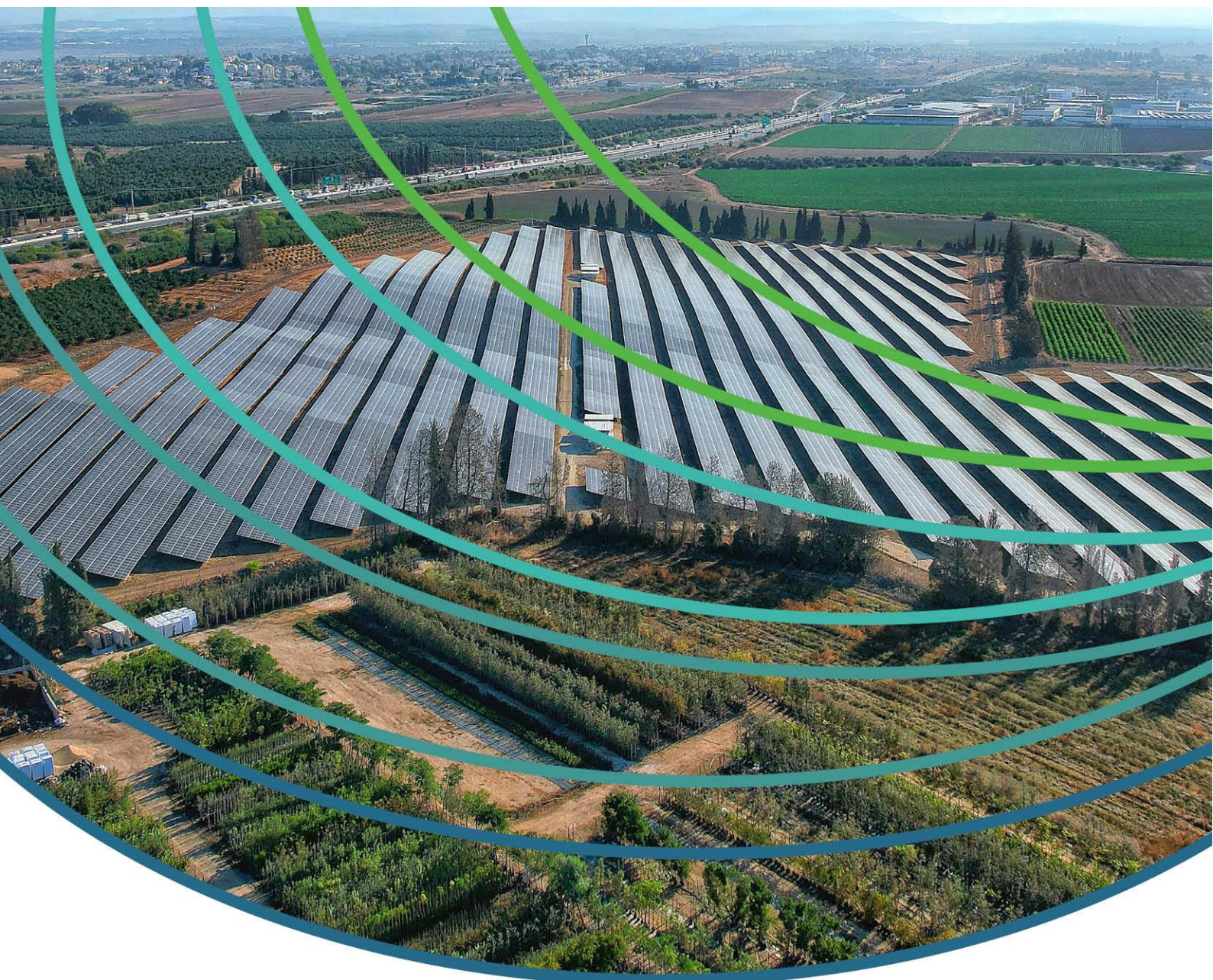




סולגרין בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021

תוכן עניינים

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

חלק ג' – דוחות כספיים

חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

1.....	הגדרות ומקרא	1.
3.....	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	
3.....	תחום פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	2.
6.....	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	3.
6.....	חלוקת דיבידנדים	4.
7.....	חלק שני – מידע אחר	
7.....	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	5.
7.....	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים מאקרו כלכליים על פעילות החברה	6.
21.....	חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות	
21.....	להלן תיאור עסקי התאגיד בתקופת הדוח	7.
49.....	תחרות	8.
51.....	מוצרים ושירותים, שיווק והפצה	9.
51.....	לקוחות	10.
52.....	עונתיות	11.
52.....	כושר ייצור	12.
53.....	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	13.
53.....	נכסים לא מוחשיים	14.
53.....	הון אנושי	15.
54.....	חומרי גלם וספקים	16.
54.....	הון חוזר	17.
54.....	השקעות	18.
54.....	מימון	19.
54.....	מיסוי	20.
54.....	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	21.
54.....	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	22.
54.....	הסכמים מהותיים	23.
56.....	הסכמי שיתוף פעולה	24.
56.....	הליכים משפטיים	25.
57.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית	26.
57.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	27.
59.....	דיון בגורמי סיכון	28.

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

סולגרין בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש את תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021, הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בשנת 2021 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

הגדרות ומקרא

1.

למען הנוחות, בדוח תקופתי זה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

- "אוגווינד" - אוגווינד בע"מ. לפרטים אודות התקשרות החברה עם אוגווינד, ראו סעיף 24.6 להלן.
- "ג'נריישן קפיטל" - ג'נריישן קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, המחזיקה בכ-50.56% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה באמצעות סולגרין החזקות;
- "גרינדיי" - גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ;
- "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הכלול בחלק ב' לדוח זה;
- "הדוחות הכספיים" - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המובאים בחלק ג' לדוח זה;
- "הליך תחרותי אגירה מס' 2" - הליך מס' 2 לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשילוב קיבולת אגירה, למתקנים המחוברים לרשת החלוקה;
- "הליך תחרותי מס' 2" - הליך מס' 2 לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים שיחוברו למתח גבוה ונמוך;
- "הליך תחרותי מס' 3" - הליך מס' 3 לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים שיחוברו למתח גבוה ונמוך;
- "הליך תחרותי מס' 4" - הליך מס' 4 לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים שיחוברו למתח גבוה ונמוך;
- "חח"י" - חברת החשמל לישראל בע"מ;
- "חוק משק החשמל" - חוק משק החשמל, תשנ"ו – 1996;
- "טכנולוגיה פוטו-וולטאית" - טכנולוגיה לייצור חשמל בה נעשה שימוש במערכות החברה, כמפורט בסעיף 7.1 להלן;
- "טריסרה" - Tricera Energy GMBH. לפרטים אודות התקשרות החברה עם טריסרה, ראו סעיף 7.4 (ב) להלן;
- "להב אל.אר" - להב אל.אר רילאסטייט בע"מ;
- "מועד הדוח" - 31 בדצמבר 2021;
- "מנהל המערכת" - נגה – ניהול מערכת החשמל בע"מ, חברה ממשלתית אשר הוקמה במסגרת הרפורמה במשק;
- "סולגרין" או "החברה" - סולגרין בע"מ;
- "סולגרין גגות" - תאגיד המוחזק על ידי החברה בשיעור של כ-67%, באמצעותו מתבצעת פעילות החברה ביחס לגגות מסחריים;
- "סולגרין החזקות" - סולגרין החזקות בע"מ, אשר הינה למיטב ידיעת החברה חברה פרטית בבעלותה המלאה של ג'נריישן קפיטל, המחזיקה בכ-50.56% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. שמה הקודם של סולגרין החזקות הנו: להב הרים ירוקים בע"מ;
- "עסקת המיזוג" - העסקה המתוארת בסעיף 2.5.1 להלן;
- "פ. מרום" - פ. מרום שירותי בניה ופרויקטים (2003) בע"מ;
- "פקודת מס הכנסה" - פקודת מס הכנסה [נוסח חדש];
- "פרויקטים בהפעלה מסחרית" - פרויקטים שהקמתם הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית או שהינם מוכנים לסנכרון;
- "פרויקטים בהקמה" - פרויקטים שנמצאים במהלך עבודות הקמה;

- **"פרויקטים לקראת הקמה"**
פרויקטים שקיימת לגביהם זיקה לקרקע ושלהערכת החברה ניתן יהיה להגיע בגינם לסגירה פיננסית, או מוכנות להקמה בתוך 12 החודשים הקרובים או פרויקטים שקיימת לגביהם זיקה לקרקע וכן מכסת הספק בתוקף הניתנת לשיוך עבורם ;
- **"פרויקטים בייזום ופיתוח מתקדם"**
פרויקטים שלהערכת החברה ניתן יהיה להגיע בגינם לסגירה פיננסית או מוכנות להקמה בתוך תקופה העולה על 12 החודשים הקרובים, אך הקמתם אינה תלויה בקבלת מכסת הספק ו/או פרסום אסדרה שמכוחה ניתן יהיה להקים ;
- **"פרויקטים בייזום"**
פרויקטים בשלבי ייזום שונים אשר קיימת לגביהם זיקה לקרקע ואשר להערכת החברה עשויים להבשיל לכדי פרויקטים בהקמה, אולם טרם יועדה להם מכסת הספק ו/או טרם פורסמה אסדרה מתאימה שמכוחה ניתן יהיה להקים ;
- **"חלק ד"**
פרטים נוספים על התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021, הכלולים בחלק ד' לדוח תקופתי זה ;
- **"עמיר שיווק"**
עמיר שיווק והשקעות בחלקאות בע"מ ;
- **"רישיון הספקת חשמל"**
רישיון הספקה למספקים ללא אמצעי ייצור, אשר ניתן לחברת בת בבעלותה המלאה של החברה, על ידי רשות החשמל ביום 3 במרץ 2022 (במסגרת החלטה מס' 62401 – מתן רישיונות הספקה למספקים שאין ברשותם אמצעי ייצור) ;
- **"רשות החשמל"**
הרשות לשירותים ציבוריים-חשמל ;
- **"רמ"י"**
רשות מקרקעי ישראל ;
- **"תקנות הדוחות"**
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ;
- **"AC"**
באנגלית (Current Alternate) - זרם חילופין, הקיים ברשת החשמל ;
- **"DC" או "הספק מותקן"**
באנגלית (Current Direct) - מתח ישר, הקיים במוצא מהפאנלים הסולארים. בפרק זה להלן, נתוני מגה-וואט מוצגים במונחי DC, אשר עשויים להשתנות בהתאם לתנאי גודל השטח בפועל ולהגיע לפי 1.3 מההספק המזורם (AC), כאשר ביחס לפרויקטים המשלבים קיבולת אגירה, ההספק המותקן (DC) עשוי להגיע לפי 3 מההספק המזורם (AC) ;
- **"KWP"**
ק.וו.פ סולאר בע"מ ;
- **"LCF"**
LCF Management Italia s.r.l. לפרטים אודות התקשרות החברה עם LCF, ראו סעיפים 24.1 ו-24.2 להלן ;
- **"OPC"**
או.פי.סי סולאר שותפות מוגבלת ;
- **"Kuubix CA"**
Kuubix Energy, Inc, חברה המאוגדת במדינת קליפורניה בארה"ב ;
- **"Kuubix Global"**
Kuubix Global, LLC, חברה המאוגדת במדינת דלאוור בארה"ב אשר אליה הועברה פעילות Kuubix CA כחלק מעסקת ההשקעה של החברה בה, המתוארת בסעיף 2.5.3 להלן.

- 1.1. מהותיות המידע הכלול בדוח זה, נכלל על פי נקודת מבטה של החברה, כאשר בחלק מן המקרים הורחב התיאור כדי לתת תמונה מקיפה של הנושא המתואר.
- 1.2. שיעורי ההחזקה במניות ובזכויות בתאגידים בקבוצה מוצגים במספרים מעוגלים לאחוז השלם הקרוב ונכונים למועד הסמוך למועד פרסום דוח זה, למעט אם צוין אחרת.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

2. תחום פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1. כללי

החברה התאגדה ביום 13 בינואר 2000 כחברה פרטית תחת השם גליקודטה בע"מ, ועסקה מאז התאגדותה בתחום הביוטכנולוגיה. ביום 26 בפברואר 2007 הפכה החברה לציבורית וניירות הערך שלה נרשמו למסחר בבורסה. ביום 11 במרץ 2014, החליט דירקטוריון החברה על הפסקת פעילותה של החברה בתחום הביוטכנולוגיה. ביום 13 ביוני 2014, עם סגירת הפעילות בתחום הביוטכנולוגיה, החליטה החברה להיכנס לתחום האנרגיה המתחדשת. ביום 28 בינואר 2015, לאחר השלמת המעבר לתחום האנרגיה המתחדשת, שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה באופן מלא או חלקי (וביחד: "הקבוצה") בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, ניהול והפעלה של מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בישראל ובחו"ל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (לרבות בשילוב אגירה), ושל מערכות אגירת אנרגיה (stand alone) ומכירת החשמל המיוצר במערכות אלו, וכן, עוסקת במכירת מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות בארה"ב.

בהתאם לאסטרטגיית החברה ויעדיה העסקיים, החברה ממשיכה לפעול לביסוס מעמדה כיצרנית חשמל משמעותית בשוק הישראלי, וכן להעמקת פעילותה ונוכחותה בטרטוריות הנוספות בהן היא פועלת. למידע נוסף אודות אסטרטגיית החברה, יעדיה העסקיים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה, ראו סעיפים 26 ו-27 להלן.

פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה מתוארות ברמת הקבוצה, אלא אם כן צוין במפורש אחרת.

2.2. ההספק המותקן הכולל של מערכותיה של החברה

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה נכסים מניבים בהספק כולל של כ-89 מגה-וואט מותקן; כ-24 מגה-וואט מותקן של מערכות בשלבי הקמה; כ-210 מגה-וואט מותקן של מערכות לקראת הקמה; כ-561 מגה-וואט מותקן בשלבי ייזום ופיתוח מתקדם; וכ-870 מגה-וואט בשלבי ייזום שונים.

לפרטים נוספים אודות צבר הנכסים של החברה, ראה סעיף 3 לחלק ב' לדוח - דוח הדירקטוריון.

2.3. תחומי הפעילות

למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות: פעילות בתחום הפוטו-וולטאי (לרבות בשילוב אגירה) בישראל, ארה"ב, איטליה, גרמניה ויוון, וכן פעילות בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב. להלן סקירה תמציתית אודות תחומי הפעילות של החברה:

2.3.1. פעילות בתחום הפוטו-וולטאי

החברה עוסקת בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, ניהול ותפעול של מערכות פוטו-וולטאיות (לרבות בשילוב אגירה) ושל מערכות אגירת אנרגיה (stand alone) ומכירת החשמל המיוצר במערכות אלה. נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום פעילות זה בישראל, איטליה, ארה"ב, גרמניה ויוון. הפעילות האמורה כוללת, בין היתר, ניהול, תפעול ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות בינוניות וגדולות (קרקעיות, על גבי גגות ועל גבי מאגרי מים) ומתקני אגירת אנרגיה מניבים; ייזום והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים קרקעיים ועל גבי גגות מסחריים (לרבות בשילוב אגירה); ייזום מתקני אגירת אנרגיה (stand alone); והקמה של מערכות אגירת אנרגיה בחצרי הקוח.

למועד הדוח, לחברה הכנסות מתחום פעילות זה ממערכות הממוקמות בישראל ובאיטליה.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה בתחום הפוטו-וולטאי, פירוט בדבר המערכות שבבעלותה וכן נתונים כמותיים אודות מערכותיה המחוברות, בהקמה, לקראת הקמה ובשלבי ייזום של החברה, ראה סעיפים 7.2 – 7.5 להלן וכן סעיף 3 לחלק ב' לדוח - דוח הדירקטוריון.

2.3.2. פעילות החברה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב

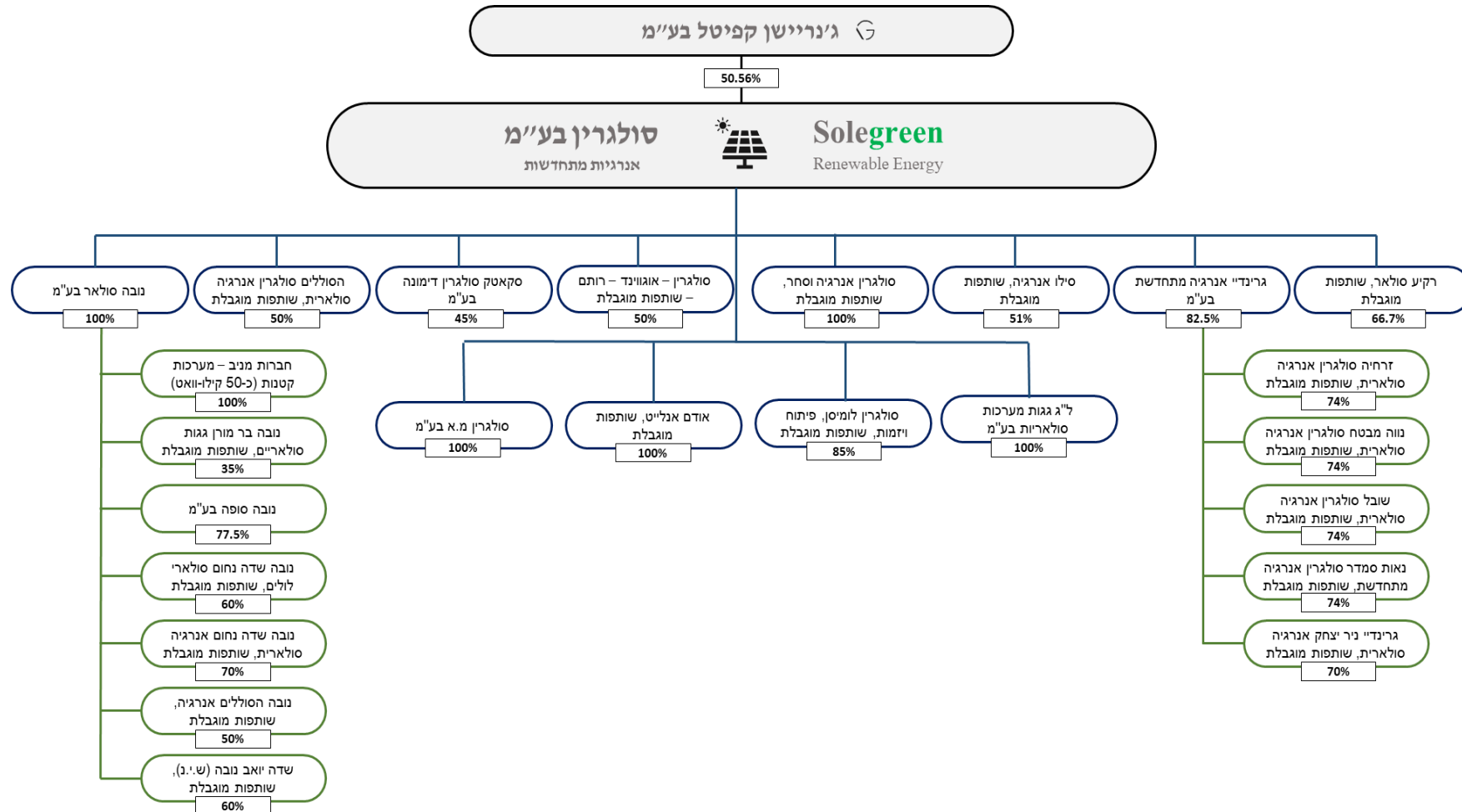
החברה, באמצעות החזקותיה ב-Kuubix Global, עוסקת במכירה, רישוי והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות ללקוחות קצה בארה"ב, אשר פועלת לאורך שרשרת הערך (מכירות, ייזום, הנדסה, קידום היתרים, הקמה, מרכז שירות, תפעול וכיו"ב). נכון למועד הדוח, פעילות החברה בתחום זה מתבצעת ב-5 מדינות בארה"ב.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב, ראה סעיף 7.5.4 להלן.

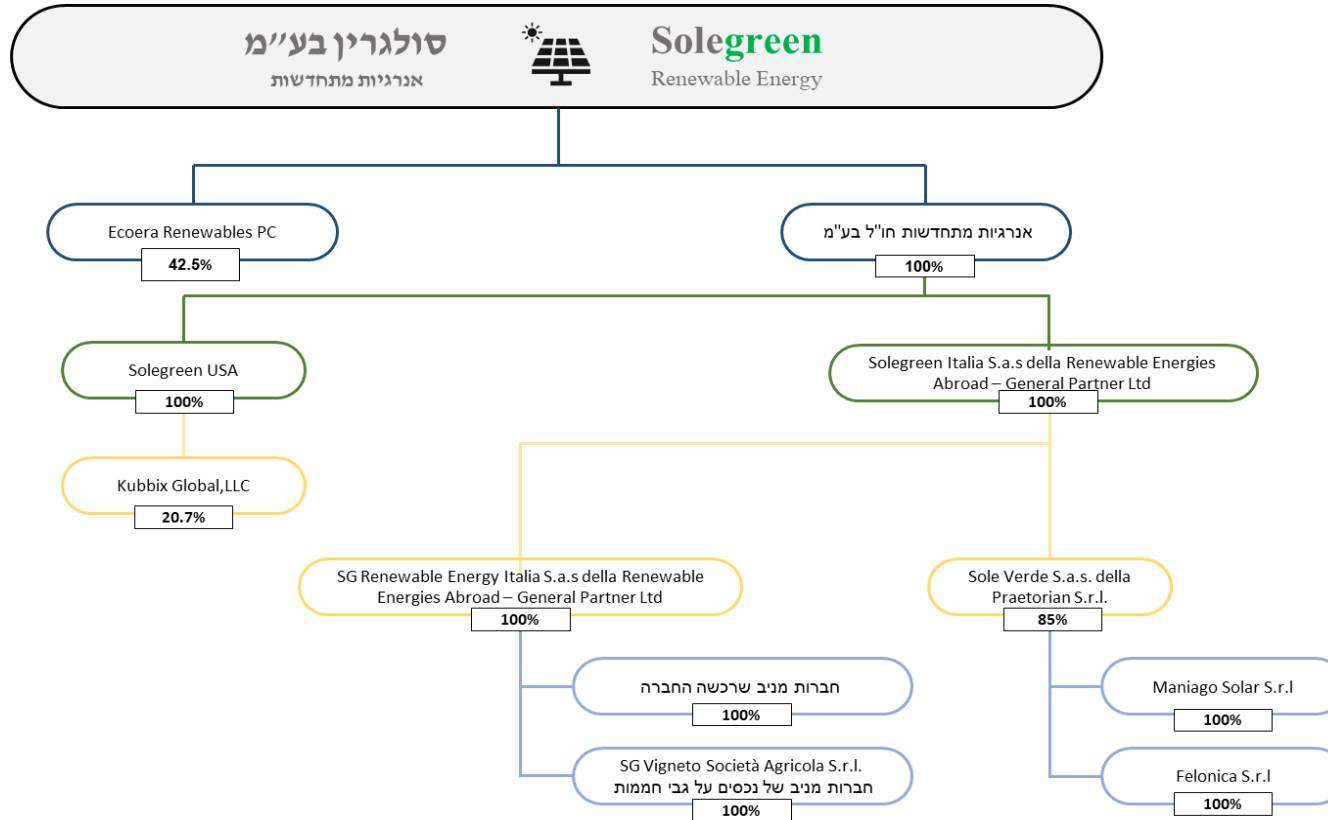
לפירוט בנוגע לאומדני תחזיות בתחומי הפעילות של החברה, ראה בעמ' 9 לחלק ב' לדוח - דוח הדירקטוריון.

2.4. תרשים מבנה החזקות של הקבוצה⁽¹⁾

החזקות עיקריות של החברה בישראל:



החזקות עיקריות של החברה בחו"ל:



לרשימת התאגידי המוחזקים על ידי החברה, ראו ביאור 9 לחלק ג' – דוחות כספיים.

(1) התרשימים לעיל אינם כוללים תאגידים מוחזקים שאין בהם פעילות ריאלית.

2.5. אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים

להלן יובא תיאור תמציתי של שינויים מבניים בחברה שבוצעו בשלוש השנים האחרונות:

2.5.1. ביום 12 ביוני 2019, השלימה החברה התקשרות עם סולגרין החזקות בהסכם להחלפת ורכישת מניות נובה סולאר בע"מ, ואת ההתקשרות עם KWP, במסגרתה רכשה החברה את מלוא החזקותיהן של סולגרין החזקות ו-KWP (בסעיף זה: "המוכרות") בחברות שונות המוחזקות בחלקים שווים על ידי המוכרות, שבבעלותן, בין היתר, מערכות סולאריות ברחבי הארץ וזאת כנגד תמורה שעיקרה, כדלהלן: (א) הקצאה של 2,446,347 מניות של החברה לסולגרין החזקות, אשר היו, נכון לאותו מועד, כ-36.7% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה; וכן (ב) תשלום בסך של 28 מיליון ש"ח ל-KWP.¹

2.5.2. ביום 2 בספטמבר 2019, הושלם הליך ההפרדות בין להב אל.אר וג'נריישן קפיטל, שהיו עד למועד האמור בעלות השליטה בעקיפין בחברה, באופן שבו ג'נריישן קפיטל רכשה את מלוא החזקותיה של להב אל.אר בסולגרין החזקות. לפרטים נוספים אודות בעלי השליטה בחברה ראו תקנה 21א' בחלק ד' לדוח שנתי זה וכן דיווחיה המידיים של החברה מהימים 8 ביולי, 4 באוגוסט ו-2 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-058485, 2019-01-066774 ו-2019-01-076656, בהתאמה).

נכון למועד הדוח, מחזיקה ג'נריישן קפיטל (באמצעות סולגרין החזקות) בכ-50.56% מהונה המונפק והנפרע של החברה. לפרטים נוספים אודות השליטה בחברה ראו תקנה 21א' בחלק ד' לדוח התקופתי.

2.5.3. ביום 2 ביולי 2021 השלימה החברה התקשרות במערכת הסכמים עם Kuubix Global, לביצוע השקעות בהיקף כולל של עד 104 מיליון דולר במהלך השנים 2021-2022 עם אופציה לביצוע השקעות נוספות עד לסוף שנת 2023, בסך של עד 60 מיליון דולר נוספים ("עסקת ההשקעה"), כאשר במועד האמור, השלימה החברה רכישה של 20.7% מהחזקות ב-Kuubix Global בתמורה לסך של 30 מיליון דולר, וכן העמידה, במצטבר, הלוואות המירות ליחידות השתתפות של Kuubix Global בסך כולל של 34 מיליון דולר.

בהתאם להסכם מסגרת שנחתם בין החברה לבין Kuubix Global ובעלי המניות המייסדים (כהגדרתם בסעיף 7.5.4 (א) להלן) ביום 30 במרץ 2022, החברה עתידה לבצע המרה של ההלוואות ההמירות ליחידות השתתפות של Kuubix Global בשיעור של 96%, ובד בבד עתידים בעלי המניות המייסדים להשקיע 9 מיליון דולר ב-Kuubix Global, כך שלאחר ההמרה על ידי החברה וההשקעה על ידי בעלי המניות המייסדים, יחידות השתתפות של Kuubix Global תוחזקנה בשיעורים המפורטים להלן (בדילול מלא): 88.5% על ידי החברה, 7.5% על ידי בעלי המניות המייסדים, ו-4% על ידי מנכ"ל Kuubix Global.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה במערכת ההסכמים האמורה, השקעות שבוצעו על ידי החברה במהלך שנת 2021 בארה"ב, המרת ההלוואות ההמירות ליחידות השתתפות של Kuubix Global וההשקעה של בעלי המניות המייסדים, ראו סעיף 7.5.4 להלן, וכן ביאור ד.26 לחלק ג' – דוחות כספיים.

1. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 30.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-008923), 5.2.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-012696), 25.2.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-017097), 11.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-020088), 16.4.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-034485), 12.6.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-049968) ו-11.9.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-079404), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

לפרטים בקשר עם השקעות בהון המניות של החברה ראה ביאור 22 - לחלק ג' – דוחות כספיים.

4. חלוקת דיבידנדים

- 4.1. נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד.
- 4.2. בשנתיים האחרונות החברה לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותיה ולא ביצעה רכישה עצמית של מניותיה.
- 4.3. נכון למועד הדוח, לחברה אין יתרת רווחים הניתנת לחלוקה.

חלק שני – מידע אחר

מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

5.

בתקופת הדוח, לחברה הכנסות מהתחום הפוטו-וולטאי בישראל ובאיטליה, וכן הכנסות מתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב². לפירוט אודות הכנסות החברה בגין כל תחום פעילות, ראו ביאור 20 לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

לפרטים נוספים לגבי הדוח על המצב הכספי (המאזן) ותוצאות פעילות החברה, ראו חלק ג' לדוח – דוחות כספיים. לנתונים כמותיים על הפריקטים של החברה בהפעלה מסחרית, בהקמה, לקראת הקמה, בייזום ופיתוח מתקדם ובייזום, וכן אומדני תחזיות, ראו סעיף 3 לחלק ב' לדוח – דוח הדירקטוריון.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים מאקרו כלכליים על פעילות החברה

6.

להלן יובא תיאור של המגמות, האירועים וההתפתחויות העיקריות בסביבה המאקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה ולהערכתה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על ההתפתחויות העתידיות בחברה או בתחום פעילותה:

6.1 כללי

ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת ממשיך להיות מנוע צמיחה משמעותי במשקי החשמל בעולם, בין היתר, כחלק ממאמץ בין-לאומי להפחחת פליטות גזי חממה וכחלק מאמנות והסכמים בין-לאומיים. לאור האמור, גובר הצורך באיתור מקורות אנרגיה נוספים וחלופיים וצמצום התלות במקורות אנרגיה מתכלים (כגון נפט, פחם וגז), ומעבר לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת - אנרגיה שמקורה בניצול קרינת השמש, רוח, ביוגז/ביומסה, חום כדור הארץ ומשאבי טבע בלתי מתכלים נוספים - אשר לה יתרונות רבים, ולאנרגיה הפוטו-וולטאית בפרט. יתרונות אלה כוללים עצמאות אנרגטית, גיוון סל הדלקים וחסינות מפני עליית מחירי הדלקים, לצד הגנה על ושיפור איכות האוויר, הקרקע, הים ומאגרי מי התהום, יצירת מקומות תעסוקה, העצמת אזורי הפריפריה, הוזלת עלויות האנרגיה לצרכן ותרומה לצמיחה כלכלית בטווח הארוך.

בסוף שנת 2019, כ-33% מההספק המותקן לייצור חשמל בעולם היה מאנרגיה מתחדשת (כ-588.2 ג'יגה-וואט) - עלייה שנתית ממוצעת של כ-8% בחמש השנים האחרונות. בסוף שנת 2020, כ-29% מייצור החשמל העולמי נבע מאנרגיה מתחדשת, כאשר כ-10% מתוכם היה מאנרגיה פוטו-וולטאית. בין השנים 2014-2020 גדל ההספק המותקן במתקני אנרגיה מתחדשת בעולם בכ-11% בשנה במוצע, גידול אשר נובע בעיקר משימוש מוגבר בטכנולוגיה הפוטו-וולטאית (גידול של כ-23% בשנה במוצע במהלך שנים אלה)³. בשנת 2021 נוספו קרוב ל-290 ג'יגה-וואט של מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, גידול של כ-3% משיעור הצמיחה שנרשם בשנת 2020, כאשר למעלה ממחצית מכלל תוספת ההספק המותקן באנרגיה מתחדשת, היה ממתקנים פוטו-וולטאים בלבד⁴.

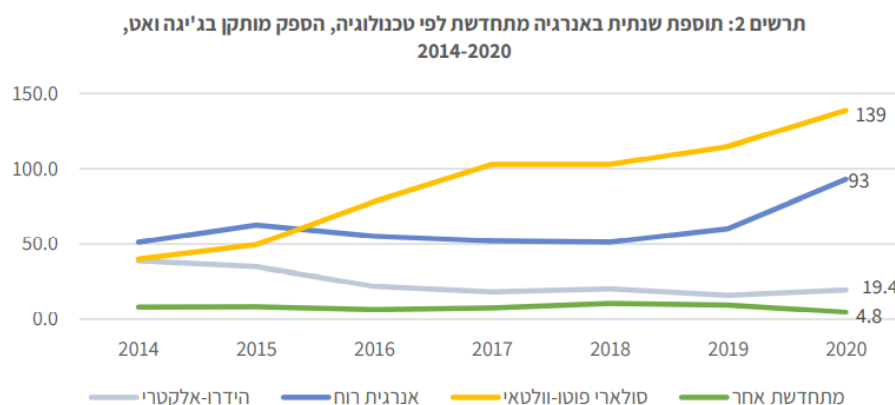
בתרשים שלהלן ניתן לראות את הגידול העולמי בהספק המותקן במתקני אנרגיה מתחדשת בין השנים 2014-2020, בפילוח לפי טכנולוגיה⁵:

2 באמצעות החזקות החברה ב-Kuubix Global, שהינה חברה כלולה נכון למועד הדוח. לפרטים נוספים, ראו ביאור 9.ח(4) לחלק ג' לדוח - דוחות כספיים.

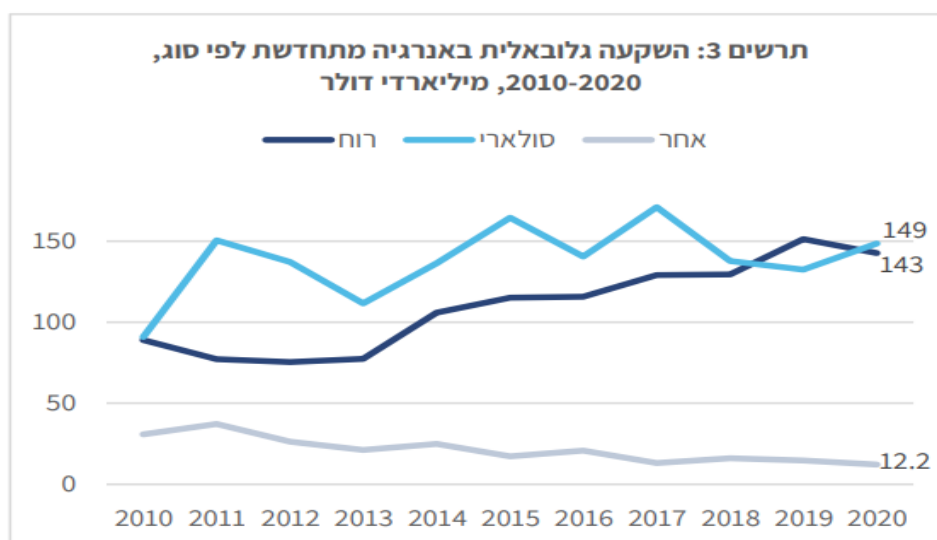
3 סקירה בנושא אנרגיה מתחדשת, לקראת דיון בוועדת הכלכלה של הכנסת מיום 7 בדצמבר 2021, https://fs.knesset.gov.il/24/Committees/24_cs_bg_613268.pdf

4 IEA (International Energy Agency), Renewables 2021: Analysis and Forecast for 2026. December 2021

5 ראו הי"ש 3 לעיל, לעניין סקירה בנושא אנרגיה מתחדשת.



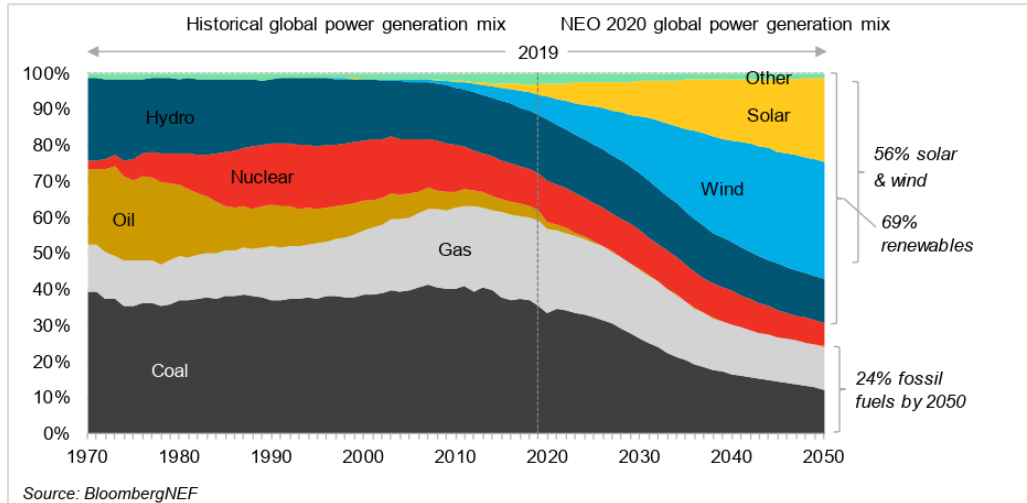
כפי שניתן לראות בתרשים מטה, בעשור האחרון גדלה ההשקעה הפרטית והממשלתית בתחום האנרגיות המתחדשות בעולם בכ-4% בממוצע בשנה מכ-211 מיליארד דולר בשנת 2010 לכ-304 מיליארד דולר בשנת 2020, כאשר עיקר ההשקעה באנרגיות מתחדשות בשנת 2020 היתה בפאנלים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (49%) ובטורבינות רוח (47%), שבהם הושקעו 149 מיליארד דולר ו-143 מיליארד דולר (בהתאמה).⁶



כאמור לעיל, קידום השימוש באנרגיות מתחדשות מתבצע בין היתר כחלק ממאמץ בין לאומי להפחתת פליטות גזי החממה וכחלק מאמנות והסכמים בין לאומיים, לרבות הסכם פריז בדבר התמודדות בינלאומית עם משבר האקלים משנת 2016, אשר אושר על ידי 193 מדינות, לרבות מדינת ישראל⁷ ואשר מגדיר יעדים בין-לאומיים להפחתת פליטות.⁸

בהתאם לתחזית ארוכת הטווח, אנרגיות מתחדשות צפויות להוות החלק העיקרי בייצור אנרגיה בעולם, כאשר אלו יתבססו על ייצור אנרגיה מקרינת השמש ומהרוח. להלן תרשים המפרט את השינויים החזויים בהספק העולמי המותקן של אנרגיות מתחדשות לפי סוג הטכנולוגיה:⁹

6 ראה ה"ש 3 לעיל, לעניין סקירה בנושא אנרגיה מתחדשת.
7 Paris Agreement - Status of Ratification | UNFCCC
8 ראה ה"ש 3 לעיל, לעניין סקירה בנושא אנרגיה מתחדשת.
9 New Energy Outlook 2020 – Bloomberg NEF



כמו כן, כ-350 תאגידים בינלאומיים (כדוגמת Google, Apple, Microsoft, Nike, Meta ותאגידי ענק בינלאומיים נוספים) הצטרפו ליוזמת RE100, והציבו לעצמם יעדי צריכה של 100% אנרגיה נקייה עד לשנת 2050, כאשר ההערכות הן כי תאגידי ענק אלה אחראים באופן ישיר על הגדלת היקף הייצור של אנרגיה מתחדשת בשנתיים האחרונות, באמצעות התקשרות בהסכמי רכישת חשמל.¹⁰

6.2. פוטנציאל השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה

נכון למועד הדוח, המשך התפשטות נגיף הקורונה ברחבי העולם יוצרת אי ודאות בישראל ובעולם, בין היתר, באשר לפעילות העסקית במשק, יכולת לקדם תכניות ולקבל אישורים רגולטוריים, זמינות עובדים וחומרי גלם, עלייה בעלות חומרי גלם ועלויות שילוח, האטה ועיכוב בתהליכי עבודה וכן פגיעה בשווקים הפיננסיים, ובהתאם, ביכולת החברה לגייס הון או חוב.

נכון למועד אישור הדוח, לא הייתה השפעה מהותית לרעה של נגיף הקורונה על פעילות החברה ולהערכת דירקטוריון החברה נכון למועד אישור הדוח, לעליית מחירי חומרי הגלם כאמור, לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על פרויקטים של החברה שנמצאים בשלבי הקמה ולקראת הקמה. יחד עם זאת, בכל הנוגע להשפעת השינוי במחירי חומרי הגלם בטווח הארוך על פרויקטים בשלבי ייזום וזכייה במכרזים, אין באפשרות החברה להעריך באופן מלא את השפעת עליית מחירי חומרי הגלם כאמור.

באשר לפעילות החברה בישראל, כל הציוד ששימש לטובת הקמת הפרויקטים במסגרת הליכים תחרותיים מס' 3 ו-4 הוזמן עובר לעליית המחירים של חומרי הגלם. הקמת פרויקטים אלו הסתיימה תוך עמידה מלאה בתקציב הפרויקטים והחזרת מלוא ערבויות ההקמה שהעמידה החברה בקשר עם פרויקטים אלה. לפרטים נוספים אודות עליית מחירי חומרי הגלם, ראו סעיף 6.11 להלן. עוד יצוין, כי בשל השפעותיו של נגיף הקורונה (זן האומיקרון), ביום 14 במרץ 2022 התקבלה החלטה של רשות החשמל (החלטה מס' 62804) ביחס להארכת מועדים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת¹¹, במסגרתה הוחלט על הארכת המועדים המחייבים והמועדים המחייבים המירביים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל, בפרק זמן של חודש וחצי ללא תוספת ערבות באופן שאינו פוגע בתקופת ההפעלה המסחרית. לארכה זו, ישנה השפעה חיובית על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים של הליך תחרותי אגירה מס' 2 ולהימנע מחילוט הערבויות שהועמדו על ידה בקשר עם זכייתה בהליך זה.

RE100 Annual Disclosure Report 2021 (January 2022)
 מתוך אתר רשות החשמל: file:///C:/Users/arava/Downloads/Files_Hachlatot_62804.pdf

באשר לפעילות החברה באיטליה, יצוין כי בשנת 2020, נרשמה האטה במשק האנרגיות המתחדשות באיטליה, עקב מחירי חשמל גבוהים וצריכה נמוכה, בעיקר בשל משבר הקורונה.¹² יחד עם זאת, במחצית הראשונה של שנת 2020 נרשמה צמיחה אל מול שנת 2019 ביחס להקמת מתקנים פוטו-וולטאים חדשים.¹³ יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, אין מגבלות על פעילותם של מתקנים פוטו-וולטאיים באיטליה בשל נגיף הקורונה והנכסים המניבים שנרכשו על ידי החברה באיטליה פעלו מאז רכישתם וממשיכים לפעול באופן מלא. כמו כן, מאחר שהנכסים המניבים שהחברה רוכשת באיטליה, נרכשים על בסיס מנגנון לוקבוקס (Locked box), בהתאם לתאריך חתך מוסכם, הרי שממועד החתימה ועד מועד השלמת העסקה החברה נהנית מתוצאותיו של הנכס בדמות של התאמת מחיר הרכישה וממועד הסגירה מתחילה לאחד את תוצאות פעילות אותו נכס בדוחותיה.

באשר לפעילות החברה בארה"ב, התפשטות נגיף הקורונה השפיעה במידה מסוימת על יכולתה של Kuubix Global לקדם הליכי רישוי וגיוס כוח אדם, דבר שהביא, נכון למועד אישור הדוח, לעיכוב בהשלמת ההתקנה והחיבור של חלק מהמערכות אשר נמכרו על ידי Kuubix Global. יחד עם זאת, להערכת החברה, היערכות הנהלת Kuubix Global ועובדיה, לצד חזרתם לשגרה של גופי הרישוי באזורי הפעילות והמשך קידום הליכי רישוי גם תחת מגבלות הקורונה, יאפשרו ל-Kuubix Global להאיץ את קצב ההתקנות בהלימה לתכנית העבודה. כמו כן וכפי שנמסר לחברה על ידי Kuubix Global, להתייקרות חומרי הגלם לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה בארה"ב, וזאת בשים לב ליכולתה של Kuubix Global לבצע התאמה במחיר המערכת בהתאם לשינוי בעלות המכר וכן לנוכח העובדה שרכיב חומרי הגלם מהווה כ-20%-30% ממחיר המכירה של מערכת פוטו-וולטאית ביתית ממוצעת.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ("מידע צופה פני עתיד"). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה, המתבססים על פרסומים בארץ ובעולם והנחיות הרשויות הרלוונטיות בנושא זה, אשר עשויות להשתנות בצורה ניכרת, ולפיכך התממשות ההערכות והאומדנים כאמור אינה וודאית ואינה בשליטת החברה.

6.3. המצב הגיאופוליטי בין אוקראינה לרוסיה

למצב הגיאופוליטי שנוצר עם פלישת רוסיה לאוקראינה השפעות מאקרו שונות, ובהן, בין היתר, שימת דגש על חשיבותה של עצמאות אנרגטית, על רקע הטלת סנקציות על רכישת גז ונפט מרוסיה. כן, המצב הגיאופוליטי האמור, הוביל לסדרת החלטות, וביניהן, הקפאת פרויקט נורד-סטרם ¹⁴² – צינור גז מרוסיה לגרמניה, אשר עשוי להוביל להסטה משמעותית והאצה של השקעות בתחום האנרגיות המתחדשות באירופה ובארה"ב. עוד יצוין, כי בשל, בין היתר, רצונה של ממשלת גרמניה שלא להיות תלויה בצריכת גז מרוסיה, הודיעה ממשלת גרמניה לאחרונה על קיצור לוחות הזמנים להגעה בשנת 2035 ליעד של 100% שימוש באנרגיה מתחדשת.¹⁵ כן, נשיא ארה"ב ג'ו ביידן הודיע על איסור ייבוא נפט וגז מרוסיה, החלטה אשר לה השלכות רחב, בין היתר, על תחום האנרגיות המתחדשות והצורך להאיץ את העצמאות האנרגטית של ארה"ב.¹⁶

להערכת החברה, ובשים לב להודעת ממשלת גרמניה על קיצור לוחות הזמנים להגעה ליעד של 100% שימוש באנרגיה מתחדשת, כאמור לעיל, למצב הגיאופוליטי האמור עשויה להיות השפעה חיובית על פעילות החברה בגרמניה.

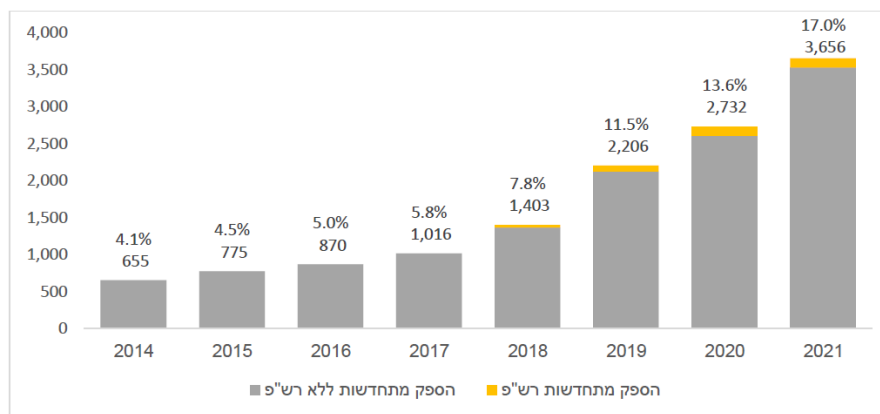
12 דוח EY, מיזוגים ורכישות באיטליה – סקירה של שנת 2020 וצפי לשנת 2021, פברואר 2021.
13 דוח התאגדות האנרגיה העולמית - IEA, עדכון נובמבר 2020.
14 <https://www.reuters.com/business/energy/germanys-scholz-halts-nord-stream-2-certification-2022-02-22/>
15 <https://www.reuters.com/business/sustainable-business/germany-aims-get-100-energy-renewable-sources-by-2035-2022-02-28/>
16 <https://www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2022/03/08/fact-sheet-united-states-bans-imports-of-russian-oil-liquefied-natural-gas-and-coal/>

משרד האנרגיה, בהתאם למדיניות והחלטות הממשלה, פועל לפיתוח ולשילוב אנרגיות מתחדשות במשק האנרגיה של ישראל, במטרה לקדם ביטחון ועצמאות אנרגטיים לישראל ושמירה על איכות הסביבה, באמצעות צמצום פליטות גזי חממה וזיהום האוויר. משרד האנרגיה מעודד ומקדם ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, בעיקר בטכנולוגיות פוטו-וולטאיות, רוח וביוגז/ביומסה הישימות בישראל.

מאז שנת 2016, מופקדת רשות החשמל גם על קידומו וניהולו של תחום האנרגיות המתחדשות בישראל, לרבות ייצור חשמל, אסדרה, רישוי, פיקוח ותעריפים.¹⁷

במהלך חודש אוקטובר 2020, ובהמשך להחלטות ממשלה קודמות בנושא יעדי מדינת ישראל ביחס למעבר לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, אישרה הממשלה במסגרת החלטה מס' 465 יעדי ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות חדשים לפיהם היעד לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות עד לסוף שנת 2025 יגדל ל-20% ועד לסוף שנת 2030 יגדל ל-30%.

לפי נתוני רשות החשמל,¹⁸ בסוף שנת 2021 עמד ההספק המותקן של מתקני ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בישראל על כ-3.7 ג'יגה-וואט, כאשר שיעור הצריכה בפועל מאנרגיה מתחדשת עמד על שיעור של 8.1% (עם פוטנציאל צריכה של 9.4%). כפי שניתן לראות בתרשים מטה, בשנים האחרונות חל גידול משמעותי בהספק המותקן, כאשר קצב הגידול בין השנים גדל מכ-16% לשנה בממוצע בין השנים 2014 - 2017 לקצב גידול של כ-38% לשנה בממוצע בין השנים 2018 - 2021.



כן, לפי הנתונים האמורים, על מנת לעמוד ביעד שקבעה הממשלה במסגרת החלטה 465 כאמור לעיל, צריכת החשמל מאנרגיה מתחדשת בסוף שנת 2025 צפויה לעמוד על כ-10 ג'יגה-וואט.¹⁹

בהמשך לרפורמה שבוצעה במשק החשמל, משרד האנרגיה ורשות החשמל פעלו וממשיכים לפעול באינטנסיביות לאסדרת מקטעים שונים של משק החשמל בישראל, ופרסמו, בין היתר, מפת דרכים לפיתוח מקטע הייצור וכן תכנית לפיתוח מקטע ההולכה באופן מוטה מוקדי ייצור, המהווה חסם מרכזי לפיתוח תחום האנרגיות המתחדשות בישראל, ואשר נכון למועד פרסום הדוח אושרה על ידי שר האנרגיה. למידע נוסף אודות שימוע שפרסמה רשות החשמל בדבר קביעת אמות מידה למתקני אגירה ברשת ההולכה, וההליך התחרותי להקמת מתקני אגירה ברשת ההולכה אשר צפוי להתפרסם, ראו סעיף 7.7.1 (ז) להלן.

בחודש אוגוסט 2020, פרסמה רשות החשמל תוכנית מפורטת להגדלת יעדי ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות לשנת 2030, שקבעה כי כדי להבטיח עמידה ביעדים אלה יש לנקוט במספר צעדים משלימים

17 https://www.gov.il/he/departments/general/renewable_energy
 18 דו"ח מצב – ייעדי אנרגיה מתחדשת במשק החשמל, מרץ 2022.
 19 ראו ה"ש 18 לעיל.

חיוניים, ובהם, פיתוח מואץ של רשת החשמל, גיבוש תכנית פיתוח למערכת המסירה ולרשת החלוקה שתיתן מענה לקליטת ההספק הנדרש וכן קידום תכנית להסרת חסמים, להאצת פריסת הרשת ולייעול ההליכים התכנוניים למתקני הרשת. עוד קבעה הרשות, כי נוכח מגבלת הקרקע, נדרש להגדיל ולמצות את פוטנציאל השטח למתקנים פוטו-וולטאיים, וזאת באמצעות, בין היתר, הקצאת קרקעות מדינה במכרזים לצורך תכנון והטמעה של מתקנים פוטו-וולטאיים כשימוש נלווה בתכניות, יצירת וודאות לזמנים בנוגע לתנאים לשימוש בקרקע, חיוב התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים בבניה חדשה ומיצוי פוטנציאל השטחים הדואליים (כגון: כבישים, מחלפים, חניונים, מאגרי מים, גדרות וכיו"ב).

