2024 ו-7 במאי, 2024 (אסמכתאות: 2024-01-042406 ו-2024-01-044251, בהתאמה).
- ב. השלמת הצעת רכש חליפין חלקית ממחזיקי אגרות חוב (סדרה א') בתמורה להנפקה של אגרות חוב (סדרה ב'), לפי יחס החלפה שנקבע במכרז, לפיה הוחלפו 280,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בסך של 312,200,000 אגרות חוב (סדרה ב') שהונפקו. להרחבה בקשר עם דוח הצעת המדף ותוצאות ההצעה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 16 בדצמבר, 2024, 22 בדצמבר, 2024 ו-24 בדצמבר, 2024 (אסמכתאות: 2024-01-624522, 2024-01-626152 ו-2024-01-626996, בהתאמה).
- ג. השלמת הנפקה לציבור ולמשקיעים מסווגים, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, של אגרות חוב (סדרה ב') וכתבי אופציה סחירים (סדרה 1) ביום 23 בפברואר, 2024, מכוח דוח הצעת מדף על-פי תשקיף המדף של החברה שפורסמה החברה ביום 28 בנובמבר, 2024, נושא תאריך 29 בנובמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-620531) (להלן בס"ק זה: "**דוח ההצעה**"). עם השלמת ההנפקה הונפקו 143,226,000 אגרות חוב (סדרה ב') ו-1,432,260 כתבי אופציה סחירים (סדרה 1). להרחבה בקשר עם דוח ההצעה ותוצאות המכרז, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בדצמבר, 2023 והבהרות לו שפורסמו ביום 20 בפברואר, 2025, 23 בפברואר, 2025 ו-24 בפברואר, 2025 (אסמכתאות: 2025-01-011978, 2025-01-012375 ו-2025-01-012494, בהתאמה).

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

להלן פרוט התגמולים בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בקבוצה באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלוונטי):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		
				שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות*	דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	ריבית	דמי שכירות	אחר
פאולה וילין שגב	יו"ר דירקטוריון פעיל	100%	54.06% 54.06%) בזכויות (ההצבעה)	1,207	-	-	-	2	-	-	-	-	-
אלון שגב	מנכ"ל	90%	-	1,402	-	-	-	41	-	-	-	-	-
יאיר אייזן	סמנכ"ל כספים	100%	-	1,030	-	75	-	5	-	-	-	-	-
עמית גונן	סמנכ"ל פיתוח תאגידי	100%	-	919	-	75	-	29	-	-	-	-	-
אמיר דקל	סמנכ"ל פרויקטים	100%	-	759	-	75	-	26	-	-	-	-	-

* בהתאם לעלות ההוצאה בדוחות הכספיים מחולקת לתקופת ההבשלה בקו ישר.

גילוי בדבר תנאי העסקתם של מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בקבוצה באותה עת:

- א. הגב' פאולה וילין שגב (להלן: "**הגב' שגב**") הינה מבעלי השליטה (יחד עם בעלה, מר אלון שגב (להלן: "**מר שגב**")), אשר מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. בתמורה לכהונתה, בהיקף משרה מלאה, זכאית הגב' שגב, החל מיום 1 באוקטובר, 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 60,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות), בעלות חודשית כוללת של 83,400 ש"ח. בנוסף, זכאית הגב' שגב לרכב צמוד מקבוצת רישוי 7, טלפון נייד וחניה וכן ל-30 ימי חופשה ו-30 ימי מחלה בשנה, לתקופת הודעה מוקדמת בת 90 ימים (למעט במקרים שהוחרגו), למענק הסתגלות שישולם לה עם פרישתה מהתפקיד בסך של 4 משכורות חודשיות ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידה מתוקף תפקידה בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). כמו כן, הגב' שגב זכאית למענק בשיעור של 2.5% מה-FFO המצטבר של החברה החל מיום 1 באוקטובר, 2020, על בסיס מנגנון מענק **רב-שנתי** ובלבד שהמענק השנתי הממוצע שישולם לה על פני תקופת ההסכם לא יעלה על 500 אלף ש"ח. בנוסף, לגב' שגב ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללת בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. עוד לעניין תנאי העסקתה, ראה סעיף 8.1.2 לתשקיף להשלמה (כהגדרתו לעיל).
- ב. מר שגב הינו מבעלי השליטה בחברה (יחד עם רעייתו, הגב' שגב) אשר מכהן כדירקטור ומנכ"ל בחברה. בתמורה לכהונתו כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90%, זכאי מר שגב, החל מיום 1 באוקטובר, 2020, לתנאי העסקה הזהים לאלו המשולמים לגב' שגב, ואשר מתוארים בסעיף א' לעיל.
- ג. בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל כספים, זכאי מר אייזן, החל מיום 1 ביולי, 2023, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 49,500 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-63,870 ש"ח. בנוסף, זכאי מר אייזן לרכב צמוד, טלפון נייד וחניה וכן זכאי ל-25 ימי חופשה ולימי מחלה על פי דין, לתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (למעט במקרים שהוחרגו) ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). בנוסף, למר אייזן ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.
- ד. בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל פיתוח תאגידי, זכאי מר עמית גונן, החל מיום 1 ביולי, 2023, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 44,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-56,250 ש"ח. בנוסף, זכאי מר גונן לרכב צמוד, טלפון נייד וחניה וכן זכאי ל-25 ימי חופשה ולימי מחלה על פי דין, לתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (למעט במקרים שהוחרגו) ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). בנוסף, למר גונן ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.
- ה. בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי, זכאי מר אמיר דקל, החל מיום 1 בספטמבר, 2021, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 40,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-52,150 ש"ח. בנוסף, זכאי מר דקל לרכב צמוד, טלפון נייד וחניה וכן זכאי ל-25 ימי חופשה ולימי מחלה על פי דין, לתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (למעט במקרים שהוחרגו) ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). בנוסף, למר דקל ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

מענקים

א. בהמשך לאמור בסעיף א' לתקנה זו, הגב' שגב ומר שגב זכאים למענק בשיעור של 2.5% מה-FFO המצטבר של החברה. להלן אופן חישוב ה-FFO לצורך המענק האמור:

רווח לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות; בנטרול רווחי או הפסדי הון (לרבות כתוצאה מצירוף עסקים); בנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות; בנטרול הכנסות או הוצאות אחרות חד-פעמיות; בתוספת רווחי הקמה, רווחי תחזוקה, דמי ניהול ודמי ייזום שהתקבלו מתאגידים מאוחדים בידי החברה או מוחזקים על ידה, ובתוספת/נטרול הוצאות מיסים שוטפים והוצאות ריבית (תשלומי ריבית שוטפים בנטרול/תוספת שינוי בריבית לשלם) בגין הלוואות חוב בכיר והלוואות מימון ביניים (מזנין) Non-Recourse.

כמו כן, יובהר כי סך המענק מכוח תחשיב ה-FFO לכל אחד מהאמורים עד סך של שלוש משכורות, יוענק רק באישור מראש של ועדת הביקורת והדירקטוריון לאופן חישוב ה-FFO. מענק כאמור מעל סך של שלוש משכורות יוענק לכל אחד מהאמורים באישור ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית. יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה הגב' שגב ומר שגב לא קיבלו כל מענק מהחברה בקשר עם כהונתם ואופן חישוב המענק טרם אושר בוועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית.