ביום 5 באוגוסט 2020 פרסמה רשות החשמל החלטה בנושא עקרונות לפתיחת מקטע האספקה ברשות החשמל למספקים חדשים ולאספקה לצרכנים ביתיים, באופן הדרגתי (החלטה מס' 58604), אשר קובעת עקרונות שעל בסיסם מקטע האספקה ייפתח לתחרות, כאשר המספקים ירכשו את כלל החשמל המסופק לצרכניהם ממנהל המערכת, וזאת על בסיס מנגנון תעריפי שפורט בהחלטה. המכסה שנקבעה בהחלטה האמורה הוגבלה ל-400 מגה-וואט אמפר (מתוכה הספק של 300 מגה-וואט אמפר) יוקצה כמכסה כללית לכל סוגי הצרכנים.²⁰ ביום 18 בינואר 2022 החליטה רשות החשמל על הגדלת מכסת האספקה למספקים שאין ברשותם אמצעי ייצור והגדילה את המכסה שנקבעה למספקים פרטיים ב-1,000 מגה-וואט במצטבר (בשתי פעימות).²¹ יצוין, כי על מנת לפעול מכוח אסדרה זו נדרש לקבל רישיון הספקה הכולל בין היתר, העמדת ערבות לטובת רשות החשמל, הוכחת הון עצמי ועמידה בתנאי סף הקבועים בחוק ובתקנות משק החשמל. יצוין כי מכוח האסדרה האמורה, ביום 14 בפברואר 2022 הוענק לתאגיד בבעלות מלאה של החברה רישיון הספקה, אשר במסגרתו בכוונת החברה לבצע עסקאות עסקאות בילטרליות.

לקראת כינוס ועידת האקלים בגלזגו, סקוטלנד, שהתכנסה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021, התקבלו החלטות ממשלה ובהן התייחסות לקידום אנרגיה מתחדשת. החלטה מס' 208 בנושא "מעבר לאנרגיה ירוקה ותיקון החלטת ממשלה" שעיקרה הסרת חסמים והאצת הפיתוח של מתקנים סולאריים לייצור חשמל, כאשר חלק מסעיפי ההחלטה שולבו ב-"חוק ההסדרים", וכוללים, בין היתר, מתן פטור מהיטל השבחה למתקנים פוטו-וולטאיים שיוקמו על גבי מחלפים, קירות אקוסטיים לצד דרכים וקירוי חניונים פתוחים עד שנת 2025; הקלה על תכנון ובניה של מתקני אנרגיה ובהם מתקני אגירת אנרגיה ומתקנים פוטו-וולטאיים באמצעות שינוי ההגדרות למתקן אנרגיה מתחדשת בחוק התכנון והבניה כך שיכלול גם מתקני אגירת אנרגיה ומתקני אגרו PV; והוספת מתקני אגירת אנרגיה, מתקני מיתוג ומתקני השנאה, ובכך לאפשר אישורן של תכניות בוועדה לתשתיות לאומיות ("ות"ל") כדי לקדם את פיתוח רשת החשמל, באופן הנדרש לצורך הגדלת קיבולת הרשת לקליטת החשמל המיוצר מאנרגיות מתחדשות בלוח זמנים קצר.

עוד יצוין, כי ביום 6 במרץ 2022 פרסמה רשות החשמל החלטה בעניין שילוב מתקני אנרגיה מתחדשת גדולים במודל השוק הסיטונאי. לפי החלטה זו, לראשונה בישראל, מתקנים באנרגיה מתחדשת שישתלבו ברשת ההולכה הארצית יוכלו למכור חשמל למנהל המערכת במחיר חצי שעתי משתנה, בהתאם לכללי השוק (כלומר, התעריף עבור החשמל מיוצר במתקנים אלו ייקבע בהתאם למחירי השוק החצי שעתיים). לפי ההחלטה, תינתן אפשרות למתקני אנרגיה מתחדשת (לרבות בשילוב אגירה), להשתלב באופן שוטף ברשת ההולכה, ללא הליך מקדים וללא צורך בקביעת תעריף על ידי הרשות ולמכור את כל החשמל המיוצר במתקן למנהל המערכת בהתאם לכללי השוק הסיטונאי, ובמקביל למתקנים האמורים תהיה אפשרות להשתלב גם בהליכים נוספים שיכללו תמיכה במתקני ייצור באנרגיה מתחדשת. כלומר, ההחלטה מאפשרת להתקדם עם הקמת מתקן ייצור באנרגיה מתחדשת ולהתחיל לפעול מסחרית ללא

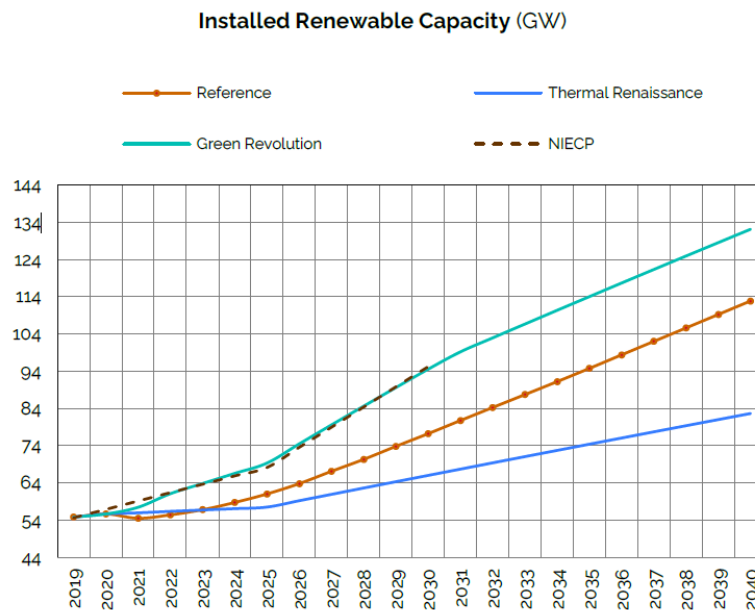
20 החלטת רשות החשמל מיום 5 באוגוסט 2020 (החלטה 58604). באתר רשות החשמל :
https://www.gov.il/BlobFolder/policy/58604/he/Files_Hachlatot_58604.pdf
21 החלטת רשות החשמל מיום 18 בינואר 2022 (החלטה 62207). באתר רשות החשמל :
<https://www.gov.il/he/departments/policies/62207>

הליך מקדים כאמור, אך אינה מונעת מיצרנים להתחרות בהליכים נוספים שתכליתם קבלת תמיכה נוספת ביחס למתקנים האמורים.

למידע נוסף אודות האסדרות הרלבנטיות לפעילות החברה בישראל וחקיקה רלבנטית לפעילות זו, ראו סעיפים 7.2.2 ו-7.7.1 להלן, בהתאמה.

6.5 שוק האנרגיה המתחדשת באיטליה

שוק האנרגיות המתחדשות באיטליה הנו מהגדולים בעולם, בהיקף כולל של כ-57 ג'יגה-וואט הספק מותקן, מתוכו כ-22 ג'יגה-וואט מפרויקטים פוטו-וולטאיים, כאשר שוק האנרגיה הסולארית הנו בעל הצמיחה המהירה והגדולה ביותר באיטליה. כפי שניתן לראות בתרשים מטה,²² על פי התחזיות, עד שנת 2025 ההספק המותקן של אנרגיה מתחדשת צפוי להגיע להיקף של כ-68 ג'יגה-וואט, כאשר כ-28 מגה-וואט מתוכו ממתקנים פוטו-וולטאיים.



בעשור האחרון, מקדמת ממשלת איטליה מדיניות תומכת למעבר לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות באמצעות השקעת משאבים מרובה בחקיקה וביצירת תמריצים כספיים. החל משנת 2017, קידמה ואימצה ממשלת איטליה תוכנית אסטרטגית של האיחוד האירופאי להגברת הביטחון האנרגטי עבור תושבי המדינה ולקידום יעילות אנרגטית וקיימות, וזאת עד לשנת 2030 (Integrated National - PNIEC Energy and Climate Plan).²³ התוכנית נועדה לסייע למדינות האיחוד לקבוע תוכנית שתבטיח צמיחה מיטבית של אנרגיות מתחדשות עד לשנת 2030.²⁴

המדדים להשגת היעדים האמורים הוגדרו בתכנית של ממשלת איטליה, והנם, בין היתר: (א) הפחתת פליטת גזי חממה לאפס עד לשנת 2050, עם יעד ביניים של הפחתת פליטת גזי החממה ב-40% לפחות עד לשנת 2030 (בהתאם ליעד של האיחוד לשנה זו); (ב) סיוע ממשלתי בהקמת עסקים קטנים ובינונים שפעילותם הנה בתחום האנרגיות המתחדשות; ו-(ג) צריכת חשמל מאנרגיות מתחדשות בשיעור של לפחות 30% מסך הצריכה הכוללת במדינה עד לשנת 2030 (כאשר היעד של האיחוד לשנה זו הנו 32%).²⁵

לצורך השגת היעדים ועמידה במדדים שהוגדרו בתכנית, גיבשה ממשלת איטליה מגוון כלים ואמצעים רגולטוריים, תשתיתיים ופיננסיים במגוון תחומים, החל מפיתוח תשתיות רשת נרחבות לתמיכה בהגעה

22 המידע הינו בהתבסס על דוח מחודש מרץ 2022 אשר נערך עבור החברה על ידי MBS Consulting.

23 Italy NECP 2019, Italy national energy plan 2017.

24 ראה ה"ש 22 לעיל לעניין דוח MBS Consulting.

25 ראה ה"ש 22 לעיל לעניין דוח MBS Consulting.

ליעדי ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות, וכלה במתן מענקים והטבות מס לתושבים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות וצריכה עצמית של חשמל המיוצר מאנרגיות מתחדשות.

בהתאם לתכנית זו, ההספק המותקן מאנרגיות מתחדשות באיטליה צפוי לעלות לכ-95 ג'יגה-וואט עד לשנת 2030. הספק זה יהיה מבוסס בעיקרו על טכנולוגיות רוח ושמש, מתוכו כ-52 ג'יגה-וואט מיועד להיות מיוצר ממתקנים פוטו-וולטאיים, כאשר לצורך כך נדרש גידול שנתי של כ-18% בהספק המותקן מאנרגיות מתחדשות. גם בקשר עם יעדים אלו איטליה צפויה לקבוע יעדים שאפתנים עוד יותר במהלך החודשים הקרובים.²⁶

ממשלת איטליה פעלה בעשור האחרון לאישור ואימוץ תכניות שונות, אשר בכל אחת מהן יש בכדי לקדם את פיתוח וצמיחת תחום האנרגיות המתחדשות. למשל, בשנת 2013 אימצה ממשלת איטליה את "האסטרטגיה האירופאית להתאמות בעקבות שינוי האקלים" המציגה מערך פתרונות פוטנציאליים לטיפול בבעיית שינוי האקלים ותנאי מזג אוויר קיצוניים, בין היתר, על ידי הפחתת פליטות מזהמים ומעבר לצריכת חשמל מאנרגיות מתחדשות.²⁷

חקיקה תומכת שהעבירה ממשלת איטליה עם כניסתה בחודש בפברואר 2021, הדגישה את מחויבותה החזקה לתמוך בתהליך המעבר לאנרגיות מתחדשות. בחודש יולי 2021 נחקק חוק שנכנס לתוקף בחודש דצמבר 2021 אשר קובע הקלות שונות בהליכי האישור של מתקנים פוטו-וולטאיים ומתקני אגירה על מנת לקצר ולפשט את הליכי הרישוי הדרושים למתקנים אלו. תקנות משלימות צפויות להיות מותקנות בתוך 180 יום ממועד הפיכתו של החוק למחייב.²⁸

החל משנת 2005 ועד לשנת 2013, תכנית סבסוד שניתנה על ידי ממשלת איטליה לפרויקטים של אנרגיה סולארית תחת אסדרות "Conto Energia", כפי שיפורט להלן, אפשרה האצת התפתחות השוק לאור התעריף הגבוה שהובטח תחת אסדרות אלה. בשנת 2014, עודכנה מדיניות ממשלת איטליה ביחס לסבסוד שניתן תחת האסדרות האמורות, והסבסוד הופחת באופן הדרגתי, בהתאם למנגנון הפחתת התעריף שנבחר על ידי בעל המתקן (Spalma Incentivi). למידע נוסף אודות הנכסים המניבים שנרכשו על ידי החברה באיטליה אשר נהנים מהסבסוד הניתן תחת אסדרה זו, ולמידע אודות השינויים שחלו באסדרה זו, ראו סעיפים 7.3.1 ו-7.3.2 להלן.

החל משנת 2016, מנגנון הסבסוד שניתן על ידי ממשלת איטליה השתנה, ונכון למועד הדוח קיימים בשוק האיטלקי אסדרות ותמריצים שונים שחלים ביחס להקמת מתקנים סולאריים.

למידע נוסף אודות אסדרות, תמריצים וחקיקה רלוונטית לפעילות החברה באיטליה, ראו סעיפים 7.3.1 ו-7.7.2 להלן.

בשנת 2019, אישרה ממשלת איטליה את אמנת "Green New Deal" של האיחוד האירופאי אשר נועד לעודד השגת אפס פליטות של גזי פחמן דו חמצני עד לשנת 2050. המהווה מנוע צמיחה לפיתוח כלכלי, ומקדמת, בין היתר, שימוש באנרגיות מתחדשות, לרבות על ידי הקמת קרנות להשקעה בתשתיות ופיתוח קיימות אורבנית.²⁹

6.6 שוק האנרגיה המתחדשת ביוון ובגרמניה

למידע אודות שוק האנרגיה המתחדשת ביוון, ראו סעיף 7.4 (א) להלן.

למידע אודות שוק האנרגיה המתחדשת בגרמניה, ראו סעיף 7.4 (ב) להלן.

האמור הינו בהתאם לחוות דעת שקיבלה החברה מיועציה המשפטיים באיטליה. 26
decision no. 17/2013-Interministerial Committee for the economic planning (CIPE). 27
Legislative Decree 199/21. 28
ראו ה"ש 22 לעיל לעניין דוח MBS Consulting. 29

ארה"ב הנה מהמדינות המובילות בעולם בתחום האנרגיות המתחדשות, ותחום זה, ובפרט שוק המערכות הפוטו-וולטאיות, מצוי בתאוצה משמעותית, עם צפי להתרחבות משמעותית בתחום הפוטו-וולטאי. לפי ההערכות, בשנת 2021 לבדה, נוספו בארה"ב כ-24 ג'יגה-וואט של מתקנים פוטו-וולטאיים.³⁰

בשנת 2020, עמד ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות בארה"ב על שיא של כ-834 מיליארד קילו-וואט שעה, נתון השווה לכ-21% מכלל החשמל המיוצר בארה"ב, כאשר רק גז טבעי (באמצעותו הופקו כ-1,617 מיליארד קילו-וואט שעה) שימש כאמצעי משמעותי יותר לייצור חשמל בארה"ב בשנת 2020. לראשונה בשנת 2020, אנרגיות מתחדשות ייצרו יותר חשמל מאנרגיה גרעינית (790 מיליארד קילו-וואט שעה) ופחם (774 מיליארד קילו-וואט שעה) וזאת בשל הפחתה משמעותית בשימוש בפחם כמקור לייצור חשמל והרחבת השימוש באנרגיות רוח וסולאר.³¹

ייצור חשמל מאנרגיה סולארית צפוי להוות את המקור המשמעותי ביותר מבין כלל הסגמנטים של ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות בארה"ב עד לשנת 2050 והיקפו בשנת 2050 צפוי להגיע לשיעור של כ-20% מכלל החשמל המיוצר בארה"ב, זאת בעוד שבשנת 2020 רק כ-3.3% מכלל החשמל שיוצר בארה"ב יוצר באמצעות אנרגיה סולארית.³²

עם כניסתו של נשיא ארה"ב ג'ו ביידן לתפקיד, הודיע האחרון כי הוא מחויב למאבק בהתחממות הגלובלית, והחל לקדם מדיניות למניעת משבר האקלים. בכלל זה, ביום 20 בינואר 2021, חתם הנשיא ביידן על צו נשיאותי המורה על החזרת ארה"ב להסכם פריז, אשר מטרתו מאבק בהתחממות הגלובלית והשפעותיה באמצעות הפחתת פליטות גזי חממה, וכן קידום הצעות לתכניות מימון פדראליות לתמיכה במעבר לשימוש בלעדי באנרגיות מתחדשות.³³

הנשיא ביידן הכריז שיעדיה של ארה"ב הינם הפחתת הפליטות בכ-50%-52% עד לשנת 2030, וזאת ביחס לרמות הפליטות שנמדדו בארה"ב בשנת 2005, והפחתת הפליטות ב-100% עד לשנת 2050, יעדים אשר יחייבו עמידה ביעדים הנוגעים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות.³⁴

כפי שצוין בסעיף 6.3 לעיל, גם למצב הגאופוליטי ביחס לפלישת רוסיה אל אוקראינה, עשויות להיות השלכות רחב, בין היתר, על תחום האנרגיות המתחדשות והצורך להאיץ את העצמאות האנרגטית של ארה"ב.³⁵ להערכת החברה, להחלטה זו פוטנציאל משמעותי להסטה של השקעות והאצת תחום פעילות האנרגיות המתחדשות בארה"ב.

תחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב זוכה להטבות מס פדראליות (Investment Tax Credit (ITC אשר מאפשרות לקבל זיכוי מס בשיעור של 26% מעלויות ההשקעה. בהתאם לחקיקה שבתוקף, שיעור הטבת המס יופחת החל משנת 2023 באופן הדרגתי על פני השנים.

בחודש נובמבר 2021 אישר בית הנבחרים האמריקאי את הצעת חוק ה-Build Back Better הכוללת תכנית השקעות בהיקף כולל של כ-1.7 טריליון דולר, מתוכם יוענקו כ-325 מיליארד דולר בדרך של קביעת תמריצי מס לטובת פרויקטי אנרגיה ירוקה, וכ-92 מיליארד דולר להשקעה במעבר לשימוש באנרגיה

³⁰ <https://www.seia.org/us-solar-market-insight>
³¹ www.eia.gov/todayinenergy/detail.php?id=48896
³² US Energy Information Administration, Annual Energy Outlook 2021 (AEO 2021)
³³ www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2021/01/20/paris-climate-agreement-leaders-summit-
³⁴ www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2021/04/23/fact-sheet-president-bidens-on-climate/
³⁵ <https://www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2022/03/08/fact-sheet-united-states-bans-imports-of-russian-oil-liquefied-natural-gas-and-coal>

ירוקה. טרם הושלם הליך החקיקה של החוק האמור³⁶ (ובהתאם, אין וודאות כי הוא ייכנס לתוקף), אולם ככל שחוק זה ייכנס לתוקף במתכונתו, תקופת הזכאות להחזרי מס (ITC) תוארך ושיעור הזכאות להחזרי מס (ITC) יועלה לשיעור מקסימאלי של 30% עם אפשרות, בכפוף לעמידה בקריטריונים מסוימים, עשוי לעלות לשיעור של 40%.³⁷

עוד יצוין, כי בנוסף להטבות הניתנות ברמה הפדראלית, מדינות רבות בארה"ב ובהן קליפורניה, פלורידה ונבדה (מדינות בהן פועלת החברה באמצעות Kuubix Global), פועלות לקידום ויישום מדיניות להגברת ייצור חשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות. לפרטים נוספים אודות תמריצים ברמה הפדראלית הניתנים לשם קידום ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, ראו סעיף 7.5.2 להלן.

6.8. אגירת אנרגיה וניהול רשתות חשמל

לאור המעבר של מדינות רבות מייצור חשמל מדלקים מזהמים למקורות של אנרגיות מתחדשות, גדל משמעותית הצורך במציאת פתרונות אגירת אנרגיה, הן מבחינת יכולות הייצור הנדרשות והן מבחינת השימושים הנדרשים.

אגירת אנרגיה הינו מונח המתאר מכלול תהליכים שנועדו לאגור אנרגיה בצורות שונות, באופן שיאפשר להשתמש בה במועד מאוחר יותר על פי צרכי השוק. טכנולוגיה של אגירת אנרגיה קיימת במשק החשמל מזה שנים רבות, אולם בשל המגמה העולמית בהאצת ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, גדל משמעותית הצורך בשימוש בפתרונות אגירת אנרגיה.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה בתחום אגירת האנרגיה והשימוש בטכנולוגיה זו, ראו סעיפים 7.2.6 (ג) ו-7.2.6 (ה) להלן.

6.9. ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית על גבי ובשילוב גידולים חקלאיים (אגרו PV)

לאור הצורך בזמינותן של קרקעות פנויות, המהוות משאב מתכלה, להקמת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, נדרש פתרון לניצול מיטבי של קרקעות. בהתאם, בשנים האחרונות נבחנת האפשרות לשילוב שימושים, באופן שבו מתקנים פוטו-וולטאיים יותקנו בקרקעות חקלאיות, על גבי ובשילוב גידולים חקלאיים מסוגים שונים ("אגרו PV").

למידע נוסף אודות פעילות החברה בתחום האגרו PV, ראו סעיף 7.2.6 (ו) להלן.

6.10. שינויים בשיעור ריבית ותחזית הצמיחה

שינויים בשיעור הריבית ובכלל זה שינויים העשויים לחול במדיניות הבנקים המרכזיים בנושא הריבית משפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פרויקטים. מאחר שככלל, שיעור גבוה מהמימון של פרויקטים בתחום האנרגיה הינו מימון מבנקים ו/או מוסדות פיננסיים, שינויים בעלות גיוס ההון או החוב מהווים גורם המשפיע ישירות על כדאיותם של הפרויקטים והיכולת לממנם במינוף גבוה (חוב פרויקטאלי). נכון למועד פרסום הדוח, ישנה מגמת עלייה בשיעור הריבית אשר עלולה להגדיל את עלויות המימון ו/או להוריד את היקף המינוף ביחס לפרויקטים שמקדמת החברה.

6.11. עלות זמינות חומרי גלם

6.11.1. חומרי גלם עבור מערכות פוטו-וולטאיות

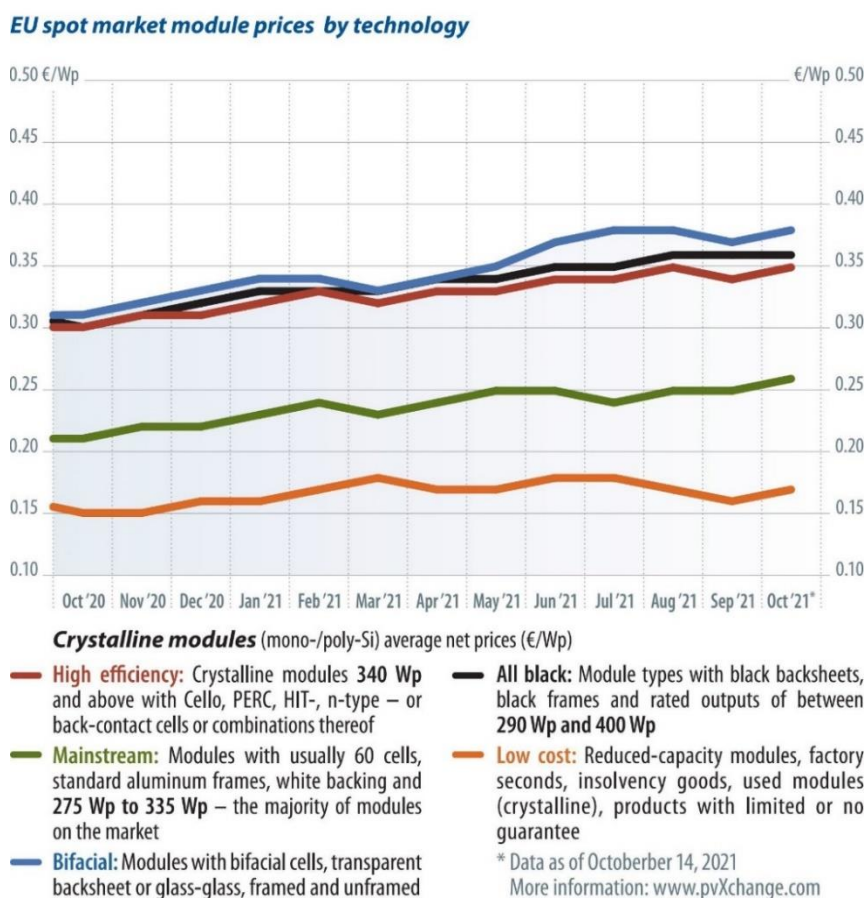
המתקנים הפוטו-וולטאיים שמקימה החברה מבוססים, בין היתר, על רכש של מספר רכיבים, כאשר העיקריים שבהם הינם קולטים וממירי זרם, כמפורט בסעיף 7.1 להלן. כפי שניתן לראות בגרפים מטה, עד לתחילת שנת 2020 פחתה באופן משמעותי עלותם של קולטים פוטו-וולטאיים,

השלמת הליך החקיקה, כפוף, בין היתר, גם לקבלת אישור הסנאט האמריקאי.
<https://budget.house.gov/build-back-better-act>

המהווים את חומר הגלם העיקרי במתקנים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (ירידה של כ-90% במחירי הקולטים בין השנים 2010-2020). ואולם בעקבות התפשטות נגיף הקורונה ברחבי העולם והשפעתה על הפעילות העסקית במשק, קיימת עלייה מתמשכת בעלות חומרי הגלם וזמינותם וזאת לצד עליה בעלויות השילוח.

יצוין, כי בעולם יצרנים רבים של קולטים וממירים ולכן לחברה אין תלות בספק ספציפי ביחס לחומרי הגלם האמורים לעיל, ולהערכתה באפשרותה לרכוש מוצרים תחליפיים מספקים מתחרים לגבי כל אחד מהרכיבים, ללא תוספת עלות מהותית. להשפעת התפשטות נגיף הקורונה על עלות חומרי הגלם הנדרשים לפעילות החברה, ראו סעיף 6.2 לעיל.

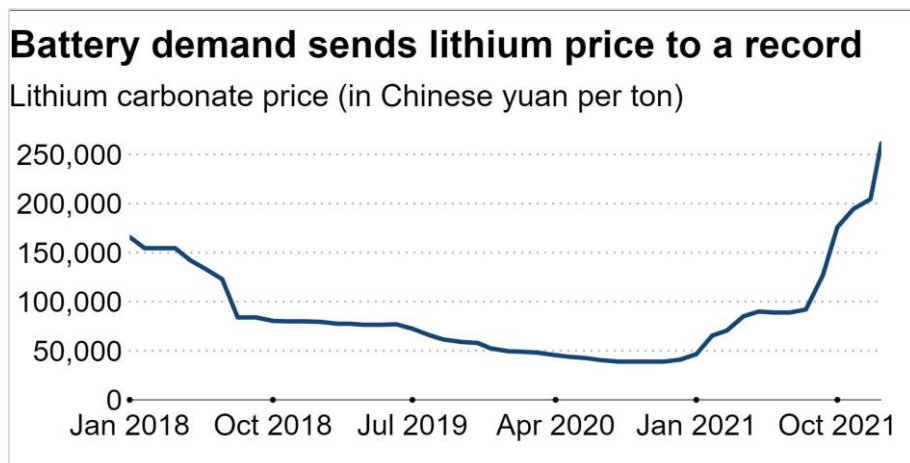
להלן גרף המתאר את עליית מחירי המודולים (פאנלים) בהתאם לטכנולוגיות השונות במהלך שנה שהחלה באוקטובר 2020.



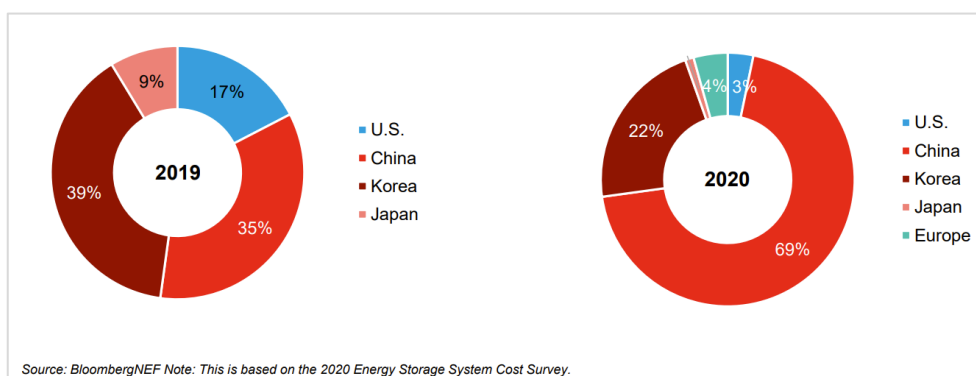
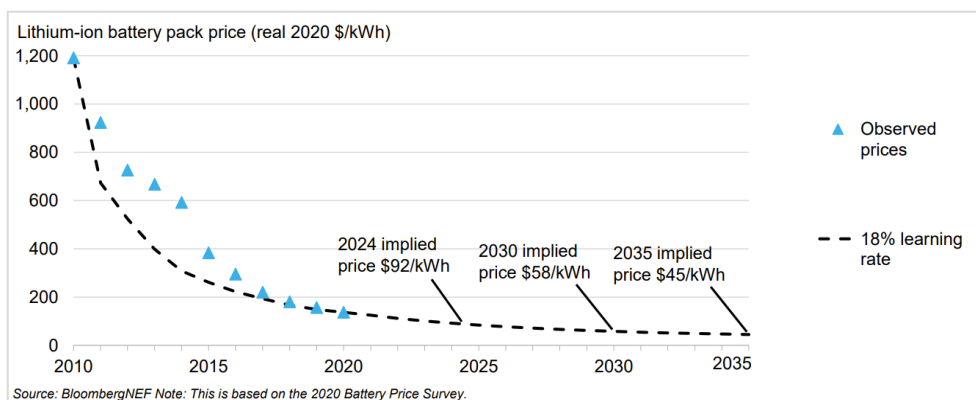
6.11.2. חומרי גלם עבור מערכות אגירת אנרגיה

בשנים האחרונות ועד לשנת 2021, מחירי פתרונות טכנולוגיים שונים בתחום האגירה, היו מצויים במגמת ירידה. הפחתת עלות מערכות אגירת האנרגיה תאפשר לשמור ואף להגדיל את הרווחיות שתפיק החברה ממתקנים פוטו-וולטאים משולבי פתרונות אגירה, אשר יוקמו על ידה בהמשך. נכון למועד הדוח, פיתרון האגירה השכיח ביותר, המצוי בשימוש ביחס למערכות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשילוב אגירה, הינו פיתרון אגירה המבוסס על סוללות ליתיום. כפי שניתן לראות בתרשים מטה,³⁸ בעשור האחרון מחירי סוללות הליתיום ירדו בשיעור של כ-87%,

אולם החל מחודש ינואר 2021, החלה עלייה חדה במחיר הסוללות עקב הביקוש הרב בעולם לסוללות, לרבות עבור כלי רכב חשמליים ואגירה, וזאת לצד עליה במחירי השילוח.



יחד עם זאת, בהתאם להערכות, מחיר מערכות האגירה ימשיך לרדת בשנים הקרובות, וזאת בין היתר, בשל לב לגידול המשמעותי בכוח הייצור של יצרני מערכות אגירה, בפרט יצרנים מסין, כפי שניתן לראות בתרשימים מטה:³⁹



ביחס לפתרון האגירה של אוגווינד אשר החברה צפויה לעשות בו שימוש במסגרת שיתוף הפעולה שלה עם אוגווינד, כמפורט בסעיף 7.2.6 (ד) להלן, יצוין כי למיטב ידיעת החברה, מדובר בפיתרון אשר מבוסס על מוצר המאפשר אגירת אוויר דחוס בנפחים משמעותיים מתחת לפני הקרקע, כאשר העלות העיקרית של פתרון זה הינו עלות מיכלי האגירה המותקנים מתחת לפני הקרקע ועשויים בעיקר מפלדה וחומר פולימרי. לקראת סוף שנת 2021, עקב עיכובים ובעיות אספקה בעולם, נרשמה עליה חדה במחירי הפלדה והשילוח.

6.12. עליה במחירי החשמל באירופה ובארה"ב

בתקופת הדוח, ועובר למועד פרסום הדוח, קיימת מגמה מתמשכת של עליה במחירי החשמל במדינות בהן פועלת החברה באירופה ובארה"ב. מגמה זו (ככל שתימשך) צפויה להביא לגידול בהיקף הכנסותיה של החברה ממכירת חשמל מהפרויקטים שעתידיה החברה להקים באירופה ובארה"ב החל משנת 2022 ואילך, שכן תמהיל ההכנסות של פרויקטים אלה צפוי להיות מבוסס בעיקרו על הסכמים למכירת חשמל. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים בהקמה ולקראת הקמה של החברה, ראו סעיף 3 לפרק ב' – דוח דירקטוריון.

6.13. שער חליפין

לאור העובדה שהחברה פועלת בארה"ב ובאירופה, ומאחר שחלק מעלויות הקמת הפרויקטים והעסקאות שמבצעת החברה נקובות במט"ח, החברה חשופה לשינויים בשערי מטבע אלו, אשר משפיעים על כדאיות ורווחיות הפרויקטים. החברה פועלת לצמצום החשיפה ע"י עסקאות גידור מעת לעת, זאת בשים לב לאופי ההשקעה והיכולת לצפות את תזרים המזומנים הצפוי מאותה השקעה. כמו כן, כחלק משיקולי ביצוע עסקאות הגידור, החברה בוחנת את צפי ההשקעות העתידיות באותן טריטוריות (השקעות בפרויקטים בייזום) וכןגזרת, את הצורך לבצע השקעות חוזרות במט"ח חלף חילוץ תזרים המזומנים והמרתו בחזרה למטבע השקל.

החברה מבצעת עסקאות גידור ביחס לעסקאות רכישת נכסים מניבים באיטליה בשיעור של 70% - 100% מגובה ההשקעה, זאת בשים לב ליכולת לצפות את תזרים המזומנים שצפוי לנבוע אותן השקעות.

6.14. טכנולוגיה

בשנים האחרונות מושקעים מאמצים בפיתוח טכנולוגיות שיאפשרו ניצול מיטבי של הפקת אנרגיה באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית, כגון: אגירת אנרגיה, הגדלת הניצולת של הפאנלים הפוטו-וולטאיים ומערכות ניקיון מתקדמות שמטרתן לייעל ולקצר את תהליכי התחזוקה של המערכות והתפוקות. שיפורים טכנולוגיים כאמור, עשויים להביא לשיפור הרווחיות של החברה ביחס למערכות פוטו-וולטאיות ומערכות אגירה קיימות ושיוקמו על ידה בהמשך. למידע נוסף בנוגע לשיפורים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע על פעילות החברה, ראו סעיף 7.9 להלן.

6.15. מזג האוויר

למזג האוויר השפעה ישירה על תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות ומשכך, השפעה על רווחיות הפרויקטים שבעלות החברה, שכן תפוקתן של המערכות הפוטו-וולטאיות תלויה במידה רבה בחשיפת הפאנלים הפוטו-וולטאיים לקרינת השמש ובתנאי הטמפרטורה, הרוח והלחץ האטמוספרי בהם מצויים הפאנלים הפוטו-וולטאיים. כמו כן, גם מערכות אגירת אנרגיה עשויות להיות מושפעות ממזג האוויר, שכן מזג אוויר חם באופן קיצוני עשוי לגרום לירידה בנצילות המערכת, ולעלייה בצריכת החשמל של המערכת עקב הצורך במיזוג וקירור הסוללות, לשמירת טמפרטורה מיטבית לעבודת הסוללות. תנאים סביבתיים קיצוניים שאינם ניתנים לחיזוי ובהם סערות, שיטפונות ורעידות אדמה, עלולים להביא להשבתה, זמנית או קבועה, וכן להביא לעיכוב בהקמה של פרויקטים.

להרחבה אודות גורמי הסיכון בתחום הפעילות של החברה ראו סעיף 28 להלן.

המידע המובא לעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה וכיו"ב נתוני מקרו, כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ("מידע צופה פני עתיד"). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה, נכון למועד דיווח זה, לרבות בהתחשב בניסיון העבר, וכן על מחקרי שוק, פרסומים וסקרים בארץ ובעולם שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם תחום האנרגיות המתחדשות בישראל ובמדינות בהן פועלת החברה. יובהר, כי הנתונים המפורטים לעיל לא נבדקו בנפרד על ידי החברה, לפיכך ייתכן שאינם מלאים. אף על פי כן, להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, גם אם אינה מלאה, לגבי תחומי פעילותה של החברה. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות והאומדנים המפורטים לעיל ולהלן, אם יחול שינוי באחד או יותר מהגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 28 להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

להלן תיאור עסקי התאגיד בתקופת הדוח

7.

7.1 כללי - התחום הפוטו-וולטאי, לרבות בשילוב אגירה

אנרגיה סולארית מופקת בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, באמצעות המרת קרני השמש הפוגעות במשטח העשוי מחומרים מוליכים למחצה, והמרת האנרגיה הטמונה בקרני השמש לאנרגיה חשמלית אשר בסוף התהליך מומרת לזרם חשמלי.

המערכת הפוטו-וולטאית מורכבת מלוחות של תאים פוטו-וולטאים הקולטים את קרינת אור השמש, ונקראים גם תאי שמש או קולטים סולאריים. תאים אלו עשויים מחומרים מוליכים למחצה (רוב רובם של התאים הסולאריים עשויים מצורן (סיליקון)). כאשר קרינת אור השמש נקלטת על ידי חומרים אלו, היא משחררת אלקטרונים אשר עם זרימתם דרך החומר המוליך למחצה, מפקים זרם חשמלי. ככל שקרינת השמש הפוגעת בתאים הסולאריים חזקה יותר, כך גדל הזרם החשמלי המופק בהם.

מערכת פוטו-וולטאית כוללת את הרכיבים העיקריים הבאים:

7.1.1 מודולים סולאריים – כל מודול סולארי מכיל כמה עשרות תאים פוטו-וולטאים, כאשר כל אחד מהם מייצר זרם חשמלי, וגודל המערכת כולה נמדד ביחידות של קילו-וואט. מודולים סולאריים נקראים "קולטים סולאריים" או "פאנלים סולאריים".

7.1.2 תשתית התקנה – מסגרת מכאנית המותקנת על מגוון תשתיות (גגות, שטחים קרקעיים, מאגרי מים) שעל גביהן מותקנים הקולטים הסולאריים.

7.1.3 ממיר זרם – רכיב חשמלי הממיר את הזרם החשמלי המיוצר במודולים הסולאריים לזרם הניתן לחיבור לרשת החשמל הארצית.

7.1.4 מונה חשמל – מונה סטנדרטי המסופק על ידי חברת החשמל הרלוונטית ומשמש למדידת כמות החשמל שמייצרת המערכת הפוטו-וולטאית וכן למדידת כמות החשמל שנצרכה. על סמך המדידה של מונה החשמל מתבצע התשלום.

7.1.5 תשתית חשמל – תשתית חשמלית לצורך הולכת הזרם החשמלי מהפאנלים לממירי הזרם ומשם למונה הייצור ורשת החלוקה.

7.1.6 מתקן עקיבה – חלק מהמתקנים הפוטו-וולטאיים כוללים מתקן שעוקב אחרי תנועת השמש. המתקן נועד לייצב את הפאנלים בניצב לשמש במשך כל שעות היום וכך להגיע לנצילות מרבית של המערכת.

7.1.7 מערכת אגירה – כחלק מאסדרות ייעודיות (למשל – הליך תחרותי אגירה מס' 2), ניתן להקים מתקנים פוטו-וולטאיים בשילוב של מערכת אגירת אנרגיה. כמו כן, ניתן להקים מערכות אגירה העומדות בפני עצמן (ראו למשל ביחס לפעילות החברה בתחום האגירה, כמפורט בסעיפים 7.2.6 (ג)-(ה) להלן). מערכת אגירת אנרגיה הינה מערכת חשמלית הכוללת רכיבי אגירה, ממירים, מערכת טעינה, מערכת בקרה ומהפכים (על מנת שהמתקן יוכל לעבוד במקביל לרשת החשמל לצריכה עצמית ו/או להעברת האנרגיה לרשת החשמל).

מערכת פוטו-וולטאית מחוברת ישירות לרשת החשמל הארצית ומזינה אותה בחשמל המיוצר באמצעות המתקן, כאשר היצרן מוכר את האנרגיה שמיוצרת לחח"י על פי תעריפי חברת החשמל ובכפוף למכסות הקבועות בהתאם לרגולציה שבתוקף באותו מועד. בשעות קרינת שמש, התאים הפוטו-וולטאיים מייצרים הספק חשמלי במתח ישר (DC), והממיר הופך את המתח הישר למתח חילופין סינוסי (AC) כמו ברשת, ומזרים אותו לרשת החשמל. החשמל המיוצר נצרך על ידי העומס המקומי או מועבר דרך רשת ההולכה לעומסים אחרים ברשת החשמל של חח"י. בשעות הלילה, המערכת אינה מייצרת חשמל.

ניתן להקים מערכות סולאריות על גבי:

- א. **גגות וקירויים**: הקמת מתקנים על מגוון גגות וקירויים, לדוגמה: בתים פרטיים, מבנים תעשייתיים ומסחריים, מבנים חקלאיים (לרבות חממות), גדרות, לולים, רפתות ומבני משק. הקמה על גבי גגות וקירויים כאמור, מאפשרת להקים את המתקן תוך ניצול מיטבי של הנכס, ומבלי שהמתקן יבוא על חשבון שימוש אלטרנטיבי בנכס.
- ב. **קרקע**: הקמת מתקנים קרקעיים כמתקנים קבועים או עוקבים (כמפורט בסעיף 7.1.6 לעיל).
- ג. **מאגרי מים**: הקמת מתקן על גבי מאגר מים מתאפשרת בשתי שיטות שונות: מערכת צפה על פני המים ו/או מערכת על גבי דפנות המאגר. השיטות מאפשרות ניצול מיטבי של דו-שימוש בחטיבת הקרקע ובנוסף מתקיים תהליך המסייע למניעת אידוי המים במאגר.
- ד. **גידולים חקלאיים (אגרו PV)**: הקמת מתקן על גבי ובשילוב גידולים חקלאיים, כמפורט בסעיף 6.9 לעיל. נכון למועד הדוח, בישראל טרם קיימת אסדרה להקמת מתקני אגרו PV.

7.2 פעילות החברה בתחום הפוטו-וולטאי בישראל

7.2.1 כללי

ככלל, השלבים המרכזיים בייזום והקמה של פרויקט פוטו-וולטאי בישראל הינם: (א) התקשרות עם בעל זכויות בנכס שעליו תוקם המערכת הפוטו-וולטאית; (ב) קידום והשלמת ההליך הסטטוטורי הנדרש לשם הקמת המערכת; (ג) קבלת מכסה תחת אסדרה רלוונטית (בפרויקטים הקרקעיים – זכייה במכרז; ובפרויקטים על גבי גגות – קבלת אישור לבקשה לקבלת מכסה תחת הסדר תעריפי); (ד) קבלת תשובת מחלק חוביבת (מלאה או חלקית) אשר מאפשרת להזרים את החשמל המיוצר במערכת לרשת ההולכה; (ה) קבלת היתר בניה, ככל שנדרש (אלא ככל שישנו פטור מהיתר); ו-ו) הקמת המערכת וחיבורה לרשת החשמל.

על מנת להקים פרויקטים פוטו-וולטאיים בישראל (שלא תחת מכרז ייעודי שבמסגרתו מוקצית קרקע), לרבות פרויקטים של אגירת אנרגיה (Stand alone), נדרשת החברה לחתום על הסכמים עם בעלי הזכויות בקרקעות הרלוונטיות לשם קבלת רשות שימוש באותן הקרקעות או על גבי מבנים המוקמים על אותן קרקעות, לצורך הקמת הפרויקטים.

בהסכמים הנחתמים ביחס לקרקעות הנמצאות בשטחי משבצת של ישובים, בהתאם להחלטות 1455 ו-1584 של מועצת מקרקעי ישראל, החברה נדרשת להקים יחד עם בעל הזכויות, תאגיד משותף ייעודי לפרויקט ("שותפות הפרויקט"), כאשר בעל הזכויות נדרש להחזיק בלפחות 26% מההחזקות בשותפות הפרויקט, והקרקע עליה מוקם הפרויקט, מוקצית על ידי רמ"י ישירות לשותפות הפרויקט.

להלן, בתמצית, עיקרי עקרונות הסכמי השימוש שהחברה הינה צד להם: (א) הגדרת הנכסים שעליהם יוקמו הפרויקטים ותקופת השימוש, שהינה, על פי רוב, 24 שנים ו-11 חודשים; (ב) הגדרת תנאים מתלים לקיום ההסכמים, כדוגמת קבלת אישורים והיתרים נדרשים לשם הקמת הפרויקטים והפעלתם; עמידה בלוחות זמנים וקבלת מימון לטובת הפרויקטים; (ג) הגדרת התמורה שתשולם לבעלי הזכויות בקרקע ואופן התשלום; (ד) הגדרת התחייבויות בעלי הזכויות, באופן שיאפשר קבלת מימון לפרויקטים, המחאת הזכות לתקבולים מחח"י בגין החשמל שיוצר תחת הפרויקטים ושעבוד התקבולים לטובת הגורם המממן; (ה) הגדרת עקרונות מסחריים אשר יכללו בהסכם השותפות שייחתם עם בעל הזכויות, לרבות מנגנוני קבלת החלטות ואופן העמדת ההון העצמי; (ו) חלוקת האחריות בין הצדדים בכל הנוגע למיסים, הוצאות והיטלים שנוגעים להקמת הפרויקט; ו-ז) מתן זכות לבעל הזכויות בקרקע להחזיק בשותפות הפרויקט בשיעור החזקה של עד 49%.

כמו כן, לשם הקמת הפרויקטים של החברה, החברה (באמצעות תאגיד הפרויקט הייעודי שהוקם), מתקשרת בהסכם עם קבלן הקמה (EPC), אשר אחראי באופן מלא ובלעדי לתכנון, לביצוע הרכש

ולהקמה של הפרויקט. חוזה ההקמה שהחברה הינה צד להם, כוללים, בין היתר, התחייבויות של קבלני ההקמה לביצוע והשלמת הפרויקט בהתאם לאבני דרך, עמידה במבחני קבלה שונים ועמידה בביצועי הפרויקט. בצד התחייבויות אלה, קיימים קנסות בגין אי עמידה בהתחייבויות האמורות. כמו כן, חוזה ההקמה מגדירים את תקופת האחראיות של קבלן ההקמה ואת הערבויות שיועמדו על ידי קבלן ההקמה לטובת הבטחת התחייבויותיו בקשר עם הקמת המתקן ותפוקות ביצועי המתקן.

הסכם התפעול והתחזוקה (O&M) בגין הפרויקטים האמורים נחתם בדרך כלל עם קבלן ההקמה של אותו פרויקט, אשר על פי רוב ישמש ביחס לפרויקט האמור גם כקבלן התפעול. הסכמי התפעול הינם לרוב לתקופה קצובה עם אפשרות להארכה. הסכם התפעול מסדיר את התחייבויותיו של קבלן התפעול, הכוללים, בין היתר, את התפעול השוטף של המתקן, עמידה בביצועי המתקן המובטחים, טיפול בתקלות, טיפולי תחזוקה וטיפוליים מונעים, אספקת חלקי חילוף והחלפת חלקים, לימוד בעיות ופתרון וזאת לצד העברת דוחות ודיווחים שוטפים לחברה.

החברה פועלת לאורך כל שרשרת הערך, החל משלב הייזום, שלב ההקמה ועד לשלב התפעול והתחזוקה של נכסיה, ובכך ממקסמת את התשואה על אותם הנכסים.

7.2.2. האסדרות בתחום הפוטו-וולטאי

פעילות ייצור החשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים מוסדרת בחוק משק החשמל וכן בתקנות, הוראות והחלטות רשות החשמל. אסדרות אלו קובעות את ההספק המותקן אשר ביחס אליו ניתן לקבל הקצאת מכסה, הליכי הקמת המערכות ולוחות זמנים, האופן שבו ניתן להתחרות על זכייה במכסות האמורות, התעריף לו יהיו זכאים הזוכים, ותנאים נוספים שהזוכים נדרשים לעמוד בהם על מנת לקבל אישור הפעלה מסחרית או רישיון ייצור והספקה, לפי העניין.

להלן יובא תיאור האסדרות השונות שפרסמה רשות החשמל, החלות במועד דוח זה ביחס למתקנים השונים של החברה ואופן קביעת התעריפים המשולמים על פי כל אסדרה:

א. אסדרה לייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת בשיטת מונה נטו ("אסדרת מונה

נטו") – נקבעה לראשונה על ידי רשות החשמל בשיבה מס' 389 (החלטה מס' 10) מיום 25 בדצמבר 2012 ועודכנה במהלך השנים. זוהי אסדרה צרכנית, המאפשרת לצרכן החשמל לייצר ולצרוך בעצמו את החשמל הסולארי אותו הוא מייצר, בכפוף לתנאי האסדרה, כאשר התשלום ע"י הצרכן לתאגיד הפרויקט הרלוונטי, נעשה על בסיס תעריף עומס וזמן (תעו"ז). נכון למועד פרסום הדוח, לחברה מערכת אחת תחת אסדרה זו, בעלת הספק מותקן של כ-0.6 מגה-וואט.

ב. אסדרות מבוססות מכסות עם תעריף קבוע עד לשנת 2016 ("אסדרות תעריף ישנות") –

עד לשנת 2016, חלה בישראל אסדרה המבוססת על מכסות תעריף, לפיה נקבע תעריף קבוע (אשר השתנה ממכסה למכסה) לתקופה של 20 שנה ממועד תחילת ההפעלה המסחרית, צמוד למדד המחירים לצרכן. האסדרות הן בדרך כלל תלויות מכסה וזמן. ההצטרפות לאסדרות אינה מצריכה קבלת רישיון, אך על צרכן המבקש להקים מערכת וליהנות מההסדר התעריפי, לעמוד במספר תנאים שנקבעו על ידי רשות החשמל, אשר חלקם עודכנו ושונו מאסדרה לאסדרה. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 327 מערכות הפועלות תחת אסדרה זו, בעלות הספק מותקן כולל של כ-16.2 מגה-וואט.

ג. אסדרות מבוססות מכסות עם תעריף תעריף קבוע החל משנת 2018 ("אסדרות תעריף

חדשות") – בחודש מרץ 2018 הודיעה רשות החשמל, בין היתר, על קביעת מכסה ראשונית של 300 מגה-וואט למתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית על גבי גגות, מאגרי מים ובריכות דגים, בהספק למתקן העולה על 15 קילו-וואט אך אינו עולה על 100 קילו-וואט, בתעריף של 45 אג'. בחודש דצמבר 2019, פרסמה הרשות הקלה לעניין

זה והחילה את התעריף האמור גם על מתקנים עד 200 קילו-וואט, וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2020, ללא מגבלת מכסה ולתקופה של 25 שנה, ובכפוף לרישום.

ביום 15 בדצמבר 2021, פרסמה רשות החשמל את החלטה מס' 62002 - תעריף המשך למתקני יצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית לצריכה עצמית והעברת עודפים לרשת, במסגרתה נוספה מדרגת תעריף נוספת למתקנים בין 100 ל-300 קילו-וואט, כך שהתעריף שישולם למתקן שישולב לפי אסדרה זאת משקלל את התעריף של עד 15 קילו-וואט ל-15 קילו-וואט הראשונים (48 אג'), את התעריף של עד 100 קילו-וואט ל-85 קילו-וואט הבאים (41 אג'), את התעריף של עד 300 קילו-וואט ל-200 קילו-וואט הבאים (24.5 אג'), ואת התעריף של ההליך התחרותי האחרון למתקני גגות, בתוספת של 4% וללא הצמדה למדד על יתרת ההספק אשר לא יעלה על 630 קילו-וואט (18.91 אג') על פי תוצאות ההליך התחרותי האחרון של הגגות והמאגרים המפורסם במועד קבלת ההחלטה). התעריף כאמור יחול על מתקנים שנרשמו אצל המחלק החל מיום 1 במרץ 2021. לקראת מועד פקיעת האסדרה (דצמבר 2023), הרשות תבחן את אופן המשכה, לרבות גובה התעריפים. כמפורט בסעיף 7.2.6 (ב) להלן, החברה יוזמת ומקימה מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מסחריים תחת אסדרה תעריפית זו באמצעות סולגרין גגות.

ד. **אסדרת ברירת מחדל ("אסדרת ברירת מחדל")** – בחודש מרץ 2018, פורסמה אסדרה צרכנית המאפשרת לצרכן להקים מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית המתחברת לרשות החלוקה בחצרו של הצרכן, ולמכור לחח"י את עודפי החשמל שלא נצרכו על ידו. האסדרה היתה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הגבלת מכסה. תחולת האסדרה הינה לתקופה של 23 שנים ממועד חיבור המערכת לרשת החשמל. נכון למועד הדוח, התעריף המשולם מכוח אסדרה זו עבור עודפי החשמל הינו 16 אג' לקילו-וואט שעה, ואילו התעריף המשולם לתאגיד הפרויקט על ידי הצרכן אשר צורך את החשמל הינו תעריף תעו"ז, בניכוי הנחה מסוימת. לחברה מערכת אחת בשלבי הקמה תחת אסדרה זו בהספק מותקן של 0.5 קילו-וואט.

ה. **אסדרות המבוססות על הליכים תחרותיים ("אסדרת הליכים תחרותיים")** – בחודש דצמבר 2016, פרסמה רשות החשמל החלטה שעניינה "עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחוברים למתח גבוה ומתח נמוך", והחל משנת 2017, פועלת רשות החשמל לפרסום מכסות חדשות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במתח גבוה ונמוך (עם מכסות מינימום ושמירת הזכות להרחבתן), במסגרת הליכים תחרותיים על תעריף החשמל, המפורסמים על ידה ("ההליכים התחרותיים").

עד למועד הדוח פורסמו תשעה הליכים תחרותיים (שניים מהם בשילוב אגירה), במסגרתם המציעים מתחרים על הצעת התעריף הנמוך ביותר עבור קילו-וואט שעה. במסגרת ההליך התחרותי, התעריף נקבע בשיטת "מחיר שני אחיד", המעניק לזוכים תעריף אחיד בגובה ההצעה הנמוכה ביותר אשר לא זכתה במכרז, דהיינו, כל ההצעות הזוכות מקבלות תעריף אחיד, גם אם הציעו הצעה נמוכה יותר. חיבור מתקנים לרשת החשמל במסגרת ההליך התחרותי יתבצע בטווח של 12-30 חודשים מיום פרסום הזכייה, בהתאם לתנאי ההליך התחרותי הרלוונטי. ככל שהמתקן לא יסונכרן לרשת החשמל עד למועד המחייב בתום התקופה, כלל הזכויות הקשורות למכסה יפקעו וערכות ההקמה תחולט במלואה. במסגרת ההליכים התחרותיים בוטל הצורך ברישיון מותנה בכלל וברישיון ייצור למתקנים מתחת ל-16 מגה-וואט בפרט, וכן נקבע כי ההספק המותקן הוא ההספק הממשי המרבי שרשאי המתקן להוציא לרשת.

להלן נתונים אודות מערכותיה של החברה אשר הוקמו או יוקמו מכוח הליכים תחרותיים:

ההליך התחרותי	מועד הזכייה	הספק (AC)	הספק (DC)	תעריף ל-1 קווי"ש (אג')	תקופת התעריף	ערבות הקמה (אלפי ש"ח)	סטטוס
הליך תחרותי מס' 2 - מתח גבוה	דצמבר 2017	3.93	5.1	19.78	23 שנים מהפעלה מסחרית	-	הפעלה מסחרית
הליך תחרותי מס' 3 - מתח גבוה	אפריל 2019	18	25.5	18.18	23 שנים מהפעלה מסחרית	הושבה במלואה	הפעלה מסחרית
הליך תחרותי מס' 4 - מתח גבוה	נובמבר 2019	7	10.3	17.98	23 שנים מהפעלה מסחרית	הושבה במלואה	הפעלה מסחרית
הליך תחרותי בשילוב אגירה מס' 2 - מתח גבוה	דצמבר 2020	95.6	210~	17.45	מהפעלה מסחרית ועד ליום 29.12.2045	57,360	לקראת הקמה

בהתאם להודעת רשות החשמל, במהלך שנת 2022 צפויים להתפרסם הליכים תחרותיים נוספים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, הן ברשת החלוקה והן ברשת ההולכה, כאשר ההערכה היא ביחס להליכים תחרותיים ברשת החלוקה, כי אלה יכללו דרישה לשילוב יכולת אגירה יחד עם המתקנים הפוטו-וולטאיים. לחברה צבר פרויקטים בייזום אותם היא מתעתדת להגיש במסגרת הליכים תחרותיים עתידיים שיפורסמו על ידי רשות החשמל או במסגרת אסדרות נוספות, כפי שיהיו בתוקף.

7.2.3. מכרזים ייעודיים

בנוסף לאסדרות שפורטו לעיל, מעת לעת מתפרסמים מכרזים ייעודיים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל, לרבות על ידי רשות מקרקעי ישראל והחשב הכללי. תנאי המכרזים הייעודיים שונים זה מזה, כאשר בחלקם המכרז הינו ביחס לתעריף המוצע כאשר הקרקע מועמדת לשימוש הזוכים ללא תמורה, ובחלקם המכרז הינו ביחס למחיר עלות הקרקע עליה יותקנו המערכות, כאשר התעריף הינו קבוע לכל הזוכים במכרז.

בהמשך לאמור בסעיף 4.1.2 לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השלישי של שנת 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-171117) ("הדוח לרבעון השלישי של החברה לשנת 2021"), ביום 19 באוגוסט 2021, הגישה החברה יחד עם Scatec ASA, חברה המאוגדת ורשומה למסחר בנורווגיה, הצעה במסגרת מכרז B.O.T לתכנון, הקמה, תפעול, תחזוקה והעברה של תחנת כוח פוטו-וולטאית בשילוב מערכת אגירה בהספק כולל של 180 מגה-וואט והספק אגירה של לפחות 210 מגה-וואט שעה, בסמוך לדימונה ("מכרז דימונה"). הצעתו של צד שלישי נבחרה כהצעה הזוכה.

בכוונת החברה להתמודד במכרזים שונים שיפורסמו מעת לעת, לרבות במכרזים אשר יפורסמו על ידי החשב הכללי ורמ"י.

7.2.4. מידע אודות הנכסים בהפעלה מסחרית של החברה בישראל

בהמשך לאמור בסעיף 4.1.4 לדוח לרבעון השלישי של החברה לשנת 2021, בתאריכים 12 בספטמבר ו-4 באוקטובר 2021, הופעלו מסחרית שני פרויקטים קרקעיים של החברה, בהספק מותקן כולל של כ-26 מגה-וואט, אשר הוקמו על ידי החברה מכוח הליך תחרותי מס' 3, ובסמוך למועד פרסום הדוח, הופעל מסחרית פרויקט קרקעי של החברה בהספק מותקן כולל של כ-10.3 מגה-וואט, אשר הוקם מכוח הליך תחרותי מס' 4. ערבויות ההקמה שהעמידה החברה בקשר עם פרויקטים אלה בסך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, הושבו לחברה

במלואן. כמו כן, בתאריך 27 באוקטובר 2021, הופעל מסחרית פרויקט שהוקם על ידי החברה על גבי מאגר מים, בהספק מותקן כולל של 0.93 מגה-וואט.⁴⁰

כמו כן, הקימה החברה והפעילה מסחרית מתקן לאגירת אנרגיה בחצרי לקוח בהספק אגירה כולל של כ-0.4 מגה-וואט שעה.

לפרטים אודות הנתונים הפיננסיים של הנכסים בהפעלה מסחרית של החברה, ראו סעיף 3 לחלק ב' לדוח - דוח הדירקטוריון.

7.2.5. מידע אודות הנכסים הפוטו-וולטאיים של החברה בישראל שנמצאים בשלבי הקמה ולקראת הקמה

נכון למועד פרסום הדוח, החברה נמצאת בשלבי הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות מסחריים בישראל, בהספק מותקן כולל של כ-12.5 מגה-וואט, של מערכות פוטו-וולטאיות מסחריות בארה"ב, בהספק מותקן כולל של כ-8.5 מגה-וואט, ושל מערכות פוטו-וולטאיות קרקעיות באיטליה, בהספק מותקן כולל של כ-3 מגה-וואט.

כמו כן, החברה פועלת למימוש זכייתה במסגרת הליך תחרותי אגירה מס' 2 והינה לקראת הקמה של פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים ברחבי הארץ בהספק מותקן כולל של כ-210 מגה-וואט. כפי שצוין בסעיף 6.2 לעיל, ביום 14 במרץ 2022 התקבלה החלטה של רשות החשמל ביחס להארכת מועדים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת לפיה הוארכו המועדים המחייבים והמועדים המחייבים המירביים, בין היתר, בהליך תחרותי אגירה מס' 2 בפרק זמן של חודש וחצי ללא תוספת ערבות באופן שאינו פוגע בתקופת ההפעלה המסחרית.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת להתקשר עם קבלני הקמה, יצרני ציוד פוטו-וולטאי ויצרני מערכות אגירה, לצד קידום סגירה פיננסית, לשם הקמת הפרויקטים האמורים.

למידע אודות שיתוף הפעולה של החברה עם אוגווינד ביחס לפתרונות אגירה עבור הליך תחרותי אגירה מס' 2, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-141264).

לפרטים אודות הנתונים הפיננסיים ביחס למערכות החברה אשר נמצאות בשלבי הקמה ולקראת הקמה נכון למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 3 לחלק ב' לדוח - דוח הדירקטוריון.

המועדים המפורטים לעיל ביחס להשלמת הקמת מערכות החברה וחיבורן לרשת החשמל הינם מידע צופה פני עתיד, אשר מתבסס על הערכות החברה, ויתכנו שינויים ביחס למימוש, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה כגון עיכוב בהשלמת ההקמה ו/או בקבלת האישורים הנדרשים וכל יתר גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם.

7.2.6. מידע אודות הנכסים של החברה שנמצאים בשלבי ייזום

א. ייזום של פרויקטים בתחום הגגות המסחריים

ביום 15 בספטמבר 2020, כחלק מיעדיה האסטרטגיים של החברה לפיתוח צבר פרויקטים על גבי גגות מסחריים, התקשרה החברה עם חברה יזמית מקומית במזכר הבנות לצורך ייזום משותף של פרויקטים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מסחריים. מכוח מזכר הבנות זה, הקימו הצדדים במהלך חודש נובמבר 2020 שותפות מוגבלת המוחזקת על ידם בחלקים שווים, אשר החלה לפעול לייזום והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מסחריים ("שותפות גגות"). במהלך תקופת הדוח, נחתם הסכם

40 מערכת זו מורכבת ממערכת בהספק מותקן של 400 קילו-וואט תחת אסדרה תעריפית של 45 אג', וממערכת בהספק מותקן של 530 קילו-וואט תחת אסדרת ברירת מחדל.

מפורט בין הצדדים, אשר מסדיר את יחסי הצדדים ביחס לשותפות גגות ולפעילותה. למידע נוסף אודות ההסכם עם החברה היזמית האמורה, ראו ביאור 9.ה לפרק ג' – דוחות כספיים. יצוין כי ביום 29 בדצמבר 2021, רכשה החברה החזקות נוספות בשותפות גגות, כך שנכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה ב-67% מהזכויות בשותפות גגות ובשותף הכללי שלה.

למידע נוסף אודות צבר הפרויקטים של החברה (באמצעות שותפות גגות) בהפעלה מסחרית, בהקמה ובייזום, ראו סעיף 3 לחלק ב' לדוח – דוח הדירקטוריון.

ב. ייזום של פרויקטים בתחום המבנים החקלאיים, לרבות חממות

לאחר תאריך הדוח, ביום 20 בפברואר 2022 התקשרה החברה, באמצעות סולגרין גגות, יחד עם עמיר שיווק והשקעות בחלקאות בע"מ ("עמיר שיווק") ופ. מרום שירותי בניה ופרויקטים (2003) בע"מ ("פ. מרום") בהסכם מחייב לשיתוף פעולה אסטרטגי ארוך טווח ביחס לפרויקטים בתחום המבנים החקלאיים. הסכם מחייב זה נחתם על בסיס העקרונות שנכללו במזכר הבנות שנחתם בקשר עם שיתוף פעולה זה ביום 25 בדצמבר 2021.

שיתוף הפעולה עתיד להתבצע באמצעות שותפות מוגבלת אשר תוחזק (לרבות השותף הכללי שלה) על ידי סולגרין גגות (50%), עמיר שיווק (25%) ופ. מרום (25%) ("השותפות"), כאשר השותפות תעסוק בייזום, מימון, הקמה ותפעול של מערכות סולאריות על גבי מבנים חקלאיים, לרבות חממות (קיימות וחדשות), בתי רשת ומבנים חקלאיים נוספים. נכון למועד אישור הדוח, לשותפות צבר פרויקטים בייזום, בהיקף לא מהותי.

נכון למועד פרסום הדוח, לשותפות צבר נכסים בייזום בהספק מותקן כולל של כ-4.5 מגה-וואט.

למידע נוסף אודות שיתוף הפעולה האמור, ראו דיווח מיידי מיום 21 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 222-01-020626) וכן ביאור 27.ב לחלק ג' – דוחות כספיים.

ג. ייזום של פרויקטים בתחום אגירת האנרגיה (Microgrid) בחצרי הלקוח

במהלך תקופת הדוח, התקשרה החברה עם חברה יזמית העוסקת בניהול מחלקי חשמל בשטחי קיבוצים, בהסכם לשיתוף פעולה אסטרטגי ארוך טווח לייזום, פיתוח, הקמה, ניהול ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה (Microgrid) ברחבי הארץ לרבות בשטחי קיבוצים, ומתן שירותים נלווים, באמצעות תאגיד ייעודי שהוקם על ידי הצדדים לטובת פעילות זו, ואשר נמצא בשליטת החברה (51%) ("סולגרין אנרגיה חכמה").

סולגרין אנרגיה חכמה פועלת להתקשרות עם צרכני חשמל בעלי נקודות חיבור לרשת החשמל, כדוגמת קיבוצים, מפעלים וכיו"ב ("הלקוח"), להקמת מתקני אגירת חשמל בחצריהם, אשר נטענים מרשת החשמל וממערכות פוטו-וולטאיות בשטחיהם בשעות השפל ופורקים את החשמל הנטען לרשת החשמל של הלקוח בשעות השיא. באופן זה, מתקן האגירה מאפשר אופטימיזציה למחיר החשמל של הלקוח ויוצר רווח כלכלי כתוצאה מפער התעריפים. היקף הפרויקטים האמורים נעים בין כמה מאות קילו-וואט שעה לפרויקט ועד כמה עשרות מגה-וואט שעה לפרויקט. כמו כן, להערכת החברה, סולגרין אנרגיה חכמה צפויה להנות מהכנסות בגין שירותים נוספים שתספק למנהל המערכת, כגון שירותי זמינות וגיבוי (בכפוף לכניסתן לתוקף של אסדרות מתאימות, ככל שיהיו). בנוסף, רישיון הספקת חשמל שהוענק לחברה ביום 14 בפברואר 2022, כמפורט

בסעיף 6.4 לעיל, צפוי להוות זרז נוסף לפעילות סולגרין אנרגיה חכמה, וזאת בין היתר, בשל היכולת להתקשר בעסקאות בילטרליות עם לקוחות שונים.

ההתקשרות עם הלקוח, מבוססת על העקרונות שלהלן: (א) הפרויקט יוקם ויתופעל על ידי תאגיד ייעודי; (ב) קיימת הגדרה של הנכסים שעליהם יוקמו הפרויקטים ושל תקופת השימוש, שהינה, על פי רוב, 24 שנים ו-11 חודשים; (ג) בתמורה לאגירת החשמל והזרמתו מהמתקן ומתן שירותי ייעול אנרגטי, התאגיד הייעודי יהיה זכאי לתשלום מהלקוח בגובה ההפרש שבין התעריף המופחת שבו צרך התאגיד המשותף את החשמל לבין התעריף בשעות השיא שבו צרך הלקוח את החשמל מהמתקן; (ד) שיתוף הפעולה מול צרכן החשמל הרלוונטי, ייעשה במתווה של תשלום שכירות ו/או החזקת זכויות בתאגיד הייעודי; וכן (ה) מימון שיועמד על ידי החברה לתאגיד הייעודי, יועמד כהלוואת בעלים שתהיה קודמת לחלוקות.

מאז הקמתה של סולגרין אנרגיה חכמה, פועלת החברה באמצעותה בייזום, הקמה, ניהול ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה בחצרי לקוחות ברחבי הארץ, נכון לתאריך אישור הדוח, לסולגרין אנרגיה חכמה מתקן אגירה אחד מופעל מסחרית בהספק אגירה כולל כ-0.4 מגה-וואט שעה אגירה, וצבר פרויקטים בייזום בהספק אגירה הכולל של כ-21 מגה-וואט שעה אגירה.

למידע נוסף אודות הסכם שיתוף הפעולה, ראו ביאור 9.9 לפרק ג' – דוחות כספיים.

ד. ייזום של פרויקט מתקן חלוצי יחד עם אוגווינד

ביום 13 בנובמבר 2020, התקשרה החברה עם אוגווינד במוזכר הבנות מחייב להקמת תאגיד משותף שיוחזק על ידי הצדדים בחלקים שווים ("התאגיד המשותף") ויפעל להקמת מתקן פוטו-וולטאי קרקעי לייצור חשמל בשילוב מערכת אגירה בטכנולוגיה ייחודית שפיתחה אוגווינד, אשר יהווה מתקן חלוצי לאגירת האנרגיה המופקת במתקן והזרמתה לרשת החשמל ("המתקן החלוצי"). הספקו הצפוי של המתקן החלוצי הינו כ-2.5 מגה-וואט (AC). למידע נוסף אודות עקרונות שיתוף הפעולה כאמור, ראו ביאור 9.9 לחלק ג' – דוחות כספיים.

בהתאם להחלטת רשות החשמל משיבה 599 מיום 1 בפברואר 2021, על המתקן החלוצי יחול התעריף שנקבע בהליך תחרותי אגירה מס' 2, שהינו 17.45 אגורות לקילו-וואט שעה, צמוד מדד (17.89 אגורות לקילו-וואט למועד הדוח).

כן, ביום 13 במרץ 2022 התקבלה הודעת הוועדה המשותפת לקמ"ג ורותרם תעשיות בע"מ על זכיית התאגיד המשותף במכרז שערכה רותרם תעשיות בע"מ ביחס להקמת מתקני חלוצי בשטחה, וכי הצעתו של התאגיד המשותף דורגה במקום הראשון מבין ההצעות שהוגשו לוועדה. בהתאם, בכוונת החברה, באמצעות התאגיד המשותף, להתחיל את הקמת המתקן החלוצי במהלך שנת 2022.

להערכת החברה, תנאי הקמת המתקן החלוצי (ככל שיוקם) יהיו דומים לתנאי הקמת מתקני אנרגיה מתחדשת משולבי אגירה, מכוח הליכים תחרותיים שעורכת רשות החשמל ולתקופה של כ-23 שנים שתחילתן במועד ההפעלה המסחרית.

ה. ייזום פרויקטים בתחום אגירת האנרגיה המערכתית (Stand alone)

למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת הזדמנויות שונות להרחבת פעילותה לתחום של פיתוח, ייזום, הקמה ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה מערכתית (Stand Alone), אשר ישמשו, בין היתר, לאיזון עומסים וגישור על התנודתיות של אספקת החשמל לרשת

ממתקני ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות. בהקשר זה, פועלת החברה לאיתור שטחים זמינים המתאימים להקמת מתקנים מסוג זה ולהתקשרות עם בעלי הזכויות בשטחים אלה בהתאם, אם וכאשר תתפרסם אסדרה מתאימה אשר תאפשר את הקמתם.

בהתאם לשימוע שפרסמה רשות החשמל ביום 15 בדצמבר 2021 (קביעת אמות מידה למתקני אגירה ברשת ההולכה אשר יחולו על יצרנים בהליך תחרותי מס' 1 למתקני אגירה ברשת ההולכה), צפוי להתפרסם הליך תחרותי להקמת מתקני אגירה ברשת ההולכה בסמוך לאחר קבלת החלטה בשימוע האמור⁴¹.

למידע נוסף אודות הרגולציה המתגבשת ביחס לתחום אגירת האנרגיה המערכתית, ראו סעיף 7.7.1 (ז) להלן.

1. ייזום של פרויקטים בתחום האגרו PV

ביום 21 ביולי 2021, בהמשך לקול קורא שפורסם על ידי משרד האנרגיה ומשרד החקלאות להגשת תכניות מקדימות לדו-שימוש באנרגיות מתחדשות בשטחים חקלאיים, הגישה החברה בשיתוף פעולה עם ישובים וחקלאים שונים ברחבי הארץ, 21 הצעות להקמת מתקני חלוף, לבחינת השפעת הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גידולים שונים והטמעת טכנולוגיות שונות במתקנים אלו, אשר קשורות הן לחקלאות והן למתקנים הפוטו-וולטאיים. המחקרים מושא ההצעות האמורות יתבצעו בשיתוף עם מכוני המחקר של משרד החקלאות וחוקרים מובילים בתחומי המחקר הרלוונטיים.

ביום 17 בינואר 2022, הודיעו משרד האנרגיה ומשרד החקלאות, כי 13 מתוך ההצעות שהגישה החברה להקמת מתקני חלוף בתחום האגרו PV התקבלו. בכפוף לקבלת תעריף וככל שתאושר תמ"א להוצאת היתרי בניה עבור מתקנים אלה, בכוונת החברה לפעול להקמת 12 מתוך המתקנים האמורים. להערכת החברה, כל מתקן צפוי להיות בהספק מותקן של כ-1 מגה-וואט. יצוין, כי החברה לא נדרשה להעמיד ערבויות בקשר עם זכיית הצעותיה כאמור.

בנוסף למתקני החלוף האמורים, החברה בוחנת הזדמנויות נוספות בתחום של פיתוח, ייזום, הקמה ותפעול של מתקנים פוטו-וולטאיים בתחום האגרו PV, ובכלל זה, חתמה החברה על מספר הסכמים לשיתוף פעולה עם מרכזי מחקר ופיתוח של משרד החקלאות, אשר יעניקו ליווי במחקר, בקרה וניתוח של השפעות התקנות מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גידולים חקלאיים שונים, וכן פועלת לקידום שיתופי פעולה עם גופים נוספים, לצורך קידום פרויקטים בתחומי הדו-שימוש, לרבות אגודות שיתופיות וחברות מסחריות שונות.

יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, טרם גובשה אסדרה בתחום, אולם להערכת החברה, עמדת משרדי הממשלה הינה לאפשר הקמת מתקני פיילוט בדרך של אגרו PV תחת בקרה ומעקב של משרד החקלאות, על מנת, בין היתר, לסייע בעמידה ביעדי ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות עד לשנת 2030.

2. ייזום של פרויקטים ברחבי הארץ

בנוסף לצבר הפרויקטים של החברה בשלבי ייזום כמפורט לעיל, לחברה פרויקטים נוספים בשלבי ייזום ברחבי הארץ אשר צפויים להיות מוגשים למכרזים הבאים שעתידיה

41 ראו באתר רשות החשמל, בכתובת: www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/shim_agira_holacha.

לפרסם רשות החשמל במהלך השנים הבאות, והחברה ממשיכה לפעול לאיתור שטחים זמינים נוספים המתאימים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים נוספים (לרבות מערכות אגירה) לשם הגדלת צבר הפרויקטים שלה.

למידע נוסף אודות כלל הפרויקטים בייזום של החברה נכון למועד הדוח, ראו סעיף 3 לחלק ב' לדוח - דוח הדירקטוריון.

המידע המובא לעיל בדבר תחזיות והערכות החברה לגבי הקמתם של מתקני חלוף, לרבות מתקני אגרו PV ומדיניות משרדי ממשלה ביחס למתקנים אלו, פרסום מכרזים נוספים לייצור חשמל, התקשרויות בהסכמים ושיתופי פעולה פוטנציאליים, בנוגע לפרויקטים בהקמה או בשלבי הייזום השונים, הנו מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על תחזיות, נתונים, מידע הקיים בחברה ועל הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה, נכון למועד הדוח. הערכות ותחזיות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל וזאת כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ובכללם, משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים וסביבתיים, נתוני הפרויקטים שבפיתוח וכן יתר גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם.

7.3. פעילות החברה בתחום הפוטו-וולטאי באיטליה

7.3.1. אסדרות וערוצים נוספים למכירת חשמל⁴²

במסגרת פעילות החברה בתחום הפוטו-וולטאי באיטליה, החברה פועלת בשני ערוצים: האחד, רכישה של מתקנים פוטו-וולטאיים פעילים בשוק המשני (מרביתם פועלים מזה כעשור); והשני, ייזום ופיתוח של פרויקטים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים קרקעיים. המתקנים שרוכשת החברה בשוק המשני נהנים מאסדרה כמפורט בסעיף (א) להלן, ואילו המתקנים הפוטו-וולטאיים שיוזמת החברה יפעלו תחת האסדרה הרלוונטית במועד הקמתם, לרבות התקשרות בהסכמים בילטרליים למכירת החשמל שיוצר בהם, בין היתר, כמפורט בסעיף (ד) להלן.

להלן פירוט האסדרות והמתווים המסחריים הרלוונטיים באיטליה הנוגעים למכירת חשמל המיוצר ממתקנים פוטו-וולטאיים, אשר אלה הם עיקרם:

א. **אסדרות "Conto Energia"** - אסדרות של מחירי הזנה שחלות ביחס למתקנים פוטו-וולטאיים שהוקמו בין השנים 2005 ועד 2013. אסדרות אלה ניתנו תחת תכנית סבסוד של ממשלת איטליה לפרויקטים של אנרגיה פוטו-וולטאית. מדובר על סבסוד שניתן בנוסף לתקבולים המתקבלים בגין מכירת החשמל המיוצר במתקן הפוטו-וולטאי, כלומר, מודל ההכנסות בהתאם לאסדרה זו מורכב מסובסידיות וממכירת חשמל המיוצר במתקן, כאשר הסובסידיה מהווה חלק משמעותי מכלל מקורות ההכנסה של המתקן הרלוונטי. ביחס לפורטפוליו הנכסים שרכשה ועתידה לרכוש החברה באיטליה, הסובסידיה שהינה רכיב קבוע, מהווה בין 75% - 80% מכלל ההכנסות של הנכסים בפורטפוליו.⁴³ רוב הנכסים המניבים שהחברה רכשה ועתידה לרכוש באיטליה, כמפורט בסעיף 7.5.2 להלן, נמצאים תחת אסדרות אלה.

42 ראו ה"ש 22 לעיל לעניין דוח MBS Consulting.

43 היחס בין הסובסידיה לבין ההכנסות ממכירת חשמל משתנה מאחר שרכיב הסובסידיה הינו קבוע, בעוד שההכנסות ממכירת חשמל נגזרות ממחיר החשמל בשוק.

להלן פירוט אודות התעריפים תחת האסדרות השונות בקטגוריה זו נכון למועד פרסום הדוח:

אסדרה	תעריף מקורי (אירו/מגה-וואט מותקן) ⁽¹⁾	תקופת האסדרה	תקופת התעריף	הערות
Conto Energia-1	0.445-0.490	2005-2007	20 שנה	החברה לא רכשה והיא אינה צפויה לרכוש מערכות פוטו-וולטאיות תחת אסדרה זו.
Conto Energia-2	0.346-0.44	2007-2010	20 שנה	החברה רכשה והינה פועלת לרכישת מערכות פוטו-וולטאיות שהוקמו תחת אסדרה זו.
Conto Energia-3	0.266-0.355	2010-2011	20 שנה	החברה רכשה והינה פועלת לרכישת מערכות פוטו-וולטאיות שהוקמו תחת אסדרה זו.
Conto Energia-4	0.141-0.325	2011-2012	20 שנה	החברה רכשה והינה פועלת לרכישת מערכות פוטו-וולטאיות שהוקמו תחת אסדרה זו.
Conto Energia-5	0.124-0.142 ⁽²⁾	2012-2013	20 שנה	תחת אסדרה זו כל החשמל נמכר ל-GES. החברה אינה מעריכה כי תרכוש מערכות שהוקמו תחת אסדרה זו.

⁽¹⁾ התעריפים המפורטים בטבלה מעלה מתייחסים למערכות בהספק מותקן של בין 200 קילו-וואט ל-1 מגה-וואט (בשים לב לגודל המערכות הפוטו-וולטאיות שרוכשת החברה) ומשקפים טווח תעריפים, כאשר התעריף הספציפי החל על המתקן תלוי בסוג המתקן, מועד חיבורו וגודלו. כן, התעריפים המפורטים בטבלה הינם התעריפים המקוריים תחת האסדרות האמורות, לפני הפחתה בתעריף, כמפורט להלן.

⁽²⁾ התעריפים האמורים פוחתים מידי חצי שנה בין השנים 2013-2016.

מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי חממות - התעריף שחל ביחס למתקנים אלה, הינו ממוצע של תעריף למתקן שהוקם על גבי גג מבנה לבין תעריף של מתקן קרקעי, בהתאם לאסדרה הרלוונטית⁴⁴. יצוין כי חלק מהנכסים המניבים שהחברה רכשה באיטליה ומתעתדת לרכוש הינם על גבי חממות.

הפחתת תעריפים במסגרת אסדרות Conto Energia:

(1) בשנת 2014, עודכנה מדיניות ממשלת איטליה ביחס לסבסוד שניתן תחת האסדרות האמורות⁴⁵, כך שהסבסוד האמור הופחת בהתאם למנגנון הפחתת התעריף שנבחר על ידי בעל המערכת הפוטו-וולטאית (Spalma Incentivi), מבין שלוש חלופות שהוצעו לבעל המתקן⁴⁶. רכישת המערכות הפוטו-וולטאיות באיטליה על ידי החברה, הביאה בחשבון את התעריפים העדכניים של מערכות אלה לאחר ההפחתה האמורה, בשים לב למנגנון הפחתת המחיר שנבחר על ידי בעל המערכת.

44 האמור הנו בהתאם לחוות דעת שקיבלה החברה מיועציה המשפטיים באיטליה.
45 Art.26 Spalmaincentivi Decree.

46 שלוש החלופות להפחתת התעריף הינן: **חלופה 1** – הארכה של תקופת התעריף מ-20 ל-24 שנה לצד הפחתה של התעריף בשיעור הנע בין 17%- ל-25%, כאשר ההפחתה הינה תלויה לתקופת התעריף שנותרה (בין 12 שנה ל-19 שנה ומעלה (בהתאמה)); **חלופה 2** – השארת תקופת התעריף ללא שינוי אך הפחתת התעריף בשנים הראשונות והגדלתו בשנים המאוחרות יותר, הכל בהתאם לנוסחה אשר פורסמה במסגרת האסדרה האמורה; **חלופה 3** – השארת תקופת התעריף ללא שינוי אך הפחתת התעריף למלוא התקופה בשיעורים המפורטים להלן: למתקנים שגודלם בין 200 קילו ל-500 קילו וואט – הפחתה של 6%, למתקנים שגודלם בין 500 קילו ל-900 קילו וואט – הפחתה של 7% ולמתקנים הגדולים מ-900 קילו וואט – הפחתה של 8%. ביחס למירב המערכות הפוטו-וולטאיות שרכשה החברה נבחרה חלופת הפחתה זו; האמור הנו בהתאם לחוות דעת שקיבלה החברה מיועציה המשפטיים באיטליה.

(2) בשים לב לעליית מחירי החשמל (ובהתאם, ההכנסות המתקבלות על ידי בעלי המערכות הפוטו-וולטאיות תחת הסכמי מכירת חשמל), ביום 25 בפברואר 2022 פרסמה ממשלת איטליה חקיקה חדשה⁴⁷, אשר על פיה החל מיום 1 בפברואר 2022 ועד ליום 31 לדצמבר 2022 יופחת התעריף המוענק לחלק מהמערכות הפוטו-וולטאיות שהוקמו תחת אסדרות Conto Energia (לרבות תחת אסדרות Conto Energia 2-4) בשיעור המשקף את הרווח התוספתי לבעל המערכת הפוטו-וולטאית כתוצאה מעליית מחירי החשמל. החלתו ויישומו של החוק תתאפשר בכפוף לאימוץ חקיקה נוספת (ככל שזו תאושר). נכון למועד פרסום הדוח, לא ידוע האם תחוקק החקיקה הנוספת האמורה, בין היתר, בשים לב לטענות שהועלו כנגד חוקיות החקיקה החדשה, בשל תחולתה הרטרואקטיבית על התעריפים המובטחים תחת אסדרות Conto Energia. להערכת החברה, בשים לב לכך שמדובר על חלק מההכנסות של שנת 2022 בלבד, ובשים לב לעליית מחירי החשמל (אשר משפיעים על הכנסות המתקן ממכירת החשמל המיוצר בו), הפחתת התעריף כאמור (ככל שזו תאושר ותוחל), לא צפויה להשפיע על החברה באופן מהותי.

ב. **בורסת החשמל ("GME" - Gestor Mercati Energetici)**⁴⁸ – מכירת חשמל בשוק החופשי באמצעות GME, בורסת החשמל המקומית. מכירת חשמל מאנרגיות מתחדשות במתווה זה מתאפשרת לכל יצרן חשמל, ונעשית במחירי השוק. במתווה זה יצרני החשמל משלמים עלות קבועה על השימוש ברשת ועלויות נלוות אשר תלויות בכמות החשמל הנמכרת. נקודת האיזון בין היצרנים לבין הביקושים היא זו שקובעת את מחיר החשמל במסגרת ה-GME. מחירי החשמל נקבעים בתדירות יומית על בסיס מחירים שעתיים, והינם תלויים, בין היתר, בגורמים הבאים: (א) מיקום הגיאוגרפי של הצרכן ויצרן החשמל; (ב) פרופיל והיקף הצריכה; (ג) מגבלות על הולכת חשמל; ו-(ד) תמהיל ייצור החשמל.

ג. **מכרזי "Contract for Difference" ("CFD")**⁴⁹ – מכרזים אשר יוזמת המדינה, אשר במסגרתם מובטח לבעל המערכת הפוטו-וולטאית תעריף חשמל אשר נקבע במכרז הרלבנטי, לאורך תקופה של 20 שנים ("התעריף המובטח"). התעריף המובטח הינו ביחס להפרש שבין מחיר השוק במועד הייצור לפי איזור/מחוז באיטליה ("מחיר השוק האיזורי"), לבין התעריף המובטח, כאשר במקרה שבו ההפרש שבין התעריף המובטח לבין מחיר השוק האיזורי הינו חיובי (כלומר, מחיר השוק האיזורי הינו נמוך מהתעריף המובטח), זכאי בעל המערכת לתשלום נוסף בגובה ההפרש האמור מ-GSE (חברה ממשלתית שהינה אחראית על ניהול המכרז והקצאת ההספקים למכרזים השונים; "GSE"), ואילו כאשר ההפרש שבין התעריף המובטח לבין מחיר השוק האיזורי הינו שלילי (כלומר, מחיר השוק האיזורי הינו גבוה מהתעריף המובטח), ההפרש האמור ישולם על ידי בעל המערכת ל-GSE, אשר אחראית על ביצוע ההתחשבנות האמורה⁵⁰. השתתפות במכרזים האמורים אפשרית רק לפרויקטים פוטו-וולטאיים ופרויקטים של אנרגיית רוח בהתאם להליך המכרזים הראשון (1RED), אשר מכוחו נקבעה האסדרה התעריפית

Decree Law no. 13 47
ראה ה"ש 22 לעיל לעניין דוח MBS Consulting. 48
האמור בסעיף זה הינו על בסיס חוות דעת שקיבלה החברה מיועציה המשפטיים באיטליה. 49
במקרה של הפרש שלילי, התשלום ל-GSE ייעשה על ידי קיזוז מתשלומים אחרים המגיעים מ-GSE לבעל המערכת, או באמצעות תשלום ל-GSE בחודשים העוקבים. 50

הנוכחית (1FER)⁵¹, לפיה התעריף נקבע בהתאם לסוג המתקן וגודלו, כאשר התעריפים הנוכחיים למתקנים פוטו-וולטאים הנם כלהלן:

תעריף (1) (אירו למגה-וואט שעה)	גודל המערכת (קילו-וואט)
99.75	100 – 20
85.50	1,000 -100
66.50	מעל 1,000

(1) התעריפים האמורים עשויים להתעדכן בהתאם למאפיינים הטכניים של המערכת הרלוונטית ומועד חיבורה לרשת.

ביחס למערכות בעלות הספק מותקן של עד 250 קילו-וואט בלבד, זכאי בעל המערכת לבחור בין החלופה של מכירת מלוא החשמל המיוצר על ידי המערכת ל-GSE, לבין החלופה של מכירת החשמל המיוצר במערכת לצדדים שלישיים. מערכות בעלות הספק מותקן הגדול מ-250 קילו-וואט זכאיות לתעריף המובטח, כאשר החשמל המיוצר על ידי המערכת נמכר לצדדים שלישיים.

נכון למועד פרסום הדוח, מערכות פוטו-וולטאיות בהספק הנמוך מ-1 מגה-וואט נכללות בתעריף האמור ללא צורך בהשתתפות בהליך המכרזי.

לחברה שלושה פרויקטים לקראת הקמה, כל אחד מהם בהספק מותקן הנמוך מ-1 מגה-וואט, אשר יוקמו תחת אסדרה זו. כן, החברה מקדמת פרויקטים נוספים באיטליה, אשר צפויים לקום תחת אסדרה זו.

ד. **חוזי רכישת חשמל (PPA) ללקוחות קצה** – חוזי רכישת חשמל בין יצרני חשמל לבין לקוחות קצה כאשר מחירי רכישת החשמל במהלך תקופת ההסכם נקבעים בהסכמה בין הצדדים. השימוש בהסכמי PPA גמישים במסגרתם מסכימים הצדדים על אופן התמחור והיקפי החשמל הנמכר בהתאם לצרכים ולמגבלות של הצדדים להסכם. הסכם PPA עשוי לאפשר קבלת מימון במסלול של non recourse, בתלות, בין היתר, בזהות רוכש החשמל, יציבותו הפיננסית ומשך תקופת ההסכם.

7.3.2. רכישת נכסים פוטו-וולטאיים מניבים באיטליה

בחדש אוקטובר 2020, חתמה החברה על מערכת הסכמים עם LCF, חברה יזמית מקומית באיטליה, לקבלת שירותי איתור, רכישה, השבחה וניהול מימון מחדש של נכסים פוטו-וולטאיים מניבים באיטליה, וכן שירותי ניהול נכסים ופיקוח, ביחס להיקף נכסים של 30 מגה-וואט מותקן ("הפורטפוליו הראשון") עם אופציה לחברה להרחבת שיתוף הפעולה ביחס להיקף נכסים כולל של עד 70 מגה-וואט מותקן ("הפורטפוליו הנוסף"). למידע נוסף אודות התקשרות החברה במערכת ההסכמים עם LCF, ראו ביאור ב.26 לפרק ג' – דוחות כספיים, וכן, דיווח מיידי של החברה מיום 20 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-114015).

עד למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים לרכישת נכסים מניבים באיטליה, בהספק מותקן כולל של כ-27.4 מגה-וואט, בתמורה לסך של כ-53.4 מיליון אירו,⁵² אשר אינה כוללת את דמי ההצלחה ל-LCF⁵³. מתוך הצבר האמור, נכסים מניבים בהספק מותקן כולל של כ-15.4 מגה-וואט הינם לאחר חתימה של הסכמים לרכישתם ותוצאות הפעילות של נכסים אלה

51 Ministerial Decree issued on 4.7.2019.
52 התמורה האמורה כוללת הן את התמורה ששולמה על ידי החברה בגין נכסים אשר רכישתם הושלמה, והן את התמורה שהחברה צפויה לשלם בגין הנכסים אשר טרם הושלמה רכישתם (ככל שתושלם).
53 דמי ההצלחה יקבעו בהתאם לתשואה המשוקלת של פורטפוליו הנכסים.

צפויים להיכלל בתוצאות החברה במהלך החודשים הקרובים (עם השלמת רכישתם)⁵⁴, כאשר ביחס לנכסים בהספק מותקן כולל של כ-8.9 מגה-וואט מתוך הצבר האמור, ההספק הכולל שיירכש מותנה בהתקיימות תנאים מתלים שונים ולכן אינו סופי.

נכון למועד אישור הדוח, בכוונת החברה להשלים במהלך שנים 2022-2023 רכישה של צבר נכסים מניבים נוסף באיטליה בהספק מותקן כולל של כ-42.5 מגה-וואט על בסיס מערכת ההסכמים עם LCF.

להלן פירוט של הנכסים המניבים באיטליה שנרכשו על ידי החברה עד למועד פרסום הדוח⁵⁵:

שם הנכס/קבוצת הנכסים	סוג הפרויקט	מיקום	סך הספק מותקן	אסדרה	מועד הפעלה מסחרית	תעריף היסטורי (באירו לקו"ט"ש)	תעריף נוכחי (באירו לקו"ט"ש)	מצב הנכס
TalesunRT	גגות	Piemonte	1.4	Conto Enegia 4	22.8.2012	0.202	0.19	נרכש
Praml	קרקעי	Emilia Romagna	1.9	Conto Enegia 4	30/8/2011	0.263	0.234	נרכש
TrovoSolar	גגות	Lombardia	1.5	Conto Enegia 4	25/8/2012	0.252	0.232	נרכש
Peonia	גגות	Piemonte	0.8	Conto Enegia 4	16/8/2012	0.252	0.234	נרכש
RothkoGH	חממות	Sardegna	4.6	Conto Enegia 3	30/5/2011	0.303	0.26	נרכש
SanGiorgio	קרקעי	Piemonte	1	Conto Enegia 2	30/5/2011	0.346	0.353	נרכש
ESolar	חממות	Sardegna	0.8	Conto Enegia 2	7/7/2010	0.346	0.322	נרכש
Laudisa	קרקעי	Puglia	0.7	Conto Enegia 4	28/3/2012	0.189	0.176	נחתם הסכם מחייב וטרם הושלם
SaiazzaSA	חממות	Sicilia	1	Conto Enegia 4	31/8/2011	0.283	0.26	נחתם הסכם מחייב וטרם הושלם
Dea	גגות	Piemonte	2.9	Conto Enegia 4	23/9/2011	0.298	0.287	נחתם הסכם מחייב וטרם הושלם
Calligaro	קרקעי	Friuli Venezia Giulia	1	Conto Enegia 4	8/2/2012	0.189	0.173	נחתם הסכם מחייב וטרם הושלם
Montabello	קרקעי	Lazio	0.9	Conto Energia 3	29/04/2011	0.292	0.292	נחתם הסכם מחייב וטרם הושלם
SGI ⁵⁵	גגות	Sardegna	6.2	Conto Energia 2-4	28/12/2010	0.356	0.356	נחתם הסכם מחייב וטרם הושלם
MaxFourS ⁵⁶ A	גגות	Sardegna	2.7	Conto Enegia 4	30/6/2012	0.224	0.208	נחתם הסכם מחייב וטרם הושלם
סה"כ			27.4					

יצוין, כי מאחר שהנכסים המניבים שהחברה רוכשת באיטליה, נרכשים על בסיס מנגנון לוקבוקס (Lock box), בהתאם לתאריך חתך מוסכם, הרי שממועד החתימה ועד מועד השלמת העסקה החברה נהנית מתוצאותיו של הנכס בדרך של התאמת מחיר הרכישה והחל ממועד הסגירה מתחילה לאחד את תוצאות פעילות אותו נכס בדוחותיה.

54 יצוין כי ביחס לחלק מהנכסים בצבר האמור (15.4 מגה-וואט מותקן), קיים מימון בנקאי אשר ייתכן ויפרע במועד השלמת הרכישה של נכסים אלה, והתמורה המפורטת בסעיף 7.3.2 מביאה בחשבון את יתרת החוב תחת המימון הבנקאי הקיים של הנכסים האמורים.

55 ביחס ל-SGI ו-MaxFour המפורטים בטבלה לעיל, ההספק הכולל שיירכש מותנה בהתקיימות תנאים מתלים שונים, ועל כן אינו סופי.

7.3.3. ייזום, הקמה, מימון והפעלה של פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים באיטליה

בחודש ינואר 2021, חתמה החברה על מערכת הסכמים נוספת עם LCF, להקמת תאגיד משותף אשר מוחזק על ידי החברה ו-LCF (85%-15%, בהתאמה), אשר יפעל לייזום, הקמה, מימון ותפעול של פרויקטים פוטו-וולטאיים באיטליה.

למידע נוסף אודות התקשרות החברה במערכת ההסכמים עם LCF, ראו ביאור ב.26 לפרק ג' – דוחות כספיים, וכן, דיווח מידי של החברה מיום 20 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-008655).

נכון למועד אישור הדוח, לשותפות צבר פרויקטים קרקעיים לקראת הקמה באיטליה, בהספק מותקן כולל של כ-3 מגה-וואט, צבר פרויקטים קרקעיים בייזום, בהספק מותקן כולל של 355 מגה-וואט, והחברה נמצאת בשלבי משא ומתן ביחס לפרויקטים קרקעיים נוספים בשלבי פיתוח שונים באיטליה. לפרטים נוספים אודות צבר הפרויקטים בייזום של החברה באיטליה, ראו סעיף 3 לחלק ב' לדוח - דוח הדירקטוריון.

7.4. פעילות החברה במדינות נוספות באירופה

א. יוון

ביום 1 בספטמבר 2021, השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה יזמית בתחום האנרגיה הסולארית ביוון ("המניות" ו-"החברה היזמית", בהתאמה) אשר לה צבר של 8 פרויקטים בייזום ביוון, בהספק כולל של כ-200 מגה-וואט מותקן ("הפרויקטים"). הסכם הרכישה כולל אופציה של החברה לרכוש ואופציה של בעלי המניות של החברה היזמית למכור לחברה 35% נוספים מהון המניות המונפק והנפרע של החברה היזמית (שיעור החזקה כולל של 85%) ("האופציה" ו-"מניות האופציה", בהתאמה), כאשר האופציה תיכנס לתוקף עם הגעת הפרויקט הראשון מתוך צבר הפרויקטים לשלב של מוכנות להקמה.

התקשרות החברה בהסכם הרכישה, נעשתה יחד עם Eranovum Energy 1 S.L., חברה המאוגדת בספרד ("Eranovum"), כאשר חלקה של החברה במניות ובמניות האופציה, הינו 85%, וחלקה של Eranovum במניות ובמניות האופציה הינו 15%. למידע נוסף אודות שיתוף הפעולה של החברה עם Eranovum, ראו ביאור ג.27 לחלק ג' – דוחות כספיים.

החברה היזמית הינה בעלת רישיונות לייצור חשמל ביחס לכל אחד מהפרויקטים⁵⁶ ובהתאם להערכות החברה וללוחות הזמנים שהוסכמו בין החברה לבין החברה היזמית, הפרויקטים צפויים להגיע לשלב ההקמה במהלך השנים 2023-2024. עלות ההקמה הכוללת (עבור כ-200 מגה-וואט מותקן, ככל שאלה יוקמו), צפויה להסתכם לסך של כ-110-140 מיליון אירו, אשר צפויים להתממן בחלקם באמצעות מימון פרויקטאלי Non-Recourse, בהתאם לשיעורי מינוף מקובלים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה היזמית העמידה, באמצעות החברה, ערבויות בסכום כולל של כ-5.5 מיליון אירו בגין הפרויקטים.

רכישת המניות נעשתה בתמורה לסך של כ-350 אלף אירו, סכום המהווה חוזר הוצאות הפיתוח בהן נשאו המוכרים עד היום בגין פיתוח ראשוני של הפרויקטים. ככל שהאופציה תמומש,

56 נכון למועד זה, לחברה היזמית אין זיקה לקרקעות הפרויקטים, אולם להערכתה, זיקה זו צפויה להיות מושגת במהלך תקופה של 12-15 חודשים.

תשולם בגין מניות האופציה תמורה כוללת בסך של כ-27.6 אלף אירו לכל מגה-וואט מותקן אשר פותח עד לשלב של מוכנות להקמה.⁵⁷

שוק האנרגיות המתחדשות ביוון

נכון לשנת 2020, היקף הספק החשמל המותקן עמד על כ-20.8 ג'יגה-וואט, מתוכם ההספק המצרפי של החשמל מאנרגיות מתחדשות עמד על למעלה מ-10.3 ג'יגה-וואט.⁵⁸ עד לשנת 2023, צפויה יוון להוציא בהדרגה את מפעל הפחם האחרון שנותר ביוון, וצופה כי עד לשנת 2050, כ-95% מתמחיל החשמל שלה יהיה מבוסס על אנרגיה מתחדשת.⁵⁹

בנוסף למכרזים תעריפיים ארוכי טווח שמפרסמת ממשלת יוון, יוון מושכת גם משקיעים המעוניינים בחשיפה למחירי חשמל סיטונאיים. בשנת 2021 מחירי החשמל ביוון עמדו על כ-116 אירו מגה-וואט שעה בממוצע, כאשר המחיר המקסימאלי עמד על 235 אירו למגה-וואט שעה בדצמבר 2021.⁶⁰

כמו כן, יוון מספקת כיום חשמל גם למדינות שכנות כגון צפון מקדוניה, הסובלת מירידה בייצור החשמל במדינה ומגדילה מידי שנה את תלותה באספקת חשמל המיוצר ביוון. בשנת 2021, ייבאה מקדוניה כ-31% מסך החשמל שנצרך במדינה (כ-6.4 ג'יגה-וואט בסה"כ).⁶¹ כמו כן, יוון מחוברת בחיבור ישיר גם לבולגריה וחתמה על הסכמים לחיבור קפריסין וישראל בעתיד לרשת החשמל שלה.⁶²

כניסתה של החברה לתחום הפעילות הפוטו-וולטאי ביוון, הנה בהתאם לאסטרטגיית החברה להרחיב את פעילותה לשוק גיאוגרפי צומח נוסף, אשר יכול לשמש שער כניסה להרחבת פעילות החברה למדינות נוספות באירופה. להערכת החברה, מאחר ששוק החשמל ביוון מאופיין במכרזים תעריפיים ארוכי טווח לצד אפשרות למכירת חשמל בשוק החופשי ובמחירים אטרקטיביים, מהווה כניסת החברה לשוק זה הזדמנות לכניסה לשוק חשמל בעל פוטנציאל צמיחה משמעותי בשנים הקרובות.

ב. גרמניה

ביום 23 בדצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם עם טריסרה, חברה יזמית הפעילה בתחום אגירת אנרגיה בשילוב אנרגיות המתחדשות באירופה, לפיתוח פרויקטים בייזום באירופה בתחום אגירת האנרגיה בשילוב חלקי של אנרגיה מתחדשת ("הסכם הפיתוח").

בהתאם להסכם הפיתוח, טריסרה יחד עם החברה, יאתרו פרויקטים בגרמניה ובמדינות נוספות באירופה בתחום אגירת האנרגיה בשילוב חלקי של אנרגיה מתחדשת, אשר יעמדו בקריטריונים של תשואה מינימאלית וקריטריונים נוספים שהוגדרו בהסכם הפיתוח ("הפרויקטים"). שירותי הפיתוח שניתנים על ידי טריסרה לחברה, ניתנים לחברה על בסיס בלעדי⁶³, וזאת ביחס להיקף פרויקטים ראשוני בהספק אגירה כולל של 100 מגה-וואט שעה, כאשר לחברה הזכות להרחיב

57 התמורה בגין המניות ובגין מניות האופציה נחלקת בין החברה (85%) לבין Eranovum (15%), כאשר חלקה של Eranovum בתמורה האמורה מועמד על ידי החברה באמצעות הלוואות הנושאות ריבית של 6% בשנה.
58 IRENA Greece Energy profile.
59 www.pv-magazine.com/2021/12/31/greeces-coal-phase-out-enters-shaky-ground.
60 www.statista.com/statistics/1215877/dam-electricity-baseload-price-greece/
61 www.worlddata.info/europe/macedonia/energy-consumption.php
62 www.pv-magazine.com/2021/05/24/greece-deployed-913-mw-of-pv-in-2020
63 למעט ביחס לשיתופי פעולה ספציפיים שהיו קיימים טרם ההתקשרות עם החברה בהסכם הפיתוח.