ב. בהמשך לאמור בתקנה זו לעיל, בנוגע למענקים שהתקבלו אצל ה"ה מר אייזן, מר גונן ומר דקל, בהחלטה על מתן מענק לנושאי המשרה נלקחים בחשבון עקרונות הערכה אשר משקללים בין היתר את הפרמטרים הכלליים שלהלן: התרומה השוטפת של המנהל לביצועי החברה, רווחיה ויציבותה; מידת ותחומי האחריות המוטלים על המנהל בגין תפקידו בחברה; רצון החברה לשמר את המנהל לאור כישוריו, הידע שלו ו/או מומחיות ייחודית; התייחסות לתנאי התגמול של מנהלים אחרים בחברה וכן לתנאי התגמול המקובלים בשוק לנושאי תפקידים דומים בחברות ציבוריות ו/או בעלות מאפיינים דומים, באחד או יותר מההיבטים הבאים: שווי שוק של מניות החברה בבורסה או הון עצמי או תחום הפעילות וכן חברות אשר מתחרות עם החברה על כוח אדם איכותי, ביחס לכל אחד מנושאי המשרה האמורים, כמפורט להלן:

מר אייזן – (1) חיזוק ושיפור מערך הגבייה בחברה; (2) יחס הון עצמי למאזן; (3) הטמעת מערכות מחשוב תפעוליות וחשבונאיות רלוונטיות לחברה; (4) בניית מחלקת כספים התומכת בפעילות החברה והחברות הבנות; (5) הכנה, בקורות, דיווחים וניהול; (6) הסדרת תהליכי תיעוד בקורות חשבונאיים וקבלת חוות דעת; (7) בניית מערך בקרה פנימית אפקטיבית לחברות בנות חו"ל; (8) מועדי הכנה והפצה לדירקטוריון ולציבור דוחות רבעוניים ושנתיים.

מר גונן – (1) ניהול והשלמת סגירות פיננסיות; (2) ניהול והשלמת מכירת צבר פרויקטים; (3) יחס הון עצמי למאזן; (4) גיוס הון; (5) גיוס חוב והתאמתו לתכנית העסקית של החברה; (6) הכנת החברה לדירוג אשראי; (7) הגעה למוכנות לגיוס הון וחוב והסכם עם בנקאי השקעות בפרויקט אנפק.

מר דקל - (1) הגדלת צבר פרויקטים בתשואה הנדרשת; (2) השלמת המוכנות לסגירות פיננסיות; (3) הגעה למוכנות לבניה והיערכות לסגירה פיננסית בפרויקט אנפק; (4) פיתוחי היתרים של פרויקטי PV ואגירה; (6) מוכנות בכל הנוגע להכנת תיקי המידע באיטליה.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

נכון למועד פרסום הדו"ח, בעלת השליטה בחברה הינה הגב' שגב. הגב' שגב מחזיקה בסך של 8,872,148 מניות החברה, המהוות כ-54.06% מהון החברה וכ-54.06% מזכויות ההצבעה בחברה. הגב' שגב מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה.

תקנה 22:

עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה ותאגידים בשליטתה התקשרו בהן במהלך שנת 2024 או במועד מאוחר לסוף שנת 2024 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דו"ח זה:

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
1	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר, 2021	הסכם שירותים במסגרתו תעמיד החברה לסולאיר ישראל, באמצעות עובדי סולאיר ישראל שהפכו לעובדי החברה במסגרת הסכם הפיצול, שירותי ניהול בתמורה לתשלום דמי ניהול חודשיים בסך של 5 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) צמוד לעליית המדד בגין חודש ספטמבר, 2020, אשר ישולמו לחברה מדי רבעון. יצוין כי בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים ביום 18 בינואר, 2020, שירותי הניהול יכללו, בין היתר, את השירותים הבאים: שירותי הנהלת חשבונות, חשבות ועריכת דוחות כספיים; שירותים משפטיים ומזכירות חברה, ככל ויידרשו; שירותים אדמיניסטרטיביים; וכן כל שירות אחר שיידרש. יובהר כי כל ההוצאות הישירות והעקיפות הקשורות בשירותים ישולמו על ידי סולאיר ישראל בלבד. סכום דמי הניהול נקבע בהתאם להערכה ביחס להיקף ההסתייעות של סולאיר ישראל בעובדי ונושאי המשרה של החברה, כפי שהיא נכון למועד חתימת ההסכם. עם זאת, סכום דמי הניהול יבחן מחדש מדי שנה, בסמוך לפני אישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה (או קודם לכן, אם אירע אירוע מיוחד אשר להערכת החברה יכול וישפיע באופן מהותי על סכום דמי הניהול האמורים) על ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר תהא רשאית להגדילו או לחלופין להקטינו, כאשר לעניין זה יבחנו חברי ועדת הביקורת של החברה האם חלו שינויים מהותיים בהיקף הסתייעותה של סולאיר ישראל בעובדים ובנושאי המשרה של החברה בשנה החולפת. ההסכם בין הצדדים נכנס לתוקף ביום 30 בספטמבר, 2020, ויהא בתוקף לתקופה בת 5 שנים החל ממועד תחילתו. עם זאת, כ"א מהצדדים יהא זכאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד השני, לפחות 3 חודשים מראש. בנוסף, סולאיר ישראל תוכל להביא את ההסכם לידי גמר לאלתר וזאת במקרה בו יבצר מהחברה במשך תקופה בת יותר מ-30 ימים (אלא אם כן יוסכם אחרת בין הצדדים), להמשיך ליתן לסולאיר ישראל שירותי ניהול.	סולאיר ישראל, שהינה להתקשרות, הינה חברה בשליטת הגב' שגב.	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
2	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר, 2021	שני הסכמי שכירות אשר נכנסו לתוקפם ביום 1 באוקטובר, 2020, אשר במסגרתם שוכרת החברה מסולאיר ישראל שטחי משרדים (המשמשים כמשרדי החברה) בהיקף כולל של כ-580 מ"ר (שחלקם נמצא בבעלות סולאיר ישראל וחלקם מושכרים על ידי מצד ג') וכן כ-15 מקומות חניה, המצויים בבניין משרדים בעיר רחובות, וזאת בתמורה לתשלום חודשי כולל בסך של כ-41 אלפי ש"ח (צמוד לעליית המדד ובתוספת מע"מ).	סולאיר ישראל, שהינה להתקשרויות, הינה חברה בשליטת הגב' שגב.	ראה סעיף 8.2.7 לתשקיף 13.1 להשלמה וכן סעיף 13.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
3	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר, 2021	התקשרות החברה בהסכם הלוואה עם סולאיר ישראל מיום 18 בינואר, 2021, במסגרתו העמידה החברה לסולאיר ישראל הלוואה בסך (קרן) של 7 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% (אשר תצורף מדי שנה לקרן ההלוואה, קרי, ריבית דריבית) והינה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020. קרן ההלוואה, בתוספת הפרשי הריבית וההצמדה בגינה, יפרעו על ידי סולאיר ישראל ביום 23 בדצמבר, 2025 (על אף האמור, סולאיר ישראל תוכל לפרוע את ההלוואה, כולה או חלקה, בכל עת, בפרעון מוקדם, וללא קנסות, ובלבד שנתנה על כך הודעה בכתב ומראש בת 7 ימים). על אף האמור לעיל, הוסכם כי בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית תוך 30 ימים מיום חתימת ההסכם, תפרע סולאיר ישראל סך של 4 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה וזאת לא יאוחר מ-30 ימים מיום הפיכת החברה לחברה ציבורית. בהתאם, ביום 14 למרץ, 2021 פרעה סולאיר את הסך האמור. בנוסף להלוואה זו, ביום 31 בדצמבר, 2020, הלווה החברה לסולאיר כ-2.2 מיליון ש"ח נוספים, כנגד הלוואה מהבנק האוסטרי כך שנכון למועד פרסום דו"ח זה, יתרת ההלוואה עומדת על כ-7.65 מיליון ש"ח.	סולאיר ישראל, שהינה להתקשרות, הינה חברה בשליטת הגב' שגב.	
4	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 26 בינואר, 2021	התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ייעודית מסוג POSI לתקופה של 7 שנים החל מיום 12 בינואר, 2021, לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף; יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבני הזוג שגב, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: " חוק החברות ")).	הגב' שגב ומר שגב נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 7 בינואר, 2025 ו-27 בפברואר, 2025 (אסמכתאות: 2025-01-002574 ו-2025-01-013340, בהתאמה).