את הבלעדיות שניתנה לה לפרויקטים נוספים באירופה, בהספק אגירה כולל של עד 300 מגה-וואט שעה. תקופת הסכם הפיתוח הינה למשך שנתיים עם הארכה אוטומטית של תקופות נוספות בנות שנה נוספת כל אחת.

פרויקטים שיאושרו על ידי החברה יפותחו על ידי טריסרה עד לשלב של מוכנות להקמה, כאשר הצדדים הגדירו כיעד לתקופת שיתוף הפעולה, הקמה של פרויקטים בהיקף הון עצמי משוער של כ-100 מיליון אירו. במסגרת שיתוף הפעולה, לטריסרה עומדת הזכות להחזיק 10% מההחזקות של כל חברת פרויקט שתוקם לטובת פרויקט שפיתחה טריסרה יחד עם החברה, כאשר המימון בגין חלקה של טריסרה בהון העצמי (ככל שטריסרה תממש את הזכות האמורה), יועמד על ידי החברה באמצעות הלוואות בעלים לטריסרה, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הפיתוח.

בגין שירותי הפיתוח, טריסרה זכאית לדמי הצלחה אשר יחושבו במועד הסגירה הפיננסית של כל פרויקט. יצוין, כי לטריסרה הזכות לבצע את ההקמה של מערכת האגירה לפרויקטים, בתנאי שוק שיסוכמו בין הצדדים, וככל שתממש זכות זו, יופחתו דמי ההצלחה.

למיטב ידיעת החברה, לטריסרה ידע ייחודי וניסיון רב שנים משמעותי בהקמה וניהול של פרויקטים בתחום אגירת האנרגיה בטכנולוגיות שונות ולשימושים שונים, ונכון למועד דוח זה, לטריסרה צבר קיים של פרויקטים בייזום בתחום אגירת אנרגיה בשילוב חלקי של אנרגיות מתחדשות בגרמניה, בהספק אגירה כולל של כ-200 מגה-וואט שעה, בשילוב אנרגיות מתחדשות בהספק מותקן כולל של כ-150 מגה-וואט.

שוק האנרגיות המתחדשות בגרמניה

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אנרגיות מתחדשות מהוות יותר ממחצית מתמהיל ייצור האנרגיה בגרמניה, וממשלת גרמניה הציבה לעצמה יעדים להפסקת השימוש בפחם עד לשנת 2030, להפסקת השימוש בדלק מאובנים עד לשנת 2040 והגעה ל-0 פליטות עד לשנת 2045, כאשר לנוכח המצב הגאופוליטי שנוצר עם פלישת רוסיה לאוקראינה, גרמניה הודיעה לאחרונה על קיצור לוחות הזמנים להגעה בשנת 2035 ליעד של 100% שימוש באנרגיה מתחדשת.⁶⁴

היעדים האמורים, לצד המעבר של פרויקטים רבים של אנרגיה מתחדשת ממשטר של תעריפים למשטר של מכירת חשמל בשוק החופשי, מציבים אתגר משמעותי לרשת החשמל המקומית, אשר מחייב הוספת הספק אגירה משמעותי לרשת.⁶⁵

נכון להיום, גרמניה הינה מהמדינות המובילות בעולם בהטמעת פתרונות אגירת אנרגיה ומעניקה תמריצים רבים ליזמים להקמת נכסים מסוג זה, לרבות בדרך של תעריפים מובטחים (מעל מחיר החשמל בשוק) ומאפשרת ליזמים למכור אנרגיה ושירותים שונים לרשת החשמל ולצרכני הקצה.⁶⁶

להערכת החברה, מבנה משק החשמל הגרמני והתמריצים שמעניקה ממשלת גרמניה לפרויקטי אגירה מייצרים הזדמנות השקעה ייחודית במדינה בעלת דירוג AAA, אשר עשויים להניב תשואות אטרקטיביות. כמו כן, ובהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה, שיתוף הפעולה עם טריסרה יאפשר לחברה להרחיב את פעילותה בשוק האנרגיות המתחדשות לתחומי פעילות

www.reuters.com/business/sustainable-business/germany-aims-get-100-energy-renewable-sources-by-2035-2022-; 64
www.cleanenergywire.org/news/german-ngos-call-fossil-gas-phase-out-2040 ; 02-28
www.fitchratings.com/research/corporate-finance/german-coalition-deal-to-accelerate-utilities-coal-phase-out- 65
29-11-2021
www.cleanenergywire.org/factsheets/whats-new-germanys-renewable-energy-act-2021 66

נוספים ולמדינות נוספות באירופה בנוסף לגרמניה (ולצד פעילותה הנוכחית באיטליה ויוון), וכן להגדיל באופן משמעותי את היקף נכסיה באירופה בשנים הקרובות.

ג. התקשרות במזכר הבנות להקמת שותפות לביצוע השקעות בפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה

ביום 21 באוקטובר 2021 התקשרה החברה עם קבוצת מנורה מבטחים⁶⁷ ("מנורה"), במזכר הבנות להקמת שותפות מוגבלת אשר תבצע השקעות בפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בשלבי פיתוח שונים באיטליה ובמדינות נוספות באירופה ("השותפות" ו-"הפרויקטים", בהתאמה) בסך כולל של עד 160 מיליון אירו ("הסכם השותפות"). השותפות תפעל לתקופה של 10 שנים, כאשר תקופה זו תהיה ניתנת להארכה בתנאים מסוימים.

בהתאם למזכר ההבנות, התחייבויות ההשקעה של מנורה ושל החברה כלפי השותפות תהיינה בהיקף כולל של 160 מיליון אירו. 60 מיליון אירו יועמדו על ידי מנורה ו-100 מיליון אירו יועמדו על ידי החברה. השקעות אלו תשמשנה כהון עצמי עבור הפרויקטים.

השותפות תשקיע בפרויקטים של אנרגיה מתחדשת בתחומים של שמש, רוח ואגירה (או שילוב שלהם), באיטליה, יוון ומדינות OECD נוספות באירופה, בהתאם לאלוקציה שנקבעה בהסכם השותפות. כמו כן, בכפוף להסכמת כל השותפים המוגבלים, תוכל השותפות לבצע השקעות (של עד 10% מהשקעות השותפות) במדינות נוספות. השקעות כאמור יבוצעו רק בפרויקטים שעומדים בקריטריונים מוגדרים שנקבעו בהסכם השותפות, לרבות ביחס להיקפי ההשקעה מירביים ותשואה מינימאלית.

השותף הכללי יקים ועדת השקעות בה יהיו חברים נציגי החברה וחבר חיצוני אחד נוסף, אשר ימונה על ידי השותף הכללי מתוך רשימת מומחים מוסכמת, ואשר כל השקעה או מימוש השקעה יחייבו את קבלת הסכמתו. כלל ההחלטות הנוגעות להשקעה, מכירה, נטילת מימון ו/או ערבויות על ידי השותפות תתקבלנה בוועדת ההשקעות. כמו כן, השותף הכללי יעניק שירותים שונים, לרבות שירותי ייזום, ניהול, פיקוח ובקרה לפרויקטים של השותפות.

השותף הכללי יהיה זכאי בגין פעולות אלו לדמי ניהול שוטפים שייגזרו מסך סכומי ההשקעה בהון השותפות ולדמי הצלחה, שיהיו אחוז מסוים מהחלוקות לשותפים, בהתאם לתנאים שייקבעו בהסכם שותפות מפורט שיחתם בין הצדדים (ככל שיחתם).

להערכת החברה, הסכם שותפות מפורט יחתם בין הצדדים במהלך הרבעון השני לשנת 2022.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה ומנורה פועלות להשלמת ההתקשרות. השלמת ההתקשרות אינה וודאית ויתכן שלא תושלם בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ו/או אינם ידועים לחברה.

למידע נוסף אודות שיתוף הפעולה של החברה עם מנורה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-159012) וכן ביאור 26.א לחלק ג' – דוחות כספיים.

7.5 פעילות החברה בארה"ב בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות והמסחריות

7.5.1 כללי

67 מזכר ההבנות נחתם על ידי מנורה מבטחים ביטוח בע"מ.

ייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית בארה"ב נמצא בתאוצה משמעותית וצפוי להוות מקור ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות המשמעותי ביותר בארה"ב עד לשנת 2050.⁶⁸

התחום הפוטו-וולטאי בארה"ב מבוסס על שוק משוכלל של מכירת חשמל ומכירת תעודות ירוקות (כמפורט בסעיף 7.5.2 להלן), אשר נהנה מהטבות מס פדראליות משמעותיות המסייעות למגמת הצמיחה של התחום בארה"ב.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת, באמצעות Kuubix Global, בשוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות ובשוק המערכות הפוטו-וולטאיות המסחריות. שווקים אלה מהווים נכון להיום כ-30% מנפח הפעילות הכולל של התקנת מערכות פוטו-וולטאיות בארה"ב. נכון לשנת 2021, הותקנו בארה"ב למעלה מ-121 ג'יגה-וואט של מתקנים פוטו-וולטאיים בגדלים שונים, כאשר על פי התחזיות, שוק זה צפוי לצמוח בהיקף משוער נוסף של כ-300 ג'יגה-וואט במהלך העשור הקרוב. בשנת 2021 ערך השוק הסולארי הסתכם לכ-33 מיליארד דולר.⁶⁹

שוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות נמצא בצמיחה מואצת, עם שיא התקנות בשנת 2020 של כ-3.2 ג'יגה-וואט, עם צפי לשיא התקנות חדש בשנת 2021⁷⁰ וצפי צמיחה שנתית של כ-15% בכל שנה, בחמש השנים הקרובות.⁷¹

כפי שיפורט להלן, הסיבה העיקרית לצמיחה המואצת של שוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות והמסחריות, הנה, בין היתר, חקיקה, תכניות ותמריצים (לרבות הטבות מס, מענקים, תכניות למתן מימון וכיו"ב), ברמה הפדראלית וברמה המדינתית, אשר מעודדים מגמת צמיחה זו.

7.5.2. מקורות הכנסה, הטבות מס וחקיקה תומכת

א. **מכירת חשמל** – שוק מכירת החשמל בארה"ב הינו שוק מפותח ומשוכלל, אשר מציע מגוון מקורות הכנסה וגמישות במכירת החשמל, וזאת לצד הטבות מס ותמריצים אחרים, כמפורט בהרחבה להלן. מכירת חשמל יכולה להתבצע במסגרת הסכמי מכירת חשמל מול חברות חשמל מקומיות וצרכנים שונים (מסחריים ופרטיים), לרבות מכירת חשמל לקהילה של מספר לקוחות קצה, פרטיים ומסחריים (Community Solar). החשמל יכול להימכר הן באופן ישיר מהמתקן הפוטו-וולטאי, כאשר החשמל המיוצר בו מוזרם לרשת החשמל המקומית או לצרכן (לפי העניין), והן בדרך של הסכם וירטואלי והתחשבנות מול חברת החשמל המקומית.

ב. **הטבת מס פדראלית (Investment Tax Credit)** – תחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב זוכה להטבות מס פדראליות (ITC) אשר מאפשרות קבלת זיכויי מס בשיעורים משתנים כדלקמן: 26% מעלויות ההשקעה ביחס לפרויקטים אשר הקמתם החלה בשנים 2021-2022; 22% מעלויות ההשקעה ביחס לפרויקטים אשר הקמתם תחל בשנת 2023; ו-10% לפרויקטים שהקמתם תחל לאחר מכן.⁷² את הטבת המס יכול לקבל יזם אשר יש לו הכנסות חייבות במס בארה"ב, או לחילופין, היזם יכול להתקשר עם שותף מקומי (בד"כ מוסד פיננסי) אשר יש לו חבות מס פדראלית אשר יכול ליהנות מזיכוי המס. עם כניסת הממשל החדש בארה"ב ובהתאם ליעדים שהציב הנשיא ביידן, כמפורט בסעיף 6.7 לעיל, מקודמת חקיקה אשר צפויה לתמוך בהמשך הצמיחה וההשקעות

US Energy Information Administration, Annual Energy Outlook 2021 (AEO 2021) 68

www.seia.org/sites/default/files/2021-09/SMI-September-2021-SolarCheatSheet.pdf 69

US Energy Information Administration, Annual Energy Outlook 2021 (AEO 2021) 70

FactSet, Wood Mackenzie 71

KPMG report outlook for what's ahead for energy tax incentives (GREEN Act), February 26, 2021 72

בתחום האנרגיה המתחדשת, לרבות הארכה של תקופת הטבות המס הפדראליות לתקופה של 10 שנים והעלאת זיכוי המס לשיעור של 30%.⁷³

ג. **פחת מואץ (Modified Accelerated Cost-Recovery System)** – הטבת מס פדראלית משמעותית נוספת שחלה ביחס לפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת, מאפשרת להכיר בפחת מואץ (MACRS) ביחס לנכסים מסוימים, לרבות ביחס לציוד הנוגע לפרויקטים פוטו-וולטאיים, על פני תקופה קצרה של 5 שנים.⁷⁴

ד. **מונה נטו (Net Metering)** – מקור הכנסה נוסף לבעלי מערכות פוטו-וולטאיות (ביתיות או מסחריות) נובע מחקיקה מדינית ומתכנית תמריצים של חברות חשמל מקומיות, אשר מאפשרות להזרים את החשמל המיוצר במערכות ואשר לא נצרך על ידי הלקוח לרשת החשמל.⁷⁵ במדינות קליפורניה, נבדה ופלורידה בהן פועלת Kuubix Global, קיימת חקיקה המחייבת הזרמת עודפי החשמל לרשת החשמל המקומית, כמפורט לעיל.⁷⁶ יחד עם זאת, יצוין כי במספר מדינות בארה"ב, ובפרט בקליפורניה, אשר בה Kuubix Global פועלת באופן משמעותי, קיימות הצעות חוק להפחתת התשלום עבור עודפי החשמל והחזר ההשקעה ללקוח הביתי. הצעות חוק אלה טרם עברו, אולם להערכת החברה, ככל שהצעות חוק אלה תעבורנה במתכונתן הנוכחית, הרי שעשויה להיות לכך השפעה שלילית על קצב מכירת מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות עד להתאמת השוק לתנאי הרגולציה החדשה, אך מנגד, הדבר עשוי להאיץ את השימוש במערכות אגירת אנרגיה, שהינן מוצר משלים המסופק על ידי Kuubix Global. כן, יצוין כי הצעות חוק אלה חלות רק על חלק מהמדינות שבהן פועלת Kuubix Global, עובדה אשר אף היא מפחיתה את ההשפעה הפוטנציאלית של הצעות חוק אלה על פעילותה של Kuubix Global.

ה. **יעדים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות (RPS)** – מדינות רבות בארה"ב, לרבות מדינות שבהן פועלת Kuubix Global, מחילות יעדים מחייבים ומגוון תמריצים על מנת לחייב ולעודד יצרניות חשמל לספק ללקוחותיהם חשמל מאנרגיות מתחדשות. כך למשל, בקליפורניה נקבע יעד של 60% לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות עד לשנת 2030 ו-100% עד לשנת 2045, ואילו בנבדה נקבע יעד של 50% לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות עד לשנת 2030, ואפס פליטות עד לשנת 2050. ה-RPS מהווה תמריץ משמעותי לשימוש בתעודות ירוקות (כמתואר בסעיף קטן ו' להלן), שכן הן מאפשרות, למשל, לחברות חשמל מקומיות המפוקחות על ידי המדינה ונדרשות תחת ה-RPS לעמוד ביעדים המחייבים לאנרגיות מתחדשות, לעמוד ביעדים אלה.⁷⁷

ו. **תעודות ירוקות (Renewable Energy Credits)** – תעודות ירוקות (RECs) מייצגות את התועלת שבייצור אנרגיה נקייה ממקורות מתחדשים, כדוגמת אנרגיה פוטו-וולטאית או אנרגיית רוח, והן ניתנות ליצרני חשמל מאנרגיות מתחדשות עבור כל מגה-וואט שעה שמיצר על ידם. ניתן לסחור בתעודות ירוקות בשוק הפתוח ושוויין משתנה בהתאם לתנאי השוק במדינה הרלוונטית. כפי שצוין לעיל, שימוש בתעודות ירוקות מושפע במידה רבה מיעדים לייצור חשמל (RPS) שכן חברות חשמל מקומיות עשויות להיות מחויבות ברכישת תעודות ירוקות על מנת להוכיח עמידה בייצור חשמל מינימלי מאנרגיות מתחדשות.⁷⁸

73 pv-magazine- ; <https://www.reuters.com/article/us-usa-treasury-tax-energy-idUSKBN2BU2HL>
74 www.seia.org/initiatives/depreciation-solar-energy-property-macrs
75 www.seia.org/initiatives/net-metering
76 www.solarpowerworldonline.com/2020/03/which-states-offer-net-metering/
77 www.eia.gov/energyexplained/renewable-sources/portfolio-standards.php ; www.ncsl.org/research/energy/renewable-portfolio-standards.aspx
www.energysage.com/other-clean-options/renewable-energy-credits-recs/

ז. **תמריצים נוספים** – במדינות בהן פועלת Kuubix Global, קיימים תמריצים נוספים ותכניות שונות אשר חלים על פעילותה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות והמסחריות, ואשר מעודדים צרכנים להתקין מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות (לרבות בשילוב מערכות אגירת אנרגיה). כך למשל, בקליפורניה קיימת תכנית תמריצים לייצור מבזר של אנרגיה מתחדשת אשר מאפשרת לבעל מערכת פוטו-וולטאית אשר מתקין מערכת אגירת אנרגיה, החזר מס אשר הופך את רכישת מערכת האגירה לאטרקטיבית יותר עבורו⁷⁹; כך גם במדינות נבדה ופלורידה, ניתנים תמריצים כספיים לרכישה של מערכות אגירת אנרגיה שתחברנה למערכות לייצור אנרגיה מתחדשת⁸⁰; במדינת פלורידה ניתן פטור ממס רכוש בשיעורים של 100%-80% למוצרים של אנרגיה מתחדשת בשוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות ובשוק המערכות הפוטו-וולטאיות המסחריות, בהתאמה, וכן ניתן פטור מלא ממס קניה על מערכות פוטו-וולטאיות⁸¹; ובמדינת טקסס ניתנים תמריצים כספיים לקיזוז עלויות רכישה והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות ומסחריות⁸². התמריצים האמורים מסייעים בהפחתת עלויות הרכישה וההתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות ומסחריות, לצד עידוד מעבר לעצמאות אנרגטית.

ח. **דיני תכנון ובניה** – במדינת קליפורניה, בה פועלת Kuubix Global באופן משמעותי, קיימת חקיקה אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר 2020 אשר מחייבת הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות כחלק מהליכי התכנון והבניה של בתים חדשים עד שלוש קומות, כמקור לייצור חשמל עבור אותם בתים⁸³, וכן קיימת חקיקה דומה אשר מחייבת הקמה של מערכת פוטו-וולטאית ומערכות אגירת אנרגיה ברוב המבנים המסחריים וגורדי השחקים החדשים שיוקמו, אשר צפויה להיכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2023⁸⁴.

7.5.3. **אישורים והיתרים**

Kuubix Global פועלת כקבלן שמבצע מכירה והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות ומסחריות במדינות שבהן היא פועלת, ובהתאם, מחוייבת לעמוד ברגולציה המקומית אשר חלה על קבלנים ביחס לסוג העבודות שהיא מבצעת בכל אחת מהמדינות שבהן היא פועלת, לרבות קבלת היתר בניה והיתר הפעלה, בהתאם להליך הרישוי הנדרש על ידי גוף הרישוי במדינה הרלוונטית (State Contractor Licensing Board) ולעבודות המבוצעות על ידה.

7.5.4. **מידע אודות פעילות החברה בארה"ב**

א. **חתימה על מערכת הסכמים להעמדת הלוואות המירות ולרכישת מניות ב-Kuubix Global**
בהתאם לדיווחיה של החברה מימים 7 באפריל, 4 ביולי ו-1 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-059857, 2021-01-110829 ו-2021-01-057657, בהתאמה), ביום 2 ביולי 2021 השלימה החברה⁸⁵ את התקשרותה במערכת הסכמים עם Kuubix Global לביצוע השקעות בהיקף כולל של עד כ-104 מיליון דולר במהלך השנים 2021-2022 עם אופציה לביצוע השקעות נוספות עד לסוף שנת 2023, בסך של עד 60 מיליון דולר נוספים ("עסקת ההשקעה"), וזאת כחלק מאסטרטגיית

79 www.cpuc.ca.gov/-/media/cpuc-website/files/uploadedfiles/cpucwebsite/content/news_room/newsupdates/2020/sgip-residential-web-120420.pdf

80 www.jea.com/residential_customers/residential_rebates/solar_battery_incentive_program/; www.nvenergy.com/cleanenergy/energy-storage/residential-storage#:~:text=The%20maximum%20incentive%20is%20%240.19,equipment%20cost%2C%20whichever%20is%20less.

81 www.energysage.com/local-data/solar-rebates-incentives/fl/

82 www.txreincincentives.com/

83 news.energysage.com/an-overview-of-the-california-solar-mandate/

84 www.nytimes.com/2021/08/11/business/energy-environment/california-solar-mandates.html

85 באמצעות חברה בת (בבעלותה המלאה) המאגדת במדינת דלוואר בארה"ב.

החברה להרחבת פעילותה לארה"ב, הנמנית על שלושת השווקים הגדולים בעולם בתחום האנרגיות המתחדשות. מכוח מערכת הסכמית זו, העמידה החברה בתקופת הדוח ל-Kuubix Global הלוואות המירות ליחידות השתתפות Kuubix Global בסך כולל של 34 מיליון דולר וכן רכשה 20.7% מהחזקות ב-Kuubix Global.

בעקבות עסקת ההשקעה, Kuubix Global הפכה לזרוע הפעילות של החברה בארה"ב, הן בשוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות והן בשוק המערכות הפוטו-וולטאיות המסחריות.

בהמשך להשקעות שביצעה החברה ב-Kuubix Global במהלך שנת 2021, היקף מכירותיה של Kuubix Global גדל באופן משמעותי, זאת בהלימה לתכנית העבודה שלה לשנת 2021. יחד עם זאת, נוכח השפעות מאקרו שונות, וביניהן השפעות נגיף הקורונה, השלמת ההתקנה והחיבור של חלק מהמערכות אשר כבר נמכרו על ידי Kuubix Global התעכבה, כך שההכרה בהכנסות מהמכירות האמורות צפויה להתרחש במהלך שנת 2022.

ביום 30 במרץ 2022, התקשרה החברה עם Kuubix Global ובעלי המניות הנוספים ב-Kuubix Global (בעלי המניות הנוספים ב-Kuubix Global למעט המנכ"ל, יכנו להן "בעלי המניות המייסדים"), בהסכם לפיו בעלי המניות המייסדים ישקיעו 9 מיליון דולר ב-Kuubix Global בתמורה ליחידות השתתפות ב-Kuubix Global בשיעור של 7.5% ("ההסכם המסגרת"). לפי ההסכם המסגרת, עם ביצוע ההמרה על ידי החברה ליחידות השתתפות של Kuubix Global בשיעור של 96% (בהתאם להסכם ההלוואה, שיעור ההמרה נקבע בהתאם לתוצאות פעילות Kuubix Global נכון למועד חתך של יום 31 בדצמבר 2021, ביחס לתקופה של 9 חודשים), ישקיעו בעלי המניות המייסדים את סכום ההשקעה האמור, ⁸⁶ כך שלאחר ההמרה על ידי החברה וההשקעה של בעלי המניות המייסדים, יחידות ההשתתפות ב-Kuubix Global תחזקנה בשיעורים המפורטים להלן (בדילול מלא): 88.5% על ידי החברה, 7.5% על ידי בעלי המניות המייסדים ו-4% על ידי מנכ"ל Kuubix Global. בהתאם להסכם המסגרת, הן המרת הלוואות המירות והן ביצוע ההשקעה על ידי בעלי המניות המייסדים, צפויות להתבצע בתוך מספר שבועות ממועד פרסום הדוח. לפרטים נוספים אודות המעבר לשליטה וההשפעה על דוחותיה הכספיים של החברה, ראה ביאור 26.ד.1) לפרק ג' – דוחות כספיים.

עוד יצוין, כי ביום 25 בפברואר 2022, לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה עם Kuubix Global בהסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים על ידי החברה בסכום כולל של עד 20 מיליון דולר וזאת לטובת קידום והרחבת פעילותה של Kuubix Global ותמיכה בצרכיה התפעוליים בהתאם לתוכנית העבודה השנתית של Kuubix Global. נכון למועד אישור הדוח, Kuubix Global נטלה הלוואות נושאות ריבית בסך כולל של 7.1 מיליון דולר תחת ההסכם המסגרת האמור.

לפרטים נוספים אודות Kuubix Global, עסקת ההשקעה, מתווה ההשקעה הכולל ב-Kuubix Global, וההסכם המסגרת, ראו ביאור 26.ד.1) לחלק ג' – דוחות כספיים, וכן דיווחיה המידיים של החברה מימים 4 ביולי 2021, 7 באפריל 2021 ו-1 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-059857, 2021-01-110829 ו-2021-01-057657, בהתאמה).

לפרטים אודות תוצאות הפעילות של Kuubix Global לתקופת הדוח, ראו ביאור 20 לחלק ג' – דוחות כספיים.

86 כפי שפורט בדיווח המידי של החברה מיום 4 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-110829) סכום של 15 מיליון דולר מתוך התמורה ששולמה על ידי החברה לבעלי המניות המייסדים בגין יחידות ההשתתפות ב-Kuubix Global המוחזקות על ידי החברה, מוחזק בחשבון נאמנות להבטחת התחייבויות שיפוי שונות, ובהתאם להסכמות הצדדים, סכום של 9 מיליון דולר מתוך סכום התמורה שעתיד להשתחרר לבעלי המניות המייסדים מחשבון השיפוי כאמור, יושקע על ידי בעלי המניות המייסדים ב-Kuubix Global תמורת 7.5% ב-Kuubix Global.

ב. מידע אודות Kuubix Global ופעילותה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות

כפי שצוין לעיל, פעילות החברה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות, נעשית באמצעות החזקות החברה ב-Kuubix Global, כאשר החברה עתידה לעלות לשליטה ב-Kuubix Global בסמוך לאחר מועד פרסום הדוח.

Kuubix Global הינה חברה הפועלת בתחום הפוטו-וולטאי החל משנת 2016,⁸⁷ עם פעילות במדינות שונות בארה"ב, ובהן קליפורניה, טקסס, פלורידה ונבדה. למיטב ידיעת החברה ונכון למועד פרסום הדוח, ב-Kuubix Global מועסקים כ-430 עובדים, כאשר כ-250 מתוכם פועלים בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות, ומטה משרדיה ממוקם במדינת קליפורניה.

פעילותה של Kuubix Global בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות כוללת מכירה, רישוי והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות ללקוחות קצה, לצד מתן מגוון פתרונות מימון ללקוחותיה (מטעם צדדים שלישיים), ובמקרים מסוימים גם מתן שירותי תפעול ותחזוקה (בהתאם לפיתרון המימון שסוכם מול הגוף המממן) וכן שירותים נוספים תחת אחריות היצרן של המערכות בשמו של היצרן. בנוסף, Kuubix Global מציעה ללקוחות הקצה שלה אפשרות לרכוש ולהתקין מערכת אגירת אנרגיה, בין כמערכת נפרדת ובין כמערכת אגירה משולבת במערכת הפוטו-וולטאית. Kuubix Global פועלת לאורך שרשרת הערך באמצעות מחלקות שונות (מכירות, ייצום, הנדסה, קידום היתרים, הקמה, הפעלת מרכז שירות המספק מענה טלפוני רחב, תפעול ועוד).

ביצוע עסקה להקמה והתקנה של מערכת פוטו-וולטאית ביתית אצל לקוח קצה על ידי Kuubix Global, כוללת מספר שלבים:

- **זיהוי לקוח ומכירה** – איתור לקוחות באמצעות אמצעים טכנולוגיים מתקדמים ושיווק ממוקד, וזאת לצד יצירת הפניות איכותיות ויכולות מכירה עצמיות ושימוש בסוכנים (דילרים).
- **מימון** – הצעה ללקוח הקצה מספר חלופות אטרקטיביות למימון רכישת המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות באמצעות שיתוף פעולה עם גופים פיננסיים.
- **היתרים ורישוי** – הפעלת מרכז שירות וצוות פעיל המצוי בשטח, אשר דואגים לטפל בקבלת ההיתרים הנדרשים לטובת התקנת והפעלת המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות אצל לקוחות הקצה.
- **הנדסה והקמה** – ביצוע התאמה הנדסית של המערכת הפוטו-וולטאית הביתית בהתאם למאפיין הנכס שעליו תותקן המערכת ובהתאם לצרכי הלקוח (מבחינת צריכת החשמל), ולאחר מכן ביצוע התקנת המערכת באמצעות צוות מיומן, אשר אורכת בדרך כלל בין מספר שעות בודדות בלבד ליום עבודה מלא.
- **הפעלה** – במרבית המקרים, Kuubix Global מבצעת הגדלת חיבור ומתאמת את ההפעלה המסחרית של המערכת מול חברת החשמל המקומית.

פתרונות המימון המוצעים על ידי Kuubix Global ללקוחותיה, כאמור לעיל, מבוססים על הסכמי שיתוף פעולה שנחתמו בין Kuubix Global לבין מספר גופים פיננסיים. בהתאם להסכמים אלה, הגוף המממן מציע ללקוח הקצה מספר פתרונות מימון למימון רכישת המערכת הפוטו-וולטאית הביתית (הלוואה, ליסינג או רכישת החשמל שיוצר במערכת זו), וזאת לצד אפשרות לקבלת אחריות על המערכת הפוטו-וולטאית הביתית מטעם הגוף המממן או היצרן, ואפשרות לקבל

87 כחלק ממבנה עסקת ההשקעה כלל פעילותה של Kuubix CA, אשר החלה לפעול החל משנת 2016 בתחום הפוטו-וולטאי, הועברה ל-Kuubix Global.

שירותי תפעול ותחזוקה למערכת לפרקי זמן שונים ; ואילו Kuubix Global בתמורה, משלמת חלק מההכנסות שהתקבלו בגין המערכת הפוטו-וולטאית הביתית לגוף המממן. יצוין, כי כאשר הלקוח נוטל מימון מגופים אלה, Kuubix Global מקבלת מקדמות מגופים פיננסיים אלה ביחס למכירות שמבוצעות על ידה, והזכאות לתמורה המלאה בגין מכירות אלה מתגבשת עם השלמת ההתקנה והחיבור של המערכת.

ג. פעילות החברה בשוק המערכות הפוטו-וולטאיות המסחריות

נכון למועד פרסום הדוח, בנוסף לפעילותה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות, כמפורט לעיל, Kuubix Global עוסקת גם בייזום ובהקמה של מערכות פוטו-וולטאיות מסחריות על בסיס הסכמי מכירת חשמל ארוכי טווח ללקוחות עסקיים.

בהתאם לאסטרטגיית החברה, בכוונת החברה לפעול בארה"ב באמצעות :

(א) **זרוע פעילות** - אשר החלה לפעול לייזום, פיתוח והקמה של פרויקטים מסחריים (לצד האצת הפעילות בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות) באמצעות הפלטפורמה של Kuubix Global ; וכן

(ב) **זרוע נכסים** - אשר תחזיק, באמצעות חברות פרויקט ייעודיות שתוקמנה על ידי החברה, בנכסים המניבים שיפוחו ויוקמו תחת זרוע הפעילות, החל משלב ההפעלה המסחרית של אותם הנכסים.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה, באמצעות Kuubix Global, החלה בייזום והקמה של פרויקטים פוטו-וולטאיים במודל של מכירת חשמל בהסכמים ישירים מול לקוחות מסחריים (Commercial & Industrial Projects) וכן במודל של מכירת חשמל לקהילה של מספר לקוחות קצה פרטיים ומסחריים (Community Solar Projects), כאשר נכון למועד פרסום הדוח, לחברה פרויקטים בשלבי הקמה בארה"ב, בהספק מותקן כולל של כ-8.4 מגה-וואט. ככל שפרויקטים אלה יגיעו לשלב של הפעלה מסחרית, הם צפויים לעבור לזרוע הנכסים של החברה.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה פרויקטים נוספים בשלבי ייזום בהספק מותקן כולל של כ-15 מגה-וואט.

יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, לחברה אין נכסים בהפעלה מסחרית בתחום פעילות זה, ובהתאמה, לחברה אין הכנסות מתחום פעילות זה.

לפרטים נוספים אודות צבר הפרויקטים בייזום ובהקמה של Kuubix Global אשר צפויים לעבור לזרוע הנכסים של החברה בארה"ב, ראו סעיף 3 לפרק ב' – דוח דירקטוריון.

לפרטים נוספים אודות אסטרטגיית החברה ביחס לפעילותה בשוק המערכות הפוטו-וולטאיות המסחריות, ראו סעיף 26 להלן.

7.6 מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו

בהמשך לאמור בסעיפים 6.1 ו-6.3-6.7 לעיל, הן בעולם והן במדינות בהן פועלת החברה, מתחולל תהליך שעיקרו עידוד ייצור חשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות. כך, במדינות רבות בעולם גוברת המודעות לצורך בשימוש באנרגיה פוטו-וולטאית, ובהתאם מדינות מתוות מדיניות לעידוד יזמים לייצר חשמל נקי מאנרגיה מתחדשת זו. החלטות רגולטוריות כאמור כוללות, בין היתר, קביעת יעדים מנחים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ובטכנולוגיות אנרגיה מתחדשת אחרות (לרבות בשילוב פתרונות אגירת אנרגיה) ומתן תמריצים וסובסידיות לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת.

כמו כן, שיפורים וחידושים טכנולוגיים משמעותיים עשויים גם הם להשפיע על פעילות החברה, הן ביחס להקמה ולתפעול של מתקניה הקיימים והמתקנים שיוקמו על ידה, והן ביחס ליכולת החברה להגדיל את רווחיות מתקניה.

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

7.7.1. ישראל

א. כללי

פעילות החברה מושפעת באופן מהותי מהחלטות ממשלת ישראל ורשות החשמל, ותלויה באישורי גופים נוספים, כגון: רשויות מקומיות, חח"י, גופי תכנון ובניה כדוגמת ועדות תכנון, מנהל התכנון לרבות רמ"י, וכן משרדי ממשלה שונים, בהם בין היתר, משרד האנרגיה, משרד התשתיות, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

ההשפעה על היקף הפעילות היא בצורך הרגולטורי לקבל רישיונות תעריפיים מרשות החשמל ו/או אסדרות תעריפיות לצורך הקמתם של המתקנים. הרישיונות וההיתרים הנדרשים ניתנים בכפוף למכסות בהיקף מוגדר מראש, כאשר גופים רבים מתחרים על השימוש באותן מכסות. השפעת הרגולציה על הרווחיות בתחום הפעילות הנה כתוצאה, בין היתר, של ההפחתה, מעת לעת, של התעריפים המשולמים תחת האסדרות הרלוונטיות בגין קילו-וואט, ועל קביעת דרישות ותנאים שונים שבהם נדרשים יזמים ויצרנים לעמוד.

במסגרת האסדרות למתקנים, לאחר קבלת רישיון לייצור חשמל מאת רשות החשמל (ככל שנדרש בהתאם לדיון), קבלת התעריף שבו יימכר החשמל לחח"י, ולאחר קבלת היתר מתאים מהוועדה לתכנון ובניה הרלוונטית, מתקשרת החברה בחוזה אחיד המפורסם על ידי חח"י, על פיו תרכוש חח"י את החשמל המיוצר על ידי המתקן הפוטו-וולטאי של החברה לתקופה של 20-25 שנים ממועד חיבור המתקן לרשת החשמל. לפרטים נוספים אודות התקשרויות החברה עם חח"י, ראו סעיף 10.1 להלן וביאור ג.17.ג. (3) לחלק ג' - דוחות הכספיים.

ב. תכנית המתאר הארצית למתקנים פוטו-וולטאיים – תמ"א 10/ד/10

בחודש דצמבר 2010 נכנסה לתוקפה תוכנית המתאר הארצית 10/ד/10 להסדרת הליכי התכנון למתקנים סולאריים החל ממתקנים קטנים על גגות ועד למתקנים סולאריים קרקעיים בהיקף של 750 דונם. התכנית מאפשרת התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על ידי יזמים בשני מסלולים: היתר ותכנית בתוקף ל-5 שנים מיום אישורה (והארכה לתקופות נוספות בנות 5 שנים כל תקופה, בכפוף לעמידה ביעדי התכנית). בשנת 2016 תוקפן של התכנית והתכניות שהוצאו מכוחה הוארך. ביום 6 ביולי 2021, המועצה הארצית לתכנון ולבניה אישרה עדכון לתמ"א למתקנים פוטו-וולטאיים (10/ד/10/2) שקודמה על ידי מנהל התכנון ומשרד האנרגיה. התכנית מקצרת את הליך המצאת היתרי הבניה עבור הקמת מתקני אנרגיה מתחדשת בדו-שימוש בקרקע וכן לראשונה מאפשרת הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במחלפים, על גבי מיגון אקוסטי וכיו"ב.⁸⁸

ג. תמ"א 41

ביום 5 במאי 2021, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה לאשר תמ"א לתשתיות האנרגיה (תמ"א 41, אשר הנה תיקון מס' 9 לתמ"א 1). התוכנית עוסקת בהגדלת ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, שמירת רצועות תשתית אנרגיה משותפות לייעול השימוש בקרקע ושילוב כלל תכניות משק האנרגיה לתוכנית אחת מקיפה. התכנית נותנת מענה לצרכי המשק הלאומיים לשנים 2030 ו-2050.⁸⁹

88 ראו באתר משרד האנרגיה: www.gov.il/he/departments/news/press_060721
89 ראו באתר משרד האנרגיה: www.gov.il/he/departments/news/press_040521

ד. רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י")

ביום 13 בנובמבר 2019, הוחלט עי-ידי רמ"י כי בעת הקצאת קרקעות למיזמים פוטו-וולטאיים בהם תעריף ייצור החשמל נקבע בהליך תחרותי, ישולם מחיר אחיד לפי מגה-וואט חיבור.

בהחלטת רמ"י מס' 5130 מיום 7 ביולי 2021 נקבע, כי המחיר האחיד יחושב לפי הספק מותקן (DC) ולא לפי הספק חיבור (AC), כאשר המחיר ישקף יחס דונס/מגה לפי ניצול מקובל (1/10). בנוסף הובהר בהחלטה האמורה, כי המחיר האחיד הינו לתקופת של עד 25 שנה (גם אם בפועל תקופת החכירה קצרה יותר) וללא הנחות. כל הגדלת הספק מותקן בשטח קיים תחויב במחיר אחיד בהיוון ליתרת שנים לפי חוזה החכירה. המחירים האחידים האמורים יחולו גם על מכרזים פוטו-וולטאיים בשילוב אגירה שפורסמו וגם על הקצאות חדשות.⁹⁰

בנוסף, בהחלטת רמ"י מס' 5202 מיום 15 בדצמבר 2021, נקבעו תנאים למתן היתר בניה למתקני אגירת אנרגיה הנלווים למתקנים פוטו וולטאים על גבי גגות (כאשר מתקני האגירה ימוקמו על הקרקע ולא בגג המבנה) ללא ביצוע עסקה וללא דרישת תשלום, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהחלטה. עוד קובעת ההחלטה כי ככל שמגיש הבקשה אינו עומד בתנאים שפורטו בה, יהיה צורך לבצע עסקה במקרקעין.⁹¹

עד כה פורסמו תעריפים אחידים עבור עסקאות עם רמ"י במתקנים קרקעיים וכן במאגרי מים ושפכים בהתאם להספק המותקן בכל פרויקט. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, טרם פורסמו תעריפים אחידים עבור פרויקטים פוטו-וולטאיים משולבים עם מערכת אגירה. לגובה השומה בגין דמי הפיתוח שיידרש יזם לשלם לרמ"י יש השפעה על הכדאיות הכלכלית שבהקמת פרויקט.

ה. צו ארנונה למתקנים פוטו-וולטאיים

בחודש דצמבר 2015, פורסם תיקון לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007, הקובע סכום מזערי וסכום מירבי של ארנונה (למ"ר) שיכולה להטיל רשות מקומית בגין מערכת פוטו-וולטאית. תיקון זה יצר אחידות בין הרשויות המקומיות השונות, שכן עד לאותו מועד כל רשות החליטה על פי שיקול דעתה האם לגבות ארנונה בגין מערכות פוטו-וולטאיות או לא, ובאיזה שיעור, וכן במקרים מסוימים, הוזיל את סכומי הארנונה בקובעו סכום מירבי. כמו כן, התיקון מעניק פטור מתשלום ארנונה למערכות פוטו-וולטאיות הממוקמות על גבי גגות בשטח של עד 200 מ"ר.

ו. בטיחות בעבודה במהלך שלבי ההקמה והתפעול

החברה כפופה לדיני הבטיחות בעבודה הרלוונטיים החלים ביחס למתקניה הנמצאים בשלבי הקמה או תפעול, ובכלל זה לכל הצווים והתקנות שהותקנו על פיהם, לרבות הנחיות מנהל מינהל החשמל אשר פורסמו ביום 24 בינואר 2022, המפרטות את הכללים והעקרונות להתקנת מתקן פוטו-וולטאי.⁹²

ז. רגולציה בנוגע לפתרונות אגירת אנרגיה

לאור הצורך בשילוב פתרונות אגירת אנרגיה במתקנים לייצור חשמל, כמתואר בסעיף 6.8 לעיל, החלה פעילות רחבה במשרדי הממשלה, ובמשרד האנרגיה בפרט, לקידום יצירת רגולציה מתאימה ותמריצים לשימוש בפתרונות אגירת אנרגיה בשילוב מערכות פוטו-וולטאיות. בחודש יולי 2020, פורסם קול קורא לאסדרת אופן פעילותם של מתקני אגירה ברשת ההולכה, אשר מפרט את הדרישות התפעוליות הצפויות ממתקן אגירה מערכתית, אופן חיבורו, מידת הזמינות הנדרשת,

90 ראו החלטת רמ"י : www.gov.il/he/departments/policies/hanhala-5130.

91 ראו החלטת רמ"י : www.gov.il/he/departments/policies/hanhala-5202.

92 ראו באתר רשות החשמל, בכתובת : www.gov.il/he/departments/legalInfo/hanhayapvmitkan2019.

וכן פירוט אודות המודל הפיננסי החזוי, וכן, כמפורט בסעיף 6.3 לעיל, ביום 1 באוגוסט 2021, פורסמה החלטת ממשלה מס' 208 שעיקרה הסרת חסמים והאצת הפיתוח של מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל, מתקני אגירת אנרגיה ומתקנים אגרו-וולטאים.⁹³

ביום 15 בדצמבר 2021, פרסמה רשות החשמל לשימוע, אמות מידה ולוחות תעריף שיחולו על מתקני אגירה ברשת ההולכה שיחוברו או ישולבו במתח עליון, במסגרת הליך תחרותי מס' 1 למתקני אגירה ברשת ההולכה, שצפוי להתפרסם סמוך לאחר קבלת ההחלטה בשימוע הנ"ל. כמו כן, רשות החשמל פרסמה כחלק מהשימוע, את תנאי הזמינות השנתית שייקבעו ברישיון האגירה וכן את המיקומים הפוטנציאליים למתקני אגירה שיהיו תנאי לצורך השתתפות בהליך התחרותי כאמור.⁹⁴

7.7.2. איטליה

כמפורט בסעיף 6.5 לעיל, פעילות החברה באיטליה, מושפעת מהחלטות ואסדרות של ממשלת איטליה וגופים רגולטוריים נוספים, וכן מהחלטות ומאילוצים של המחוזות האחראיים על מתן היתרי הבניה ביחס לפרויקטים המוקמים באותם המחוזות.

הליך הקמה של מתקן פוטו-וולטאי באיטליה כולל הליך של אישור חיבור המתקן לרשת החשמל באתר הרלוונטי, הליך הרישוי של המתקן עצמו, הכולל בחינה של הצורך בסקר איכות סביבה וביצועו בהיקף הנדרש, כמו גם, אישור המתקן מול כל הגופים הרלוונטיים באתר הספציפי, ובחינת השפעותיו האפשרויות על תשתיות באזור.

בהתאם לחקיקה האיטלקית, רישוי של מתקן פוטו-וולטאי (לרבות אישור החיבור של המתקן לרשת החשמל) אמור להתבצע במסגרת הליך Autorizzazione Unica ("AU"), אשר מנוהל על ידי המחוז או האזור שבו עתיד להיות מוקם המתקן, כאשר בשלב האחרון של ההליך מתקיימת ישיבה בהשתתפות כל הרשויות הרלוונטיות לבחינת הפרויקט ואישורו. על פי האסדרה, מתקנים קרקעים בעלי הספק מותקן העולה על 1 מגה-וואט מחייבים ביצוע סקירה של השפעה אפשרית על הסביבה, אשר לאורה ייתכן ויידרש גם הליך מעמיק יותר של בחינת ההשפעה הסביבתית ("EIA").

לאחרונה, נעשה ניסיון להקל על הליכי הרישוי, ובכלל זה, נקבע לאחרונה כי מתקנים בעלי הספק מותקן של עד 10 מגה-וואט על קרקע תעשייתית (בניגוד לקרקע חקלאית), לא יהיו כפופים להליכים כאמור. ככל שבנוסף להליך ה-AU נדרש גם הליך של EIA, הרי שהליך הרישוי מופנה למסלול מאוחד המכונה PAUR, המנוהל על ידי המחוז הרלוונטי.

בנוסף לאמור, ישנו הליך מקוצר ומהיר לרישוי ("PAS") אשר במקור נועד למתקנים של עד 20 קילו-וואט, אך המחוז הרלוונטי רשאי להחילו על מתקנים של עד 1 מגה-וואט. לאחרונה, כחלק מהמגמה ליעול וקיצור הליכי הרישוי והאישור, נקבע כי מתקנים בעלי הספק מותקן של עד 20 מגה-וואט המוקמים על קרקע תעשייתית, יאושרו אף הם בהליך המקוצר של ה-PAS.⁹⁵

7.7.3. ארה"ב

פעילות החברה בארה"ב מושפעת מהטבות מס, החלטות ואסדרות ברמה הפדראלית והמדינתית, מתמריצים ותכניות שמקדמות חברות החשמל המקומיות וכן מהחלטות ואילוצים של הגופים הרגולטוריים אשר אחראיים על מתן היתרים להקמת מערכות ופרויקטים פוטו-וולטאיים, כמפורט בסעיף 7.5.2 לעיל.

93 סקירה בנושא אנרגיה מתחדשת, לקראת דיון בוועדת הכלכלה של הכנסת מיום 7 בדצמבר 2021, fs.knesset.gov.il/24/Committees/24_cs_bg_613268.pdf

94 ראו באתר רשות החשמל, בכתובת: www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/shim_agira_holacha

95 המידע המפורט בסעיף 7.7.2, זה, מבוסס על חוות דעת שקיבלה החברה מיועציה המשפטיים באיטליה, וכן על דוח מחודש מרץ 2022 אשר נערך עבור החברה על ידי MBS Consultants (ראו ה"ש 22 לעיל).

7.8. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

בהמשך לאמור בסעיף 6.1 לעיל, מדיניות הממשלה המוצהרת בשנים האחרונות, במדינות בהן פועלת החברה, הנה לקדם ולעודד ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, כאשר להערכת החברה, מדיניות זו צפויה להביא להשקעות משמעותיות בתחום. כמו כן, כפי שפורט בסעיף 7.7 לעיל, התפתחות התחום תלויה במדיניות המונהגת וברגולציה שחלה על תחום זה.

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

טכנולוגיה פוטו-וולטאית: הטכנולוגיה שבה עושה החברה שימוש עוברת תהליכי שיפור מתמידים ומושקעים מאמצי פיתוח רבים במטרה לשפר את תפוקת וניצולת המערכות וכן לשלב טכנולוגיות אגירה שיסייעו בהזרמת חשמל לרשת בשעות בהן יש בכך את הצורך הגדול ביותר.

טכנולוגיית ניקיון קולטים: נכון למועד הדוח, קיימים מספר פתרונות לניקוי של קולטים, לרבות פתרונות אוטומטיים, כדוגמת רובוטים. פיתרון זה אמור למקסם את ניצול קרני השמש ובכך להגדיל את התפוקה של המערכת הפוטו-וולטאית, וזאת לצד חיסכון בעלויות התפעול (שטיפות הקולטים).

אגירת אנרגיה: ראו סעיף 6.8 לעיל.

7.10. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחומי הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחומי פעילות החברה הנם:

7.10.1. יכולת איתור וזיהוי של נכסים/שטחים מתאימים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, בהתאם למכלול האילוצים והתנאים הרגולטוריים, התכנוניים וההנדסיים והתקשרות בהסכמים מתאימים ובתנאים מיטביים עם בעלי קרקעות, מאגרי מים ומבנים לשם הקמת פרויקטים כאמור.

7.10.2. קיומו של צבר נכסים בעל פוטנציאל גבוה לחיבור לרשת החשמל.

7.10.3. יכולת השגת אישורים רגולטוריים וסטטוטוריים נדרשים - השלמת ההליכים התכנוניים והשגת האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים ביעילות המירבית, על מנת להקים מערכות פוטו-וולטאיות ולייצר חשמל תחת לוחות הזמנים ודרישות הרגולציה, וזאת בהשוואה למתחרים אשר מתמודדים על קבלת אישורים דומים תחת מכסות נתונות המוגבלות בהיקפן בפרק הזמן הנדרש.

7.10.4. יכולת תמחור מדויק לטובת זכייה במכרזים.

7.10.5. איתנות פיננסית, ונגישות למקורות מימון בנקאיים ואחרים, בהיקפים ובלוחות זמנים אשר יאפשרו עמידה בצרכי הפרויקטים השונים ובדרישות הרגולציה.

7.10.6. מוניטין, ניסיון והוכחת יכולת בייזום, פיתוח והקמה של פרויקטים בסדרי גודל של פרויקטים כשל החברה.

7.10.7. הון אנושי בעל מומחיות בתחום.

7.10.8. יכולת הקמה של מתקנים בהתאם ללוחות זמנים הנקבעים תחת האסדרות הרלוונטיות או מול לקוחות הקצה (לפי העניין).

7.10.9. יכולת תפעול ותחזוקה המאפשרים מיקסום של פוטנציאל תפוקת הנכסים המניבים (לרבות באמצעות איתור ותיקון מהיר של ליקויים ותקלות, ביצוע השבחות וכיו"ב).

7.10.10. מרכז שירות שיכול לתמוך בפעילות המכירות של Kuubix Global, צוותי מכירות וצוותי התקנה מקצועיים ומנוסים וניסיון והוכחת יכולת במכירה והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות בהיקפים משמעותיים (ביחס לפעילות בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארצות הברית, כמפורט בסעיף 8.2 (ב) להלן).

7.11. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

7.11.1. להערכת החברה, הגורמים המפורטים להלן מהווים חסמי הכניסה העיקריים בתחומי פעילות החברה:

- א. יכולת העמדת הון עצמי משמעותי ונגישות למקורות מימון חיצוניים, הנחוצים להעמדת ערבויות, ייזום והקמה של פרויקטים; וביחס לפעילות בתחום המערכות פוטו-וולטאיות הביתיות, מימון ההון החוזר הנדרש לפעילות זו וקבלת קווי אשראי מול ספקי ציוד שונים.
- ב. יכולת איתור וזיהוי מקרקעין מתאימים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, בשים לב למכלול אילוצים ותנאים, כאמור בסעיף 7.10.1 לעיל.
- ג. ידע, מומחיות וכוח אדם מקצועי ומיומן בתחום הפעילות, לרבות הכרה של ההוראות הרגולטוריות השונות החלות על תחום הפעילות ויכולת עמידה בהן.
- ד. יכולת זכייה במכרזים, בשים לב למגבלות הרגולטוריות הקיימות על מכסות ייצור החשמל הקיימות.
- ה. זמינות רשת החשמל – יכולת חיבור המערכות הפוטו-וולטאיות לרשת החשמל והזרמת החשמל המיוצר בהן לרשת.

7.11.2. להערכת החברה, הגורמים המפורטים להלן מהווים חסמי היציאה העיקריים בתחומי פעילות החברה:

- א. יכולת החברה להשתחרר מהתחייבויותיה החוזיות מכוח הסכמים להם היא צד מול בעלי זכויות במקרקעין, גופי מימון, ספקים ונותני שירותים, שותפים לפעילות ולקוחות הקצה.
- ב. מציאת רוכש למתקנים או לפעילות החברה.
- ג. חילוט ערבויות עקב אי השלמה של הקמת פרויקטים במועד הנדרש תחת אסדרה רלוונטית או הסכם עם צרכן.

7.12. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

ביחס לפעילות החברה בתחום הפוטו-וולטאי, כל סוגי האנרגיה המתחדשת מהווים תחליפים לתחום פעילות זה של החברה. יצוין, כי לצד תחליפים ממקורות של אנרגיה מתחדשת, קיימים תחליפים מקורות המתבססים על דלקים פוסיליים, כגון: גז טבעי, פחם, מזוט, סולר ואנרגיה גרעינית, אולם, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל, מקורות אלו נחותים מאחר שהשימוש בהם כרוך בזיהום סביבתי.

ביחס לפעילות החברה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב, אמנם ניתן למצוא פתרונות חלופיים למערכות פוטו-וולטאיות כדוגמת טורבינות רוח קטנות, אולם מדובר בפתרונות שאינם שכיחים, ולמיטב ידיעת החברה, למעט צריכת חשמל מרשת החשמל המקומית, אין תחליפים אחרים של ממש למערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות.

8. תחרות

8.1. מבנה התחרות בתחומי הפעילות ושינויים החלים בו

8.1.1. התחום הפוטו-וולטאי

בישראל, שוק המתקנים הפוטו-וולטאיים הינו תחרותי מאוד, שכן היקף הפעילות העיקרי בתחום מושפע מהשתתפות וזכייה במכרזים של רשות החשמל לייצור חשמל לפי מכסות מוגבלות, כאשר המכרזים מפורסמים לציבור והנם נגישים לכל גורם שמעוניין לגשת אליהם. עיקר התחרות בין הגופים המשתתפים במכרזים הנה על מכסת הייצור המוצעת במכרזים כאמור והתעריף המוצע על ידם במכרז.

באיטליה, שוק האנרגיות המתחדשות (ובפרט שוק המתקנים הפוטו-וולטאיים) הנו שוק מפותח ומשוכלל שבו פועלים מספר גופים בכל מקטעי רשת החשמל, החל מייצור וכלה בחלוקה והגעה לצרכן הקצה, כאשר עיקר התחרות הרלוונטית לחברה נוגעת למקטע הייצור. השוק באיטליה גדול ולרוב אין בו תלות בזכייה במכסה.

בארה"ב, הגם ששוק המתקנים הפוטו-וולטאיים מחולק לתתי-שווקים (בהתאם למדינות השונות בארה"ב), מדובר בשוק רווי יצרנים וצרכנים ולכן קיימת תחרות, בין היתר, בכל הנוגע להסכמים למכירת חשמל (PPA).

8.1.2. תחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות

שוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב הינו שוק תחרותי ורווי ביצרנים ובצרכנים. יחד עם זאת, שוק זה הינו גדול מאוד ואינו תלוי בזכייה במכסה או במכרז, ואשר זוכה לרוח גבית משמעותית כתוצאה מהטבות המס והתמריצים השונים שניתנים ברמה הפדראלית והמדינתית (כמפורט בסעיף 7.5.2 לעיל).

8.2. התמודדות עם תחרות ומעמדה התחרותי של החברה

א. התחום הפוטו-וולטאי

החברה הצליחה לבסס את מעמדה כשחקן משמעותי בתחום הפוטו-וולטאי בישראל, ופועלת לביסוס מעמדה בתחום הפוטו-וולטאי במדינות הנוספות שבהן היא פועלת.

החברה מתמודדת עם תחרות באמצעות קשרים עסקיים ענפים, שיתופי פעולה אסטרטגיים עם שותפים, עיבוי ההון האנושי שלה בכוח אדם בעל ניסיון ומקצועיות, יכולת קבלת החלטות איכותית ומהירה, מיקוד תחום הפעילות וצבירת מומחיות בפיתוח, תכנון וביצוע של פרויקטים. כמו כן, מעמדה התחרותי של החברה מושפע ממיומנותו וכישוריו של כוח האדם הקיים בקבוצה, פיתוח עסקי, מיומנות בביצוע עסקאות (בדגש על יכולת הקמה ביעילות ובמהירות), איתנות פיננסית, צבר משמעותי של פרויקטים בייזום, פלטפורמה ציבורית (המאפשרת אפיק נוסף לגיוס מהיר של הון וחוב) ומוניטין חיובי.

בישראל, למיטב ידיעת החברה, המתחרות המרכזיות בתחום הפוטו-וולטאי שבו פועלת החברה הן אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אי. די. אף אנרגיות מתחדשות ישראל, אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ, שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ, קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ ונופר אנרג'י בע"מ.

באיטליה, למיטב ידיעת החברה, פועלים שחקנים מקומיים ובינלאומיים רבים, לרבות קרנות רבות, ובכלל זה EnBW, RWE, EDF, ATEL, הפועלים לרכישה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאים. באיטליה קיים שוק מפותח של נכסים מניבים, הפעילים מזה כעשר שנים לצד שוק של פיתוח והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים חדשים אשר מוקמים תחת רגולציה עדכנית. החברה פעילה בשני השווקים האמורים ואינה מהווה שחקן מהותי בשווקים אלה.

בארה"ב, למיטב ידיעת החברה, קיימים מתחרים רבים בשוק המערכות הפוטו-וולטאיות המסחריות, לרבות בעלי נכסים המחזיקים בפורטפוליו נכסים משמעותי, יזמים כדוגמת EDF Renewables, NextEra Energy Resources, NRG ו-Engie, וחברות המבצעות פיתוח של פרויקטים בתחום זה, כדוגמת Solar Proponent, Hexagon Energy וכו'. החברה אינה מהווה שחקן מהותי בתחום זה.

ב. תחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות

Kuubix Global הצליחה לבסס את מעמדה כשחקן משמעותי בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות ומתמודדת עם תחרות באמצעות שימוש ביכולות מכירה עצמיות לצד שימוש בסוכנים, הקמת

הקמת צוותי התקנה מיומנים, שיתופי פעולה אסטרטגיים עם גופים פיננסיים, מתן דגש משמעותי על שירות לקוחות, ניסיון ומקצועיות, מיקוד תחום הפעילות ויכולת קבלת החלטות איכותית ומהירה. יחד עם זאת, בשים לב לגודל שוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות, חלקה של Kuubix Global בשוק זה אינו מהותי.

הגם ששוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות מחולק לתתי שווקים, בהתאם למדינות השונות בארה"ב, ניתן להצביע על שלושה מתחרים עיקריים בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות: Freedom Forever, Infinity Solar ו-Titan Solar Power. בהתאם למידע שנמסר לחברה על ידי Kuubix Global, העובדה שהאחרונה, בשונה ממתחרותיה, פועלת לביסוס משמעותי של יכולות המכירה העצמיות שלה (במקום להתבסס באופן משמעותי על מכירה באמצעות סוכנים) נותנת לה יתרון על פני מתחרותיה ביכולת לצמוח בתחום פעילות זה.

מוצרים ושירותים, שיווק והפצה

9.

החברה עוסקת במכירת חשמל המיוצר על ידיה במערכות לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בתחום הפוטו-וולטאי, אותם היא יוזמת, מקימה ומתפעלת. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.2 לעיל וכן ביאור 9 לחלק ג - לדוחות הכספיים.

9.1. ישראל

נכון להיום, פעילות החברה בתחום הפוטו-וולטאי בישראל אינה מצריכה שיווק והפצה שכן עבור כל נכס היא מתקשרת בחוזה ארוך טווח מול חח"י. יחד עם זאת, כחלק מרפורמה במשק החשמל, החברה נכנסה לשרשרת אספקת החשמל וקיבלה רישיון הספקת חשמל מכוחו תוכל למכור בעתיד חשמל ללקוחות קצה.

9.2. איטליה

מרבית החשמל המיוצר בנכסים המניבים שרכשה ורוכשת החברה (כמפורט בסעיף 7.3.2 לעיל), נרכש על ידי רשות החשמל האיטלקית (GSE), ועודפי הייצור נמכרים תחת הסכמי מכירת חשמל ללקוחות קצה. יצוין, כי החשמל שיוצר בפרויקטים הפוטו-וולטאיים שיוזמת החברה באיטליה (ואשר טרם הוקמו והופעלו מסחרית) יהיו מבוססים על מודל הכנסות שונה, כאשר פרויקטים קטנים (עד 10 מגה-וואט) אשר יוקמו על קרקע תעשייתית, צפויים ליהנות מתעריף מובטח מ-GSE (כמפורט בסעיף 7.3.1 לעיל), ואילו ביחס לפרויקטים אחרים שיוקמו על ידי החברה, החשמל שיוצר בהם צפוי להימכר ללקוחות באמצעות הסכמי מכירת חשמל בשוק הפתוח.

9.3. ארה"ב

כפי שצוין לעיל, Kuubix Global עוסקת במכירה והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ללקוחות פרטיים ומסחריים. ל-Kuubix Global מערך שיווק ומכירה רחב, הן באמצעות אמצעים טכנולוגיים ושיווק ממוקד, והן באמצעות צוותי מכירה הפזורים במדינות השונות בהן היא פועלת (הן תוך שימוש ביכולות עצמיות והן תוך שימוש בסוכנים (דילרים)). כמו כן, בהתאם להסדר המימון שנבחר על ידי לקוח הקצה, ביחס לרכישת המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות, Kuubix Global עשויה לספק שירותי תפעול ותחזוקה וכן ושירותים נוספים תחת אחריות היצרן של המערכות האמורות בשמו של היצרן.

10. לקוחות

10.1. ישראל

למועד הדוח, חח"י הנה הלקוחה העיקרית של החברה, עמה מתקשרים החברה והתאגידים המוחזקים על ידיה בהסכמים ארוכי טווח בהתאם לתעריפים שנקבעו על ידי רשות החשמל ותנאי האסדרות השונות, כמפורט בסעיף 7.2.2 לעיל. חח"י הינה חברה ממשלתית הנהנית מתמיכת ממשלת ישראל בהתחייבויות חח"י ובמשק החשמל בכללותו. לפיכך, החברה אינה סבורה כי היותה של חח"י הלקוחה היחידה של החברה עשויה להשפיע באופן מהותי על פעילותה.

הכנסות החברה מחח"י במהלך השנים 2020 ו-2021 עמדו על כ-34 מיליוני ש"ח וכ-37 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

10.2. איטליה

נכון למועד הדוח, לחברה הכנסות ממתקנים באיטליה שנרכשו על-ידה בשוק המשני, אשר פעילים כ-10 שנים ונשענים על רגולציה ותיקה יחסית. חלק משמעותי מהכנסות המתקנים הנו מתעריף מובטח (סובסידיה) המשולם על ידי GSE בגין עצם ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות, כאשר היתרה הנה בגין מכירת החשמל עצמו. GSE הנה רשות ממשלתית איטלקית ולכן החברה אינה סבורה כי היותה של GSE הלקוחה העיקרית של החברה באיטליה עשויה להשפיע באופן מהותי על פעילותה.

הכנסות החברה מ-GSE במהלך שנת 2021 בגין הנכסים המניבים שרכשה החברה באיטליה עמדו על כ-3.4 מיליון ש"ח.

10.3. ארה"ב

לקוחותיה של Kuubix Global הינם לקוחות פרטיים ומסחריים עם Kuubix Global מתקשרת בהסכמים פרטיים למכירה והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות ומסחריות. לפיכך, ל-Kuubix Global אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום פעילותה זה.

לתוצאות פעילות Kuubix Global לשנת 2021, ראו ביאור 20 לחלק ג' – דוחות כספיים.

11. עונתיות

ביחס לתחום הפוטו-וולטאי – יכולתם של מתקנים פוטו-וולטאיים לייצר חשמל תלוי במידה רבה ברמת קרינת השמש ובתנאי הטמפרטורה, הרוח, והלחץ האטמוספרי בהם נמצאים הלקוחות הפוטו-וולטאיים. כתוצאה משינויים בגורמים האמורים לאורך השנה, ישנה שונות בתפוקת המתקנים בין חודשי השנה. כך למשל, החודשים נובמבר עד פברואר מאופיינים בתפוקה נמוכה יותר ביחס ליתר חודשי השנה, ואילו בחודשים יוני ויולי תפוקת המתקנים הנה גבוהה יותר.

להלן אומדן התפלגות ההכנסות ממכירת חשמל ממערכותיה של החברה בישראל לתקופת הדוח:

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
16.4%	30.7%	32.1%	20.8%	100.0%

ביחס לתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות – מאחר שעלויות רכישת חשמל בארה"ב הן ככלל, בהתאמה לעונות השנה, כאשר בקיץ, חשבון החשמל שמקבל הצרכן הינו הגבוה ביותר, ובחורף הינו הנמוך ביותר, קיים ככלל גידול במכירות המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בחודשי הקיץ (עד כ-25%) אל מול מכירות ביתר חודשי השנה.

12. כושר ייצור

ביחס לפעילות החברה בתחום הפוטו-וולטאי, ככלל, מגבלת כושר ייצור בתחום זה מתייחסת ליכולתה של החברה להקים מספר רב של מתקנים פוטו-וולטאיים במקביל. יכולת זו תלויה במידה רבה בגורמי ההצלחה שפורטו בסעיף 7.10 לעיל, ובכלל זה, פרסום של מכרזים וזכיה במכסות המוצעות במסגרתם, כניסה למכסה שאינה מחייבת הליך תחרותי, או לחילופין התקשרות בהסכם למכירת חשמל, קבלת היתר להתחבר לרשת החשמל, ונגישות למקורות מימון, כוח אדם מספק, ומלאי קרקעות זמינות להקמה של מתקנים. החברה פועלת באופן שוטף להרחבת יכולותיה לבצע מספר פרויקטים במקביל ובפזיזות גאוגרפית נרחבת.

ביחס לפעילות החברה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות והמסחריות – ככלל, ל-Kuubix Global אין מגבלה של ממש על היקף ההתקנות שביכולתה לעמוד בו של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות, והיא הגדילה הכנסותיה נטו מעמלות מממנים באופן משמעותי בשנים 2020 ו-2021 להיקף של כ-32 מיליון דולר ו-48 מיליון דולר, בהתאמה. יחד עם זאת, המשך הרחבת היקף ההתקנות של Kuubix Global בתחום זה, תלויה בעיקר

ביכולותיה לגייס כוח אדם מיומן, לרבות צוותי התקנה אשר יאפשרו לה לעמוד בכמות ההתקנות הנדרשת אל מול הגידול במכירות. Kuubix Global פועלת באופן שוטף לגיוס כוח האדם הנדרש לשם המשך צמיחת פעילותה, לרבות גיוס צוותי מכירה וצוותי התקנה מיומנים, וכן נעזרת בקבלני משנה על מנת לתמוך בפעילות ההתקנות שלה בתקופות שיא.

13. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

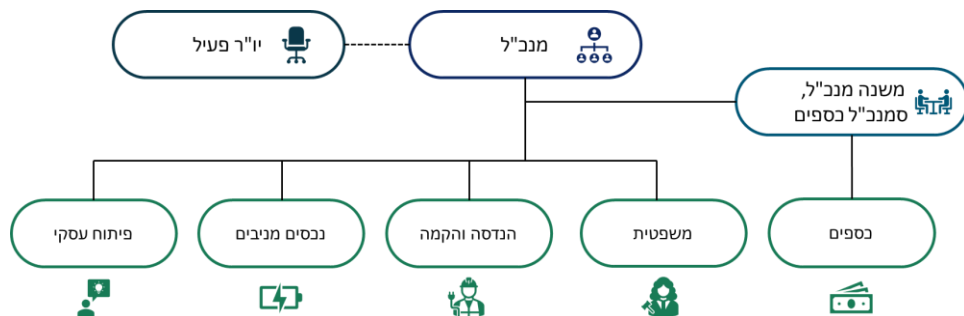
לחברה אין רכוש קבוע מהותי.

14. נכסים לא מוחשיים

לפירוט בדבר נכסים לא מוחשיים של החברה, ראו ביאור 12 לחלק ג' - דוחות הכספיים.

15. הון אנושי

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



15.1. מצבת עובדים

נכון למועד אישור הדוח, החברה מעסיקה, במישרין ובעקיפין 32 עובדים, לעומת 23 בתקופה המקבילה אשתקד. החברה הרחיבה את מספר עובדיה וזאת בעקבות הגידול בפעילותה בתקופת הדוח וכן כחלק מהיערכותה לגידול בפעילותה בשנת 2022.

ביחס לפעילות החברה בארה"ב, החברה מעסיקה מנהל פעילות לפיתוח וקידום פעילותה בשווקי היעד שלה בארה"ב, וכן, נכון למועד אישור הדוחות וכפי שנמסר לחברה על ידי Kuubix Global, Kuubix מעסיקה כ-430 עובדים. Kuubix Global מנוהלת על ידי המנכ"ל, מר ג'וש באט (Josh Butt), אליו כפופים סמנכ"לים ועובדי מחלקות ההקמה, התפעול, הכספים, השיווק והמכירות. ל-Kuubix Global תלות במנכ"ל והחברה פועלת לשמרו.

15.2. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

עובדי החברה מועסקים בחברה תחת הסכמי העסקה אישיים, הכוללים, בין היתר, הוראות לעניין שכר העובד ותנאים סוציאליים, כגון: ביטוח מנהלים ו/או קופות גמל ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות (לחלק מהעובדים), זכאות לחופשה, דמי הבראה וימי מחלה על פי דין, תקופת הודעה מוקדמת להתפטרות ולפיטורין וכן התחייבות לשמירה על סודיות ואי תחרות.

15.3. נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

נכון למועד פרסום הדוח, ההנהלה הבכירה של החברה מורכבת מ-6 נושאי משרה המועסקים בהסכמים פרטניים. לפרטים אודות תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה הבכירה, ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי.

15.4. תוכנית תגמול באופציות

ביום 24 בדצמבר 2019 אימצה החברה תוכנית אופציות ("תוכנית האופציות"), במטרה לתגמל ולתמרץ עובדים, דירקטורים ויועצים, של החברה כהגדרתם בתוכנית ("הניצעים").⁹⁶ התוכנית מאפשרת הענקת אופציות לניצעים, בין היתר, על פי סעיף 102 וכן על פי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כל זאת בהתאם לזכאות ולעמידה בתנאים לקבלת אופציות על פי סעיפי פקודת מס הכנסה.

למידע נוסף בדבר אופציות שהחברה הקצתה לנושאי משרה ועובדים, ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי וביאור 22(ב) לחלק ג' – דוחות הכספיים.

16. חומרי גלם וספקים

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.11 לעיל.

17. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ההון החוזר עומד על 158 מיליון ש"ח.

18. השקעות

לפרטים בקשר עם השקעות החברה, ראו ביאור 9 לחלק ג' - דוחות הכספיים.

19. מימון

לפרטים אודות הסכמי מימון והלוואות החברה, ראו ביאור 14 לחלק ג' - דוחות הכספיים.

בנוגע ל-Kuubix Global, מעבר למימון שהעמידה החברה ל-Kuubix Global כמפורט בסעיף 7.5.4 (א) לעיל, אין ל-Kuubix Global מימון נוסף ממקורות חיצוניים, למעט מסגרות אשראי בסכומים זניחים.

20. מיסוי

לפירוט בדבר חוקי המס ושיעורי המס החלים על הקבוצה, ראו ביאור 21 לחלק ג' - דוחות הכספיים.

21. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, לא ידוע לחברה על סיכונים סביבתיים או על הוראות דין בתחום הסיכונים הסביבתיים, אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה ופעילותה, לרבות השקעותיה ההוןיות, רווחיה ומעמדה התחרותי. למיטב ידיעת החברה, החברה ו/או נושאי המשרה הבכירה בה אינם צד להליך משפטי או מנהלי הקשור עם איכות הסביבה. כמו כן, החברה לא נדרשה להשקעות מהותיות על מנת לעמוד בכללי איכות הסביבה.

כחברת אנרגיה מתחדשת, פועלת החברה לייצור אנרגיה "נקייה" תוך שימוש בטכנולוגיות שאינן מזהמות ושואפת להקטין את ייצור החשמל הכרוך בפליטה של חומרים מזהמים.

22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילותה של החברה, מושפעת במידה רבה ממדיניות והחלטות ממשלה ומהגופים הרגולטורים הרלוונטיים. כמו כן, תלויה החברה באישורי הגופים האמורים וכן גופים נוספים. למידע נוסף, ראו סעיף 7.7 לעיל.

23. הסכמים מהותיים

23.1. מזכר הבנות לא מחייב לרכישת מניות סינרג'י אנרגיה מתחדשת בע"מ ("סינרג'י")

⁹⁶ תוכנית זו החליפה את תוכנית האופציות הקודמת מיום 11 בינואר 2007.

לאחר תקופת הדוח, ביום 8 בפברואר 2022, התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב ("מזכר ההבנות"), לרכישת 100% ממניות סינרגי, כנגד הקצאת מניות החברה ותשלום במזומן לבעלי מניות סינרגי, כמפורט להלן:

על פי מזכר ההבנות, בכפוף לחתימה על הסכם מחייב ("ההסכם המחייב") והתקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה כמפורט להלן, יעבירו בעלי מניות סינרגי לחברה במועד השלמת העסקה, את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של סינרגי וזכויות ההצבעה בה, כך שסינרגי תהפוך לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בתמורה להקצאת מניות של החברה לבעלי מניותיה של סינרגי בהתאם ליחס שווי בין שתי החברות של 32.84% סינרגי ו-67.16% החברה ("יחס ההחלפה") וסכום נוסף של 50 מיליון ש"ח. העסקה, ובתוך כך יחסי ההחלפה, יהיו כפופים לבחינה נפרדת ועצמאית ולאישור של ועדת דירקטוריון מיוחדת של החברה, אשר תמנה לצורך זה מעריך שווי בלתי תלוי.

בהתאם למזכר הבנות ובסמוך לאחר חתימתו, החלו הצדדים בעריכת בדיקת נאותות. במשך תקופת בדיקת הנאותות (תקופה של 30 ימים עם הארכה אוטומטית של 30 ימים נוספים, בכפוף להמשך ניהול משא ומתן בקשר עם העסקה) התחייבו הצדדים לבלעדיות בביצוע העסקה, וכן שלא לבצע דיספוזיציות מהותיות בהתאם למגבלות הקבועות במזכר ההבנות.

השלמת העסקה תהא כפופה להשלמת תנאים מתלים שייקבעו במסגרת ההסכם המחייב, לרבות קבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים על פי דין; אישור העסקה, לרבות ההקצאה הפרטית של מניות החברה והתקשרויות נלוות נוספות, על ידי האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד כנדרש בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275 לחוק החברות; וקבלת האישורים הנדרשים מגופים מממנים של הצדדים (מקום שבו נדרש).

במועד חתימת ההסכם המחייב ולצורך יצירת דבוקת שליטה בחברה, ייחתם הסכם בעלי מניות בין ג'נריישן קפיטל לבין בעלי השליטה בסינרגי, אשר ייכנס לתוקף במועד השלמת העסקה ("הסכם בעלי המניות").

לפרטים נוספים אודות מזכר ההבנות וההסכם המחייב, מידע ונתונים אודות סינרגי למיטב ידיעת החברה וכפי שהועברו לה מסינרגי וכן הסכם בעלי המניות, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 22 במרץ 2022 ומיום 9 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-032656; ו- 2022-01-016606, בהתאמה) וכן ביאור א.27 לחלק ג' – דוחות כספיים.

למועד זה, אין כל ודאות כי מזכר ההבנות יתגבש לכדי הסכם מחייב וכי ככל שייחתם ההסכם המחייב, תנאיה המתלים של העסקה יתקיימו וכי העסקה תושלם. בנוסף, אין ביכולת החברה להעריך את מועד השלמת העסקה ואם תושלם וכן ייתכנו שינויים בתנאי העסקה שיגובשו למול הוראות מזכר ההבנות והמפורט באמור לעיל. על כן מובהר, כי המידע המובא לעיל ביחס לחתימת הסכם מחייב ותנאיו (לרבות בין היתר ביחס להסכם בעלי המניות ושיעורי ההחזקות בחברה לאחר העסקה, ככל שתושלם), השלמת העסקה והערכות החברה ביחס לפעילותה לאחר העסקה, ככל שתושלם, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל, וזאת בכפוף לחתימתו של הסכם מחייב, התקיימות התנאים המתלים והשלמתו, ובנוסף, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ו/או אינם ידועים לחברה.

23.2. ביטוח

החברה מחזיקה במספר פוליסות ביטוח, לכיסוי בגין אירועים ביטוחיים בנוגע לתחום פעילותה כדלקמן:

23.2.1. פוליסות רכוש המכסות אובדן או נזק למתקנים מפני כלל הסיכונים המקובלים ולפי עלות ההקמה מחדש של המתקנים, במקרה הצורך בקרות אירוע ביטוחי ביחס למתקנים. כמו כן, הפוליסה כוללת כיסוי לאובדן רווחים שעשוי להיגרם לחברה כתוצאה מאובדן או נזק למתקנים האמורים.

- 23.2.2. פוליסת ביטוח לעבודות ההקמה של מתקנים חדשים, מפני כלל הסיכונים המקובלים ובהתאם לעלות ההקמה מחדש המלאה של המתקנים.
- 23.2.3. ביטוחים לכיסוי אחריותה החוקית של החברה כלפי צדדים שלישיים ועובדים בקשר עם תפעול והקמת המתקנים, וזאת בגבולות אחריות הולמים.
- 23.2.4. לפרטים אודות ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי.
- כמו כן, למיטב ידיעת החברה, Kuubix Global מחזיקה בפוליסות ביטוח ביחס לפעילותה וכלפי צדדים שלישיים ועובדיה, וזאת בגבולות אחריות הולמים ביחס לסוג והיקף פעילותה. הפרמיות המשולמות בגין פוליסות הביטוח האמורות הינן בסכומים לא מהותיים.
- 23.3. למידע אודות מערכת ההסכמים שהחברה התקשרה בהם בקשר עם ביצוע השקעות בארה"ב, ראו סעיף 7.5.4 לעיל וכן ביאור 7.26.ד. (1) לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.
- 23.4. למידע אודות מערכת ההסכמים שהחברה התקשרה בהם בקשר עם כניסה לפעילות ביוון, ראו סעיף 7.4 (א) לעיל וכן ביאור 7.27.ג. לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.
- 23.5. למידע אודות עסקאות מימון שהתקשרה בהם החברה, ראו ביאור 16 לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

24. הסכמי שיתוף פעולה

- 24.1. למידע אודות מערכת ההסכמים שהחברה התקשרה בהם יחד עם LCF באיטליה בקשר לאיתור, רכישה, השבחה, מימון וניהול של נכסים מניבים באיטליה, ראו סעיף 7.3.2 לעיל וכן ביאור 7.26.ב. לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.
- 24.2. למידע אודות מערכת ההסכמים שהחברה התקשרה בהם יחד עם LCF בקשר לייזום ופיתוח פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים באיטליה, ראו סעיף 7.3.3 לעיל וכן ביאור 7.26.ב. לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.
- 24.3. למידע אודות מזכר ההבנות שנחתם עם קבוצת מנורה לשם ייזום, הקמה ותפעול של פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה, ראו סעיף 7.4 (ג) לעיל וכן ביאור 7.26.א. לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.
- 24.4. למידע אודות הסכם השותפות שנחתם עם עמיר-מרום לשם ייזום, הקמה ותפעול של פרויקטים בתחום המבנים החקלאיים, ראו סעיף 7.2.6 (ב) לעיל וכן ביאור 7.27.ב. לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.
- 24.5. למידע אודות מערכת ההסכמים שהתקשרה בהם החברה לשם ייזום, הקמה ותפעול של פרויקטים בתחום האגירה, ראו סעיף 7.2.6 (ג) לעיל וכן ביאור 7.9.ז. לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.
- 24.6. למידע אודות מזכרי ההבנות שנחתמו בין החברה לבין אוגווינד בקשר עם הקמת מתקן חלוץ וכן בקשר לשיתוף פעולה אפשרי במסגרת מכרז אגירה מס' 2, ראו סעיף 7.2.6 (ד) לעיל וכן ביאור 7.9.ו. לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.
- 24.7. למידע אודות מערכת ההסכמים שהתקשרה בהם החברה עם לומיסן בע"מ לשם ייזום, תכנון, מימון, הקמה והפעלה של פרויקטים קרקעיים באיזור הצפון ובקעת הירדן, ראו ביאור 7.9.ד. לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.
- 24.8. למידע אודות ההסכם שבו התקשרה החברה עם בעלי המניות הנוספים בגרינדיי להסדרת יחסי הצדדים בקשר עם פעילות גרינדיי וצבר הפרויקטים שלה, ראו ביאור 7.9.ג. לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

25. הליכים משפטיים

יעדים ואסטרטגיה עסקית

26.

בכוונת החברה להמשיך לבסס את מעמדה כיצרנית חשמל מאנרגיה מתחדשת משמעותית בשוק הישראלי, וכן להעמיק את פעילותה ונוכחותה בטרטוריות הנוספות בהן היא פועלת. בכלל זה, בכוונת החברה להרחיב את פעילותה בייזום, פיתוח והקמה של מתקני אנרגיה מתחדשת, לרבות באמצעות רכישת פעילותם של תאגידים הפועלים בתחום האנרגיה המתחדשת, יצירת שיתופי פעולה עם שותפים אסטרטגיים, ייזום, פיתוח והקמה של פרויקטים חדשים בישראל, איטליה, ארה"ב, גרמניה ויוון, וכן להרחיב את פעילותה לטרטוריות נוספות ולסגמנטים נוספים.

בזירה הבינלאומית, אסטרטגיית החברה הנה לפעול בשווקים בעלי פוטנציאל צמיחה משמעותי, וזאת בין היתר, באמצעות שיתופי פעולה אסטרטגיים עם שותפים מקומיים בעלי ניסיון והיכרות עמוקה בשווקים בהם הם פועלים. הרחבת פעילותה של החברה בשווקים גדולים, יציבים ומפותחים, יאפשרו לחברה להאיץ את קצב הצמיחה שלה, לממש את יעדיה ולמצבה כשחקן משמעותי בתחום האנרגיה המתחדשת.

במהלך שנת 2021, החברה עמדה ביעדים המרכזיים שהציבה לעצמה לשנה זו והציגה צמיחה חזקה בכל תחומי פעילותה, לרבות, ייזום ופיתוח פרויקטים חדשים בארץ ובחו"ל, הקמת פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים, על גבי גגות מסחריים ועל גבי מאגרי מים, תוך עמידה מלאה בלוחות זמנים, קידום הפרויקטים שביחס אליהם זכתה החברה במכסה מהותית במסגרת הליך תחרותי אגירה מס' 2, רכישת נכסים מניבים וקידום צבר בייזום באיטליה, יצירת שיתופי פעולה אסטרטגיים בישראל ובחו"ל, כניסה לתחומי פעילות חדשים ותחילת פעילות בשלוש טריטוריות נוספות, לצד חיזוק מהותי של מבנה ההון של החברה.

בכוונת החברה להמשיך ולהרחיב את פעילותה על בסיס מנועי הצמיחה שפיתחה וביססה החברה במהלך השנים 2019-2021, הן בתחום פעילות החברה בישראל, שהינו עוגן פעילות החברה נכון למועד הדוח, והן בתחום פעילות החברה בארצות הברית, באיטליה ובמדינות נוספות באירופה, אשר עתידות להפוך למנועי צמיחה משמעותיים של החברה בשנים הבאות.

החברה רואה במדיניות והחלטות ממשלות בישראל ובעולם בדבר היעדים להגדלת תפוקות חשמל מאנרגיה מתחדשת, כהזדמנות עסקית בתחום עיסוקה של החברה ופוטנציאל להרחבת פעילותה וצבר הפרויקטים הנוכחי שלה ובסגמנטים נוספים בישראל ובמדינות נוספות. זאת, בנוסף לאימוצם של שיפורים טכנולוגיים בתחום, לרבות שילוב פתרונות אגירה, אשר עשויים לאפשר הזרמת חשמל לרשת בשעות נוספות וכן להפחית את עלות ייצור החשמל באמצעות מתקנים פוטו-וולטאיים.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

27.

בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להרחבת פעילותה ולהאצת קצב צמיחתה, בכוונת החברה לפעול בכפוף, בין היתר, להשלמת בדיקת הנאותות, חתימת הסכם מחייב ועמידה בתנאים המתלים, להשלמת עסקת סינרגי, המתוארת בסעיף 23.1 לעיל. כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 22 במרץ 2022 אליו צורפה סקירה תמצתית אודות פעילותה של סינרגי (מס' אסמכתא: 2022-01-032656) לסינרגי צבר פרויקטים משמעותי בשלבים שונים, ולהערכת החברה, השלמת העסקה תהווה זרז משמעותי לביסוס מעמדה של החברה כחברה יזמית ישראלית מובילה בתחום האנרגיה המתחדשת, בעלת פורטפוליו נכסים משמעותי ומגוון, לה היכרות וניסיון מקצועי בכל אספקט בשרשרת הערך של הפעילות העסקית, כאשר עם השלמת העסקה תחזיק החברה בצבר נכסים מניבים, בהקמה ולקראת הקמה, העומד נכון למועד דוח זה על למעלה מ-500 מגה-וואט, זאת בנוסף לצבר פרויקטים בייזום ופיתוח של למעלה מ-2 גיגה-וואט. כמו כן, צפויה החברה להחזיק לאחר השלמת העסקה בפורטפוליו גלובלי מגוון – בתחום הפוטו-וולטאי, אגירה והרוח, בישראל, בארה"ב ובאירופה.

כמו כן, בכוונת החברה לעבות את מקורות המימון שלה לצורך הגשמת יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה ולתמוך בתכניותיה להאצת פעילותה, ולשם כך מתעתדת החברה לפעול, בין היתר, לגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה כמפורט בדיווחיה המידיים.

בהתאם ליעדיה המרכזיים של החברה לשנת 2022, החברה צופה כי בנוסף להמשך ייצור חשמל נקי מהנכסים המניבים הקיימים של החברה, תפעל החברה בישראל לקידום נכסים קרקעיים לצורך מימוש זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2, לקידום והאצה של ייזום והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מסחריים, חממות ומבנים חקלאיים אחרים, קידום והאצה של ייזום והקמה של מתקני אגירה (Microgrid) ברחבי הארץ, תפעל לפיתוח והרחבת עסקיה באמצעות הרחבת פורטפוליו נכסים בייזום אשר יתמכו במגמת הצמיחה של החברה גם בעתיד הרחוק, בין היתר, לקראת פרסומם של מכרזי תעריף נוספים על ידי רשות החשמל, וכן פיתוח פרויקטים עתידיים על בסיס דו-שימוש ומגוון סגמנטים המשיקים לתחום פעילותה. כמו כן, צופה החברה כי בהמשך לרישיון מספק החשמל שהוענק לה (כאמור בסעיף 6.4 לעיל), תחל החברה לפעול כ"מספק חשמל", ובכלל זה, תתקשר עם צרכנים עסקיים, ביתיים ואחרים, על מנת לספק להם חשמל תחת הסכמי מכירת חשמל בילטרליים.

ביחס לפעילות החברה בארה"ב, בכוונת החברה להעמיק ולהרחיב את פעילותה (באמצעות Kuubix Global), הן בשוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות והן בשוק המערכות הפוטו-וולטאיות המסחריות ופיתוח הנכסים המניבים שיוקמו על ידה, וזאת לצד בניית מנועי צמיחה נוספים ביחס לפעילות החברה בשווקים אלה.

ביחס לשוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות, בכוונת החברה להעמיק את פעילות Kuubix Global במדינות בהן היא פועלת כיום, ולהרחיב את פעילותה למדינות נוספות בארה"ב. בנוסף, בכוונת החברה לשפר את רווחיות פעילות Kuubix Global בשוק זה, וזאת באמצעות, בין היתר, שיפור יכולות המכירה העצמיות של Kuubix Global (אל מול מכירה באמצעות סוכנים (דילרים)), ומתן פתרונות מימון ללקוחות הקצה של Kuubix Global על בסיס יכולות עצמיות חלף הסתמכות על גופים מממנים חיצוניים.

ביחס לשוק המערכות הסולאריות המסחריות, בכוונת החברה לפעול, בין היתר, באמצעות Kuubix Global אשר משמשת כזרוע הפעילות של החברה, להעמיק ולהרחיב פעילותה בשוק זה, תוך התמקדות בייזום והקמת פרויקטים פוטו-וולטאיים במודל של מכירת חשמל בהסכמים ישירות מול לקוחות מסחריים (Commercial & Industrial Projects), ובמודל של מכירת חשמל לקהילה של מספר לקוחות קצה פרטיים ומסחריים (Community Solar).

ביחס לפעילות החברה באיטליה, להערכת החברה, במהלך שנים 2022-2023 תשלים החברה רכישה של צבר נכסים מניבים נוסף באיטליה בהספק מותקן כולל של כ-42.5 מגה-וואט, על בסיס מערכת ההסכמים של החברה עם LCF (כאמור בסעיף 7.3.2 לעיל). כן, לצד פעילות רכישת הנכסים המניבים, בכוונת החברה במהלך שנת 2022 להקים את הפרויקטים הקרקעיים הראשונים שלה באיטליה, וכן להמשיך לקדם ולהרחיב את צבר הפרויקטים שהחברה יוזמת ומפתחת באיטליה.

ביחס לפעילות החברה בגרמניה וביוון, בכוונת החברה להמשיך לקדם ולפתח את צבר הנכסים בייזום שלה, כך שאלה יגיעו לשלב של מוכנות להקמה במהלך שנת 2023.

כמו כן, בכוונת החברה להמשיך להשקיע מאמצים בחיזוק יכולת התפעול, השליטה והבקרה שלה בזמן אמת על מתקניה, על מנת לקצר ככל הניתן את זמני התגובה לתקלות ועל מנת לשפר את התפוקות והרווחיות של מתקניה. בנוסף לאמור, החברה בוחנת באופן שוטף את כניסתה לאזורי פעילות גיאוגרפיים נוספים ובמספר סגמנטים בכל שוק יעד, וכן בוחנת הזדמנויות להרחבת פורטפוליו המתקנים שלה באמצעות רכישת פעילויות של תאגידים אחרים הפועלים בתחום.

השגת יעדים אלה תשפיע במידה רבה על היקף מכירות החשמל של החברה, התזרים והרווח שלה.

האמור לעיל בדבר היעדים ואסטרטגיה וכן צפי החברה כולל מידע צופה פני עתיד, אשר מתבסס במידה מהותית על חזונה וכן על ציפיותיה והערכותיה של הנהלת החברה לגבי השלמת עסקת סינרגי, השלמת גיוס חוב על ידי החברה וכן על התפתחויות כלכליות (ענפיות ואחרות), טכנולוגיות, חברתיות, רגולטוריות ואחרות ועל השתלבותן אלה באלה. אין לחברה כל וודאות כי החברה תצליח לממש את חזונה ולהשיג את היעדים שהציבה לעצמה כאמור, ולא מן הנמנע שהערכות אלה לא יתממשו כלל או יתממשו באופן שונה מהאמור לעיל וזאת, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטתה ובהם, בין היתר, שינוי בדין או ברגולציה, קשיים במשאים

ומתנים, עיכוב בקבלת היתרים ו/או אישורים כמתחייב על פי דין, קושי באיתור קרקעות להקמת מערכות, קושי באיתור שותפים ו/או בהתקשרות בהסכמי שיתופי פעולה מול גורמים מקצועיים בזירה הבינלאומית, היעדר מקורות מימון מספקים, תחרות בתחום פעילות החברה וכל יתר גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם.

28. דיון בגורמי סיכון

במסגרת פעילותה חשופה החברה לגורמי סיכון אשר עלולה להיות להם השפעה שלילית על החברה, כמפורט להלן:

28.1. גורמי סיכון מאקרו-כלכליים

- 28.1.1. מצב המשק, מחסור במקורות מימון וחשיפה לשינויים בשערי הריבית: ראו סעיף 6.10 לעיל.
- 28.1.2. עליית מחירי תשומות: מחירים של חומרי הגלם המשמשים לצורך הקמת מערכות פוטו-וולטאיות ומערכות אגירה מושפע ממחירי התשומות. עלייה במחירי התשומות כאמור עלולה להשפיע על הכדאיות לרכוש חומרי הגלם ולהקים מתקנים פוטו-וולטאיים.
- 28.1.3. שערי החליפין: לאור פעילות החברה באירופה ובארצות הברית, החברה חשופה לשינויים בשערי החליפין של מטבע האירו והדולר (בהתאמה) ביחס לשקל שהינו מטבע הפעילות של החברה. לצד זה, בפעילות הייזום והפיתוח בישראל, חשופה החברה לשינויים אל מול שערי החליפין, בדגש על מטבע הדולר, הואיל וחלק עיקרי של רכש ציוד מספקיה מתבצע במטבע זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.13 לעיל.
- 28.1.4. התפשטות נגיף הקורונה: לפרטים נוספים אודות השלכות התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 6.2 לעיל.

28.2. גורמי סיכון ענפיים

- 28.2.1. תנאי מזג האוויר ותנאי אקלים: מזג האוויר משפיע באופן ישיר על תפוקות המערכות לייצור חשמל וכתוצאה מכך על הכנסות הפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 6.15 לעיל.
- 28.2.2. שינוי בסביבה הרגולטורית: פעילות החברה כפופה לאסדרות ולרגולציה המכתיבות את פעילות החברה, ולפיכך החברה חשופה לשינויים בהן, בין היתר, בקשר עם תעריפים שנקבעו למכירת החשמל בישראל, בארצות הברית ובמדינות בהן פועלת באירופה, לתמריצים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים ולתנאים שונים שבהם החברה צריכה לעמוד על מנת לקבל את הרשיונות להקמת המתקנים.
- 28.2.3. אי פרסום מכסות להליכים תחרותיים נוספים: פעילות החברה בישראל תלויה בין היתר בפרסום מכסות והליכים תחרותיים על ידי רשות החשמל ובייצור חשמל במתקניה ומכירתו לחח"י. אי זכייה במכסות ו/או בהליכים תחרותיים עלולים להשפיע לרעה על יעדי החברה, בדבר הקמת מערכות נוספות בישראל. יחד עם זאת, ביחס לפעילות העתידית של החברה באיטליה, גורם סיכון ענפי זה פחות משמעותי, שכן שוק האנרגיות המתחדשות באיטליה גדול ומורכב משוק ראשוני (של פרויקטים בפיתוח והקמה) ושוק משני (של פרויקטים הפעילים עד כעשר שנים) ולרוב אין בו תלות הכרחית בזכייה במכסה, כפי שתואר בסעיף 7.3.1 לעיל.
- 28.2.4. תלות בקבלת היתרים ואישורים: פעילותה של החברה מושפעת ותלויה בקבלתם של כל ההיתרים והאישורים הרלוונטיים מהרשויות והגופים השונים, וזאת בהתאם להתחייבויותיה ובהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים לכל פרויקט. אי קבלתם של היתרים או התניית קבלת אישורים כאמור בתנאים שונים עלולה לגרור דחייה ו/או אי עמידה בלוחות זמנים וכן לייקר הליכים הקשורים בפרויקטים מסוימים ולפגוע בכדאיותם הכלכלית עבור החברה.
- 28.2.5. מגבלות בהוצאת חשמל בשל מגבלות ברשת החשמל: בישראל, בעיקר בדרום הארץ, קיים כיום חסם להוצאת חשמל ממתקנים המחוברים לרשת החלוקה וההולכה, שצפוי להשתחרר רק לאחר ביצוע עבודות שדרוג תשתית על ידי חברת החשמל, כאמור בסעיף 7.7.1 (ג) לעיל.

- 28.2.6. הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני: מכירת החשמל המיוצר במתקני החברה תלויה בהזרמת החשמל המיוצר במתקניה ובזמינות רשת החשמל לקלוט את החשמל האמור. הפרות מצד מנהל רשת החשמל או ספק השירות חיוני האחראי על תפעול הרשת וקליטת החשמל המיוצר במערכות החברה, עשוי לגרום לחברה לחשיפה בגין חשמל אשר לא ייקלט ברשת ולא תתקבל בגינו תמורה.
- 28.2.7. אי עמידת קבלנים בלוחות זמנים להקמה: ככל שהקבלנים המהותיים איתם תתקשר החברה (במישרין ו/או בעקיפין) לא יעמדו בלוחות הזמנים שיסוכמו איתם, החברה עשויה להיות חשופה לחילוט חלקי או מלא של ערביות שהעמידה לטובת הבטחת הקמת פרויקטים בהתאם ללוחות הזמנים או תעריפים מובטחים להם היא זכאית מכוח האסדרות, וכן להשפיע מהותית לרעה או לבטל הסכמים למימון פעילות החברה או למכירת חשמל ממתקניה.
- 28.2.8. עלות וזמינות חומרי גלם: ראו סעיף 6.11 לעיל.
- 28.2.9. חשיפה בנושאי מקרקעין: הקמת מתקנים מצריכה יצירת זיקה לקרקע עליה מוקמים המתקנים וקבלת היתרים ואישורים שונים לצורך העברת תשתיות והצבת ציוד הנדרש למערכות החברה. לעלויות הנלוות לצורך יצירת הזיקה כאמור, עשויה להיות השפעה מהותית על רמת הכדאיות והרווחיות בפרויקטים שהחברה מקדמת והחברה פועלת על מנת לצמצם השפעת חשיפות אלה על הפרויקטים שהיא מפתחת או לגדרם מראש.
- 28.2.10. תקינות המתקנים: הכנסות החברה תלויות בתקינות המתקנים שבבעלותה, המושפעת, בין היתר, מהיתכנותם של כשלים שונים ובהם חבלות, גניבות, פגעי טבע וכיו"ב. כשלים כאמור עלולים לפגוע בהכנסות החברה, ליצור עלויות נוספות לטיפול או סילוק במפגעים אלו או לייצר עיכוב בלוחות זמנים מתוכננים בפרויקטים של החברה.
- 28.2.11. אי-יציבות יצרני הרכיבים העיקריים (פאנלים וממירים) של המתקנים הפוטו וולטאיים: החברה חשופה לאי יציבות יצרני הרכיבים העיקריים (פאנלים וממירים) של המתקנים. יצרני הרכיבים הנ"ל מספקים אחריות לתקופות ארוכות טווח (לפאנלים סולאריים – תקופת אחריות הנעה בין 5-10 שנים לרכיב עצמו ותקופת אחריות של כ-25 שנים לתפוקת החשמל של פאנלים, ולממירים – תקופת אחריות הנעה בין 5-10 שנים). מקום שבו יצרן מהותי של רכיב עיקרי כאמור יחדל מלפעול, מתקני החברה עלולים להוותר ללא אחריות במקרה של כשל או תקלה ברכיב כאמור והחברה תצטרך לתקן את הרכיב על חשבונה. החברה מתמודדת עם גורם סיכון זה באמצעות עריכת פוליסות ביטוח למתקנים וכן באמצעות רכישת חלקי חילוף לפרויקטים הזמינים לשימוש באופן מיידי.
- 28.2.12. תלות בחח"י ובלקוחות אחרים: החברה חשופה לאי עמידת לקוחותיה בהתחייבויותיהם לרכישה ותשלום עבור החשמל המיוצר במתקנים שבבעלות החברה.
- 28.2.13. הבטחת מימון באמצעות Tax Equity Partners: כדאיות של פרויקטים מסחריים של החברה בארה"ב תלויה, בין היתר, ביכולת החברה להשיג מימון באמצעות שותפי מס.
- 28.2.14. שינויים במחירי החשמל באירופה ובארה"ב: מאחר שחלק מהכנסות הפרויקטים שיוזמת החברה בארה"ב ובאירופה מבוססים על הכנסות ממכירת חשמל, ומאחר שמחירי החשמל מושפעים, בין היתר, מהביקוש וההיצע לחשמל, הרי שירידה במחירי החשמל עשויה להקטין את הכנסות הפרויקטים.
- 28.2.15. סיכונים סייבר: פעילות החברה מבוססת על תפעול ממוחשב של מערכותיה לרבות ניטור ממוחשב של פעילות המערכות. כפועל יוצא, קיימת סכנת חדירה של גורמים בלתי מורשים למערכות אלה. על מנת למנוע ולהקטין את החשיפה, פועלת החברה להגברת יכולותיה בניטור ומניעה של פריצות בתחום אבטחת המידע, לצד היערכות לאירועי סייבר.

28.2.16. תחרות: תחום האנרגיות המתחדשות הולך ומתפתח, ובהתאם התחרות בתחום הולכת ומתגברת. תחרות נרחבת עלולה להשפיע על יכולתה של החברה לזכות בפרויקטים או בקבלת מכסות לייצור חשמל וכפועל יוצא על תכניותיה, הכנסותיה ותזרים המזומנים שלה.

28.3. גורמי סיכון מיוחדים לחברה

28.3.1. העדר אישור להסכמי שכירות בקשר עם חלק לא מהותי מהמערכות הקטנות: בחלק לא מהותי מהמערכות הקטנות שבבעלות החברה, הממוקמות על גבי נכסים המצויים בבעלות רשויות מוניציפאליות אין אישור מאת שר הפנים להסכם השכירות מול הרשות המקומית (עירייה, מועצה מקומית או מועצה אזורית).

28.3.2. הפסקת התקשרות עם קבלני ביצוע וקבלני משנה: פעילות ההקמה של החברה כרוכה בהתקשרות עם קבלני הקמה. קיים סיכון כי במקרה של סיום מוקדם של התקשרויות אלו במהלך תקופת ההקמה, הדבר עלול לגרור עיכוב בהקמת המערכות ו/או השפעה לרעה על רווחיות הפרויקט. יצוין, כי לאור בדיקות שמבצעת החברה קודם להתקשרותה בהסכמים עם קבלנים כאמור, כמו גם היכרותה את תחום האנרגיה המתחדשת, להערכת החברה, במקרה של ביטול הסכם כאמור, תצליח החברה לאתר קבלנים חלופיים באופן שיצמצם את היקף הפגיעה הפוטנציאלי בה.

28.4. בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם ודורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
גורמי סיכון מאקרו-כלכליים			
	X		מצב המשק, מחסור במקורות מימון וחשיפה לשינויים בשערי הריבית
	X		עליית מחירי התשומות
X			שערי החליפין
	X		השלכות התפשטות נגיף הקורונה
גורמי סיכון ענפיים			
	X		תנאי מזג האוויר ותנאי אקלים
	X		שינוי בסביבה הרגולטורית
	X		אי פרסום מכסות להליכים תחרותיים נוספים
	X		תלות בקבלת היתרים ואישורים
	X		מגבלות בהוצאות חשמל בשל מגבלות ברשת החשמל
X			הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני
	X		אי עמידת קבלנים בלוחות זמנים להקמה
	X		עלות וזמינות חומרי גלם
	X		חשיפה בנושאי מקרקעין
	X		תקינות המתקנים
X			אי-יציבות יצרני הרכיבים העיקריים של המתקנים הפוטו-וולטאיים
	X		תלות בחח"י ובלקוחות אחרים
X			הבטחת מימון באמצעות Tax Equity Partners
	X		שינויים במחירי החשמל באיטליה ובארה"ב
X			סיכוני סייבר
	X		תחרות
גורמי סיכונים מיוחדים לחברה			
X			העדר אישור להסכמי שכירות בחלק לא מהותי מהמערכות הקטנות
X			הפסקת התקשרות עם קבלני ביצוע וקבלני משנה

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זה, מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה ופעילותה, כוללת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה נכון לתאריך הדוח. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

חלק ב'

דוח הדירקטוריון

סולגרין בע"מ ("החברה")

דוח דירקטוריון החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

למעט אם נקבע במפורש אחרת, למונחים המופיעים בפרק זה תהא המשמעות שהוגדרה להם בחלק א' לדוח תקופתי זה.