תקנה 24א: הון רשום והון מונפק למועד פרסום הדו"ח

הון רשום – 40,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

הון מונפק – 16,543,300 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה

למרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 בינואר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-001521).

תקנה 26: חברי דירקטוריון החברה

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	עמית חיות	אבישי מלכה	דניאל אבידן	ג'קלין נטלי סטרומינגר
תפקיד:	יו"ר דירקטוריון פעיל ¹	מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה ¹	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
מספר זיהוי:	013290226	23026297	056498090	036068138	057742405	017586751
תאריך לידה:	10/07/1969	23/08/1967	03/08/1960	14/07/1979	19/06/1962	05/02/1971
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אלי הורביץ 27, רחובות	אלי הורביץ 27, רחובות	עבדת 9/15, רמת השרון	ד"ר וייסבורג 28, פתח תקווה	יער חניתה 17/9, מודיעין	בראלי 8, תל אביב
נתינות:	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל
תחילת כהונה כדירקטור:	30/09/2020	26/09/2019	26 בינואר 2021	18 בינואר 2021	07 באפריל 2021	07 באפריל 2021
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	כן	לא	כן	כן
האם הינו/ה דירקטור/ית בלתי תלוי/ה או דירקטור/ית חיצוני/ת:	לא	לא	כן	לא	כן	כן
האם הינו/ה דירקטור/ית חיצוני/ת מומחה/ית:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו/בה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל/ת כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית (טרם התקיים דיון בדירקטוריון)	בעל כשירות מקצועית (טרם התקיים דיון בדירקטוריון)	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי הצהרתו	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי הצהרתו	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי הצהרתו	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי הצהרתה

¹ יובהר כי אלא אם יוחלט אחרת על ידי אורגני החברה הנדרשים על פי דין, תוקף ההחלטה במסגרתה תהא רשאית הגב' פאולה וילין שגב לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה במקביל לכהונתו של מר אלון שגב (בעלה של פאולה), כמנכ"ל החברה, יהא חמש שנים מהמועד בו החברה הפכה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות) וזאת בהתאם להוראות 121(ג) לחוק החברות ותקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), התשע"ו-2016.

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	עמית חיות	אבישי מלכה	דניאל אבידן	ג'קלין נטלי סטרומינגר
האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	מועסקת כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים ראה תקנה 21 לעיל	מועסק כמנכ"ל החברה. לפרטים ראה תקנה 21 לעיל	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תיכונית	בוגר הטכניון בהנדסת מכונות – BSC, בעל תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב – LLB, בעל רישיון עריכת דין	BA בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב רואה חשבון מוסמך	רואה חשבון, בוגר תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל	בוגר בכלכלה, אוניברסיטה העברית ירושלים	בוגרת בכלכלה, מוסמכת במנהל עסקים עם התמחות במימון-חשבונאות, מוסמכת במדיניות ציבורית עם התמחות בכלכלה אוניברסיטת תל אביב.

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	עמית חיות	אבישי מלכה	דניאל אבידן	ג'קלין נטלי סטרומינגר
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל סולאיר ישראל	יו"ר סולאיר ישראל, ייזום פרויקטים בישראל ובחו"ל בתחומי ה-PV והאגירה, בעיקר במסגרת סולאיר ישראל	סמנכ"ל כספים בחברת זנלכל בע"מ, חברה ציבורית נסחרת בבורסה לני"ע בת"א; סמנכ"ל כספים של חברת מחלבות רמת הגולן בע"מ	2014-2019 – מנהל כספים פעילות חו"ל (ברן אינטרנשיונל) בקבוצת ברן, חברה ציבורית בתחום התשתיות הנסחרת בבורסה לני"ע בת"א.	2019-היום: סמנכ"ל כספים בחברת אמ.אר.אר ת'ירתין בע"מ. 2017-היום: דירקטור חיצוני בחברת פורסייט אוטונומוס הולדינגס בע"מ	2015-היום: מייסדת ומנהלת השתלמותי. 2019-היום: דירקטורית חיצונית בשירותי בנק אוטומטיים בע"מ. 2017-2022: דירקטורית חיצונית בקרן השתלמות למיקרובילוגיים וביזימאיים בע"מ. 2013-2019: דירקטורית באינטגרה החזקות בע"מ. 2017-היום: דירקטורית חיצונית בקופת תגמולים של עובדי אל על נתיבי אויר. 2019-היום: חברת מנהלה בקרנות ההשתלמות הוותיקות עמיתים. 2023- היום: דירקטורית חיצונית בפיוניר תכנון פיננסי בע"מ
				2019-היום – יועץ חשבונאי ופיננסי לחברות בשלבי הנפקה החל מיוני 2022 – סמנכ"ל כספים גפן אינטרנשיונלאי. איי בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה האוטרלית		

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	עמית חיות	אבישי מלכה	דניאל אבירן	ג'קלין נטלי סטרומינגר
תאגידים נוספים בהם משמש/ת כדירקטור:	סולאיר ישראל, רה סולאר בע"מ, סול נטו בית השיטה בע"מ, סול נטו החזקות בע"מ, סול נטו לוד בע"מ, סול נטו פניציה בע"מ	סולאיר ישראל בע"מ, איי אס אייטש אינדסטריז בע"מ, די אם איי גריד בע"מ, סול נטו גגות בע"מ, סול נטו כיל בע"מ, סולאיר נטו שפיר בע"מ, סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ, עיט אגירה שאובה בע"מ, סול נטו גגות אי פי סי בע"מ, אגרו פיד בע"מ	---	אקסיד דוחות כספיים בע"מ	פורסייט אוטונומוס הולדינגס בע"מ	שירותי בנק אוטומטיים בע"מ, קופת תגמולים לעובדי אל על נתיבי אוויר, ר. סטרומינגר בע"מ, פיוניר תכנון פיננסי בע"מ
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן, רעייתו של מר אלון שגב (המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה). השניים הינם בעלי השליטה בחברה	כן, בעלה של הגב' פאולה וילין שגב (המכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה). השניים הינם בעלי השליטה בחברה	לא	לא	לא	לא

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	עמית חיות	אבישי מלכה	דניאל אבירן	ג'קלין נטלי סטרומינגר
האם הינו/ה מורשה/ית חתימה עצמאי/ת:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הוא/היא דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/ה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא	כן	כן	כן	כן
ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע וסייבר	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	אמיר דקל	יאיר אייזן	עמית גונן	יעל סוויסה	גיל רוגוזינסקי
מספר זיהוי:	043117175	040601080	039676267	308534411	24572059
תאריך לידה:	06/05/1981	23/12/1980	16/10/1984	20/01/1993	18/1/1970
תאריך תחילת כהונה בתפקיד הנוכחי:	01/09/2021	03/09/2019	1/2/2021	1/1/23	8/4/2021
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	סמנכ"ל פרויקטים	סמנכ"ל כספים בחברה	סמנכ"ל פיתוח תאגידי בחברה	חשבת החברה וחברות בנות	מבקר פנימי
האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	מהנדס תעשייה וניהול, מכללת שנקר	רואה חשבון, תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון	בוגר משפטים וחשבונאות, המרכז הבינתחומי הרצליה; מוסמך במשפטים (LLM) המרכז הבינתחומי הרצליה; ר"ח מוסמך; עו"ד מוסמך	ר"ח, תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע, מרכז האקדמי לב תואר שני, EMBA- Financial Management, for Accountants, האוניברסיטה העברית בירושלים	תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, המכללה למנהל; הסמכה מבקר פנימי מוסמך (CIA); הסמכה ר"ח בארה"ב (CPA); הסמכה מנהל סיכונים מוסמך (CRMA)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנהל פרויקטים בחברת מלם תים, מנהל פרויקטים בכיר בסולאיר אנרגיות מתחדשות	סמנכ"ל כספים בחברה	סמנכ"ל פיתוח תאגידי בחברה	מבקרת חיצונית במשרדי ר"ח KPMG	שותף אחראי על תחום הביקורת הפנימית במשרד FOCUS, מכהן כמבקר פנימי בחברות ציבוריות
ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע וסייבר	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואי החשבון של החברה

משרד KPMG סומך חייקין – רחוב הארבעה 17, תל-אביב.

תקנה 28: תקנון החברה

עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, והפיכת החברה לחברה ציבורית, נכנס לתוקפו תקנון חדש המותאם להיות החברה חברה ציבורית. לנוסח התקנון החדש ראה דו"ח מידי מיום 1 בפברואר, 2021 (אסמכתא: 2021-01-013770).

תקנה 29:

א. תקנה 29(א)(1): תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או

חלוקת מניות הטבה

בתקופת הדוח לא בוצעו תשלומי דיבידנד או חלוקות כלשהן.

ב. תקנה 29(א)(2): שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד

בתקופת הדוח לא שונה ההון הרשום או המונפק של החברה, מלבד האמור בתקנה 20 לעיל.

ג. תקנה 29(א)(3): שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד

בתקופת הדוח לא שונה תקנון התאגיד.

ד. תקנה 29(ג): החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 11 באפריל, 2024, קיימה החברה אסיפה מיוחדת שבמסגרתה אושרו מינוים מחדש של ה"ה ג'קלין נטלי סטרומינגר ודניאל אבידן דירקטורים חיצוניים לתקופת כהונה שנייה החל ממועד אישור האסיפה ולאשר להם תגמול. לפירוט בדבר תוצאות ההצבעה ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 באפריל, 2024 (אסמכתא: 2024-01-036907).

א. תקנה 29א(3): עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק

החברות

למעט כמפורט בתקנות 21, 22 ו-26 לעיל, לא בוצעו בתקופת הדו"ח עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות.

ב. תקנה 29א(4): פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה שבתוקף בתאריך

הדוח

נכון למועד זה, לכלל חברי דירקטוריון ונושאי המשרה בחברה, ניתנו על ידי החברה כתבי שיפוי ופטור (כתבי השיפוי והפטור שניתנו לבני הזוג שגב הינם בתוקף עד לתום חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית, שאז תידרש החברה לחדש את ההתקשרות).

בנוסף, ביום 26 בינואר, 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרויות הבאות:

א. התקשרות החברה בפוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף וההנפקה הראשונה (IPO), לתקופה של 7 שנים החל מיום 12 בינואר 2021, בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח (7 שנים). הפרמיה לתקופה בגין הפוליסה הינה כ-129 אלפי דולר, בתוספת דמי טיפול (Fronting Fees) בשיעור של עד 15%. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה 100 אלפי דולר בגין תביעת ני"ע בישראל.

ב. התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת (ללא כיסוי לפרסום התשקיף וההנפקה הראשונה) (להלן: "**הפוליסה השוטפת**") לתקופה של 12 חודשים, בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו את הפוליסה השוטפת בכל שנה בגבול אחריות זהה ובתנאי שוק, בהתאם לתקנות 1א1, 1ב(5) ו-1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. ביום 30 במרץ, 2025 אושרה הפוליסה האמורה בפעם האחרונה, והנה בתוקף לתקופה של 12 חודשים.

ג. כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה השוטפת לא יעלו על 15 מיליון דולר למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות), תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף להוראות הדין), בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה, כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שההתקשרות בפוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. מבלי לגרוע מהאמור, במקרים הרלבנטיים, תהיה החברה רשאית להתקשר בפוליסת ביטוח כאמור מסוג "Run Off".

ד. הכללת כלל נושאי המשרה המכהנים בפוליסות שצוינו בס"ק א'-ג' לעיל.
יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לגב' שגב ומר שגב, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

שם החותם:

פאולה וילין שגב

אלון שגב

תפקידו:

יו"ר הדירקטוריון

מנכ"ל החברה

נחתם ביום 31 במרץ, 2025

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

הערכת שווי פרויקט אליזרסאן

ליום 31 בדצמבר, 2024



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.

החשובים 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% בשרשרת), ליום ה-31 בדצמבר, 2024 (להלן: "מועד ההערכה"), וזאת לטובת רישום חשבונאי במסגרת יישום מודל הערכה מחדש בהתאם לתקן IAS 16.

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "BDO") לבין מזמינת העבודה אושרה ונחתמה על ידי מר יאיר אייזן, סמנכ"ל הכספים בחברה (להלן: "הסכם ההתקשרות"), ביום 15 בינואר, 2025 (להלן: "מועד התקשרות").

ממצאינו 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 הנחנו 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, לשפוטנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדיווחי סולאיר ליום 31 בדצמבר 2024, לרבות דוחות שיקללו במסגרת תשקיפי מדף או דוחות הצעת מדף שתפרסם סולאיר, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין החברות האמורות תידרשנה במסגרתו לצרף את העבודה הכלכלית. אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה, לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה, ואין להעבירה לצד ג' כלשהו, ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

פרטים אודות מעריך השווי ומומחיותו

BDO Consulting and Management Ltd - נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO. BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ומיסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, 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 בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי שותף המנהל עשרות כלכלנים ורו"ח בצוותים העוסקים בהערכות שווי, PPA, תכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסים. טרם עבודתו ב-BDO מוטי ניהל את המחלקה הכלכלית בחברת "תבור כלכלה ופיננסים". בעבר מוטי הרצה בטכניון ובאוניברסיטת תל אביב במסגרת החוג לחשבונאות וכן באוניברסיטה העברית בירושלים.