1. תיאור תמציתי של עסקי החברה

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידיה באופן מלא או חלקי בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, ניהול והפעלה של מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בישראל ובחו"ל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (לרבות בשילוב אגירה), ושל מתקני אגירת אנרגיה (stand alone) ומכירת החשמל המיוצר במתקנים אלו, וכן, עוסקת במכירת מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות בארה"ב.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה נכסים מניבים בהספק כולל של כ-89 מגה-וואט מותקן ; כ-24 מגה-וואט מותקן של מערכות בשלבי הקמה ; כ-210 מגה-וואט מותקן של מערכות לקראת הקמה ; כ-561 מגה-וואט מותקן בשלבי ייזום ופיתוח מתקדם ; וכ-870 מגה-וואט מותקן בשלבי ייזום שונים. לפרטים נוספים והרחבה בנושא ראו סעיף 3 להלן.

החברה פועלת להאצת והרחבת היקפי פעילותה בישראל בתחום האנרגיות המתחדשות ובתחום הפוטו-וולטאי בפרט על בסיס מנועי הצמיחה שפיתחה וביססה החברה במהלך השנים 2019-2021, וכן פועלת להרחבת והעמקת פעילותה באיטליה ובארצות הברית, אשר להערכת החברה עתידות להפוך למנועי צמיחה משמעותיים של החברה בשנים הבאות. בנוסף, החברה החלה לפעול בשוק הפוטו-וולטאי ביוון ובגרמניה, וכן בוחנת באופן שוטף כניסה לאזורי פעילות ושווקים גיאוגרפיים נוספים, בארץ ובחו"ל, ולתחומים נוספים המשיקים לתחום פעילותה.

ביום 8 בפברואר 2022, התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב, לרכישת 100% ממניות סינרגי אנרגיה מתחדשת בע"מ ("סינרגי"), אשר למיטב ידיעת החברה עוסקת בתחום האנרגיה המתחדשת בישראל וביוון, כנגד הקצאת מניות החברה ותשלום במזומן לבעלי מניות סינרגי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 23.1 לפרק א' לדוח התקופתי וכן ביאור 27 לדוחות הכספיים.

כל התייחסות לחברה ולפעילותה מתוארת ברמת הקבוצה, אלא אם כן צוין במפורש אחרת.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי.

לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

פוטנציאל ההשפעה של נגיף הקורונה על פעילות החברה

נכון למועד הדוח, המשך התפשטות נגיף הקורונה ברחבי העולם יוצרת אי ודאות בישראל ובעולם, בין היתר, באשר לפעילות העסקית במשק, יכולת לקדם תכניות ולקבל אישורים רגולטוריים, זמינות עובדים וחומרי גלם, עלייה בעלות חומרי גלם ועלויות שילוח, האטה ועיכוב בתהליכי עבודה וכן פגיעה בשווקים הפיננסיים, ובהתאם, ביכולת החברה לגייס הון או חוב.

נכון למועד אישור הדוח, לא הייתה השפעה מהותית לרעה של נגיף הקורונה על פעילות החברה ולהערכת דירקטוריון החברה נכון למועד אישור הדוח, לעליית מחירי חומרי הגלם כאמור, לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על פרויקטים של החברה שנמצאים בשלבי הקמה ולקראת הקמה. יחד עם זאת, בכל הנוגע להשפעת השינוי במחירי חומרי הגלם בטווח הארוך על פרויקטים בשלבי ייזום וזכייה במכרזים, אין באפשרות החברה להעריך באופן מלא את השפעת עליית מחירי חומרי הגלם כאמור.

באשר לפעילות החברה בישראל, כל הציוד ששימש לטובת הקמת הפרויקטים במסגרת הליכים תחרותיים מס' 3 ו-4 הוזמן עובר לעליית המחירים של חומרי הגלם. הקמת פרויקטים אלו הסתיימה תוך עמידה מלאה בתקציב הפרויקטים והחזרת מלוא ערבויות ההקמה שהעמידה החברה בקשר עם פרויקטים אלה. לפרטים נוספים אודות עליית מחירי חומרי הגלם, ראו סעיף 6.11 לפרק א' לדוח התקופתי. עוד יצוין, כי בשל השפעותיו של נגיף הקורונה (זן האומיקרון) ביום 14 במרץ 2022 התקבלה החלטה של רשות החשמל (החלטה מס' 62804) ביחס להארכת מועדים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת¹, במסגרתה הוחלט על הארכת המועדים המחייבים והמועדים המחייבים המירביים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל, בפרק זמן של חודש וחצי ללא תוספת ערבות באופן שאינו פוגע בתקופת ההפעלה המסחרית. לארכה זו, ישנה השפעה חיובית על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים של הליך תחרותי אגירה מס' 2 ולהימנע מחילוט הערבויות שהועמדו על ידה בקשר עם זכייתה בהליך זה.

באשר לפעילות החברה באיטליה, יצוין כי בשנת 2020, נרשמה האטה במשק האנרגיות המתחדשות באיטליה, עקב מחירי חשמל גבוהים וצריכה נמוכה, בעיקר בשל משבר הקורונה². יחד עם זאת, במחצית הראשונה של שנת 2020 נרשמה צמיחה אל מול שנת 2019 ביחס להקמת מתקנים פוטו-וולטאים חדשים³. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, אין מגבלות על פעילותם של מתקנים פוטו-וולטאיים באיטליה בשל נגיף הקורונה והנכסים המניבים שנרכשו על ידי החברה באיטליה פעלו מאז רכישתם וממשיכים לפעול באופן מלא. כמו כן, מאחר שהנכסים המניבים שהחברה רוכשת באיטליה, נרכשים על בסיס מנגנון 'קופסא סגורה' (Locked box), בהתאם לתאריך חתך מוסכם, הרי שממועד החתימה ועד מועד השלמת העסקה החברה נהנית מתוצאותיו של הנכס בדמות של התאמת מחיר הרכישה וממועד הסגירה מתחילה לאחד את תוצאות פעילות אותו נכס בדוחותיה.

באשר לפעילות החברה בארה"ב, התפשטות נגיף הקורונה השפיעה במידה מסוימת על יכולתה של Kuubix Global לקדם הליכי רישוי וגיוס כוח אדם, דבר שהביא, נכון למועד אישור הדוח, לעיכוב בהשלמת ההתקנה והחיבור של חלק מהמערכות אשר נמכרו על ידי Kuubix Global. יחד עם זאת, להערכת החברה, הערכות הנהלת Kuubix Global ועובדיה, לצד חזרתם לשגרה של גופי הרישוי באזורי הפעילות והמשך קידום הליכי רישוי גם תחת מגבלות הקורונה, יאפשרו ל-Kuubix Global להאיץ את קצב ההתקנות בהלימה לתכנית העבודה. כמו כן וכפי שנמסר לחברה על ידי Kuubix Global, להתייקרות חומרי הגלם לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה בארה"ב, וזאת בשים לב ליכולתה של Kuubix Global לבצע התאמה במחיר המערכת בהתאם לשינוי בעלות המכר וכן לנוכח העובדה שרכיב חומרי הגלם מהווה כ-20% - 30% ממחיר המכירה של מערכת פוטו-וולטאית ביתית ממוצעת.

לפרטים נוספים אודות פוטנציאל ההשפעה של נגיף הקורונה על פעילות החברה, ראו סעיף 6.2 לפרק א' לדוח התקופתי וכן ביאור 1(ב) לדוחות הכספיים.

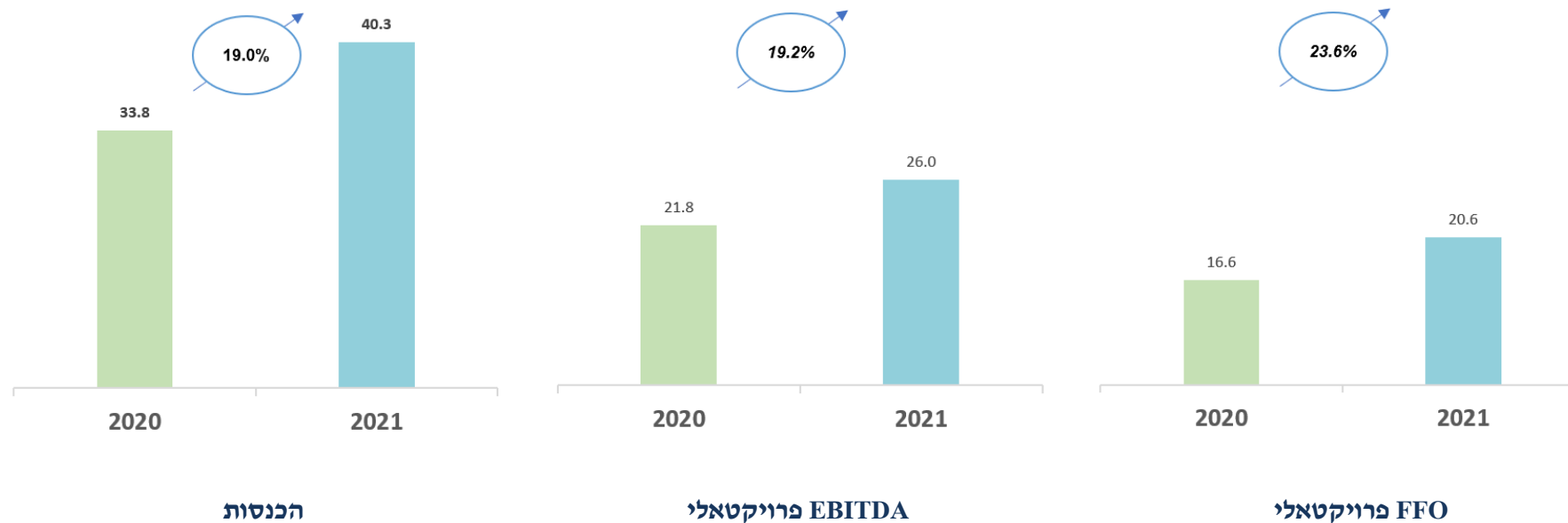
1 מתוך אתר רשות החשמל: file:///C:/Users/arava/Downloads/Files_Hachlatot_62804.pdf
2 דוח EY, מיזוגים ורכישות באיטליה – סקירה של שנת 2020 וצפי לשנת 2021, פברואר 2021.
3 דוח התאגדות האנרגיה העולמית - IEA, עדכון נובמבר 2020.

הערכותיה של החברה כאמור לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל, לרבות בצורה ניכרת, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות אשר אינן בשליטת החברה ושלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם משבר הקורונה, משכו ועוצמתו, או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 28 לפרק א' לדוח התקופתי.

2. סקירה תמציתית של פעילות החברה בשנת 2021 וברבעון הרביעי של שנת 2021 (בנטרול השפעת יישום תקן חשבונאי IFRS 16 ("תקן חכירות"))

בתקופת הדוח רשמה החברה מחזור מכירות של כ-40.3 מיליוני ש"ח ועלות מכירות של כ-14.3 מיליוני ש"ח. בתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, רשמה החברה מחזור מכירות של כ-9.8 מיליוני ש"ח ועלות מכירות של כ-3.8 מיליוני ש"ח. ההכנסות ממכירת חשמל של החברה לרבות הישויות שבשליטתה בדוחות הכספיים, נתונות להשפעות עונתיות בשל תנאי מזג האוויר. לפיכך, הרבעונים הראשון והרביעי בכל שנה נחשבים רבעונים עם תפוקה נמוכה, בעוד שהרבעונים השני והשלישי הינם בעלי תפוקה גבוהה יותר. למידע נוסף בדבר תוצאות פעילות החברה בתקופה ראו סעיף 5 להלן.

מדדים נבחרים ביחס לתקופת הדיווח אל מול תקופה אשתקד (מיליוני ש"ח):



הנתונים לעיל מוצגים בנטרול השפעת תקן חכירות (ראו סעיף 5.2 להלן), בהתאם להבהרות שלהלן -

- EBITDA (פרויקטאלי) - הכנסות ממכירת חשמל בקיזוז הוצאות שכירות, אחזקת מערכות ואחרות.
- FFO (פרויקטאלי) - רווח גולמי מפרויקטים בניכוי הוצאות מימון תזרימיות נטו.

3. נתונים עיקריים אודות מערכותיה המחוברות, בהקמה, לקראת הקמה ובשלבי ייזום של החברה לתאריך אישור הדוח

להלן יוצגו, בתמצית, פרטי הפרויקטים של החברה המצויים בשלבי הפעלה מסחרית, הקמה, לקראת הקמה, ייזום ופיתוח מתקדם וכן ייזום, נכון למועד הדוח:

3.1. פרויקטים בהפעלה מסחרית⁴ (מיליוני ש"ח):

מדינה	סגמנט	הספק מותקן	יתרת הלוואה פרויקטלית בספרי החברה למועד הדוח	תוצאות הפרויקטים לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				תוצאות הפרויקטים לשנת 2021 / שנה מייצגת ^(*)				חלק החברה
				הכנסות	רווח גולמי	FFO פרויקטלי	תזרים לאחר שירות חוב	הכנסות	EBITDA (פרויקטאלי)	FFO פרויקטלי	תזרים לאחר שירות חוב	
פרויקטים בהפעלה מסחרית למועד הדוח												
ישראל	מערכות קטנות	16.2	113.5	33.6	23.2	18.4	3.3					הערה 1
	קרקעי	3.5	7.5	1.2	0.9	0.6	0.3					הערה 2
	מערכות בינוניות	2.4	2.0	0.4	0.3	0.2	0.1					הערה 3
פרויקטים שנרכשו או הופעלו מסחרית במהלך או לאחר תקופת הדיווח												
ישראל	קרקעי	35.8	85.5	1.6	1.1	0.7	-	12 - 14	8 - 10	5 - 7	2 - 4	הערה 4
	מאגרי מים	1.7	3.2	0.3	0.3	0.2	0.1	1.0 – 1.3	0.9 - 1.2	0.7 - 0.9	0.5 - 0.7	הערה 5
	תעריפיות	2.2	-	-	-	-	-	1.4 – 1.7	0.9 - 1.2	0.6 - 0.9	0.4 –0.7	הערה 6
איטליה	FIT	27.3	24.7	3.4	3.2	2.3	2.3	43 - 46	37 - 40	31 - 34	8 - 14	הערה 7
סך הכל		89	236.4	40.5	28.9	22.4	6	57 - 63	47 - 53	37 - 43	11 - 19	

(*) תוצאות הפרויקטים לשנת 2021 הינן התוצאות בפועל ביחס לפרויקטים הנמצאים בשלב ההפעלה המסחרית למועד הדוח. ביחס לפרויקטים שהופעלו מסחרית לאחר מועד הדוח, מובאים נתוני שנה מייצגת.

(**) יטרת ההלוואה מיוחסת לפרויקט סוללים אשר נכון למועד הדוח טרם נפרסה לזמן ארוך.

- מערכות קטנות (כ-50 קילו-וואט) (16.2 מגה-וואט מותקן) - 100%.
- שדה נחום קרקעי (3.5 מגה-וואט מותקן) - 74%.
- שדה יואב (0.8 מגה-וואט מותקן) - 60%; מורן (0.8 מגה-וואט מותקן) - 35%; הסוללים מאגר ב' (0.7 מגה-וואט מותקן) - 50%; שדה נחום גגות (0.8 מגה-וואט מותקן) - 60%.
- הליך תחרותי מס' 3 ו-4, חלק החברה בתוצאות - 61.05%; חלק החברה בתוצאות הנקי לאחר פירעון מלא של הלוואות הבעלים שהועמדה בריבית של 6% צמודה למדד המחירים לצרכן - 82.5%.
- חלק החברה - 50%.
- חלק החברה - כ-67%; החברה העמידה הלוואות בעלים בעלים במרווח של 2% מעל החוב הבכיר. ההלוואה תיפרע על בסיס 90% מהתזרים הפנוי לחלוקה.
- חלק החברה - 100%. הנתונים עבור שנה מייצגת מייצגים את הנתונים המוערכים, בהתאם לאומדני הנהלת החברה, של הפרויקטים השונים לאחר תהליך השבחה תפעולי, הנדסי ומימוני הצפוי להסתיים במהלך שנת 2022. כ-15.4 מגה-וואט מותקן של נכסים מניבים באיטליה הינם לאחר חתימה של הסכמים לרכישתם ותוצאות הפעילות של נכסים אלה צפויות להיכלל בתוצאות החברה במהלך החודשים הקרובים, עם השלמת רכישת נכסים אלה, כאשר ביחס לחלקם קיים מימון בנקאי אשר ייתכן ויפרע במועד השלמת הרכישה של נכסים אלה. יצוין כי ביחס לנכסים בהספק מותקן כולל של כ-8.9 מגה-וואט מתוך הצבר האמור, ההספק הכולל שיירכש מותנה בהתקיימות תנאים מתלים שונים ולכן אינו סופי.

⁴ פרויקטים שהקמתם הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית או שהינם מוכנים לסנכרון.

3.2. פרויקטים בהקמה⁵ ולקראת הקמה⁶ (מיליוני ש"ח):

מדינה	פרויקט	הספק מותקן	עלות הקמה צפויה	מסגרת מימון	מבנה הכנסות	מועד הפעלה מסחרית	עלות שהושקעה נכון למועד הדוח	תוצאות צפויות של הפרוייקט לשנה מייצגת			חלק החברה
								הכנסות	EBITDA (פרויקטאלי)	FFO פרויקטלי	
פרויקטים בהקמה											
ישראל	תעריפיות	12.5	40 - 48	-	תעריף קבוע - 45 אג' לקילו-וואט	2022	23.4	9.0 - 10.0	5.0 – 6.0	בהתאם למסגרת המימון שייחתם	67.00%
ארה"ב	מסחרי	8.4	57-61	-	תעריף קבוע – 0.09 דולר לקילו-וואט	2022	-	5.2 - 5.8	4.0 - 4.5	בהתאם למסגרת המימון שייחתם	100.00%
איטליה	קרקעי	2.85	5 - 9	-	תעריף קבוע – 0.09 אירו לקילו-וואט	2022	1.2	1.0 – 1.2	0.8 – 1.0	בהתאם למסגרת המימון שייחתם	85.00%
פרויקטים לקראת הקמה											
ישראל	הליך תחרותי שני למערכות במתח גבוה בשילוב אגירה	210 (382) מגה-וואט (שעה אגירה)	666 - 700	-	תעריף צמוד מדד - 17.87 אג' לקילו-וואט	2023 - 2024	-	68 - 74	49 - 55	בהתאם למסגרת המימון שייחתם	50-100%
סה"כ		233.7 (382) מגה וואט (שעה אגירה)	768 - 818					83 - 91	59 - 66		

⁵ פרויקטים שנמצאים במהלך עבודות הקמה.

⁶ פרויקטים שקיימת לגביהם זיקה לקרקע ושל הערכת החברה ניתן יהיה להגיע בגינם לסגירה פיננסית, או מוכנות להקמה בתוך 12 החודשים הקרובים או פרויקטים שקיימת לגביהם זיקה לקרקע וכן מכסת הספק בתוקף הניתנת לשיוך עבורם.

3.3. פרויקטים בייזום ופיתוח מתקדם (מיליוני ש"ח):⁷

חלק החברה	תוצאות צפויות של הפרויקט לשנה מייצגת				עלות שהושקעה נכון למועד הדוח	מועד הפעלה מסחרית	מבנה הכנסות	מסגרת מימון	עלות הקמה צפויה	הספק מותקן	פרויקט	מדינה
	תזרים לאחר שירות חוב	FFO פרויקטלי	EBITDA (פרויקטאלי)	הכנסות								
67%	בהתאם למסגרת המימון שייחתם		2.1 - 2.4	3.8 - 4.2	-	2023	תעריף קבוע - 45 אג' לקילו-וואט	-	15 - 23	6	גגות	ישראל
42.5% - 72.3% (**)	בהתאם למסגרת המימון שייחתם		42 - 46	50 - 54	1.3	2024	0.045 אירו לקילו-וואט (תחזית)	-	446 - 476	200	קרקעי	יוון
85%	בהתאם למסגרת המימון שייחתם		70 - 80	100 - 110	16.1	2024 - 2023	0.0485 אירו לקילו-וואט (תחזית)	-	800 - 900	*355	קרקעי	איטליה
			114 - 128	154 - 168	17.4				1,260 - 1,400	561		סה"כ

(*) בנוסף לפרויקטים המפורטים לעיל, במהלך שנים 2022-2023 החברה צפויה לרכוש צבר נוסף של נכסים מניבים באיטליה בהספק מותקן כולל של כ-42.5 מגה-וואט על בסיס הסכמי מסגרת קיימים של החברה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

(**) להערכת החברה, עם הגעת הפרויקט הראשון מתוך צבר הפרויקטים הקרקעיים שמפתחת החברה ביוון למוכנות להקמה, עתידה החברה לממש את האופציה שניתנה לה לרכישת 35% נוספים בהון המניות המונפק והמוקצה של חברת הפרויקט ביוון.

3.4. פרויקטים בייזום:⁸

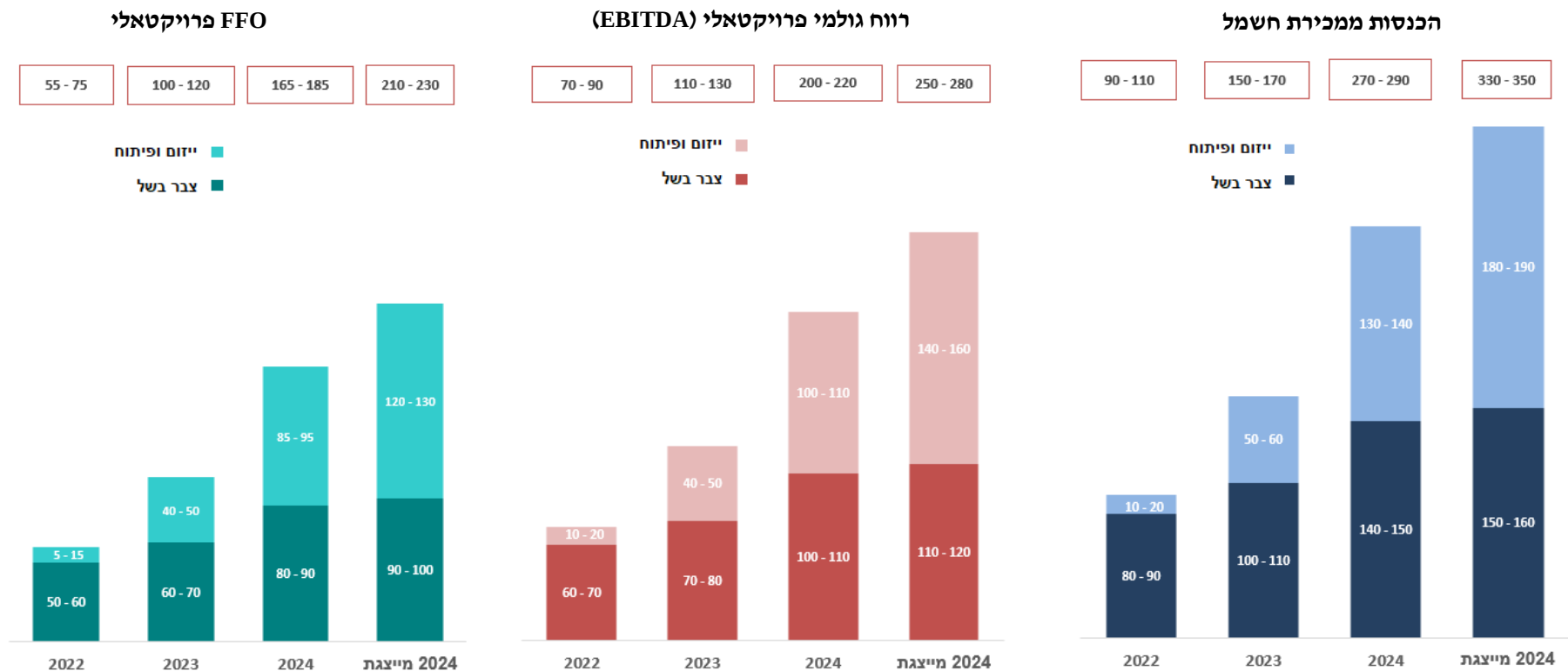
מדינה(*)	הספק מותקן
ישראל	855
ארה"ב	15
סה"כ	870

(*) בנוסף לפרויקטים בייזום המפורטים לעיל, החברה מפתחת יחד עם חברה יזמית בגרמניה צבר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בתחום אגירת האנרגיה בשילוב חלקי של אנרגיות מתחדשות בגרמניה, בהספק אגירה כולל של כ-200 מגה-וואט שעה בשילוב אנרגיות מתחדשות בהספק מותקן כולל של כ-150 מגה-וואט. לפרטים נוספים אודות שיתוף הפעולה של החברה עם החברה היזמית, ראו סעיף 7.4 (ב) לפרק א' לדוח התקופתי.

היקפי ההשקעות, התוצאות הצפויות וכן לוחות הזמנים בקשר עם הקמת הפרויקטים והפעלתם המסחרית הינם מידע צופה פני עתיד, אשר מתבסס על הערכות החברה. עם זאת, אין כל ודאות כי החברה תצליח לממש את יעדיה כאמור ולא מן הנמנע שהערכות אלה לא יתממשו כלל או יתממשו באופן שונה מהאמור לעיל וזאת, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטתה, כגון: שינוי בדין או רגולציה, קשיים במשאים ומתנים, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ו/או אישורים כמתחייב על פי דין, היעדר מימון מספק, תחרות בתחום פעילות החברה וכל יתר גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 28 לפרק א' לדוח התקופתי.

⁷ פרויקטים שלהערכת החברה ניתן יהיה להגיע בגינם לסגירה פיננסית או מוכנות להקמה בתוך תקופה העולה על 12 החודשים הקרובים, אך הקמתם אינה תלויה בקבלת מכסת הספק ו/או פרסום אסדרה שמכוחה ניתן יהיה להקיםם.
⁸ פרויקטים בשלבי ייזום שונים אשר קיימת לגביהם זיקה לקרקע ואשר להערכת החברה עשויים להבשיל לכדי פרויקטים בהקמה, אולם טרם יועדה להם מכסת הספק ו/או טרם פורסמה אסדרה מתאימה שמכוחה ניתן יהיה להקיםם.

תחזית תוצאות הפעילות (מיליוני ש"ח) (1)(2)



(1) **צבר בשל** - פרויקטים מחוברים (שהינם פרויקטים בהפעלה מסחרית (כהגדרתם בה"ש 4 לעיל) ופרויקטים אשר החברה חתמה על הסכמי רכישה לרכישתם והשלמת הרכישה צפויה להסתיים בחודשים הקרובים), פרויקטים בהקמה ופרויקטים לקראת הקמה (כהגדרתם בה"ש 5 ו-6, בהתאמה). לפרטים נוספים אודות הפרויקטים האמורים, ראו סעיפים 3.1 ו-3.2 לעיל. **ייזום ופיתוח** - פרויקטים בייזום ופיתוח מתקדם (כהגדרתם בה"ש 7 לעיל), וכן נכסים מניבים באיטליה שצפויים להירכש על בסיס הסכמי מסגרת קיימים של החברה. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים האמורים, ראו סעיף 3.3 לעיל.

(2) נתוני התחזיות הפיננסיות משקפים את חלק החברה בהכנסות, ה-EBITDA וה-FFO של הפרויקטים ביחס. ביחס לשנת 2024 הובאו גם נתוני שנה מייצגת, אשר משקפים את הנתונים הרלוונטיים עבור פרויקטים שצפויים להניב במהלך השנה, כאילו הניבו מתחילת השנה בה החלו להניב הכנסות. המידע המובא לעיל ביחס לתחזית תוצאות פעילות החברה, הנו בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס, במידה מהותית, על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחות עסקיה וכן התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות, והשתלבותן של אלה באלה. תחזיות ותוכניות אלו עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה לרבות מהותית מהערכות החברה המפורטות לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי באיתור מקורות מימון דרושים, קושי בהקמת המערכות מהסוגים השונים, אי קבלת האישורים הנדרשים להקמת המערכות, שינויים באסדרות, בתעריפי החשמל ובעלות הקמת המערכות, שינויים בשערי חליפין וכיו"ב יתר גורמי הסיכון אליהם חשופה החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק א' לדוח התקופתי. שערי חליפין ששימשו כבסיס לחישוב התחזית: דולר – 3.25 שקל; אירו – 3.60 שקל. שיעורי המימון שנלקחו לצורך התחשיב הינם (1) ישראל – 1.5% - 2.5% (עבור פרויקטי הגנות (תעריפיות) נלקחה הנחת עלות חוב של כ-3.6% - 4.0%), (2) יוון – 3.6% - 4.0%, (3) איטליה – 2.0% - 2.5%, (4) ארה"ב – 4.3% - 4.7%.

4. אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפירוט בדבר אירועים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

5. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

5.1 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

פירוט	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2021	
גידול כתוצאה מגיוסי הון אשר התקזזו אל מול מול השקעות בחברה כלולה (ארה"ב), הקמת פרויקטים ושירות חוב.	141,722	169,657	מזומנים ושווי מזומנים
גידול הנובע בעיקר מהגדלת הצבר המניב.	6,023	9,625	לקוחות
הגידול נובע בעיקר מפעילות איטליה (כ-13 מיליון ש"ח מיוחס לכספים שהועמדו בחשבון נאמנות לטובת פירעון הלוואות; יתרה נוספת של 11.6 מיליון ש"ח בגין מוסדות).	5,381	31,089	חייבים ויתרות חובה
עסקת גידור בגין חשיפה למטבע האירו.	-	2,103	מכשירים פיננסיים
	153,126	212,474	סה"כ נכסים שוטפים
מזומנים מוגבלים בשימוש שהופקדו לטובת מימון נוסף שנלקח במהלך הרבעון הרביעי (ראה סעיף הלוואות לזמן ארוך להלן).	7,216	11,961	מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן ארוך
	2,943	4,240	הוצאות נדחות
	980	1,339	הלוואות לצדדים קשורים
הגידול נובע בעיקר מההשקעה בקיוביקס ושיערוך ההלוואה ההמירה שניתנה לה (פרטים נוספים ראה ביאור 9).	12,185	247,738	השקעות והלוואות המירות להשקעות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעה בפרוייקטים בהקמה תחת הליך תחרותי מס' 4, פרויקטים תחת ההסדרה התעריפית ופרוייקטים באיטליה.	33,722	75,920	פרוייקטים בהקמה
	17,577	16,624	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
	12,276	19,587	נכס מס נדחה
	3,729	3,729	מוניטין
גידול במצבת הפרוייקטים המניבים.	79,486	101,179	נכס זכות שימוש
גידול הנובע בעיקר מהפעלה מסחרית של פרויקטים תחת הליך תחרותי מס' 3 לצד רכישת נכסים מניבים באיטליה.	196,150	338,774	רכוש קבוע, נטו
	366,264	821,091	סה"כ נכסים לא שוטפים
	519,390	1,033,565	סה"כ נכסים
גידול הנובע בעיקר מנטילת מימון נוסף (מימון פרויקטאלי), ואיחוד הלוואות קיימות של נכסים מניבים שנרכשו באיטליה, זאת לצד הלוואות און קול של 3 מיליון ש"ח שנטלה חברת בת של החברה.	16,510	24,493	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
	5,648	6,231	חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
	2,991	5,091	ספקים ונותני שירותים
הפרשה בגין דמי הצלחה לשותף המקומי באיטליה לצד הפרשה שנעשתה עבור תשלום מותנה של רכישת הנכסים המניבים באיטליה.	3,569	14,905	זכאים ויתרות זכות
	1,239	3,314	התחייבויות שוטפות אחרות
	29,957	54,034	סה"כ התחייבויות שוטפות
גידול הנובע בעיקר מנטילת מימון נוסף (מימון עמיתים) ואיחוד הלוואות קיימות של נכסים מניבים שנרכשו באיטליה.	124,908	213,706	הלוואות ממוסדות פיננסיים
גידול במצבת הפרוייקטים המניבים.	76,391	97,586	התחייבויות חכירה
	866	938	הלוואות מצדדים קשורים
	330	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
	22,265	22,582	התחייבויות מיסים נדחים
	224,760	334,812	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	264,673	644,719	סה"כ הון
	519,390	1,033,565	סה"כ התחייבויות והון

תוצאות הפעילות

להלן ריכוז תוצאות הפעילות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ולתקופה המקבילה אשתקד, (בנטרול השפעת יישום תקן חשבונאי IFRS 16 ("תקן חכירות")) (באלפי ש"ח):

פירוט	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2021	
הכנסות ממכירת חשמל	33,819	40,256	גידול הנובע בעיקר מהפעלה ורכישה של נכסים נוספים.
הכנסות אחרות	442	229	
סך הכנסות	34,261	40,485	
הוצאות שכירות	(8,566)	(8,886)	גידול הנובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה.
אחזקת מערכות ואחרות	(3,460)	(5,391)	גידול בעיקר מהרחבת מערך התפעול, תחילת תשלום דמי תפעול על מערכות חדשות (שנה ראשונה ללא תשלום דמי תפעול), והתייקרות תעריפי תפעול
שכר ונלוות	(4,210)	(7,365)	גידול כתוצאה מהקמת חברה בת, הרחבת ההון האנושי בחברה והוצאות בגין הענקת אופציות לעובדים ולנושאי משרה בחברה.
הוצאות ייזום	(4,699)	(9,992)	גידול הנובע בעיקר מפיתוח צבר הפרויקטים של החברה בארץ ובחו"ל לצד עלויות ייזום המשיכות לשותפות בשליטתה של החברה בתחום הגגות המסחריים.
מנהלה, מטה ואחרות	(2,014)	(5,114)	גידול הנובע בעיקר מעלויות ייעוץ מקצועי והתרחבות החברה.
הוצאות אחרות	(209)	(1,052)	
סך הוצאות	(23,158)	(37,800)	
רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות	11,103	2,685	
רווח הון ממכירת מערכות סולאריות	-	346	
פחת והפחתות	(18,595)	(24,383)	גידול כתוצאה מהפחתה חד פעמית של רכוש קבוע נוכח הליך שחלוף וגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה.
הפסד לפני מימון ומסים	(7,492)	(21,352)	
הוצאות מימון, נטו	(5,053)	(5,645)	גידול הנובע בעיקר מנטילת הלוואות נוספות
הפסד לאחר מימון, נטו	(12,545)	(26,997)	
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	200	33,275	גידול הנובע בעיקר משיערוך חיובי של ההלוואה ההמירה אשר נמדדה לפי השווי ההוגן של חברת Kuubix Global.
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(12,345)	6,278	
הכנסות (הוצאות) מיסים	2,492	6,076	
סה"כ הפסד לתקופה	(9,853)	12,354	

להלן תוצאות הפעילות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 (בנטרול השפעות תקן חכירות) באלפי ש"ח:

פירוט	לשלושה חודשים שנתיים ביום 31 בדצמבר		
	2020	2021	
גידול הנובע בעיקר מהפעלה ורכישה של נכסים מניבים נוספים.	6,831	9,846	הכנסות ממכירת חשמל
	442	88	הכנסות אחרות
	7,273	9,934	סך הכנסות
	(2,200)	(2,267)	הוצאות שכירות
גידול בעיקר מהרחבת מערך התפעול, תחילת תשלום דמי תפעול על מערכות חדשות (שנה ראשונה ללא תשלום דמי תפעול), והתייקרות תעריפי תפעול	(599)	(1,577)	אחזקת מערכות ואחרות
	(1,574)	(2,117)	שכר ונלוות
גידול הנובע בעיקר מפיתוח צבר הפרויקטים של החברה בארץ ובחו"ל לצד עלויות ייזום המשויות לשותפות בשליטתה של החברה בתחום הגנות המסחריים.	(2,871)	(2,136)	הוצאות ייזום
גידול הנובע בעיקר מעלויות ייעוץ מקצועי והתרחבות החברה.	(266)	(1,486)	מנהלה, מטה ואחרות
	16	(336)	הוצאות אחרות
	(7,494)	(9,919)	סך הוצאות
	(221)	15	רווח (הפסד) לפני מימון, מסים, פחת והפחתות
		-	רווח הון ממכירת מערכות סולאריות
גידול הנובע בעיקר מנטילת הלוואות נוספות	(4,751)	(5,954)	פחת והפחתות
	(4,972)	(5,939)	רווח (הפסד) לפני מימון ומסים
גידול הנובע בעיקר מהפחתה של אופציית הרכש שניתנה לחברה במסגרת ההשקעה בחברת Kuubix Global (הפחתה זו התקזזה במלואה אל מול השיערוך החיובי של ההלוואה ההמירה (ראה להלן) חלק החברה בהשקעות המטופלות לפי שווי מאזני).	(1,780)	(1,942)	הוצאות מימון, נטו
	(6,752)	(7,881)	רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
גידול הנובע בעיקר משיערוך חיובי של ההלוואה ההמירה אשר נמדדה לפי השווי ההוגן של חברת Kuubix Global.	195	42,702	חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(6,557)	34,821	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
	2,358	765	הכנסות (הוצאות) מיסים
	(4,199)	35,586	סה"כ רווח (הפסד) לשנה

5.2. נזילות ומקורות מימון

5.2.1. נזילות

פירוט (שנת 2021)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2021	
התזרים השלילי נובע בעיקר מתשלום למוסדות ממשלתיים אגב רכישות נכסים מניבים באיטליה	13,039	(5,066)	תזרים מזומנים - פעילות שוטפת
השקעה בחברה כלולה בארה"ב, הקמת פרויקטים ורכישת נכסים מניבים באיטליה.	(41,833)	(401,245)	תזרים מזומנים - פעילות השקעה
גיוס הון בהיקף של כ-380 מיליוני ש"ח	150,381	441,560	תזרים מזומנים - פעילות מימון

5.2.2. מקורות מימון

5.2.2.1. לתאריך הדוח, לחברה יתרות מזומנים נזילות בסך של כ-169,657 אלפי ש"ח (לפרטים נוספים, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים).

5.2.2.2. ביום 31 בינואר 2021, הנפיקה החברה מניות לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 28 בינואר 2021. תמורת המניות שהונפקו, קיבלה החברה סך כולל של כ-381.5 מיליון ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים, ראו ביאור 22.א לדוחות הכספיים.

5.2.2.3. בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 12 בספטמבר 2019, החברה הנפיקה 550,000 כתבי אופציה (סדרה 6), אשר מחיר המימוש שלהן עמד על סך של 14 ש"ח לכל כתב אופציה, ואשר מועד המימוש האחרון שלהם חל ביום 31 במרץ 2021. בתקופת הדוח ועד למועד פקיעתן כאמור לעיל, מומשו 493,725 כתבי אופציה (סדרה 6) בתמורה לסך של כ-6,909 אלפי ש"ח. עד למועד פקיעת כתבי האופציה, כל כתבי האופציה (סדרה 6) מומשו, למעט 4,861 כתבי אופציה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 22.א לדוחות הכספיים.

5.2.2.4. נכון למועד הדוח, משכה החברה סכום של כ-101 מיליון ש"ח, מתוך מסגרת מימון כוללת של 109.3 מיליון ש"ח שהועמדה על ידי מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ ("עמיתים"). לפרטים נוספים אודות הסכם המימון עם עמיתים, ראו ביאור 16(ג) לדוחות הכספיים.

5.2.2.5. ביום 24 באוקטובר 2021 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 25 באוקטובר 2021, אשר מאפשר לחברה להציע לציבור לרכוש ניירות ערך מכח תשקיף המדף, ככל שיידרש, וזאת עד ליום 24 באוקטובר 2023. תשקיף המדף האמור, מחליף את תשקיף המדף הקודם של החברה, אשר עמד בתוקף עד ליום 25 בנובמבר 2021. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-159213).

5.2.3. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, בהתאם לתקנה 9ד לתקנות הדוחות, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039691).

6. הערכת שווי מהותית בגין ההשקעה ב-Kuubix Global

החברה ערכה הערכת שווי בגין ההשקעה ב-Kuubix Global, כדי לאמוד את שווייה ההוגן של הפעילות הנרכשת ואת אופן הקצאת עלות הרכישה. הערכת השווי מצורפת לדוחות הכספיים. להלן נתונים בהתאם לתקנה 8(ט) לתקנות הדוחות לגבי הערכת השווי המהותית של החברה:

נושא ההערכה	הערכת שווי הלוואה המירה שהועמדה לחברת Kuubix Global ליום 31 בדצמבר 2021
מהותית/מהותית מאוד	מהותית מאוד
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	35.7 מיליון דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	64 מיליון דולר
מעריך השווי ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מר אמנון אלון, וריאנס אסכולה בע"מ. לוריאנס אסכולה ניסיון רב בעבודות כלכליות בכלל ולצרכים חשבונאיים בפרט. וריאנס אסכולה ביצעה מספר רב של הערכות שווי של חברות, הערכת שווי של אחזקות וכן שווי אופציות ומכשירים פיננסיים על פי תקינה חשבונאית (בינלאומית ואמריקאית). מר אלון, בעלת תואר שני, הינו בעל ניסיון רב בניהול וביצוע הערכות שווי בכלל והערכות שווי מסוג זה בפרט. ניסיונו כולל, בין השאר, הערכות שווי לחברות ציבוריות, בהיקפים דומים ואף גבוהים משווי הפעילות נושא ההערכה.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	גישת היוון תזרימי מזומנים
ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה, בהתאם למודל ההערכה	ראו הערכה אשר צורפה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

7. חשיפה לסיכוני שוק וניהולם

במסגרת ניהול הסיכונים החברה פועלת על מנת לצמצם ככל הניתן השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הפיננסיים של החברה. ניהול הסיכונים ומעקב אחר ניהולם מבוצעים על ידי מנכ"ל החברה וכן על ידי משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, כחלק בלתי נפרד מהפעילות השוטפת של החברה, אשר מדווחים לדירקטוריון החברה מעת לעת על פעולות אלו ותוצאותיהן.

8. היבטי ממשל תאגידי

8.1. מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה:

ביום 7 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה לתקופה של שלוש שנים ממועד אישורה על ידי האסיפה הכללית, וזאת לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 16 ו-18 באוגוסט 2021, בהתאמה. לפרטים אודות מדיניות התגמול, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-148737).

8.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים:

נכון לתאריך אישור הדוח, מונה דירקטוריון החברה תשעה דירקטורים, מתוכם שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי. מתוך תשעת חברי הדירקטוריון, מכהנים שמונה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005. דירקטוריון החברה לא קבע מספר מזערי של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות התשנ"ט-1999. החברה בחרה שלא לאמץ בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

לפרטים נוספים אודות חברי הדירקטוריון, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

8.3. המבקר הפנימי של החברה:

- 7.3.1. שם המבקר הפנימי: רו"ח ישראל גבירץ, שותף במשרד רואי החשבון פאהן קנה ניהול ובקרה.
- 7.3.2. שירותי הביקורת הפנימית ניתנים על ידי המבקר הפנימי כמינוי אישי, באמצעות משרד פאהן קנה ניהול ובקרה, המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות, לרבות ביקורת פנימית.
- 7.3.3. תאריך תחילת כהונה: 24.2.2014.
- 7.3.4. דרך המינוי: מועד אישור המינוי על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון: 24.2.2014. המינוי אושר בהתחשב בהשכלה, בידע ובניסיון של המבקר, בעיקר בביקורת חברות עסקיות ובניסיון רב בתחומי הנה"ח, כספים וכלכלה. המינוי בוצע בהתייחס לחובות ולתפקידים המוטלים על המבקר, בהתחשב בגודלה ופעילותה העסקית של החברה.
- 7.3.5. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בחברה, אינו עובד בחברה או קרוב של בעל ענין או נושא משרה בחברה וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו, אלא פועל כרואה חשבון עצמאי ומבקר פנימי בחברות נוספות.
- 7.3.6. למיטב ידיעת החברה, למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
- 7.3.7. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.
- 7.3.8. למיטב ידיעת החברה, המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק ביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
- 7.3.9. זהות הממונה על מבקר הפנים: המנהל הכללי ויו"ר הדירקטוריון.
- 7.3.10. תכנית העבודה: תוכנית הביקורת השנתית הנוכחית הנה נגזרת של תוכנית העבודה הרב שנתית של החברה, המבוססת על סקר הסיכונים שנערך והוצג על ידי המבקר הפנימי בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ובהתבסס על דירוג הסיכונים כפי שעלה בסקר. תוכנית הביקורת השנתית קובעת את הנושאים המומלצים לביקורת בחברה בשנה קלנדארית וכן את סדרי העדיפויות בין הנושאים השונים ונקבעת בהתאם לנושאים המתחייבים מהוראות הדין השונות ויישום המלצות דו"חות ביקורת קודמים.
- 7.3.10.1. **הגורם בחברה שמקבל את תוכנית העבודה ומאשר אותה** – המבקר הפנימי מגיש תוכנית מוצעת מידי שנה לוועדת הביקורת, אשר דנה בתוכנה תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ורשאית להוסיף, להחליף או לדחות נושאים לפי צרכי החברה. התכנית מוגשת לוועדה לאחר אישור המנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון.
- 7.3.10.2. **האם תוכנית העבודה מותירה שיקול דעת בידי המבקר לסטות ממנה** – תוכנית העבודה אינה מותירה שיקול דעת בידי המבקר לסטות ממנה. במקרה שהמבקר הפנימי מעוניין לסטות מהתוכנית המאושרת, עליו לקבל את אישורה של ועדת הביקורת לכך.
- 7.3.11. ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים: במהלך תקופת הדוח החלה החברה לפעול בארה"ב ובאיטליה. נכון למועד הדוח, לא התבצעה ביקורת על ידי המבקר הפנימי ביחס לתאגידים מוחזקים בחו"ל, יחד עם זאת כחלק מתכנית העבודה של החברה לשנת 2022, הביקורת הפנימית תעסוק, בין היתר, בייזום פרויקטים באיטליה ותהליך התשלומים של החברה בחו"ל.
- 7.3.12. היקף העסקה: היקף העסקתו של המבקר הפנימי לשנת 2021 הסתכמה בכ-150 שעות עבודה. להערכת המבקר הפנימי וועדת הביקורת של החברה, תקציב הביקורת כאמור מאפשר להגשים את מטרות הביקורת של החברה. ככל שיתגלה צורך להעמיק ולהרחיב את עבודתו של המבקר הפנימי, ידון העניין בוועדת הביקורת ויובא להחלטת דירקטוריון החברה.

7.3.13. לחלן הערכת היקף הביקורת השנתית שהתבצעה על ידי המבקר הפנימי :

שעות	בחברה	בתאגידים המוחזקים על ידי החברה	סה"כ
150	0	150	

7.3.14. עריכת הביקורת: המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את ביקורתו בהתאם לחוק הביקורת הפנימית ולתקנים מקצועיים מקובלים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, תקופת העסקתו על ידי החברה, היכרותו עם החברה, והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג לחברה את ממצאי הביקורת הנערכות על ידו.

7.3.15. גישה למידע: למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

7.3.16. דין וחשבון המבקר הפנימי: דוחות המבקר הפנימי הוגשו בכתב לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה. במהלך שנת 2021 ערך המבקר הפנימי דוח ביקורת כמפורט להלן:

נושא הדוח	תאריך הגשה	תאריך דיון
תפעול נכסים מניבים בישראל	15 בנובמבר 2021	18 בנובמבר 2021

7.3.17. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי: להערכת חברי הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

7.3.18. תגמול: התגמול עבור הביקורת הפנימית לשנת 2021 עמד על 35 אלפי ש"ח.

8.4. רואה החשבון המבקר של החברה:

החל מיום 4 בפברואר 2015 ונכון למועד הדוח, רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד רוה"ח בריטמן אלמגור זהר ושות'. להלן מידע בדבר שכר הטרחה בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס המשתלם לרואה החשבון המבקר בעבור שירותים אלו על ידי בחברה:

2021		2020		שכר טרחה
שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים	
671 אלפי ש"ח	152.5	374 אלפי ש"ח	272 אלפי ש"ח	

שכר הטרחה נקבע על ידי דירקטוריון החברה, שהוסמך לכך על ידי האסיפה הכללית של החברה.

8. תרומות

החברה לא גיבשה מדיניות בנושא מתן תרומות. למועד הדוח ובמהלך שנת 2021, החברה לא תרמה כספים כלשהם.

הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה, ומוקירים על תרומתם, מסירותם ופעילותם בחברה בשנת 2021.