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

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

מקורות מידע

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ומסמכים, כמפורט להלן:

- טיוטת דו"ח כספי של חברת הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024;
- מודל פיננסי של הפרויקט למועד ההערכה, אשר התקבל מהחברה;
- שיחות עם הנהלת החברה;
- נתונים נוספים, אשר נמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי הנהלת החברה;
- מידע גלוי לציבור.
- דיונים ושיחות עם אנשי מפתח בחברה:
 - 'איר אייזן', סמנכ"ל כספים
 - 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	31.12.2024
שווי אליזרסאן	40,518

בכבוד רב,

רו"ח שגיב מזרחי, שותף
BDO זיו האפט, ייעוץ וניהול בע"מ
31 במרץ, 2025

תוכן עניינים

1	תיאור החברה
5	סקירת שוק
8	תוצאות הפעילות העסקית
11	מתודולוגיה
17	הערכת השווי
22	סיכום הערכת השווי
24	נספחים

פרק 1

תיאור החברה

תיאור החברה

סולאיר - כללי

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

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

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

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

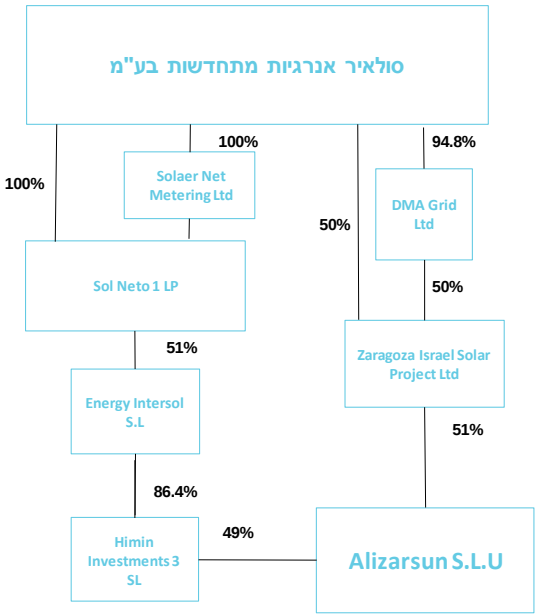
החברה כבר הקימה מספר מיזמים של ייצור חשמל בעזרת מערכות פוטו וולטאיות בישראל, ספרד, איטליה, פולין וצ'ילה.

נכון למועד ההערכה בבעלות החברה וחברות בבעלותה כ-121 מגה וואט מחוברים, כ-152 מגה וואט בשלבי הקמה ולקראת הקמה, כ-1,032 מגה וואט לקראת הקמה, וכ-1,300 מגה-וואט בפיתוח מתקדם וייזום.

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: "חימין").

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. החכירה הינה לתקופה של 25 שנים, עם אופציה להארכה של 10 שנים, סך הכל 35 שנים, קרי עד לשנת 2056. בתמורה, תשלם חברת הפרויקט סכום בסך של כ-194 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.

יתר החשמל המיוצר צפוי להימכר על פי תעריף החשמל בשוק שישרור 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.

מימון הפרויקט

לצורך מימון הפרויקט, ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה חברת הפרויקט עם Kommunalkredit Austria AG (להלן: "המלווה") בשני הסכמי הלוואה:

Senior facility Agreement

על פי תנאי הסכם זה, חברת הפרויקט נטלה מהמלווה הלוואה בסך של כ-24.1 מיליוני אירו, בריבית נקובה של כ-2.75% המחושבת החל ממועד משיכת ההלוואה. פירעון ההלוואה יתבצע בתשלומים חצי שנתיים, החל מיום ה-31 בדצמבר 2021, עד ליום ה-30 ביוני, 2037, לתקופה של 16 שנים.

New Mezzanine Facility Agreement

ביום 2 ביוני 2023 פרעה אליזרסאן את הלוואת המזאנין מקומיונל קרדיט במלואה בתמורה להלוואת מזאנין שהתקבלה מקרן השקעות אירופאית בהתאם להסכם שנחתם ביום 3 בפברואר 2023, באמצעות חברה קשורה, להעמדת מימון מזאנין של עד 50 מיליון אירו. הלוואת המזנין נושאת ריבית שנתי קבועה בשיעור 6.9% אשר משולמת בימים 31 ביולי וב-31 בינואר בכל שנה. מועד פירעון ההלוואה הסופי יהיה כמוקדם מבין 15 שנים מיום חתימת ההסכם או 4 שנים מתום סיום ה-PPA האחרון שיחתם בגין הפרויקטים תחת הלוואת המזנין.

תיאור החברה

הסכם למכירת הפרויקט

ביום 3 בדצמבר, 2024, התקשרה סולאיר, עם קרן השקעות גלובאלית המשקיעה בתשתיות (להלן בס"ק זה: "הרוכשת"), על הצעה לא מחייבת למכירת מלוא החזקותיה בשלושה פרויקטים פוטו וולטים של החברה בספרד (Alizarsun, Calasparra & Villena) בהיקף כולל של כ-100 מגה וואט (להלן בס"ק זה: "הפרויקטים" ו-"ההצעה", בהתאמה) בתמורה לסך כולל של כ-81 מיליון אירו (להלן בס"ק זה: "התמורה"). כמו כן, סולאיר תהא זכאית לתמורה נוספת מהרוכשת כפי שיקבע בהסכם הסופי, בגין פעולות השבחה שתבצע בפרויקטים (להלן בס"ק זה: "התמורה הנוספת"). הוסכם, כי הפרויקטים יימכרו לאחר חיבורם לרשת החשמל, כאשר נכון למועד פרסום הדו"ח, פרויקט אליזרסאן עונה להגדרה זו וצפוי שייחתם הסכם מחייב בגין מכירתו ברבעון השני של שנת 2025.

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 2023 הותקנו במדינה מערכות בהספק של כ-5,594 מגה-וואט ועקב כך, ייצור החשמל הפוטו-וולטאי צמח מ-2.7% מכלל ייצור החשמל במדינה בשנת 2009, לכ-20.3% בדצמבר 2023. בחודש דצמבר 2018, נכנסה לתוקף דירקטיבה EU 2018/2001 של האיחוד האירופי אשר קבעה יעד לצריכה כלל אירופי של 32% מכלל צריכת החשמל, עד לשנת 2030.

בנוסף, בחודש דצמבר 2019 פרסם האיחוד האירופי את חבילת ה-"Green Deal" אשר מהווה מפת דרכים כוללת לצורך הפיכת כלכלת האיחוד האירופי לבת-קיימא. מפת הדרכים מתווה את אופן ביצוע ההשקעות והמימון הנדרשות לצורך קיום יעדי התכנית. בנוסף, קבעה ממשלת ספרד יעד מדינתי לפיו חלק ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת יעמוד על 35% מכלל ייצור החשמל המדינתי עד לשנת 2030.

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

ירידת מחירי האנרגיה בספרד המשיכה גם בשנת 2023. במחצית הראשונה של שנה זו מחירי האנרגיה היו נמוכים ב-41% בהשוואה למחצית הראשונה של שנת 2022². הסיבות העיקריות לירידה הינם: ירידה במחירי הגז, עלייה בייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים וירידה בביקוש. שילוב הגורמים הללו החזירו את מחירי שוק החשמל לרמות מחירים שנראו בשנת 2021. שנה זו משקפת את המאמץ של מדינות אירופה לעבור לאנרגיה ירוקה. כל שווקי החשמל הגדולים באירופה רשמו גידול בקיבולת האנרגיה הסולארית המותקנת בהשוואה לשנת 2022. בשנת 2024, המחירים החלו לעלות שוב לאחר ירידה משמעותית במחירי החשמל בשנת 2023³, הסיבות לעלייה זו כוללות את סיום ה'חריג האיברי'—מנגנון זמני שהגביל את מחירי הגז המשמש לייצור חשמל—אשר פג תוקפו בשנת 2024, מה שהוביל לעלייה בתעריפי החשמל. בנוסף, גידול בשימוש במזגנים עקב טמפרטורות גבוהות ועלייה בתיירות תרמו לעלייה בביקוש לחשמל. ירידה בייצור אנרגיית רוח בתקופה זו גם היא השפיעה על המחירים.

¹ <https://www.sistemaelectrico-ree.es/en/renewable-energies-report/sun/installed-capacity/photovoltaic-solar-sunpower#:~:text=Solar%20photovoltaic%20continues%20to%20be,4%2C686%20MW%20installed%20in%202022.>

² <https://www.surinenglish.com/spain/spain-sees-biggest-electricity-price-drop-whole-20231027132557-nt.html>

³ <https://www.huffingtonpost.es/politica/espana-deja-espejo-europa-precio-luz.html?utm>

סקירת שוק

שוק האנרגיה בספרד (המשך)

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 ליצרני החשמל.

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 מדינתית.

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.

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-Royal Decree 1955/2000 Electricity Act Sector ו-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 (Impact Environmental Assessment);
- אישורי ביצוע של הפרויקט המאפשרים את תחילת הבנייה; וכן
- אישור תפעול, אשר מאפשרים, לאחר הקמת המתקן, את חיבורו לרשת.

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

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

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

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

פרק 3

תוצאות הפעילות העסקית

תוצאות הפעילות העסקית

מאזן החברה – פרויקט אליזרסאן

להלן המאזן של חברת הפרויקט לימים 31 בדצמבר, 2023-2024:

31.12.2024	31.12.2023	אלפי אירו	31.12.2024	31.12.2023	אלפי אירו
התחייבויות שוטפות			נכסים שוטפים		
1,079	1,057	אשראי מתאגידים בנקאיים	973	2,687	מזומנים ושווי מזומנים
4	33	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	354	147	לקוחות
140	167	חלויות שוטפות של הלוואות בעלים	145	175	חייבים ויתרות חובה
313	149	זכאים ויתרות זכות	1,472	3,009	סה"כ נכסים שוטפים
146	174	חלויות שוטפות של התחייבות חכירה			
1,682	1,579	סה"כ התחייבויות שוטפות			
התחייבויות לא שוטפות			נכסים לא שוטפים		
17,955	19,140	התחייבויות לתאגידים בנקאיים	48,526	50,167	רכוש קבוע, נטו
179	169	התחייבויות אחרות לזמן ארוך	3,658	3,287	נכס זכות שימוש
10,311	12,458	הלוואות בעלים	223	894	פקדונות לזמן ארוך
3,587	3,130	התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה	755	895	חייבים לזמן ארוך
4,675	4,989	מסים נדחים	53,163	55,242	סה"כ נכסים לא שוטפים
36,708	39,885	סה"כ התחייבויות לא שוטפות			
16,245	16,786	הון עצמי			
54,635	58,251	סה"כ התחייבויות והון	54,635	58,251	סה"כ נכסים

תוצאות הפעילות העסקית

רווח והפסד

להלן דוח רווח והפסד של חברת הפרויקט לשנים 2023-2024:

אלפי אירו	2023	2024
הכנסות ממתן שירותים	3,929	3,491
% צמיחה בהכנסות	-5%	-11%
עלות המכירות	(2,274)	(2,704)
רווח גולמי	1,655	787
% רווח גולמי	42%	23%
הוצאות הנהלה וכלליות	(203)	(83)
רווח מפעולות רגילות	1,452	704
% רווח מפעולות רגילות	37%	20%
הוצאות מימון, נטו	(1,525)	(1,378)
רווח לפני מסים על ההכנסה	(73)	(674)
מסים על ההכנסה	20	249
רווח נקי	(53)	(425)
% רווח נקי	-1%	-12%

פרק 4

מתודולוגיה

מתודולוגיה

הערכת שווי במסגרת מודל הערכה מחדש של רכוש קבוע

תקן חשבונאות בינלאומי 16 – רכוש קבוע, מאפשר לחברה, כבחירת 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 ההוגן 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 ההוגן צריכים להניח שהנכס או ההתחייבות מוחלפים בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. מדידת השווי ההוגן 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 ההוגן 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 ההוגן של הנכס או של ההתחייבות לא יותאם בגין עלויות עסקה. עלויות עסקה יטופלו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים. עלויות עסקה אינן מאפיין 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 הוון 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 העלויות 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 הויון תזרימי המזומנים (Discounted Cash Flow Method)

שיטת הויון זרמי המזומנים מבוססת על הערכת יכולתו של העסק או הנכס להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי העסק או הנכס באמצעות הויון 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 הויון 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 הויון 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 ההיוון הרצוי להיוון תזרימי המזומנים החופשיים, קרי תזרימי המזומנים התפעולי ולאחר ההשקעות ברכוש קבוע ושינוי בהון חוזר, במחיר הון המשקף את הסיכון בפעילות. מקדם ההיוון 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 החוב. 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 וסיכונים השוק. סיכון השוק מוגדר כתוספת המבוקשת על ידי המשקיעים מעל לשער הריבית חסר הסיכון במשק. ההתאמה לסיכונים 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 הביתא (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 מהממוצע 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 מבוצרת 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 31 בדצמבר 2024, נאמד בכ-6.25% בהתבסס על מודל CAPM ועל הפרמטרים הבאים:

פרמטר	סימון	ערך	מקור
שיעור ההון	%E	40.8%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
שיעור החוב	%D	59.2%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
מחיר הון זר	Kd	4.89%	מחיר חוב נומינלי למח"מ 15 ממערכת בלומברג , על פי דירוג החברה
שיעור המס בספרד	T	25%	שיעור המס הסטטורי בספרד
ביטא	β	0.80	ממוצע ביטאות, חברות ההשוואה
ריבית חסרת סיכון	Rf	2.60%	ריבית חסרת סיכון ל-15 שנים, על פי אג"ח ממשלת גרמניה
פרמיית השוק	Rm-Rf	4.68%	פרמיית הסיכון של ספרד ע"פ Damodaran, ינואר 2025
פרמיה ספציפית	SP	3.50%	בהתאם לניסיונו ועל פי שיקול דעתנו
מחיר ההון	Ke	9.85%	$Rf + \beta * (Rm - Rf) + SRP$
מחיר הון ממוצע משוק	WACC	6.25%	$(D/V) * (1 - T) * Kd + (E/V) * Ke$

ביטא (β) החברה נקבעה בהתאם לממוצע ביטא לא ממונפת מחברות השוואה של 0.38 ויחס חוב-הון ממוצע של 145% כלהלן:

31.12.2024	ביטא החברה
0.38	ביטא לא ממונפת
145%	יחס חוב הון
25%	שיעור המס
2.09	$1 + (1 - T) * D/E$
0.80	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-32 שנות פעילות הפרויקט, על פי הנהלת החברה, אורך החיים הכלכלי של הציוד, והסכמי השכירות עליהם חתמה, קרי עד לשנת 2056 (להלן: "סוף תקופת התחזית").
- 2. שיעור הדיון -** שיעור הדיון (WACC) נומינלי נאמד בכ-6.25%, 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 של האירו ליום 31 בדצמבר, 2024, שעמדה על כ-1.9%.
- 5. TAB -** נכס המס חושב בהתבסס על מדיניות הפחת הנהוגה בספרד בפרויקטים מסוג זה - אורך החיים הכלכלי של הנכס, קרי שיעור פחת שנתי של כ-3%, כאשר ההטבה מהוונת בשיעור ההיוון 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