תום שפרן
מנכ"ל

גל בוגין
יו"ר הדירקטוריון

30 במרץ 2022

סולגרין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2021

סולג'רין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-3	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד והרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-69	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סולגרין בע"מ

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לסך של כ-(11,400) אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, הסתכם לסך של כ-(9,109) אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואה חשבון אחר שדוחותיו הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואה החשבון האחר.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל-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 ודוח רואה החשבון האחר מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות של רואה חשבון האחר, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו מיום 30 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 30 במרץ, 2022

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מר'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת סולגריין בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברת סולגריין בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות בחברה (3) בקורות על תהליך הרכש (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 30 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 30 במרץ, 2022

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

2020 2021

אלפי ש"ח

ביאור	2020	2021
5	141,722	169,657
6	6,023	9,625
7	5,381	31,089
18ב'	-	2,103
	<u>153,126</u>	<u>212,474</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 מכשירים פיננסיים

סך הכל נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן ארוך
 הוצאות נדחות
 הלוואות לצדדים קשורים
 השקעות והלוואות המירות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 פרויקטים בהקמה
 נכסים בלתי מוחשיים, נטו
 נכס מס נדחה
 מוניטין
 נכס זכות שימוש
 רכוש קבוע, נטו

סך הכל נכסים לא שוטפים

סך הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
 חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות שוטפות אחרות

סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות ממוסדות פיננסיים
 התחייבויות חכירה
 הלוואות מצדדים קשורים
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך
 התחייבויות מיסים נדחים

סך הכל התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 תקבולים על חשבון כתבי אופציה
 קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה
 קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
 קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים
 קרן הון מהפרשי תרגום
 יתרת הפסד

הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

סך הכל התחייבויות והון

8	7,216	11,961
25	2,943	4,240
9ח'	980	1,339
11	12,185	247,738
12	33,722	75,920
21	17,577	16,624
10א'	12,276	19,587
10	3,729	3,729
	79,486	101,179
	196,150	338,774
	<u>366,264</u>	<u>821,091</u>
	<u>519,390</u>	<u>1,033,565</u>

16, 13	16,510	24,493
14	5,648	6,231
15	2,991	5,091
9ג', 9ד'	3,569	14,905
	1,239	3,314
	<u>29,957</u>	<u>54,034</u>

16	124,908	213,706
25	76,391	97,586
9ח'	866	938
21	330	-
	22,265	22,582
	<u>224,760</u>	<u>334,812</u>

22	171,753	279,630
	208,459	478,832
	1,082	-
	2,485	2,485
	1,241	3,265
	(432)	1,619
	-	(16,038)
	(119,425)	(101,137)
	<u>265,163</u>	<u>648,656</u>
	(490)	(3,937)
	<u>264,673</u>	<u>644,719</u>
	<u>519,390</u>	<u>1,033,565</u>

גיא ליברמן
 סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל

תום שפרן
 מנכ"ל

גל בוגין
 יו"ר הדירקטוריון

30 במרץ, 2022
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד והרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח			ביאור	
24,397	33,819	40,256	א'24	הכנסות ממכירת חשמל
500	442	229	ב'24	הכנסות אחרות
24,897	34,261	40,485		
2,513	3,460	5,391	ג'24	אחזקת מערכות ואחרות
1,353	4,210	7,365	ד'24	שכר ונלוות
1,552	4,699	9,992	ה'24	הוצאות ייזום
2,146	2,014	5,114	ו'24	מנהלה, מטה ואחרות
643	209	1,052	ז'24	הוצאות אחרות
8,207	14,592	28,914		
16,690	19,669	11,571		רווח לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות
-	-	346		רווח הון ממכירת מערכות סולאריות
(16,635)	(25,005)	(31,165)		פחת והפחתות
55	(5,336)	(19,248)		רווח (הפסד) לפני מימון ומיסים
50	1,805	1,957	ח'24	הכנסות מימון
(6,965)	(10,201)	(9,020)	ח'24	הוצאות מימון
(6,915)	(8,396)	(7,063)		הוצאות מימון, נטו
(6,860)	(13,732)	(26,311)		הפסד לאחר מימון, נטו
102	200	33,275		חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(6,758)	(13,532)	6,964		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
444	2,179	6,656	21	הטבת מס
(6,314)	(11,353)	13,620		סך הכל רווח (הפסד) לשנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד והרווח הכולל (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
הפסד כולל אחר :			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס :			
רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס			
הפסד בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בשל פעילויות חוץ			
-	(832)	1,784	ב'18
-	-	(16,038)	
-	(832)	(14,254)	
(6,314)	(12,185)	(634)	
סך הכל הפסד כולל אחר לשנה			
סך הכל הפסד כולל לשנה			
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל :			
בעלים של החברה			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
(6,089)	(10,909)	18,288	
(225)	(444)	(4,668)	
(6,314)	(11,353)	13,620	
סך הכל רווח (הפסד) לשנה			
סך הכל הפסד כולל לשנה מיוחס ל :			
בעלים של החברה			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
(6,089)	(11,363)	3,970	
(225)	(822)	(4,604)	
(6,314)	(12,185)	(634)	
סך הכל הפסד כולל לשנה			
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח) :			
רווח (הפסד) למניה בסיסי			
(0.50)	(0.89)	0.68	
רווח (הפסד) למניה מדולל			
(0.50)	(0.89)	0.67	
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה :			
בסיסי			
12,151,267	12,564,487	26,981,238	
12,151,267	12,564,487	27,098,948	מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021										
הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	יתרת הפסד	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
אלפי ש"ח										
171,753	208,459	1,082	2,485	1,241	-	(432)	265,163	(490)	264,673	ליום 1 בינואר 2021
102,940	270,053	-	-	-	-	-	372,993	-	372,993	התנועה בשנת הדוח:
4,937	2,996	(1,024)	-	-	-	-	6,909	-	6,909	הנפקת מניות (*)
-	-	-	-	2,024	-	-	2,024	-	2,024	מימוש אופציות
-	58	(58)	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פקיעת אופציות
-	-	-	-	-	-	-	-	11	11	רכישת חברה מאוחדת
-	-	-	-	-	-	-	18,288	(4,668)	13,620	רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	-	(16,038)	1,720	(14,318)	64	(14,254)	רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	-	-	-	331	-	331	212	543	סיווג קרן הון בגין גידור
-	(2,734)	-	-	-	-	-	(2,734)	934	(1,800)	עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
279,630	478,832	-	2,485	3,265	(16,038)	1,619	648,656	(3,937)	644,719	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

(*) בדבר הנפקת מניות, ראה ביאור 22.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	יתרת הפסד	סך הכל לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח									
94,345	115,774	1,187	2,485	-	-	(108,516)	105,275	230	105,505
24,360	11,627	-	-	-	-	-	35,987	-	35,987
52,534	80,747	-	-	-	-	-	133,281	-	133,281
514	311	(105)	-	-	-	-	720	-	720
-	-	-	-	1,241	-	-	1,241	-	1,241
-	-	-	-	-	-	(10,909)	(10,909)	(444)	(11,353)
-	-	-	-	-	(508)	-	(508)	(324)	(832)
-	-	-	-	-	76	-	76	48	124
171,753	208,459	1,082	2,485	1,241	(432)	(119,425)	265,163	(490)	264,673

ליום 1 בינואר 2020

התנועה בשנת הדוח:

הנפקת מניות בדרך של הנפקת זכויות, נטו מעלויות הנפקה (*)
הנפקת מניות, נטו מעלויות הנפקה (*)
מימוש כתבי אופציה למניות החברה
תשלום מבוסס מניות
סך הכל הפסד כולל לשנה
הפסד כולל אחר לשנה
סיווג קרן הון

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

(*) בדבר הנפקת מניות וכתבי אופציה, ראה ביאור 22.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	יתרת הפסד	סך הכל לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח									
41,925	109,189	498	2,287	2,592	-	(102,427)	54,064	-	54,064
התנועה בשנת הדוח:									
24,460	2,569	-	-	-	-	-	27,029	-	27,029
20,000	1,928	1,129	-	-	-	-	23,057	-	23,057
-	-	-	198	-	-	-	198	-	198
7,960	(504)	(440)	-	-	-	-	7,016	-	7,016
-	2,592	-	-	(2,592)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	455	455	455
-	-	-	-	-	-	(6,089)	(6,089)	(225)	(6,314)
94,345	115,774	1,187	2,485	-	-	(108,516)	105,275	230	105,505

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

- (*) בדבר עסקת צירופי עסקים, ראה ביאור 1.
 (**) בדבר הנפקת מניות וכתבי אופציה, ראה ביאור 22.
 (***) בדבר קבלת שירותים ללא תמורה מבעל עניין, ראה ביאור 25 ה.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

(6,314)	(11,353)	13,620
13,535	24,392	(18,686)
7,221	13,039	(5,066)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

(206)	-	-
(508)	(244)	(50)
-	-	709
(32,443)	-	-
(2,811)	-	(66,379)
(3,558)	(1,888)	(201,387)
(12,083)	(30,194)	(122,908)
-	(3,880)	501
(427)	-	-
-	(858)	11
(351)	(2,099)	(6,991)
(631)	(2,631)	-
(242)	(39)	(4,751)
(53,260)	(41,833)	(401,245)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

הלוואה שניתנה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הלוואה לצד קשור
פרעון הלוואה מצד קשור
רכישת חברה מאוחדת שאוחדה (נספח ב)
רכישת חברה מאוחדת שאוחדה (נספח ג)
השקעות והלוואות המיועדות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעה בפרויקטים בהקמה
שינויים במוסדות ממשלתיים בגין פרויקטים בהקמה
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים
רכישת רכוש קבוע
הוצאות נדחות לזמן ארוך
שינוי במזומנים המוגבלים בשימוש

מזומנים נטו לפעילות השקעה

32,100	-	103,981
(8,483)	(14,451)	(31,614)
-	-	(3,673)
(2,927)	(5,156)	(5,236)
8,000	-	-
(8,000)	-	-
7,016	720	6,909
-	-	(1,800)
23,057	169,268	372,993
50,763	150,381	441,560

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים
פירעון הלוואה למוסדות פיננסיים
עלויות גיוס מימון
פירעון קרן התחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך
קבלת הלוואה מבעל שליטה
פירעון הלוואה לבעל שליטה
תמורה מממוש כתבי אופציה למניות החברה
תמורה ששולמה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה מהנפקת מניות

מזומנים נטו מפעילות מימון

4,724	121,587	35,249
15,634	20,358	141,722
-	(223)	(7,314)
20,358	141,722	169,657

עלייה נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

16,635	25,005	31,165
607	-	-
(102)	(200)	(33,275)
-	(16)	72
-	-	(540)
(1,551)	(1,878)	1,020
(567)	(2,184)	(7,959)
-	1,241	2,024
198	-	-
<u>15,220</u>	<u>21,968</u>	<u>(7,493)</u>
63	485	(1,681)
-	-	(1,018)
(1,566)	1,728	(4,220)
(441)	1,477	1,027
259	(456)	(4,884)
-	(810)	(417)
<u>(1,685)</u>	<u>2,424</u>	<u>(11,193)</u>
<u>13,535</u>	<u>24,392</u>	<u>(18,686)</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
 הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון בגין צדדים קשורים הוצאות מראש הכנסות (הוצאות) מימון, נטו מיסים נדחים הוצאות תשלומים מבוססי מניות שירותים ללא תמורה מבעל עניין

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות
 שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו
 קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
 קיטון בהתחייבויות אחרות

נספח ב' - רכישת חברה מאוחדת שאוחדה (ראה ביאור 9'ב):

(11,770)	-	-
4,055	-	-
5,890	-	-
6,967	-	-
607	-	-
3,729	-	-
61,089	-	-
161,241	-	-
(57,350)	-	-
(91,411)	-	-
(23,132)	-	-
(27,029)	-	-
(443)	-	-
<u>32,443</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

גירעון בהון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן ארוך
 השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 פרויקטים בהקמה
 נכס פיננסי
 מוניטין
 נכס זכות שימוש
 רכוש קבוע, נטו
 התחייבויות חכירה לזמן ארוך
 הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
 התחייבויות מיסים נדחים
 הנפקת מניות במסגרת עסקת צירוף העסקים
 זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

א. כללי:

סולגרין בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בישראל ובחו"ל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (לרבות בשילוב אגירה) ומכירת החשמל המיוצר במתקנים אלו. החל מדוחותיה של החברה לרבעון השלישי לשנת 2021, לחברה מגזר פעילות נוסף, מכירת מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות בארה"ב.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה נכסים מניבים בהספק כולל של כ- 89 מגה-וואט מותקן ; כ-24 מגה-וואט מותקן של מערכות בשלבי הקמה ; כ-210 מגה-וואט מותקן לקראת הקמה, כ-561 מגה-וואט מותקן בייזום ופיתוח מתקדם וכ-870 מגה-וואט מותקן בשלבי ייזום שונים. (לפרטים נוספים ראה ביאור 9 וביאור 23א').

למידע נוסף אודות מגזרי הפעילות ראה ביאור 5 להלן.

ב. השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה:

נכון למועד הדוח, המשך התפשטות נגיף הקורונה ברחבי העולם יוצרת אי ודאות בישראל ובעולם, בין היתר, באשר לפעילות העסקית במשק, יכולת לקדם תכניות ולקבל אישורים רגולטוריים, זמינות עובדים וחומרי גלם, עלייה בעלות חומרי גלם ועלויות שילוח, האטה ועיכוב בתהליכי עבודה וכן פגיעה בשווקים הפיננסיים, ובהתאם, ביכולת החברה לגייס הון או חוב.

נכון למועד אישור הדוח, לא הייתה השפעה מהותית לרעה של נגיף הקורונה על פעילות החברה בטרסטריות בהן פועלת החברה ולהערכת דירקטוריון החברה נכון למועד אישור הדוח, להתפשטות נגיף הקורונה ולהשלכותיו, ובכלל זה, לעליית מחירי חומרי הגלם כאמור, לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה בטווח הקצר.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. הגדרות:

- בעלי עניין ובעל שליטה** - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- ג'נריישן קפיטל** - ג'נריישן קפיטל בע"מ, בעלת השליטה החברה.
- החברה** - כהגדרתה בסעיף 1א.
- הקבוצה** - החברה, החברות והשותפויות שבשליטתה.
- ישויות מאוחדות** - חברות או שותפויות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- ישויות מוחזקות** - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס שווי מאזני.
- מערכות קטנות** - מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק של עד 50 KWp כל אחת.
- מערכות בינוניות** - מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק גדול מ- 50 KWp המתחברות לרשת החלוקה.
- מערכות גדולות** - מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל המתחברות לרשת ההולכה.
- צדדים קשורים** - כהגדרתם ב- IAS24.
- רשות החשמל** - הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.
- KWp** - יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכת פוטו-וולטאית.
- MWp** - 1,000 יחידות קילוואט שיא המשמשות למדידת ההספק המותקן לייצור חשמל של מערכת פוטו-וולטאית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ב. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי של החברה הינו 12 חודשים.

ג. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מהות ההוצאות. להערכת הקבוצה, בשים לב לתחום פעילותה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר, מאחר ושיטת הצגה זו מאפשרת להציג את שורת סיכום הביניים של הרווח לפני מימון, מיסים ופחת והפחתות (EBITDA), שהינו מדד רווח חשוב לחברות בענף הפעילות של החברה ורלוונטי למשתמשי הדוחות הכספיים לצורך הבנת תוצאותיה העסקיות של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

ד. מטבע חוץ:

א. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות וההצגה של החברה. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות, ראה סעיף כג' להלן.

ב. תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הון הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

ג. אופן הרישום של הפרשי שער:

- הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן:
- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכונים במטבע חוץ מסוימים (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא עסקאות גידור ראה סעיף יד' להלן);
 - הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

ד. תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, לרבות מוניטין ועודפי עלות מיוחסים, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". הפרשי שער אלו מסווגים במלואם לרווח או הפסד במועד מימוש מלוא פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי או בעת השגת שליטה בפעילות חוץ שטופלה לפי שיטת השווי המאזני. במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד. בעת רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בפעילות חוץ, מסווג חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכרו ברווח כולל אחר אשר יוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

לעניין גידור השקעה נטו בפעילות חוץ, ראה ביאור 18.

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי ומסווגים כנכסים שוטפים או לא שוטפים בהתאם למהות ההגבלה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

1. דוחות כספיים מאוחדים

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות.

זכויות הצבעה פוטנציאליות נחשבות ממשיות מקום בו בידי הקבוצה קיימת יכולת מעשית לממשן. בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות כגון: מכשירים המירים, אופציות וחוזי אקדמה במושקעת בידי החברה או בידי צדדים אחרים המחזיקים בהשקעה, אשר מימושן יגדיל את גובה זכויות ההצבעה של הישות במושקעת, בוחנת הקבוצה האם קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות אלה יחד עם זכויות הצבעה אחרות הקיימות במושקעת מביאים לידי קיומה של שליטה.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודים, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

2. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההון המצרפי (למועד הרכישה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו ומכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן, למעט עלויות עסקה הנובעות במישרין מהנפקת מכשירים הוניים במסגרת צירוף עסקים, אשר נזקפות ישירות להון כקישון מהפרמיה.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" (להלן - "IFRS3") מוכרים לפי שווים ההון במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

במסגרת עסקת הרכישה של פעילות להב הרים ירוקים (ראה ביאור 1 לעיל), החברה בחרה להציג בדוח הכספי את עודפי העלות המיוחסים לרשימות לייצור חשמל ולהסכמים למכירת חשמל לחברת החשמל ישראל בע"מ (להלן - חח"י) המיוחסים למערכות הפוטו-וולטאיות המחוברות לרשת החשמל יחד עם המערכות אליהן הם מיוחסים כנכס אחד, תחת סעיף הרכוש הקבוע, מאחר ונכסים אלו הם בעלי אורך חיים שימושיים זהה לאורך החיים השימושיים של המערכות אליהן הם מיוחסים, כפי שמתאפשר לפי הוראות IFRS3.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההון נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. צירופי עסקים: (המשך)

עסקאות שאינן צירופי עסקים:

החברה מבצעת עסקאות לרכישת קבוצות של נכסים והתחייבויות שאינן עומדות בהגדרת עסק.

בגין עסקאות אלו, החברה מזהה את הנכסים הניתנים לזיהוי (לרבות נכסים בלתי מוחשיים) שנרכשו והתחייבויות שניטלו ומכירה בהם. עלות הרכישה של הקבוצה מוקצה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה, למעט נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות שנרכשו, אשר נמדדים בשווי הוגן במועד הרכישה. החברה אינה מכירה במיסים נדחים ובמוניטין בגין עסקאות אלו.

במסגרת עסקאות אלו, ככל וישנו רכיב של תמורה מותנית, ההתחייבות בגינו מוכרת לראשונה בשווי ההוגן כחלק מעלות הרכישה הכוללת. ככל וישנם שינויים באומדן רכיב התמורה המותנית, שינויים אלו מוכרים כנגד עלות הנכסים.

בדבר שיקולי הדעת שהפעילה החברה באשר לרכישות שביצעה, ראה ביאור 4' להלן.

ח. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לפעילויות הרלוונטיות של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת. "עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה סעיף ט' להלן.

ט. השקעות בחברות כלולות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת. התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

י. רכוש קבוע:

(1) כללי:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור חשמל, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פרטי הרכוש הקבוע שלה על פי מודל העלות.

פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה ואומדן עלויות פירוק ופינוי הפריטים לרבות שיקום האתר בו ממוקם הפריט. עלות נכסים כשירים כוללת גם עלויות אשראי שיש להוון כאמור בסעיף יא' להלן. לעניין בחינת ירידת ערך רכוש קבוע, ראה סעיף טז' להלן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. רכוש קבוע: (המשך)

(2) הפחתת רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

<u>שיטת פחת</u>	<u>שיעורי פחת</u>	<u>אורך חיים שימושי</u>	
קו ישר	8.33%	12 שנים	ממירים במערכות פוטו-וולטאיות
קו ישר	3.3%-5%	20-30 שנים	קולטים במערכות פוטו-וולטאיות
קו ישר	*	*	שיפורים במושכר

(*) שיפורים במושכר מופחתים על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

(**) למערכות הפוטו וולטאיות קיים ערך שייר משמעותי.

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לרווח או הפסד.

(3) עלויות עוקבות:

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

(4) התחייבות בגין עלויות לפירוק ופינוי של פריט ושיקום האתר בו ממוקם הפריט:

עלות פריט רכוש קבוע כוללת, בין היתר, עלויות לפירוק ופינוי של הפריט, ושיקום האתר בו הוא ממוקם, אשר בגינם מתהווה לישות מחויבות כאשר הפריט נרכש או כתוצאה משימוש בפריט במשך תקופה מסוימת, שלא לצורך ייצור מלאי באותה תקופה. לאחר מועד ההכרה לראשונה, שינויים בהתחייבות האמורה עד תום תקופת הפחתת הפריט, יתווספו או יגרעו מהנכס בתקופה השוטפת. שינויים בהתחייבות האמורה עקב חלוף הזמן מוכרים ברווח או הפסד כהוצאות מימון בעת התרחשותם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד.

עלויות אשראי לא ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי אלו נקבעו בהתאם למכפלה של חלק עלות ההשקעה בנכס הכשיר המשוקלל בתקופה שלא מומן באמצעות אשראי ספציפי בשיעור היוון האשראי הכללי של הקבוצה שקיים במהלך התקופה, למעט עלויות אשראי המתייחסות לאשראי ספציפי שהתקבל למימון נכס כשיר, עד שכל הפעולות הדרושות להכנת הנכס לשימוש המיועד הושלמו. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

יב. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים ברוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

לקוחות, פיקדונות וחייבים אחרים, עומדים בתנאים הנ"ל ונמדדים בעלות מופחתת. כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים: (המשך)

(3) נכסים פיננסיים שנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(4) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות, הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime) הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

(5) מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסיים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך.

יג. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה :

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני :

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למחזור ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(2) כתבי אופציה לרכישת מניות החברה :

תקבולים בגין הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון בסעיף "תקבולים על חשבון כתבי אופציה".

(3) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת :

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החוזי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים.

(4) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן :

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) אשר נמדדות בעלותן המופחתת. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריבית בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(5) פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך :

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים. התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ולהתחייבויות פיננסיות אחרות, אשר נמדדות בשווי הוגן רק במועד ההכרה הראשונית, ואילו היתרה מיוחסת למכשירים הוניים. כאשר מונפקים במסגרת חבילת ניירות ערך מספר מכשירים הוניים, מיוחסת תמורת החבילה לפי שוויים ההוגן היחסי. השווי ההוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה הנמדד בשווי הוגן כאמור, נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם. עלויות ההנפקה מוקצות בין כל אחד ממרכיביה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות ההנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות לרווח או הפסד במועד ההנפקה. עלויות הנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות אחרות מוצגות בניכוי מההתחייבות, ונזקפות לרווח או הפסד בשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות הנפקה שהוקצו למכשירים הוניים מוצגות בניכוי מההון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. חשבונאות גידור:

הקבוצה מייעדת לגידור מכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים. הפריטים המגדרים מיועדים כגידור תזרימי מזומנים או גידור השקעה נטו בפעילות חוץ. עסקאות לגידור סיכונים מטבע חוץ הנובעים מעסקאות חוזיות מטופלות כגידור תזרימי מזומנים. הקבוצה עושה שימוש במגוון מכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לנהל את חשיפות שערי מטבע חוץ. בין היתר, רוכשת הקבוצה עסקאות אקדמה (Forward) על שערי מטבע.

יחסי הגידור מתועדים בידי הקבוצה במועד ההתקשרות בעסקת הגידור. במסגרת התיעוד, מזוהים המכשיר המגדר, הפריט המגודר, מהות הסיכון המגודר והאופן שבו הקבוצה בוחנת אם יחסי הגידור מקיימים את דרישות אפקטיביות (כולל הניתוח שלה של המקורות לחוסר אפקטיביות הגידור, כיצד היא קובעת את יחס הגידור (hedge ratio), מידת ההשפעה של סיכון האשראי על הקשר הכלכלי בין המכשיר המגדר לבין הפריט המגודר). בנוסף, החל מתחילת יחסי הגידור ולאורך כל תקופתם, מתעדת הקבוצה את המידה בה המכשיר המגדר אפקטיבי בקיוויו החשיפה לשינויים בשווי ההון או בתזרימי המזומנים בגין הסיכון המגודר על הפריט המגודר.

הגידור אפקטיבי כאשר יחסי הגידור עומדים בכל דרישות הגידור הבאות:

- קיים קשר כלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר;
- ההשפעה של סיכון אשראי אינה דומיננטית יותר משינויי השווי הנובעים מהקשר הכלכלי הזה; וכן
- יחס הגידור (hedge ratio) זהה ליחס הנובע מהכמות של הפריט המגודר שהקבוצה מגדרת בפועל והכמות של המכשיר המגדר שהקבוצה משתמשת בה בפועל כדי לגדר את הכמות האמורה של הפריט המגודר.

סיווג המאזני של מכשירים מגדרים נקבע בהתאם ליתרת התקופה של יחסי הגידור בתום תקופת הדיווח. אם בתום תקופת הדיווח עולה יתרת תקופת יחסי הגידור על 12 חודשים, מסווג המכשיר המגדר בדוח על המצב הכספי כנכס או כהתחייבות בלתי שוטפים. במידה ובתום תקופת הדיווח יתרת תקופת יחסי הגידור אינה עולה על 12 חודשים, מסווג המכשיר המגדר בדוח על המצב הכספי כנכס או כהתחייבות שוטפים.

פעילות הגידור של הקבוצה כוללת יחסי גידור תזרימי מזומנים בגין עסקאות עתידיות לרכישה או למכירה של מטבע חוץ המיועדות להבטחת תשלומים עבור רכוש קבוע וכן שירותים אשר צמודים למטבע חוץ. במועד ההכרה ברכוש הקבוע בדוחות הכספיים, החברה מסווגת את קרן ההון בגין עסקת גידור הרכישה הספציפית לעלות הרכוש הקבוע ישירות דרך ההון.

טו. נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו:

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו מוכרים בנפרד כאשר הם עומדים בהגדרת נכס וניתנים לזיהוי. נכסים בלתי מוחשיים ניתנים לזיהוי כאשר הינם ניתנים להפרדה או נובעים מזכויות חוזיות או משפטיות אחרות. נכסים בלתי מוחשיים אלו מוכרים במועד הרכישה לפי שווי ההון היחסי בעלות הרכישה.

בתקופות עוקבות להכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו בעסקאות אלו מוצגים לפי עלותם בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מוכרת על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת הפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינויי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

הנכסים הבלתי מוחשיים הכלולים בסעיף "נכסים בלתי מוחשיים" הוכרו בעיקר אגב רכישת ל"ג גגות ואודם אנלייט, ומתייחסים לחוזים למכירת חשמל לחברת חשמל ומופחתים בהתאם לחוזים אלו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, לרבות מוניטין:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-השבה של נכס בודד, למשל מוניטין, אומדת הקבוצה את הסכום בר-השבה של היחידה מניבה-המזומנים אליה שייך הנכס. יחידה מניבה-מזומנים היא קבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, המפיקה תזרימי מזומנים חיוביים, שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים או מקבוצות נכסים אחרות.

מוניטין נבחן לצורך ירידת ערך אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר בהתקיים סימנים המצביעים על ירידת ערך. מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה ליחידות מניבות מזומנים, לרבות אלו הקיימות בקבוצה ערב צירוף העסקים, אשר חזויות להינות מהסינרגיות של הצירוף ומייצגות את הרמה הנמוכה ביותר שבה קיים מעקב על מוניטין לצורכי הנהלה פנימיים. המוניטין שנרשם בדוחותיה הכספיים של החברה, מיוחס למגזר המתקנים הפוטו וולטאיים בשראל.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים החיוביים והשליליים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-השבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-השבה שלו. הפסד מירידת ערך שהוכר לגבי יחידה מניבה מזומנים הכוללת מוניטין, מוקצה תחילה להפחתת הערך בספרים של המוניטין ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים אחרים לפי ערכם היחסי (פרו-רטה) בספרים. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח או הפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד. הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבטל בתקופות עוקבות.

יז. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מיסים). הכנסה מוכרת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

הכנסות ממכירת חשמל:

הכנסות ממכירת חשמל מוכרות כאשר הועברו יחידות החשמל לחברת החשמל בנקודות החיבור. ההכנסות נמדדות על פי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או העומדת להתקבל.

יח. הוצאות ייזום:

הקבוצה זוקפת לדוח רווח והפסד את עלויות הייזום בגין פרויקטים בפיתוח עד לשלב בו הוכחה לדעת הנהלת החברה היתכנות להקמת הפרויקט - כאשר להערכת הקבוצה צפוי שהפרויקט יגיע לכדי השלמת הקמה והפעלה מסחרית. מהשלב בו קיימת היתכנות לפרויקט עלויות פיתוח הפרויקט מהוונות לסעיף פרויקטים בהקמה (ראה ביאור 11). לבחינת שיקול הדעת החשבונאי, ראה ביאור 4' להלן.

יט. מיסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה כוללות את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון או לרווח כולל אחר ומעסקאות צירופי עסקים.

(2) מיסים שוטפים:

הוצאות המיסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מיסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מיסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מיסים על הכנסה: (המשך)

(3) מיסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים למעט בגין מוניתין ובגין נכסים והתחייבויות שהוכרו בעסקאות רכישה שאינן צירוף עסקים. נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים להעברה והפרשים זמניים ניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. לבחינת שיקול הדעת החשבונאי, ראה ביאור 4 ב' להלן.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות ושותפויות מוחזקות או של דיבידנדים חייבים במס מאותן השקעות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואים מיסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ולהערכת הנהלת הקבוצה אינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מיסים שוטפים כנגד התחייבויות מיסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למיסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המיסים השוטפים על בסיס נטו.

כ. תשלום מבוסס מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש במודל הבינומי/ בלק-שולס (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה ביאור 23 להלן). כאשר המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, במהלכה העובדים עשויים להידרש לעמוד גם בתנאי ביצוע מסוימים, הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים ההוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

כא. רווח (הפסד) למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח (הפסד) הבסיסי למניה לגבי רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח (הפסד), המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח (הפסד) המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח (הפסד), המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כב. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי ברמה של "יותר סביר מאשר לא" (More Likely Than Not) שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הודאותיות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. פריטים כספיים צמודי מדד:

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאייהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל ("להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

השינויים בתקופות המדווחות הם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
100.5	99.9	102.3
100.5	99.8	102.6
3.456	3.215	3.110
3.878	3.944	3.520

מדד המחירים לצרכן - בנקודות (לפי בסיס ממוצע 2020):

מדד ידוע

מדד בגין

שער חליפין דולר אמריקאי מול הש"ח (שע"ח יציג על פי בנק ישראל)

שער חליפין אירו מול הש"ח (שע"ח יציג על פי בנק ישראל)

שיעור השינוי באחוזים:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
0.3	(0.6)	2.4
0.6	(0.7)	2.8
(7.8)	(7.0)	(3.3)
(9.6)	1.7	(10.8)

מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע)

מדד המחירים לצרכן (מדד בגין)

שער חליפין דולר אמריקאי מול הש"ח (שע"ח יציג על פי בנק ישראל)

שער חליפין אירו מול הש"ח (שע"ח יציג על פי בנק ישראל)

כד. סיווג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי ששולמו והוונו לנכסים כשירים, המוצגים כרכוש קבוע, המוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה ומיסים עקיפים מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

כה. חכירות:

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

כהקלה מעשית, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 16 לקבוצה של חכירות גגות עליהן מותקנים מתקנים פוטו-וולטאיים בעלות מאפיינים דומים מאחר והקבוצה מצפה באופן סביר כי ההשפעות על הדוחות הכספיים של יישום התקן לקבוצה לא יהיו שונות באופן מהותי מאשר יישום תקן זה לחכירות הבודדות הכלולות בקבוצה.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם במועד תחילת החכירה (או ביום 1 בינואר 2019, עבור חכירות שהיו קיימות לאותו מועד) ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, במסגרת האסדרה בגין הנכס מושא החכירה, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, (בשים לב לכך שהארכת תקופת החכירה תחפוף את תקופת ההפעלה של המתקנים לייצור חשמל), עלויות המתייחסות לסיום החכירה וחשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. חכירות: (המשך)

התחייבות בגין חכירה:

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר, מאחר ששיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל.

שיעורי ההיוון שבהם נעשו שימוש הם 4.1% - 5.15%.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים, בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד התחילה;

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן;
- חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד המשמש לקביעת תשלומים אלה (לדוגמה, תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן). במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיוון המקורי;
- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.

תשלומי חכירה משתנים המבוססים ביצוע ו/או שימוש ואינם תלויים במדד או ריבית, אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש ומוכרים כהוצאה בדוח על הרווח או הפסד במועד היווצרותם.

נכס בגין זכויות שימוש:

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפני ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך. נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר על פני תקופת החכירה או אורך החיים השימושיים, כקצר מביניהם.

כאשר קיימת לקבוצה מחויבות לעלויות לפירוק ופינוי של נכס הבסיס, לשיקום האתר בו הנכס ממוקם או להחזרת נכס הבסיס למצב שנדרש לפי התנאים של החכירה, הקבוצה מכירה בהפרשה בהתאם לתקן IAS 37 כנגד עלות נכס זכות השימוש.

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה. למידע נוסף, ראה סעיף יב' לעיל.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

במסגרת עסקת להב זוהו גם נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה בגין הפעילות שנרכשה והם נמדדו בהתאם לשווים במועד השלמת העסקה (הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה). בדבר רכישת הפעילות ראה ביאור 1 לעיל.

אורך החיים הממוצע של נכסי זכות השימוש משקף את יתרת תקופת האסדרה שנותרה.

לפרטים נוספים ראה ביאורים 9 ו-10.

כו. עונתיות:

ביחס לפעילות הקבוצה בישראל ובאיטליה, הכנסות ממכירת חשמל של הקבוצה בדוחות הכספיים, מושפעות מעונתיות בשל תנאי מזג האוויר בעונות השנה. בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה, תפוקות המערכות עולה ואילו בחודשי החורף בהן הקרינה נמוכה יחסית, התפוקה יורדת. בהתאם לכך, הרבעון הראשון והרביעי בכל שנה נחשבים רבעונים עם תפוקה נמוכה יחסית בעוד הרבעון השני והשלישי הינם בעלי תפוקה גבוהה. ביחס לפעילות הקבוצה בתחום המערכות הסולאריות הביתיות בארה"ב, הכנסות ממכירת והתקנת מערכות, מושפעות מעונתיות הגידול במכירות בחודשי הקיץ, אשר נובע מהתייקרות חשבונות החשמל שמקבלים לקוחות הקצה בחודשים אלה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. מדידת שווי הוגן:

לצורך מדידת שווים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגות אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן -

- רמה 1:** מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2:** נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3:** נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).
- סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש בנתון משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

• **תיקון IAS 16 "רכוש קבוע" (בדבר תקבולים לפני השימוש המיועד)**

התיקון אוסר לנכות מעלות פריט רכוש קבוע את התמורה נטו ממכירת פריטים כלשהם שיוצרו לצורך הבאת הפריט למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה (כמו דגימות המיוצרות בעת בדיקת תקינות פעולת הנכס). התמורה ממכירת פריטים אלה ועלות הפקתם תוכר ברווח או הפסד. עלות פריטים אלה תימדד בהתאם להוראות IAS 2 "מלאי". ייתכן גילויי בביאורים לסכומי התקבולים והעלות שנכללו ברווח או הפסד בגין פריטים אלה, ובאילו סעיפים נכללו.

התיקון מבהיר כי "בדיקת תקינות פעולת הנכס" משמעה בחינה אם הביצועים הטכניים והפיזיים של הנכס הם כאלה שהנכס יכול לשמש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, להשכרה לאחרים או לצרכים מנהליים.

התיקון ייושם למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבהם הישות מיישמת לראשונה את התיקון. ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון תוכר כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים) בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת הקבוצה, ליישום התיקון לא צפויה השפעה על דוחותיה הכספיים.

• **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך)

• תיקון IAS 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים)

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בתשומה או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי אינן מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

• תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה" (בדבר מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה)

התיקון מבהיר כי חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות הנובעים מהן, גורמות הן להפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס בסכומים שווים. לפיכך, יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמניים אלו.

התיקון חל לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע לגבי עסקאות שהתרחשו החל מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים.

בנוסף, בתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים, ישות תכיר בנכס מס נדחה ובהתחייבות מסים נדחים הנובעים מ:

- נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה וכן
- התחייבות בגין פירוק ושיקום והתחייבויות דומות והסכומים המקבילים להן שהוכרו כחלק מעלות הנכס הקשור להשפעה המצטברת של יישום התיקון לתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת תוכר כנגד התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון לפי הצורך) לאותו מועד.

להערכת הקבוצה, ליישום התיקון לא צפויה השפעה על דוחותיה הכספיים.

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר ודאות באומדן

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים (ראה ב' להלן), שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר ודאות באומדן (המשך)

א. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

סיווג עסקאות רכישת חברות פרויקט כרכישת קבוצה של נכסים או כצירופי עסקים:

(1) רכישת פעילות להב הרים ירוקים:

החברה בחנה ומצאה לנכון כי אופן הצגת עסקת הרכישה הינו כרכישה במישרין וזאת מהטעמים שעיקרם: החברה הינה הן הרוכשת המשפטית והן הרוכשת החשבונאית, לחברה היכולת הפיננסית לביצוע הרכישה, הכוללת מקורות נזילים ואשראים, לחברה הון עצמי גבוה יותר משמעותית מהון החברות הנקלטות וכן העסקאות בוצעו במסגרת מימוש חזון החברה להרחבת פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת הן בביצוע עסקאות חדשות בתחום, והן בתחום היזום וההקמה באמצעות רכישת צבר פעילות יזמית (כאמור בביאורים 1 ו-9).

כמו כן, החברה יישמה את שיטת הרכישה כהגדרתה ב-IFRS3 לטיפול החשבונאי בחברות שנרכשו מבעלת השליטה ובחברות שנרכשו בעסקת KWP, כאמור בביאור 9' להלן. שיטה זאת לצירוף העסקים יושמה מאחר ומדובר בעסקה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה, הן על ידי בעלת השליטה והן על ידי בעלי מניות המיעוט מקרב בציבור, אשר משפיעה על שיעורי ההחזקה של בעלת השליטה ובעלי המניות המיעוט מקרב הציבור בחברה. בנוסף בעסקה היה מרכיב משמעותי של תמורה במזומן ששולם על ידי החברה לבעלי מניות חיצוניים (KWP) בלתי תלויים בבעלת השליטה, שהחזיקו ערב הרכישה ב-50% ממניות חברות המניב שנרכשו באמצעות נובה סולאר. יצוין כי הפעילות הנרכשת כללה תפעול פעילות אנרגיה מתחדשת מניבה, צוות עובדים, צבר פרויקטים בהקמה, צבר יזמי בפיתוח ותהליכי יזום משמעותיים, כך שהפעילות הנרכשת עומדת בהגדרת עסק.

(2) רכישת חברת גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ:

החברה טיפלה ברכישת חברת גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ המתוארת בביאור 9' להלן, כרכישת נכסים וזאת מאחר והחברה כוללת צבר הסכמים עם מושבים וקיבוצים לייזום פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי, ללא כל פעילות ממשית נוספת ו/או עובדים.

(3) רכישת פעילות איטליה:

החברה טיפלה ברכישת צבר הנכסים המניבים המתוארת בביאור 9' להלן כרכישת נכסים וזאת הואיל והחברות כוללות פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי, ללא כל פעילות ממשית נוספת ו/או עובדים. הנכסים וההתחייבויות הנרכשים אינם כוללים תהליכים מהותיים ולפיכך אינם עומדים בהגדרת עסק בהתאם להוראות IFRS 3.

ה. קביעת שווי הוגן של נכסים פיננסיים:

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסויימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאור 18 בדבר מכשירים פיננסיים.

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 מותאמים) 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.

ב. גורמי מפתח לחוסר ודאות באומדן:

(1) עסקאות עם בעלי עניין:

במהלך השנים 2017-2019 ניתנו לחברה שירותי ניהול על ידי בעל עניין שאינן בתנאי שוק ובשנים קודמות הועמדו לחברה הלוואות מבעלי עניין לשעבר שאינן בתנאי שוק, וכן ערבות ללא תמורה מבעל עניין לשעבר בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים. הקבוצה מטפלת בעסקאות אלה כנושאות הטבה הונית, במקביל להכרה בהן לפי שווי הוגן. סכום ההטבה, המשקף את ההפרש בין השווי ההוגן כאמור לבין התנאים בעסקה, נזקף להון. לצורך קביעת סכום ההטבה ההונית נדרשת החברה לאמוד את תנאי השוק ביום העסקה, ובכלל זה את תמורת העסקה בתנאי שוק אילו הייתה ניתנת על ידי צד ג' לא קשור.

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר ודאות באומדן (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר ודאות באומדן: (המשך)

(2) נכסי מיסים נדחים ומיסים שוטפים:

כאמור בביאור 2'ט', בהמשך ליצירת המיסים הנדחים וביצוע התחשיב למיסים השוטפים של חברות הקבוצה, הנהלת החברה בוחנת בכל תקופת דיווח שנתי את אומדן צפי ההכנסה החייבת למס ואת סכומי ההפסדים אשר ניתן יהיה לקזז כנגד ההכנסה החייבת. כמו כן, לקבוצה עסקאות אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. לפיכך, נדרש שיקול דעת נרחב לצורך קביעת נכסי מיסים נדחים והתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה.

נוכח הרחבת פעילות החברה, צופה החברה כי הפסדים מועברים לצרכי מס שנוצרו בחברה על ידה, יהיו ניתנים לקיזוז כנגד הכנסתה החייבת של החברה בעתיד הנראה לעין.

יצוין כי החברה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס או בנכסי מיסים נדחים בקשר עם עסקאות אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות לרבות ההכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים, בהתאם לאומדני ההנהלה, בהתבסס על חוות דעת של יועצי המקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה וכן בנוגע לאפשרות לקזז הכנסה חייבת חזויה של החברה והשוותפות המוחזקות על ידה מהפסדים מועברים לצרכי מס שנצברו לחברה מפעילויותיה בשנים קודמות, לרבות הפסדים אשר נצברו לחברה מפעילותה הקודמת. קיימת אי ודאות לגבי אומדנים אלה וייתכן כי תוצאות המס שייקבעו בפועל במסגרת שומה סופית, לרבות השפעתן על ההכנסה החייבת בפועל בשנים הבאות יהיו שונות מאומדני ההנהלה.

לאי קבלת עמדת החברה במלואה או בחלקה על ידי רשות המיסים בישראל עלולה להיות השפעה שלילית עתידית על הוצאות המס, יתרת נכס המס הנדחה של החברה וההון שלה.

(3) קביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון עלויות:

לצורך הקביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון עלויות כמתואר בביאור 2'ח' לעיל, מבצעת הנהלת הקבוצה אומדן כי יותר סביר מאשר לא (more likely than not) שפרויקט יניב הטבות כלכליות לקבוצה (קרי, צפוי שהפרויקט יגיע לכדי השלמת הקמה והפעלה מסחרית), זאת על בסיס, בין היתר, מערכת ההיתרים הסטטוטוריים והסביבה הרגולטורית, זיקה לקרקע ויכולת חיבור לחשמל.

(4) קביעה האם התקשרות החברה למכירת חשמל הינה בתחולתה של IFRIC 12:

לצורך הקביעה האם פרויקט נכנס לתחולתו של IFRIC12, החברה בוחנת את אורך החיים השימושיים של הפרויקט, מהותיות ערך השייר בתום תקופת האסדרה, מידת השליטה של גופים ציבוריים על השירותים הניתנים באמצעות הפרויקט וכו'. למידע נוסף בעניין אופן הטיפול החשבונאי ראה ביאור 2'ח' לעיל.

החברה בחנה את המערכות הקרקעיות שלה בישראל והגיעה למסקנה שלכולן קיים ערך שייר משמעותי בתום תקופת ההסדרה, אשר אינו בשליטת המעניק. אי לכך, כל המערכות מטופלות כרכוש קבוע.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
21,332	37,604
120,390	132,053
<u>141,722</u>	<u>169,657</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר

ביאור 6 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
6,178	9,734
(155)	(109)
<u>6,023</u>	<u>9,625</u>

חשבונות פתוחים
 בניכוי:
 הפרשה לחובות מסופקים

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו בין 60 - 30 ימים. ראה ביאור 18(ב)(2) בדבר סיכון אשראי.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
4,795	13,118
(*)414	953
(*)80	3,358
-	10,170
92	3,490
<u>5,381</u>	<u>31,089</u>

מוסדות
 הוצאות מראש
 מקדמות לספקים
 תמורה מותנית המוחזקת בנאמנות בגין רכישת נכסים
 אחרים

(*) - סווג מחדש

ביאור 8 - מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
7,216	11,961

מוצגים במסגרת נכסים לא שוטפים:
 מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש (*)

(*) מזומן שהקבוצה הפקידה בקרנות רזרבה לשירות חוב של ישויות מוחזקות בהתאם להסכמי מימון השונים (ראה ביאור 16 להלן).

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

א. פירוט החברות המאוחדות המהותיות המוחזקות על ידי החברה:

בישראל:

שיעור זכויות הבעלות			שם הישות:
ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
%			
100	100	ישראל	ל"ג גגות מערכות סולאריות בע"מ (להלן - "ל"ג")
100	100	ישראל	אודם אנלייט שותפות מוגבלת (להלן - "אודם")
82.5	82.5	ישראל	גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ (להלן - "גרינדיי")
-	61.1	ישראל	נווה מבטח סולגרין אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת (להלן - נווה מבטח")
-	61.1	ישראל	זרחיה סולגרין אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת (להלן - "זרחיה")
-	61.1	ישראל	שובל סולגרין אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת (להלן - "שובל")
85	85	ישראל	סולגרין לומיסן פיתוח ויזמות, שותפות מוגבלת (להלן - "סולגרין לומיסן")
100	100	ישראל	נובה סולאר בע"מ (להלן - "נובה סולאר")
100	100	ישראל	הרים ירוקים יקנעם בע"מ (להלן - "הרים ירוקים")
100	100	ישראל	נובה סולאר יקנעם בע"מ (להלן - "נובה סולאר יקנעם")
100	100	ישראל	אלמסלינוס ניהול והשקעות בע"מ (להלן - "אלמסלינוס")
100	100	ישראל	דראל פי.וי 1 בע"מ (להלן - "דראל 1")
100	100	ישראל	דראל פי.וי 2 בע"מ (להלן - " דראל 2")
100	100	ישראל	דראל פי.וי 3 בע"מ (להלן - " דראל 3")
100	100	ישראל	ביאקולוגיק יזמות בע"מ (להלן - "ביאקולוגיק יזמות")
100	100	ישראל	ביאקולוגיק סולאר (2012) בע"מ (להלן - "ביאקולוגיק סולאר")
			נובה שדה נחום אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת (להלן - "שדה נחום קרקעי")
74	74	ישראל	נובה שדה נחום סולארי לולים, שותפות מוגבלת (להלן - "שדה נחום גגות")
60	60	ישראל	סילו אנרגיה, שותפות מוגבלת (להלן - "סולגרין אנרגיה חכמה")
-	51	ישראל	רקיע סולאר שותפות מוגבלת (להלן - "סולגרין גגות")
50	66.7	ישראל	

בחו"ל:

שיעור זכויות הבעלות			שם הישות:
ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	מיקום	
%			
-	100	ארה"ב	Solegreen USA, Inc
-	100	איטליה	SG Renewable Energy Italia S.a.s della Renewable Energies Abroad - General Partner Ltd
-	100	איטליה	Solegreen Italia S.a.s della Renewable Energies Abroad - General Partner Ltd
-	85	איטליה	Sole Verde S.a.s. della Praetorian S.r.l.
-	85	איטליה	Maniago Solar S.r.l
-	85	איטליה	Felonica S.r.l
-	85	איטליה	S Roof 1 S.r.l
-	85	איטליה	SV XII S.r.l
-	85	איטליה	Emilia Solare S.r.l
-	85	איטליה	Stella Solare S.r.l
-	85	איטליה	Trovo Solar s.r.l
-	85	איטליה	Peonia NC Società Agricola
-	85	איטליה	Società Agricola Fotosolara Bonnanaro s.r.l.
-	85	איטליה	Società Agricola Fotosolara Cheremule s.r.l.
-	85	איטליה	Società Agricola Fotosolara Oristano s.r.l.
-	85	איטליה	San Giorgio NC S.r.l.
-	85	איטליה	ESOLAR NC SRL

ב. בחודש יוני 2019, הושלמה התקשרות החברה עם חברת להב הרים ירוקים (להלן - "להב הרים ירוקים") בהסכם לרכישת הפעילות, והושלמה עסקת KWP, לאחר שהתקיימו כלל התנאים המתלים להשלמת עסקאות אלה (להלן - "עסקת להב"). במסגרת הסכם רכישת פעילות להב הרים ירוקים, רכשה החברה את כלל פעילותה של להב הרים ירוקים בתמורה להקצאת מניות של החברה, וכן רכשה החברה, באמצעות נובה סולאר בע"מ (להלן - "נובה סולאר"), תאגיד מוחזק על ידה, את חלקה של KWP בחברות שהוחזקו על ידי KWP ולהב הרים ירוקים.

העסקה טופלה במועד ההשלמה כעסקת צירוף עסקים תוך שימוש בשיטת רכישה לפי IFRS3. החברה בחרה להציג דוח הכספי את עודפי העלות המיוחסים לרשימות לייצור חשמל ולהסכמים למכירת חשמל לחברת החשמל ישראל בע"מ (להלן - "חח"י) המיוחסים למערכות הפוטו-וולטאיות המחוברות לרשת החשמל יחד עם המערכות אליהן הם מיוחסים כנכס אחד, תחת סעיף הרכוש הקבוע, מאחר ונכסים אלו הם בעלי אורך חיים שימושיים זהה לאורך החיים השימושיים של המערכות אליהן הם מיוחסים.

זרימת מזומנים נטו ברכישה:

אלפי ש"ח

24,150
(1,253)
<u>22,897</u>

סה"כ עלות הרכישה
 בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו

ג. ביום 23 במאי 2019, הושלמה העסקה לרכישת חלקה של או.פי.סי סולאר שותפות מוגבלת (להלן - "OPC") בחברת גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ (להלן - "גרינדיי") העוסקת בייזום פרויקטים בתחום האנרגיה הפוטו-וולטאית (להלן - "עסקת גרינדיי"). במסגרת העסקה רכשה החברה את כלל החזקותיה של OPC בגרינדיי המהוות נכון למועד החתימה 82.5% מהונה המונפק והנפרע של גרינדיי במצבן כפי שהן ובתמורה שלא תעלה על סך של 10 מיליוני ש"ח (להלן - "המניות הנרכשות"). יתרת המניות בגרינדיי מוחזקות בחלקים שווים על-ידי שלושה בעלי מניות נוספים.

במסגרת הרכישה הכירה החברה בנכס בלתי מוחשי בסך כולל של כ- 5,178 אלפי ש"ח, הכולל בין היתר תמורה במזומן נטו בסך של כ- 2,811 אלפי ש"ח, תמורה מותנית בסך של 1,535 אלפי ש"ח, וכן זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 866 אלפי ש"ח שנרשמו במסגרת סעיף הלוואות מצדדים קשורים. בהתאם להסכם הרכישה, אמידת התנאים המתלים לתמורה המותנית נקבעה עד למועד 31 בדצמבר 2021. בהתאם, לאור עמידה באבני דרך ביחס לחלק מהפרויקטים, יתרת התמורה המותנית הסתכמה לסך של כ- 2,133 אלפי ש"ח. למועד הדוח יתרתו עומדת על כ- 5,182 אלפי ש"ח, זאת, בין היתר, בהמשך להפעלתם המסחרית של המתקנים במסגרת הליך תחרותי 3.

המימון הנדרש עבור פעילות הייזום וההקמה של הפרויקטים במסגרת שיתוף הפעולה האמור יועמדו על ידי החברה כהלוואת בעלים הנושאת ריבית צמודת מדד של כ-6%. מלוא התזרים הפנוי לחלוקה בפרויקטים אלו ישולם תחילה לחברה וזאת עד להחזר מלוא ההלוואה בתוספת הריבית.

ד. במהלך הרבעון האחרון לשנת 2019, הקימה החברה את סולגרין לומיסן פיתוח ויזמות, שותפות מוגבלת, העוסקת בייזום פרויקטים בתחום האנרגיה הפוטו-וולטאית. שותפות זו מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 85%. במסגרת הסכם השותפות עם בעלת הזכויות שאינן מקנות שליטה, נקבע בין היתר כי זו תהיה זכאית לדמי הצלחה בכפוף להתקיימות אבני דרך, כפי שנקבע בהסכם זה.

נכון למועד הדוח, מעריכה החברה את דמי ההצלחה הצפויים בסך של כ- 826 אלפי ש"ח, זאת לאור עמידה ו/או צפי לעמידה באבני דרך ביחס לחלק מהפרויקטים. החברה הכירה בהפרשה כאמור אשר נזקפה כנגד פרויקטים בהקמה בדוחות הכספיים. הפרשה זו מוצגת במסגרת סעיפי התחייבויות שוטפות אחרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך.

המימון הנדרש עבור פעילות הייזום וההקמה של הפרויקטים במסגרת שיתוף הפעולה האמור יועמדו על ידי החברה כהלוואת בעלים הנושאת ריבית צמודת מדד של כ-6%. מלוא התזרים הפנוי לחלוקה בפרויקטים אלו ישולם תחילה לחברה וזאת עד להחזר מלוא ההלוואה בתוספת הריבית.

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. במהלך חודש ספטמבר 2020, התקשרה החברה עם חברה יזמית ("החברה היזמית") במזכר הבנות לצורך ייזום משותף של פרויקטים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מסחריים. מכוח מזכר הבנות זה, הקימו הצדדים במהלך חודש נובמבר 2020 שותפות מוגבלת (רקיע סולאר, שותפות מוגבלת; "סולגרין גגות") אשר הוחזקה נכון לאותו מועד על ידי הצדדים בחלקים שווים ואשר החלה לפעול עם התאגדותה לייזום והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מסחריים.

בתאריך 28 באפריל 2021 נחתם הסכם מפורט בין החברה לבין החברה היזמית, אשר מסדיר את יחסי הצדדים ביחס להחזקותיהם בסולגרין גגות וביחס לפעילותה. בהתאם להסכם המפורט, לחברה קול מכריע בבחירת קבלני ההקמה והתפעול של הפרויקטים שיוקמו, בחירת הגורם המממן ואישור התקציב של כל פרויקט.