להלן תחזית תזרים המזומנים התפעולית של פרויקט אליזרסאן לשנות התחזית (אלפי אירו):

אלפי אירו	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
תפוקה (MWh)	92,073	91,704	91,337	90,972	90,608	90,246	89,885	89,525	89,167	88,810	88,455	88,101	87,749	87,398	87,048	86,700
מחיר (אירו ל-MWh)	40.41	37.08	34.53	33.71	35.53	38.31	39.64	51.19	50.99	56.29	58.92	63.79	64.80	63.19	64.72	63.40
הכנסות	3,721	3,400	3,154	3,066	3,220	3,458	3,563	4,583	4,547	4,999	5,212	5,620	5,686	5,522	5,634	5,496
הוצאות תפעוליות	(1,113)	(1,107)	(1,106)	(1,116)	(919)	(936)	(954)	(972)	(991)	(1,010)	(1,029)	(1,048)	(1,068)	(1,089)	(1,109)	(1,130)
EBITDA	2,608	2,294	2,048	1,950	2,301	2,521	2,609	3,611	3,556	3,990	4,183	4,571	4,618	4,434	4,524	4,366
הוצאות מס	(652)	(573)	(512)	(487)	(575)	(630)	(652)	(903)	(889)	(997)	(1,046)	(1,143)	(1,155)	(1,108)	(1,131)	(1,091)
EBITDA לאחר מס	1,956	1,720	1,536	1,462	1,726	1,891	1,957	2,708	2,667	2,992	3,137	3,429	3,464	3,325	3,393	3,274
התאמות																
שינויים בהון חוזר	(87)	15	12	5	(15)	(9)	(3)	(51)	9	(19)	(8)	(17)	(1)	9	(3)	8
תזרים תפעולי	1,869	1,735	1,548	1,467	1,710	1,882	1,954	2,657	2,676	2,973	3,129	3,411	3,462	3,335	3,390	3,283
תקופה להיוון	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50
תזרים מהיוון	1,813	1,585	1,330	1,187	1,302	1,348	1,317	1,686	1,598	1,671	1,656	1,699	1,623	1,471	1,407	1,283
אלפי אירו	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
תפוקה (MWh)	86,353	86,008	85,664	85,321	84,980	84,640	84,302	83,964	83,628	83,294	82,961	82,629	82,298	81,969	81,641	81,315
מחיר (אירו ל-MWh)	65.51	63.52	65.08	66.83	69.23	71.24	72.19	72.99	73.46	74.09	74.37	73.06	74.34	75.10	75.31	75.30
הכנסות	5,657	5,463	5,575	5,702	5,883	6,030	6,086	6,128	6,143	6,171	6,170	6,037	6,118	6,156	6,148	6,123
הוצאות תפעוליות	(1,152)	(1,174)	(1,196)	(1,219)	(1,242)	(1,266)	(1,290)	(1,314)	(1,339)	(1,365)	(1,391)	(1,417)	(1,444)	(1,471)	(1,499)	(1,528)
EBITDA	4,505	4,289	4,379	4,483	4,641	4,764	4,796	4,814	4,804	4,806	4,779	4,620	4,674	4,685	4,649	4,595
הוצאות מס	(1,126)	(1,072)	(1,095)	(1,121)	(1,160)	(1,191)	(1,199)	(1,204)	(1,201)	(1,202)	(1,195)	(1,155)	(1,169)	(1,171)	(1,162)	(1,149)
EBITDA לאחר מס	3,379	3,217	3,284	3,362	3,481	3,573	3,597	3,611	3,603	3,605	3,584	3,465	3,506	3,514	3,487	3,446
התאמות																
שינויים בהון חוזר	(5)	11	(3)	(4)	(6)	(5)	(1)	0	1	1	2	8	(1)	1	3	(9,278)
תזרים תפעולי	3,373	3,228	3,281	3,358	3,475	3,568	3,596	3,611	3,604	3,606	3,587	3,473	3,504	3,514	3,489	-5,832
תקופה להיוון	16.50	17.50	18.50	19.50	20.50	21.50	22.50	23.50	24.50	25.50	26.50	27.50	28.50	29.50	30.50	31.50
תזרים מהיוון	1,241	1,117	1,069	1,030	1,003	969	919	869	816	768	719	656	623	588	549	-864

שווי אליזרסאן לפני TAB	36,048
TAB	4,470
שווי אליזרסאן	40,518

הערכת שווי

הנחות

הכנסות

כאמור, ההספק של הפרויקט הוא כ-50 מגה וואט. בהתאם לכך ועל פי היועצים הטכניים של החברה, התפוקה השנתית הצפויה של הפרויקט אשר מבוססת על כ-1,851 שעות שמש בשנה, עומדת על כ-92.1 ג'יגה וואט בשעה, כאשר נלקחה בחשבון דגרגציה שנתית של כ-0.5%.

בין השנים 2025-2031, על פי הסכם ה-PPA, 70% מתפוקת החשמל המיוצר נמכר בתעריף של 33.9 אירו למגה וואט, לא צמוד מדד.

כל יתר התפוקה שאינה נמכרת בהסכמי PPA כאמור לעיל, תימכר בתעריף השוק הצפוי לאותה השנה, נכון למועד ההערכה. תחזית מחירי השוק התקבלה מהנהלת החברה ומבוססת על תחזית יועץ שוק, והינה צמודה למדד המחירים לצרכן באירופה.

מכל החשמל שיימכר, הונח כי החברה תשלם מס בשיעור של 7% בהתאם לדין הספרדי, וזאת למשך כל שנות התחזית.

הוצאות תפעול ותחזוקה

הוצאות התפעול ותחזוקה מבוססות על הסכם ה-O&M עליו חתמה חברת הפרויקט, כמפורט בפרק 1 ונאמדו בסך של כ-320 אלפי אירו לשנה, צמוד מדד, עד לסוף תקופת התחזית.

הוצאות חכירה

הוצאות החכירה בגין שטח הפרויקט נאמדו בכ-194 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, בהיקף של כ-68 אלפי אירו לשנה, צמוד למדד לאורך שנות התחזית.

מיסים מוניציפאליים

הוצאות מיסים עירוניים נאמדו בכ-244 אלפי אירו לשנה, צמוד למדד עד לסוף תקופת התחזית.

הערכת שווי

הנחות (המשך)

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 בהתאם לאורך החיים הכלכלי שלהם, קרי 32 שנים בהתאם לתחזית החברה. להלן אופן חישוב נכס המס, ליום 31 בדצמבר, 2024, אשר חושב תוך שימוש בשיעור ההיוון שנקבע ליום זה, קרי כ-6.25%:

שנה	תקופה להיוון	שיעור הפחת	שיעור המס	שיעור ההטבה	מהוון
2025	0.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.8%
2026	1.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.7%
2027	2.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.7%
2028	3.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.6%
2029	4.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.6%
2030	5.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.6%
2031	6.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.5%
2032	7.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.5%
2033	8.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.5%
2034	9.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.4%
2035	10.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.4%
2036	11.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.4%
2037	12.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.4%
2038	13.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.3%
2039	14.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.3%
2040	15.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.3%
2041	16.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.3%
2042	17.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.3%
2043	18.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.3%
2044	19.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.2%
2045	20.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.2%
2046	21.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.2%
2047	22.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.2%
2048	23.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.2%
2049	24.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.2%
2050	25.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.2%
2051	26.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.2%
2052	27.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.1%
2053	28.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.1%
2054	29.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.1%
2055	30.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.1%
2056	31.5	3.1%	25.0%	0.8%	0.1%
		100%		25%	11%

פרק 6

סיכום הערכת השווי

סיכום הערכת השווי

סיכום הערכת השווי

להלן שווי פרויקט אליזרסאן כפי שנאמד על ידינו, ליום 31 בדצמבר, 2024 (אלפי אירו):

31.12.2024	אלפי אירו
36,048	שווי אליזרסאן - לפני TAB
11%	שיעור הטבת המס (TAB)
4,470	שווי הטבת המס
40,518	שווי אליזרסאן

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות, הבוחן את השפעת שינוי בשיעור ההיוון על שווי הפרויקט (אלפי אירו):

WACC				
6.75%	6.50%	6.25%	6.00%	5.75%
37,973	39,214	40,518	41,889	43,331

פרק 7 נספחים

נספח א'

הערכות קודמות שבוצעו

ביצענו עבור סולאיר הערכות שווי לפרויקט אליזרסאן, לימים 31 בדצמבר, 2023, 30 בספטמבר, 2022 ו-31 בדצמבר, 2021 במסגרת יישום מודל הערכה מחדש בהתאם לתקן IAS 16.

אלפי אירו	31.12.2024	31.12.2023	30.09.2022	31.12.2021
שווי אליזרסאן	40,518	50,168	45,249	43,906

הירידה בשווי החברה בהיקף של כ-9.7 מיליון אירו ביחס להערכת השווי הקודמת נובעת משני גורמים עיקריים: עלייה בשיעור ההיוון (WACC), בין היתר לאור תוספת פרמיה ספציפית מכך שהמתקן ייצר חשמל בהיקפים נמוכים מהצפוי (יורחב בעמוד הבא) וזאת לצד עדכון תחזית מחירי החשמל כמפורט להלן:

תחזית מחירי החשמל

בשנת 2023 העריכו כי בשנת 2024 מחיר החשמל יעמוד על כ-82 אירו ל-MWh. אולם, המציאות הייתה שונה והמחיר הממוצע בפועל הגיע ל-62.5 אירו ל-MWh, פער של כ-30% מהתחזית.

מחיר החשמל בספרד בשנת 2024 היה נמוך ב-28% לעומת המחירים ב-2023, כאשר במחצית הראשונה של 2024 המחיר הממוצע עמד על 39.12 אירו ל-MWh, ירידה של כמעט 56% לעומת התקופה המקבילה בשנה הקודמת. נתונים אלה מצביעים על סביבת מחירים נמוכה משמעותית ממה שהתחזית צפו.

בנוסף, שנת 2024 התאפיינה בתנודתיות חריגה בתוך השנה. בעוד שהמחצית הראשונה התאפיינה במחירים נמוכים (39.9 אירו ל-MWh) באופן יוצא דופן, המחצית השנייה הציגה עלייה (86.07 אירו ל-MWh). בחודש דצמבר 2024 נרשם שיא מחירים (מאז פברואר 2023) של 111.24 אירו ל-MWh.

תנודתיות זו לא נצפתה בתחזיות המקוריות והיא משקפת את המורכבות וריבוי הגורמים המשפיעים על שוק החשמל בספרד.

צמיחה מואצת של אנרגיות מתחדשות

הגורם המרכזי שהשפיע על הפער בתחזיות היה הערכת-חסר של השפעת האנרגיות המתחדשות על מחירי החשמל. ב-2024, ייצור האנרגיה המתחדשת גדל ב-10.1% והגיע לשיא שנתי של 149 טרה-וואט שעה, שהיוו 55.9% מתמהיל ייצור החשמל בספרד, לעומת 50.4% בשנה הקודמת. גידול זה, בשילוב עם תנאי מזג אוויר נוחים במחצית הראשונה של השנה, הוביל לתקופות ארוכות עם מחירי חשמל נמוכים במיוחד, ולראשונה בהיסטוריה של השוק הספרדי - אף למחירים שליליים בחודשים אפריל ומאי.

מחירי הגז

תחזיות 2023 לא לקחו בחשבון באופן מלא את היציבות היחסית במחירי הגז במהלך רוב 2024, לעומת התנודתיות הקיצונית שנראתה בשנים הקודמות בעקבות משבר האנרגיה האירופי. יציבות זו תרמה למחירי חשמל נמוכים יותר ממה שהוערך. עם זאת, לקראת סוף 2024, מחירי הגז החלו לעלות שוב עקב ירידה בקצב מילוי מאגרי הגז האירופיים, מה שהוביל לעלייה במחירי החשמל.

תנאי מזג האוויר

תנאי מזג האוויר הנוחים יחסית במהלך המחצית הראשונה של 2024 השפיעו באופן משמעותי על מחירי החשמל. האביב של 2024 היה תקופת מפתח בהורדת מחירי החשמל, עם שילוב של אנרגיה סולארית רבה, יכולת רוח מוגברת ומילוי מאגרי מים טוב, מה שאפשר ניצול מרבי של משאבי מים. נובמבר 2024 היה החודש החם ביותר מאז תחילת המדידות ב-1961, מה שהוביל לביקוש מתון למערכות חימום ותרם לירידה בביקוש לחשמל.

נספח א'

הערכות קודמות שבוצעו (המשך)

להלן תחשיב ה-EBITDA לשנת 2024 בפועל, לעומת תחזית ה-EBITDA בהערכת השווי שביצענו ליום ה-31 בדצמבר 2023:

2024 (תוצאות בפועל)	2024 (תחזית נכון ל-31.12.2023)	
79,198	92,735	תפוקה (MWh)
43.814	46.584	מחיר
3,491	4,320	הכנסות
(2,704)	(2,525)	עלות המכירות
787	1,795	רווח גולמי
23%	42%	% רווח גולמי
(83)	(75)	הוצאות הנהלה וכלליות
704	1,720	רווח מפעולות רגילות
90%	96%	% רווח מפעולות רגילות
1,700	1,700	פחת מערכת
103	103	פחת נכסי שימוש
(200)	(194)	הוצאות שכר דירה
2,307	3,330	EBITDA
66%	77%	EBITDA %

כפי שניתן לראות, מעבר לתעריף החשמל הנמוך ביחס לצפי (כפי שהורחב לעיל), ייצור החשמל בפועל בשנת 2024 במתקן אליזרסאן היה נמוך יותר מכפי שתוכן. להלן הגורמים העיקריים שהשפיעו על כך:

1. אירוע השבתה שנמשך כ-23 ימים, עקב עבודות תשתית על קו ההולכה במתח גבוה אליו מתחבר הפרויקט.
2. באתר אליזרסאן מתבצעת מדידת קרינה באמצעות 4 מדי קרינה המפוזרים ברחבי האתר על מנת למדוד את יעילות המרת הקרינה לחשמל (PR RATING). בשעת 2024 (בניכוי חודשי ינואר פברואר בהם המכשירים פעלו חלקית), נמדדו מדדי קרינה נמוכים בכ-11% מהתחזית הרב שנתית. לעומדת הנהלת החברה ויועציה, שנה זו חריגה ולא ניתן להסיק ממנה לשנים הבאות.