כן, נקבע כי המימון שיידרש עבור פעילות הייזום וההקמה של הפרויקטים במסגרת שיתוף הפעולה האמור אשר לא יועמד באמצעות מימון חיצוני, יועמד על ידי החברה כהלוואת בעלים הנושאת ריבית שנתית בשיעור הריבית שישא החוב הבכיר בתוספת 2%. פירעון הלוואות הבעלים יהיה קודם לכל חלוקה, למעט חלוקות לשותפים המוגבלים בגובה של 10% מסכום החלוקה בשנה קלנדארית (ככל שמתקיים).

בתאריך 29 בדצמבר 2021 רכשה החברה החזקות נוספות בסולגרין גגות (בתמורה לסך של כ-1.8 מיליון ש"ח), כאשר בעקבות רכישה זו, מחזיקה החברה בכ-67% מההחזקות בסולגרין גגות (ובשותף הכללי שלה). עסקה זו טופלה כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בימות מאוחדת. כתוצאה מהעסקה האמורה נזקף עודף עלות בגין הרכישה (כ-2.7 מיליון ש"ח) על ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס של החברה האם.

מכוח שיתוף הפעולה האמור, נכון למועד אישור הדוח, סולגרין גגות הקימה והפעילה מסחרית מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות מסחריים, בהספק מותקן כולל של 2 מגה-וואט, נמצאת בשלבי הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות בהספק מותקן כולל של 12.5 מגה-וואט נמצאת בשלבי ייזום ופיתוח מתקדם של מערכות פוטו-וולטאיות בהספק מותקן כולל של 6 מגה-וואט וממשיכה לפעול להגדלת צבר הנכסים שלה.

ו. בתאריך 28 באפריל 2021, התקשרה החברה עם חברה יזמית העוסקת בניהול מחלקי חשמל בשטחי קיבוצים ("החברה היזמית"), במזכר הבנות לשיתוף פעולה אסטרטגי ארוך טווח לייזום, פיתוח, הקמה, ניהול ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה (Microgrid) ברחבי הארץ לרבות בשטחי קיבוצים, ומתן שירותים נלווים. מכוח מזכר הבנות זה, הקימו הצדדים במהלך חודש מאי 2021 שותפות מוגבלת (סילו אנרגיה, שותפות מוגבלת להלן - "סולגרין אנרגיה חכמה"), בשליטת החברה (שיעור החזקת החברה בה ובשותף הכללי שלה הוא 51%).

בתאריך 8 בנובמבר 2021 נחתם הסכם מפורט בין החברה לבין החברה היזמית, אשר מסדיר את יחסי הצדדים ביחס להחזקותיהם בסולגרין אנרגיה חכמה וביחס לפעילותה, וקובע בין היתר, כי (א) קיימת בלעדיות הדדית של הצדדים שלא לפעול בתחום הפעילות אלא באמצעות השותפות; (ב) החלטות בסולגרין אנרגיה חכמה תתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות הדורשות רוב מיוחד; (ג) קיימות הגבלות על העברת זכויות בשותפות, לרבות תקופת חסימה שבמהלכה אף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי למכור או להעביר את זכויותיו בשותפות ובשותף הכללי למעט לנעבר מותר; וכן (ד) המימון שיידרש עבור פעילות הייזום וההקמה של הפרויקטים במסגרת שיתוף הפעולה אשר לא יועמד באמצעות מימון חיצוני, יועמד על ידי החברה כהלוואת בעלים הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, צמודת מדד. מלוא התזרים הפנוי לחלוקה בפרויקטים אלו ישולם תחילה לחברה וזאת עד להחזר מלוא ההלוואה בתוספת הריבית.

כמו כן, ביום 13 במרץ 2022, נחתם הסכם שירותים בין החברה היזמית לבין סולגרין אנרגיה חכמה, אשר מסדיר את הסכמות הצדדים ביחס לשירותים הניתנים ואשר יינתנו על ידי החברה היזמית לסולגרין אנרגיה חכמה לטובת קידום פעילות השותפות, וזאת בתמורה לדמי ניהול חודשיים, ולדמי הצלחה בגין פרויקטים חדשים שיחתמו ויוקמו על ידי השותפות האמורה.

מאז התאגדותה, פועלת סולגרין אנרגיה חכמה להתקשרות עם צרכני חשמל בעלי נקודות חיבור לרשת החשמל, כדוגמת קיבוצים, מפעלים וכיו"ב ("הלקוח"), להקמת מתקני אגירת חשמל בחצריהם, אשר נטענים מרשת החשמל וממערכות פוטו-וולטאיות בשטחיהם בשעות השפל ופורקים את החשמל הנטען לרשת החשמל של הלקוח בשעות השיא. באופן זה, מתקן האגירה יוצר אופטימיזציה למחיר החשמל עבור הלקוח ויוצר רווח כלכלי כתוצאה מפער התעריפים. כמו כן, להערכת החברה, סולגרין אנרגיה חכמה, צפויה להנות מהכנסות בגין שירותים נוספים, כגון: שירותי זמינות וגיבוי, זאת בכפוף להסדרות עתידיות, ככל ויהיו. היקף הפרויקטים של השותפות האמורה נעים בין כמה מאות קילו-וואט שעה לפרויקט ועד כמה עשרות מגה-וואט שעה לפרויקט.

בהקשר זה יצוין, כי ביום 14 בפברואר 2022 הוענק לתאגיד בבעלות מלאה של החברה רישיון הספקה לאספקת חשמל באמצעות עסקאות בילטרליות, אשר צפוי להשפיע באופן חיובי על סולגרין אנרגיה חכמה צפויה, בין היתר, גם מהיכולת להתקשר בעסקאות בילטרליות מול לקוחות שונים.

נכון לתאריך אישור הדוח, לסולגרין אנרגיה חכמה מתקן אגירה אחד מופעל מסחרית בהספק אגירה כולל 0.4 מגה-וואט שעה אגירה, וצבר פרויקטים בייזום בהספק אגירה הכולל של כ-21 מגה-וואט שעה אגירה.

ז. ביום 19 בינואר 2021, חתמה החברה על הסכם להקמת מיזם משותף עם חברה יזמית מקומית באיטליה (להלן - "LCF") וכן על הסכם למתן שירותי פיתוח על ידי LCF לפרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים באיטליה (להלן: "הסכם שירותי הפיתוח" וביחד: "ההסכמים") (לפרטים נוספים ראה ביאור 26ב).

ח. השקעות והלוואות המירות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

שיעור זכויות הבעלות		מיקום	שם הישות
ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
%			
35	35	ישראל	נובה בר מורן גגות סולארים, שותפות מוגבלת (להלן - "מורן") (1)
50	50	ישראל	נובה סוללים, שותפות מוגבלת (להלן - "נובה הסוללים") (2)
-	50	ישראל	הסוללים סולגרין אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת (להלן - "הסוללים סולגרין")
60	60	ישראל	שדה יואב (ש.י.ג.), שותפות מוגבלת (להלן - "שדה יואב") (3)
-	20.7	ארה"ב	(4) Kuubix Global, LLC
-	42.5	יוון	Ecoera Renewables PC

ח. השקעות והלוואות המירות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

(4) להלן פירוט נוסף אודות Kuubix Global, LLC:

(א) כללי: (המשך)

עם החלטת החברה להמיר את הלוואות 2021 ליחידות השתתפות ולעלות לשליטה בחברת Kuubix Global, האחרונה חדלה מלהיות חברה כלולה מהותית לאחר תאריך הדוח. עם המעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני להשקעה בחברה מאוחדת, החברה תמזוד מחדש את הזכות ההונית שהיא החזיקה לפני אותו מועד בשווי הון ותכיר ברווח שנוצר כתוצאה מכך. ההשקעה ב-Kuubix Global נעשית במטבע פעילות שונה ממטבע הפעילות של החברה, הפרשי השער שהתהוו עד למועד העליה השליטה שגרמו ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ" יסווגו במלואם לרווח או הפסד באותו מועד.

עוד יצוין, כי ביום 25 בפברואר 2022 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה המאוגדת בארה"ב; "סולגרין USA") עם Kuubix Global בהסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים בסכום כולל של עד 20 מיליון דולר ("הסכם הלוואות הבעלים") וזאת לטובת קידום והרחבת פעילותה של Kuubix Global ותמיכה בצרכיה התפעוליים בהתאם לתוכנית העבודה השנתית, אשר אלה הם עיקרי ההסכם: (א) תקופת הזמינות של הסכם הלוואות הבעלים הינה עד לתום שנת 2022; (ב) ההלוואות תישאנה ריבית שנתית של 5.5% וריבית פיגורים של 8.5%; (ג) ההלוואות תיפרענה מתזרים פנוי, אך בכל מקרה לא יאוחר מ-5 שנים ממועד החתימה על הסכם הלוואות הבעלים, עם זכות סולגרין USA להודיע על העמדת ההלוואות לפירעון בכל העת, בכפוף למתן הודעה מוקדמת; וכן (ד) הריבית שנצברה על ההלוואות תיפרע בתום כל שנה קלנדארית.

נכון למועד פרסום הדוח, Kuubix Global נטלה הלוואות נושאות ריבית בסך כולל של 7.1 מיליון דולר תחת הסכם הלוואות הבעלים.

(ב) רקע אודות Kuubix Global:

Kuubix CA, אשר פעילותה הועברה ל-Kuubix Global כחלק מעסקת ההשקעה, הינה חברה הפעילה בתחום הסולארי החל משנת 2016 עם פעילות ב-5 מדינות בארה"ב. נכון למועד הדיווח, ל-Kuubix Global שני תחומי פעילות עיקריים: האחד - מכירה והקמה של מערכות סולאריות ביתיות ללקוחות קצה; והשני - פיתוח והקמה של מערכות סולאריות מסחריות. ל-Kuubix Global יכולות מכירה, רישוי, תכנון, הקמה, חיבור ותפעול של מספר רב של מערכות סולאריות (ביתיות ומסחריות) במדינות שבהן היא פעילה, וכן היא מציעה מגוון פתרונות מימון ללקוחותיה (מטעם צדדים שלישיים).

(ג) מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של Kuubix Global:

לאחר תאריך הדוח, חדלה Kuubix Global מלהיות חברה כלולה מהותית, לפרטים נוספים ראה סעיף א' לעיל.

מידע תמציתי על הרכב ההשקעה

ליום 31 בדצמבר	
2021	
אלפי ש"ח	
מבוקר	
33,724	השקעה בהון
199,056	הלוואות המירות שהועמדו
-	אופציה למניות ^(*)
232,780	סך הכל

(*) נכון למועד הדוח, האופציה הופחתה במלואה נוכח יכולת החברה להגיע לשיעור ההחזקה המירבי אגב המרת ההלוואות כמפורט בסעיף א' לעיל.

מידע תמציתי על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2021	
אלפי ש"ח	
מבוקר	
102,982	נכסים שוטפים
25,228	נכסים לא שוטפים
289,187	התחייבויות שוטפות
10,620	התחייבויות לא שוטפות

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ח. השקעות והלוואות המירות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

(4) להלן פירוט נוסף אודות KUUBIX GLOBAL, LLC:

(ג) מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של Kuubix Global: (המשך)

מידע תמציתי על תוצאות הפעילות

לתקופה של
שישה חודשים
שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2021

אלפי ש"ח

מבוקר

138,130
(113,498)
24,632
(60,419)
(35,787)
(11,909)
(94,476)
(142,172)

(29,430)

5,518

86,038

(27,938)

(491)

33,697

הכנסות

עלות הקמה והתקנה

רווח גולמי

הוצאות תפעוליות

הפסד תפעולי

הוצאות אחרות (*)

הוצאות מימון בגין הלוואה המירה

רווח (הפסד) כולל

חלק החברה בהפסד הכולל

התאמות:

הכנסות ריבית מהלוואות המירות

שיערוך ההלוואה ההמירה לשוויה ההוגן

שיערוך האופציה למניות לשוויה ההוגן

הפחתת עודפי עלות על ההשקעה

הפסד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

(*) הוצאות חד פעמיות שהתהוו אגב רכישה חלקית ע"י סולגרין.

(5) ביום 13 בנובמבר 2020, התקשרה החברה עם אוגווינד בע"מ ("אוגווינד") במזכר הבנות מחייב להקמת תאגיד משותף שיוחזק על ידי הצדדים בחלקים שווים ("התאגיד המשותף") ויפעל להקמת מתקן פוטו-וולטאי קרקעי לייצור חשמל בשילוב מערכת אגירה בטכנולוגיה ייחודית שפיתחה אוגווינד, אשר יהווה מתקן חלוץ לאגירת האנרגיה המופקת במתקן והזרמתה לרשת החשמל ("המתקן החלוץ") ואשר הספקו הצפוי של המתקן החלוץ הינו כ-2.5 מגה-וואט (AC).

בהתאם להחלטת רשות החשמל משיבה 599 מיום 1 בפברואר 2021, על המתקן החלוץ יחול התעריף שנקבע בהליך תחרותי אגירה מס' 2, שהינו 17.45 אגורות לקילו-וואט שעה, צמוד מדד (17.89 אגורות לקילו-וואט למועד הדוח). כן, ביום 13 במרץ 2022 התקבלה הודעת הוועדה המשותפת לקמ"ג ולמישור רותם תעשיות בע"מ על זכיית התאגיד המשותף במכרז שערכה האחרונה ביחס להקמת מתקני חלוץ בשטחה. הצעתו של התאגיד המשותף דורג במקום הראשון מבין ההצעות שהוגשו לוועדה. בהתאם, בכוונת החברה, באמצעות התאגיד המשותף, להתחיל את הקמת המתקן החלוץ במהלך שנת 2022.

תנאי הקמת המתקן החלוץ (ככל שיוקם) צפויים להיות דומים לתנאי הקמת מתקני אנרגיה מתחדשת משולבי אגירה, מכוח הליכים תחרותיים שעורכת רשות החשמל ולתקופה של כ-23 שנים שתחילתן במועד ההפעלה המסחרית.

(6) ביום 1 בספטמבר 2021 השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של Ecoera Renewables PC, חברה יזמית בתחום האנרגיה הסולארית ביוון (להלן בהתאמה: "המניית"); "החברה היזמית ביוון"), אשר לה צבר של 8 פרויקטים בשלבי פיתוח שונים ביוון, בהספק כולל של כ-200 מגה-וואט מותקן (להלן- "הפרויקטים"). הסכם הרכישה כולל אופציה של החברה לרכוש ואופציה של בעלי המניות של החברה היזמית ביוון למכור לחברה, 35% נוספים מהונה המונפק והנפרע של החברה היזמית ביוון (שיעור החזקה של 85% סה"כ; להלן: "מניות האופציה"), אופציה אשר תכנס לתוקפה כאשר הפרויקט הראשון מתוך צבר הפרויקטים האמור יגיע לשלב של מוכנות להקמה.

בנוסף, התקשרה החברה בהסכם בעלי מניות להסדרת מערכת היחסים שלה עם בעלי המניות הקיימים בחברה היזמית ביוון, וכן התקשרה בהסכם למתן שירותי פיתוח עם יזם מקומי, לטובת פיתוח הפרויקטים.

ח. השקעות והלוואות המירות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

(6) (המשך)

רכישת המניות נעשתה בתמורה לסך של כ-350 אלף אירו, סכום המהווה החזר של הוצאות הפיתוח בהן נשאו המוכרים עד היום בגין קידום הפרויקטים, וככל שהאופציה תמומש, תשולם בגין מניות האופציה תמורה של 27.6 אלף אירו לכל מגה-וואט מותקן אשר פותח עד לשלב של מוכנות להקמה.

התקשרות בעסקת הרכישה נעשתה יחד עם Eranovum Energy 1 S.L., חברה המאוגדת בספרד ("Eranovum"), כאשר, כפי שמפורט להלן, בהתאם להסכם המיזם המשותף שנחתם עם האחרונה לאחר תאריך הדוח, המניות ומניות האופציה (ככל שהאופציה תמומש), יוחזקו על ידי תאגיד משותף של החברה ו-Eranovum (כאשר שיעור ההחזקה של החברה בתאגיד המשותף יהיה 85% ושל Eranovum 15%). נכון למועד פרסום הדוח, התאגיד המשותף האמור טרם הוקם, ועל כן המניות מוחזקות על ידי החברה (85%) ו-Eranovum (15%) ישירות.

לאחר תאריך הדוח, העמידה החברה היזמית ביוון, באמצעות החברה, ערבות הצעה בסכום של כ-5.5 מיליון אירו עבור הפרויקטים. לפרטים נוספים ראה ביאור 25ד'.

החברה מטפלת בהשקעה זו במסגרת סעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, זאת נוכח מנגנון קבלת החלטות הנוכחי המחייב את הסכמת השותף.

לאחר תאריך הדוח, ביום 27 בפברואר 2022 התקשרה החברה עם Eranovum בהסכם מיזם משותף אשר מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בקשר עם תאגיד ייעודי שיוקם על ידי הצדדים לשם ביצוע ההשקעות בפרויקטים האמורים ביוון והחזקה בחברה היזמית ביוון ("התאגיד המשותף"), ובכלל זה נקבע כי (א) החברה תחזיק ב-85% מכלל הזכויות בתאגיד המשותף, ואילו Eranovum תחזיק ב-15% מכלל הזכויות בתאגיד המשותף; (ב) החלטות בתאגיד המשותף תתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות הדורשות רוב מיוחד; (ג) קיימות הגבלות על העברת הזכויות בתאגיד המשותף, לרבות תקופת חסימה שבמהלכה אף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי למכור או להעביר את זכויותיו בתאגיד המשותף למעט לנעבר מותר; וכן (ד) המימון שיידרש עבור פעילות התאגיד המשותף (לרבות ההשקעות המימון שיידרש להעמיד התאגיד המשותף ביחס לפעילות החברה היזמית ביוון), אשר לא יועמד באמצעות מימון חיצוני, יועמד על ידי החברה כהלוואות בעלים הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, כאשר פירעון הלוואות הבעלים יהיה קודם לכל חלוקה, למעט חלוקה בגובה של 15% מסכום החלוקה בשנה קנלנדית (ככל שמתקיים).

כמו כן, ביום 27 בפברואר 2022 התקשרה החברה עם חברה קשורה של Eranovum בהסכם שירותי ניהול אשר מסדיר את הסכמות הצדדים ביחס לשירותים אשר ייתנו על ידי Eranovum לתאגיד המשותף לטובת קידום פעילות התאגיד המשותף, וזאת בתמורה לדמי ניהול חודשיים וכן לדמי הצלחה המשולמים לפי אבני דרך ומחושבים על בסיס כמות המגה-וואט שיפותחו ויגיעו להפעלה מסחרית.

ביאור 10 - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

קולטים למערכות פוטו- וולטאיות פעילות	ממירים למערכות פוטו- וולטאיות פעילות	שיפורים במושכר ואחרים	סה"כ	פרויקטים בהקמה	נכס זכות שימוש
אלפי ש"ח					
221,868	51,326	26,815	300,009	33,722	92,331
71,354	-	505	71,859	1,260	2,023
41,570	2,452	1,160	45,182	109,094	25,332
(18,986)	(86)	(288)	(19,360)	-	-
68,156	-	-	68,156	(68,156)	-
383,962	53,692	28,192	465,846	75,920	119,686
עלות ליום 1 בינואר 2021					
פחת שנצבר:					
76,379	16,568	10,912	103,859	-	12,845
18,528	-	196	18,724	-	647
17,796	924	662	19,382	-	5,015
(14,678)	(72)	(144)	(14,894)	-	-
98,025	17,420	11,626	127,072	-	18,507
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2021					
285,937	36,272	16,566	338,774	75,920	101,179
יתרה, נטו בספרים ליום 31 בדצמבר 2021					
עלות:					
216,479	51,001	26,323	293,803	7,421	83,365
1,543	189	492	2,224	30,283	8,966
3,846	136	-	3,982	(3,982)	-
221,868	51,326	26,815	300,009	33,722	92,331
עלות ליום 1 בינואר 2020					
פחת שנצבר:					
61,280	14,939	9,967	86,186	-	6,435
15,099	1,629	945	17,673	-	6,410
76,379	16,568	10,912	103,859	-	12,845
145,489	34,758	15,903	196,150	33,722	79,486
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2020					
יתרה, נטו בספרים ליום 31 בדצמבר 2020					

(*) החלפת קולטים במערכות קטנות בישראל:

כתוצאה מפגמים שנתגלו בשנים 2020 ו-2021 בקולטים שהותקנו לפני כ-10 שנים במספר מתקנים פוטו-וולטאיים קטנים בבעלותה של החברה, במהלך שנת 2021 ביצעה החברה עבודות להחלפת קולטים לשדרוג יכולת ייצור החשמל של אותן מערכות. עלות החלפת הקולטים הינה בסכומים של כ-6,099 אלפי ש"ח. יחד עם זאת, בהתאם לכללי החשבונאות הכירה החברה בגריעת היתרה המופחתת של הקולטים שהוחלפו כהפסד חד פעמי שנוקף לסעיף הוצאות פחת, בסך של כ-4,308 אלפי ש"ח, אשר נוקף לסעיף חלק החברה בתוצאות חברות כלולות.

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)

ב. פרויקטים בשלב הפעלה מסחרית:

(1) מערכות קטנות:

תעריף משוקלל למועד הדוח (בשקלים)	תקופת אסדרה שנתית (בשנים)	זכויות החברה (%)	הספק מותקן (MWp)	מספר מערכות	סוג מתקן	הצגה בספרים	פרויקט
1.638	9-10	100%	0.11	4	גגות	איחוד	סולגרין
1.638	9-10	100%	1.26	28	גגות	איחוד	לייג
1.638	9-10	100%	2.93	62	גגות	איחוד	אודם
0.951	11-12	100%	0.33	9	גגות	איחוד	נובה סולאר יקנעם
1.638	11-12	100%	1.50	29	גגות	איחוד	הרים ירוקים
1.638	9-10	100%	3.27	63	גגות	איחוד	ביאקולוגיק יזמות
0.951	11-12	100%	4.85	95	גגות	איחוד	ביאקולוגיק סולאר
1.638	9-10	100%	0.85	16	גגות	איחוד	דראל 1
1.638	9-10	100%	0.33	7	גגות	איחוד	דראל 2
1.638	9-10	100%	0.66	13	גגות	איחוד	דראל 3
1.638	9-10	100%	0.12	3	גגות	איחוד	אלמוסלינוס

(2) מערכות בינוניות:

תעריף למועד הדוח (בשקלים)	תקופת אסדרה שנתית (בשנים)	זכויות החברה (%)	הספק מותקן (MWp)	מספר מערכות	סוג מתקן	הצגה בספרים	פרויקט
0.2042	22	74%	3.5	1	קרקעי	איחוד	שדה נחום קרקעי
0.1862	23	61.05% ^(*)	11.2	1	קרקעי	איחוד	זרחיה
0.1862	23	61.05% ^(*)	14.4	1	קרקעי	איחוד	נווה מבטח
0.2333	22-24	60%	0.8	2	גגות	איחוד	שדה נחום גגות
0.2307	22-24	60%	0.8	2	גגות	שווי מאזני	שדה יואב
0.4331	24	50%	0.6	1	מאגר מים	שווי מאזני	סוללים ב'
0.4331	24	50%	0.9	1	מאגר מים	שווי מאזני	סוללים ג'
0.4500	24	35%	0.7	6	גגות	שווי מאזני	מורן
0.44-1.38	8-10	100%	11.94	16	גגות/קרקעי	איחוד	איטליה - מניבים

ביאור 11 - פרויקטים בהקמה

א. הרכב:

תעריף למועד הדוח (בשקלים)	מועד חיבור צפוי (בשנים)	זכויות החברה (%)	הספק מותקן (MWp)	סוג מתקן	הצגה בספרים	פרויקט
0.1833	חובר עד למועד אישור הדוח	61.05% ^(*)	10.3	קרקעי	איחוד	שובל
0.4500	במהלך 2021	66.67%	12	גגות	איחוד	סולגרין גגות
0.1787	במהלך 2024	70%	140	קרקעי	איחוד	ניר יצחק
0.1787	במהלך 2023	74%	70	קרקעי	איחוד	נאות סמדר
0.25-0.35	במהלך 2022	85%	2.85	קרקעי	איחוד	איטליה

^(*) הפרויקט מוחזק על ידי החברה בעקיפין באמצעות חברת גרינדיי, חלקה של החברה בתוצאות ובתזרים הינו 82.5% לאחר פירעון מלא של הלוואת הבעלים (קרן וריבית) אשר העמידה החברה לשותפות. לפרטים נוספים בדבר התזרים הפנוי לחלוקה, ראה ביאור 9 לעיל.

ביאור 11 - פרויקטים בהקמה (המשך)

ב. בתאריכים 12 בספטמבר ו-4 באוקטובר 2021, הופעלו מסחרית שני פרויקטים קרקעיים של החברה, בהספק מותקן כולל של כ-26 מגה-וואט, אשר הוקמו על ידי החברה מכוח הליך תחרותי 3, ובחודש במרץ 2022, הופעל מסחרית פרויקט קרקעי של החברה בהספק מותקן כולל של כ-10.3 מגה-וואט, אשר הוקם מכוח הליך תחרותי 4. ערבויות ההקמה שהעמידה החברה בקשר עם פרויקטים אלה בסך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, הושבו לחברה במלואן. כמו כן, בתאריך 27 באוקטובר 2021, הופעל מסחרית פרויקט שהוקם על ידי החברה על גבי מאגר מים, בהספק כולל של 0.93 מגה-וואט מותקן.

נכון למועד אישור הדוח, החברה נמצאת בשלבי הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות מסחריים בישראל בהספק מותקן כולל של 12.5 מגה-וואט, של מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות מסחריים בארה"ב בהספק מותקן כולל של 8.4 מגה-וואט, ושל מערכות פוטו-וולטאיות קרקעיות באיטליה בהספק מותקן כולל של כ-2.9 מגה-וואט.

כמו כן, החברה פועלת למימוש זכייתה במסגרת הליך תחרותי אגירה מס' 2 והינה לקראת הקמה של פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים ברחבי הארץ בהספק מותקן כולל של כ-210 מגה-וואט. החברה פועלת להתקשר עם קבלני הקמה, יצרני ציוד פוטו-וולטאי ויצרני מערכות אגירה לצד סגירה פיננסית, לשם הקמת הפרויקטים האמורים.

לעניין הסכמי השכירות, ראה ביאור 17(ג)(2).

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

א. ההרכב והתנועה

צבר חוזים למכירת חשמל אלפי ש"ח	
19,025	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(1,448)	הפחתה
17,577	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(953)	הפחתה
16,624	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ב. פילוח הפחתות נכסים בלתי מוחשיים בדוח רווח או הפסד הפחתות הנכסים הבלתי מוחשיים נזקפה להוצאות פחת והפחתות.

ג. לעניין בחינת ירידת ערך מוניטין, הסכום בר ההשבה מחושב לפי שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה. מאחר שהמוניטין מיוחס לפעילות החברה בכללותה בישראל, השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2021 נקבע לפי מחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה כפול מספר המניות הרגילות של החברה, זאת בהתאם לשיטת החילוף שבוצעה לצורך מציאת הערך השיווי של פעילות ישראל. בהתאם לבחינה זו, לא הוכר הפסד מירידת ערך מוניטין.

ביאור 13 - אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
15,123	21,493	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים ⁽¹⁾ אשראי לזמן קצר
1,387	3,000	
16,510	24,493	

(1) ראה ביאור 18.

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
733	2,432	חובות פתוחים
2,258	2,659	המחאות לפירעון
2,991	5,091	

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אינן נושאות ריבית. תקופת האשראי המתקבלת מספקים היא 30 ימים.

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
539	1,756	עובדים ומוסדות בגין שכר
449	1,256	מוסדות ממשלתיים
2,571	9,062	הוצאות לשלם (כולל ריבית לשלם)
-	2,831	אחרים
10	-	הכנסות מראש
3,569	14,905	

ביאור 16 - הלוואות ממוסדות פיננסיים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית נקובה	
2020	2021	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח		2021	
		%	
120,441	199,871	3.36-5.12	הלוואות צמודות למדד
10,435	2,010	1.5-2.2 + פריים	הלוואות צמודות לריבית הפריים
-	9,445	2.5-3.5	הלוואות צמודות ל-Euribor
10,542	23,873	9.49, 5.25, 4.55, 3.95	הלוואות בריבית קבועה - לא צמודה
(16,510)	(21,493)		בניכוי - חלויות שוטפות
124,908	213,706		

סולגרין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - הלוואות ממוסדות פיננסיות (המשך)

ב. הלוואות בנקאיות למימון מערכות בהפעלה מסחרית

ליום 31 בדצמבר		התניות פיננסיות ⁽³⁾	שיעור ריבית שנתית	מועד פירעון סופי	מועד קבלת המימון	סכום המסגרת אלפי ש"ח	פרויקט
2020	2021						
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח						
6,849	6,005	לא יפחת מ- 1.25 יחס בין 1.1-1.2 יביא לעליית ריבית של 0.5% ירידה מתחת ל- 1.1 - תחשב כהפרה.	-	4.55% לא צמוד	פברואר 2028	10,455	ל"ג גגות
1,516	690	-	-	5.25% לא צמוד	ינואר 2027	2,290	
2,185	1,962	-	-	3.95% לא צמוד	יולי 2029	2,500	
231	158	-	-	פריים + 1.85%	ינואר 2024	760	
17,412	16,519	לא יפחת מ- 1.1	6 חודשי שירות חוב בתוספת 0.9 מיליון ש"ח	3.65% צמוד	אוקטובר 2029	20,100	אודם אנלייט
18,484	16,695	-	-	4.34%-5.12% צמוד	18 שנים ממועד העמדה	29,235	
1,097	1,036	לא יפחת מ- 1.1	יתרת קרן לא תפחת מכ- 1 מיליון ש"ח	4.95% צמוד	פברואר 2031	2,460	הרים ירוקים יקנעם
5,232	4,401			3.85%-4.95% צמוד	ינואר 2031	8,850	
1,680	1,552			4.25% צמוד	פברואר 2031	2,282	
1,644	1,481			פריים + 2.2%	ינואר 2031	2,282	
81	75	לא יפחת מ- 1.1	יתרת קרן לא תפחת מכ- 250 אלפי ש"ח	3.85% צמוד	ינואר 2031	240	נובה סולאר יקנעם
923	851			4.95% צמוד	ינואר 2031	1,575	
773	713			4.82% צמוד	ינואר 2031	1,290	
401	354			4.25% צמוד	ינואר 2031	545	
393	371			פריים + 2.2%	פברואר 2031	545	
20,545	18,716	יחס לגבי כל חברה - לא יפחת מ- 1.0 יחס מצרפי לא יפחת מ- 1.1	יתרת קרן לא תפחת מכ- 1 מיליון ש"ח	3.59% צמוד	אוגוסט 2029	27,600	דראל 1 + דראל 2 + דראל 3 + אלמוסלינוס
4,641	3,915	לא יפחת מ- 1.25	-	3.6% צמוד	פברואר 2026	5,330	ביאקולוג'יק סולאר
23,041	21,706			4.14% צמוד	ינואר 2031	24,156	
1,235	465	לא יפחת מ- 1.0	יתרת קרן לא תפחת מכ- 1.7 מיליון ש"ח	3.55%-3.75% צמוד	מרץ 2022	6,600	ביאקולוג'יק יזמות
2,925	1,681			3.36%-3.41% צמוד	אוקטובר 2022	11,400	
15,575	14,261			3.65% צמוד	מרץ 2029	22,300	
9,500	-	-	-	פריים + 1.75%	ינואר 2021	9,500	שדה נחום קרקעי
-	3,000	-	-	פריים + 0.5%	הלוואת און קול	3,000	רקיע סולאר
-	93,439	לא יפחת מ- 1.07	6 חודשי שירות חוב + קרן ציוד נצברת לאורך חיי ההלוואה	2.35% צמוד	פברואר 2043	93,951	מימון עמיתים
-	3,752	-	-	3.5% צמוד ל- Euribor	ספטמבר 2028	6,336	Peonia- Italy
-	15,216	-	6 חודשי שירות חוב	9.49% לא צמוד	דצמבר 2029	35,344	Cheremule- Italy
-	2,745	-	-	3.15% צמוד ל- Euribor	אוקטובר 2010	6,336	Esolar- 1- Italy
-	2,948	-	-	2.517% צמוד ל- Euribor	נובמבר 2029	7,093	Esolar- 2- Italy

(1) נכון לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(2) א. החברה רשמה שיעבוד שוטף על נכסי החברה בגין כלל האשראים.

ב. החברה רשמה שיעבוד על הזכויות במערכות הפוטו-וולטאיות של החברה.

ג. הסכם מימון עמיתים:

ביום 26 בינואר 2020, התקשרה חברת סולגרין מ.א. בע"מ, תאגיד יעודי המוחזק במלואו על ידי החברה (להלן - "הלווה"), בהסכם מימון (להלן - "הסכם המימון") עם מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (להלן - "המלווים" או "עמיתים"). בהתאם להוראות הסכם המימון, המלווים יעמידו ללווה מסגרת חוב של כ- 126,784 אלפי ש"ח (להלן - "ההלוואה") תישא ריבית בסיס (אשר תיקבע בהתאם לתשואת אג"ח ממשלתי עם מח"מ דומה), במועד המשיכה, ובכל מקרה לא תהיה שלילית, בתוספת מרווח של 2.35%, צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן.

ההלוואה תובטח בשיעבודים שונים ביחס ללווה והפרויקטים השונים (תפעול והקמה). ההלוואה הינה על בסיס Non-Recourse, למעט ביחס לתקופת ההקמה, כאשר במהלך תקופת ההקמה תעניק החברה ערבות לטובת המלווים. סכום המימון לפרויקטים בהקמה יועמד ללווה על פני תקופת ההקמה כתלות בעמידה בתנאים למשיכה, כמקובל בעסקאות מסוג זה (יחס כיסוי ADSCR מאוחד של 1.25, העמדת הון עצמי בשיעור של 20% מסך עלות הפרויקטים וכד'). יחס כיסוי להפרה של הסכם המימון הינו יחס כיסוי ADSCR ו-LLCR של 1.07 (היסטורי וחזוי). בהתאם להסכם המימון, החברה נדרשת לבחון את עמידתה ביחסים הפיננסים פעמיים בשנה בסוף כל חציון.

בחודש פברואר 2021 חתמה החברה על תוספת להסכם המימון, לפיה מסגרת המימון הכוללת תוקטן לסך של כ- 109,363 אלפי ש"ח, זאת בעיקר נוכח ניצול חלקי של הליך תחרותי מספר 4. מסגרות האשראי ניתנות לניצול למשך תקופה של 21 חודשים ממועד החתימה על ההסכם המימון.

במהלך תקופת הדוח, משכה החברה סך של 100,981 אלפי ש"ח במספר מועדים מתוך מסגרות המימון השונות בסך כולל של 109,363 אלפי ש"ח. מתוך המסגרות הללו, סך של כ- 7,030 אלפי ש"ח יוחסו למסגרות מע"מ אשר סווגו בדוחות החברה כהלוואה לזמן קצר ואשר נפרעו במלואן במהלך תקופת הדוח. כמו כן, הוארכה תקופת הזמינות לניצול מסגרות האשראי למשך 7 חודשים נוספים, כך שתקופת הזמינות עודכנה ל- 28 חודשים ממועד החתימה על הסכם המימון.

מתוך סכומי המשיכות המפורטים לעיל, סכומי מסגרות פרויקטים בתפעול ומסגרות המע"מ בגין פרויקטים בהקמה נמשכו במלואן. מתוך מסגרות פרויקטים בהקמה נותרו יתרות מסגרות שטרם נמשכו בסך 8,382 אלפי ש"ח.

ביאור 17 - התקשרויות, ערבויות ושיעבודים

א. ערבויות

- (1) במסגרת הסכמי השכירות בפרויקטים השונים, הועמדו ערבויות בנקאיות בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח, באמצעות החברה וישויות מוחזקות.
- (2) במסגרת הגשת ההצעה למכרז דימונה, העמידה החברה ערבות הגשה בסך של כ-9 מיליון ש"ח. תוקף הערבות הינו עד ליום 18 באוגוסט 2022 כאשר לוועדת המכרזים עומדת הזכות לבקש להאריך את הערבות לפרק זמן נוסף של שנה ממועד זכיית המציע הזוכה (בתנאים שנקבעו במסמכי המכרז).
- (3) במהלך 2019, זכתה החברה בהספק מצרפי של 18 מגה-וואט (הליך תחרותי מספר 3) וכן הספק מצרפי של 14.4 מגה-וואט (הליך תחרותי מספר 4). במסגרת זכיות אלו, העמידה החברה ערבויות בסך כולל של כ-9.7 מיליון ש"ח לטובת רשות החשמל, אשר הוקטנו לסכום כולל של כ-7.5 מיליון ש"ח וזאת בהמשך לניצול החלקי של הליך תחרותי מספר 4. הערבויות האמורות הושבו לחברה במלואן במהלך תקופת הדוח.
- (4) במסגרת הסכם המימון של ביאקולוגיק סולאר, החברה העמידה ערבות בנקאית בסך של 0.7 מיליון ש"ח.
- (5) בסוף שנת 2020, זכתה החברה בהספק מצרפי של 95.6 מגה-וואט (הספק מותקן של כ-210 מגה-וואט) במסגרת הליך מס' 2 לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשילוב קיבולת אגירה, למתקנים המחוברים לרשת החלוקה. במסגרת הגשת ההצעה למכרז, העמידה החברה ערבות בסך של כ-25.2 מיליון ש"ח. לאור זכיית החברה במכרז, הוחלפה ערבות זו בערבות הקמה בסך כולל של כ-57.4 מיליון ש"ח לטובת רשות החשמל. לאחר תאריך הדוח, התחייבה החברה לשמור על שיעור מזומנים נזילים בשיעור של 50% מסכום ערבות ההקמה (לפרטים נוספים ראה ביאור 27' להלן). עוד יצוין, כי לאחר תאריך הדוח, התקבלה ביום 14 במרץ 2022, החלטה של רשות החשמל (החלטה מס' 62804) ביחס להארכת מועדים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת, במסגרתה הוחלט על הארכת המועדים המחייבים והמועדים המחייבים המירביים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל, בפרק זמן של חודש וחצי ללא תוספת ערבות באופן שאינו פוגע בתקופת ההפעלה המסחרית. לארכה זו, ישנה השפעה חיובית על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים של הליך תחרותי אגירה מס' 2 ולהימנע מחילוט הערבויות שהועמדו על ידה בקשר עם זכייתה בהליך זה.
- (6) לאחר תאריך הדוח, העמידה החברה היזמית ביוון (כהגדרתה בביאור 9' ח6) לעיל, באמצעות החברה, ערבויות הצעה בסכום של כ-5.5 מיליון אירו, עבור 8 פרויקטים ביוון בהספק מותקן כולל של 200 מגה-וואט. לצורך הבטחת הערבויות, העמידה החברה סך של כ-20 מיליון ש"ח לפיקדון משועבד. לפרטים נוספים ראה ביאור 27' להלן.
- (7) במסגרת הסכם שכירות המשרדים, העמידה החברה ערבות בסך 0.7 מ' ש"ח לבעל הנכס.

ב. שיעבודים:

להבטחת מלוא התחייבויותיה כלפי תאגיד בנקאי, בגין אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, שיעבדה הקבוצה את זכויותיה במערכות פוטו-וולטאיות הממומנות, וכן תקבולים עתידיים מחברת החשמל בגין הכנסות מהמערכות.

ג. התקשרויות ותלויות:

- (1) **תלויות:**
למועד הדוח אין כנגד הקבוצה תביעות בסכומים מהותיים.
- (2) **התקשרויות בהסכמי שכירות עם בעלי נכסים:**
הקבוצה התקשרה במספר הסכמי שכירות לשטחים עליהם הוקמו מערכות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. ההסכמים הינם לתקופה של עד 24 שנה ו-11 חודשים ממועד החיבור לרשת של המתקנים.
- (3) **אופן ההתקשרות מול חברת החשמל:**
התקשרות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת מול חברת החשמל מוסדרת על פי אמות המידה למשק החשמל, הנקבעות על ידי רשות החשמל במסגרת אסדרות שמתפרסמות על ידה מעת לעת.
- (4) בחודש דצמבר 2015, פורסם תיקון לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) הקובע סכום מזערי וסכום מירבי של ארנונה (למ"ר) שיכולה להטיל רשות מקומית בגין מערכת פוטו-וולטאית. תיקון זה יצר למעשה אחידות בין הרשויות המקומיות השונות, שכן עד לאותו מועד כל רשות החליטה על פי שיקול דעתה האם לגבות ארנונה בגין מערכות פוטו-וולטאיות ובאיזה שיעור, וכן הוזיל את סכומי הארנונה בקובעו את הסכום המירבי. כמו כן, התיקון מעניק פטור מתשלום ארנונה למערכות פוטו-וולטאיות הממוקמות על גגות בשטח של עד 200 מ"ר. כתוצאה מהאמור לעיל הכירה הקבוצה בהפרשה נאותה.
- (5) למידע נוסף בדבר הסכמים עם צדדים קשורים, ראה ביאור 25 להלן.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות:

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:
148,939	181,618	מזומנים, פקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש
11,404	40,714	לקוחות וחייבים
		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
-	199,056	הלוואה המירה
-	2,103	מכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:
141,418	238,199	הלוואות ממוסדות פיננסיים
82,039	103,817	התחייבויות בגין חכירה
866	938	הלוואות מצדדים קשורים
1,569	3,314	התחייבויות אחרות

ב. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

(1) סיכונים שוק:

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן:

הקבוצה חשופה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד וזאת בשל הלוואות שנטלה הקבוצה, הכוללות הצמדה של תשלומי הקרן והריבית למדד ביחס למדד הבסיס. בנוסף, חלקם של חוזי השכירות של הקבוצה בגין המתקנים צמודים למדד המחירים לצרכן. מנגד, הקבוצה חשופה לסיכון תזרימי המזומנים בגין התקבולים ממכירת חשמל לח"י אשר צמודים לשינויים במדד, מאחר והתעריף לקילו-וואט מתעדכן מעת לעת בהתאם לשינוי במדד.

(ב) סיכון ריבית:

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית הצמודה לריבית הפריים.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים: (המשך)

(1) סיכונים שוק: (המשך)

(ג) סיכון מטבע:

הקבוצה ביצעה מספר עסקאות הנקובות במטבעות חוץ. כתוצאה מכך, חשופה הקבוצה לתנודות בשערי חליפין. החשיפה לסיכון המטבע מנוהלת על-ידי מדיניות ניהול סיכונים מאושרת, העושה שימוש בחוזי אקדמה במטבע חוץ.

הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח			
-	147,830	-	147,535
-	144,986	-	234,815

מטבע אירו

מטבע דולר

חוזי אקדמה להחלפת מטבע חוץ

מדיניות הקבוצה היא להתקשר בחוזי אקדמה להחלפת מטבע חוץ על מנת לכסות תשלומים ותקבולים ספציפיים במטבע חוץ, זאת בשם לב לאופי ההשקעה, היכולת לצפות את תזרים המזומנים הצפוי הנובע מאותה השקעה, צפי החברה לשימוש חוזר באותו תזרים להשקעות חוזרות במטבע חוץ וכו'.

בשנה הנוכחית, ייעדה הקבוצה חוזי אקדמה מסויימים כגידור של ההשקעה נטו שלה בפעילות איטליה, אשר מטבע הפעילות שלה הינו מטבע אירו. לאור בחינה מחודשת של מדיניות הקבוצה, ולאור תנודתיות מטבע האירו, הוחלט לגדר עד לשיעור של 80% מהנכסים נטו של פעילות הנכסים המניבים באיטליה בגין סיכון מטבע חוץ הנובע מתרגום של פעילות חוץ. הקבוצה נוקטת באסטרטגיית גידור מתגלגל (Rollover Hedging Strategy), באמצעות שימוש בחוזים לתקופות שאינן עולות על 12 חודשים.

לגבי גידור ההשקעה נטו בנכסים המניבים באיטליה, הקבוצה מעריכה את האפקטיביות של הגידור על ידי השוואת השינויים שהיו בעבר בשווי ההוגן של חוזי אקדמה להחלפת מטבע חוץ לשינויים בשווי ההוגן של נגזר ההיפותטי.

המקור העיקרי לחוסר אפקטיביות הגידור ביחסי גידור אלה הינו השפעות הצד שכנגד וסיכון האשראי של הקבוצה על השווי ההוגן של חוזי אקדמה, שאינו בא לידי ביטוי בשווי ההוגן של הפריט המגודר המיוחס לשינויים בשערי חליפין. לא נמצאו מקורות אחרים של חוסר אפקטיביות הנוצרים מיחסי גידור אלה.

הטבלה שלהלן מפרטת את חוזי האקדמה להחלפת מטבע חוץ שיועדו כמכשירים מגדרים הקיימים לתום תקופת הדיווח:

הטבלה שלהלן מפרטת את חוזי האקדמה להחלפת מטבע חוץ הקיימים ליום 31 בדצמבר 2021:

סוג הסילוק	שווי הוגן אלפי ש"ח	שע"ח ממוצע	מטבע	קניה אלפים	מטבע	מכירה אלפים	סוג העסקה	מועד הסילוק
נגזרים שיועדו כפריטים מגדרים:								
ברוטו	2,103	3.6543	ש"ח	60,297	אירו	16,500	אקדמה	זמן קצר

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים: (המשך)

(1) סיכונים שוק: (המשך)

(ג) סיכון מטבע: (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר 2021

קטיון של 5%		גידול של 5%		רגישות מט"ח
רווח והפסד /		רווח והפסד /		
רווח כולל	יתרה בספרים אלפי ש"ח	רווח כולל	רווח כולל	
(445)	8,903	445		באירו:
(1,440)	28,800	1,440		מזומנים ושווי מזומנים
(3)	69	3		לקוחות, חייבים ויתרות חובה
(857)	17,141	857		מזומנים מוגבלים לזמן ארוך
(1,233)	24,661	1,233		ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות
(36)	728	36		אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים
(124)	2,488	124		התחייבויות בגין חכירה
				התחייבויות שוטפות אחרות

(2) סיכון אשראי:

לקבוצה לקוח עיקרי (חברת החשמל, להלן - "חח"י") וההתקשרות בין הצדדים הינה על פי הסדרת רשות החשמל והסכם אספקה ל-20 שנה ממועד חיבור המתקן (23-25 שנה במרכזי התעריף הסולאריים). החברה מבצעת באופן שוטף הערכת האשראי הניתן לחח"י, תוך בדיקת התנאים הפיננסיים הסביבתיים שלהם, אך אינה דורשת בטחונות להבטחת חובות אלה. החברה בחנה את היסטוריית גביית התשלומים מחח"י, ולא זיהתה מקרים של הפסדים אשר נגרמו לחברה בשל חובות שלא נפרעו. כמו כן החברה התחשבה במאפייני חח"י ובדירוגים שוטפים המבוצעים לאגרות החוב שלה, הכוללים, בין היתר, מעמד מונופוליסטי במשק החשמל, חשיבות חח"י למשק החשמל וכתוצאה מכך תמיכה לה זוכה חח"י לאורך השנים מהמדינה, קיומן של יתרות נזילות כתוצאה משמירה על מדיניות פיננסית מוגדרת וברורה. דירוג האשראי המעודכן ביותר של חח"י הינו דירוג השקעה באופק יציב. לפיכך סבורה החברה כי ההסתברות לחדלות פירעון של חח"י לכל אורך חיי המכשיר הינה זניחה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-169,657 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 כ-141,722 אלפי ש"ח), ומזומנים מוגבלים בשימוש (זמן ארוך) בסך של כ-11,961 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 כ-7,216 אלפי ש"ח). יתרות המזומנים מופקדים בבנקים ובמוסדות פיננסיים אשר בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ריכוז סיכון נזילות:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית) בסכומים לא מהוונים:

פירעון מיידי	3-מ חודשים עד שנה	שנה עד שנתיים	שלוש עד שנתיים עד	שלוש עד ארבע שנים	מארבע עד חמש שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח							
5,091	-	-	-	-	-	-	5,091
14,905	-	-	-	-	-	-	14,905
938	-	-	-	-	-	-	938
3,314	-	-	-	-	-	-	3,314
2,588	7,763	10,631	10,715	10,715	10,715	85,482	138,611
9,336	21,083	25,982	25,639	25,701	35,890	135,481	279,112
31,920	33,098	36,613	36,355	36,417	46,605	220,963	441,971
2,992	-	-	-	-	-	-	2,992
3,569	-	-	-	-	-	-	3,569
886	-	-	-	-	-	-	886
1,239	330	330	-	-	-	-	1,569
2,248	6,744	8,992	8,992	8,992	8,992	70,094	115,054
4,836	23,947	18,544	16,915	16,719	16,664	62,303	159,928
13,645	32,816	27,866	25,907	25,711	25,656	132,397	283,998

ליום 31 בדצמבר 2021:

התחייבויות לספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מצדדים קשורים
התחייבויות אחרות
התחייבויות בגין חכירה
הלוואות ממוסדות פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2020:

התחייבויות לספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מצדדים קשורים
התחייבויות אחרות
התחייבויות בגין חכירה
הלוואות ממוסדות פיננסיים

בכוונת הקבוצה להתמודד עם סיכון הנזילות על בסיס מקורותיה העצמיים, התזרים החזוי מפעילותה השוטפת, הסכם המימון שנחתם מול עמיתים ומסגרות אשראי. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון מול עמיתים ראה ביאור 16 ג' לעיל.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	ללא הצמדה	מטבע חוץ אלפי ש"ח	צמוד	צמוד מדד
			לפריים	
169,657	160,663	8,994	-	-
11,961	-	-	-	11,961
9,625	9,625	-	-	-
31,089	31,089	-	-	-
2,103	-	2,103	-	-
224,435	201,377	11,097	-	11,961

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים המוגבלים בשימוש
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 מכשירים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מצדדים קשורים
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות בגין חכירה
 הלוואות ממוסדות פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	ללא הצמדה	מטבע חוץ אלפי ש"ח	צמוד	צמוד מדד
			לפריים	
141,722	130,162	11,560	-	-
7,216	7,216	-	-	-
6,023	6,023	-	-	-
5,381	5,381	-	-	-
160,342	148,782	11,560	-	-

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים המוגבלים בשימוש
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה

התחייבויות פיננסיות:

ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מצדדים קשורים
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות בגין חכירה
 הלוואות ממוסדות פיננסיים

2,992	2,992	-	-	-
3,551	3,551	-	-	-
866	866	-	-	-
1,569	1,569	-	-	-
82,039	-	-	-	82,039
141,418	17,693	-	11,816	111,909
232,435	26,671	-	11,816	193,948

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית ריבית של 2%	ירידת ריבית של 2%
אלפי ש"ח	
40	(40)
242	(242)

השפעת השינוי ביחס ל-31 בדצמבר 2021

השפעת השינוי ביחס ל-31 בדצמבר 2020

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית מדד של 2%	ירידת מדד של 2%
אלפי ש"ח	
4,475	(4,475)
2,451	(2,451)

השפעת השינוי ביחס ל-31 בדצמבר 2021

השפעת השינוי ביחס ל-31 בדצמבר 2020

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות:

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

הקבוצה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ו. שווי הוגן:

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות והלוואות מתאגידים בנקאיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

שווי הוגן		ערך בספרים		רמת השווי ההוגן
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח				

התחייבויות פיננסיות:

144,517	271,814	141,418	238,199
---------	---------	---------	---------

רמה 2

הלוואות ממוסדות פיננסיים

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. שווי הוגן: (המשך)

קביעת שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות לא סחירות:

השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות לא סחירות המסווג לרמה 2 במידרג השווי ההוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של התחייבויות אלו.

(1) פירוט הנכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2021	רמת השווי ההוגן	אלפי ש"ח	שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
199,056	3		נכסים פיננסיים בשווי הוגן הלוואה המירה לחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
2,103	2		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נכסים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור
201,159			סך הכל נכסים פיננסיים

(2) נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן עלי פי רמה 3:

הלוואה המירה אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	מתן הלוואה
112,108	רווחים שהוכרו ברווח או הפסד
92,743	הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים
(5,795)	
199,056	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

טכניקת ההערכה המשמשת לחישוב השווי ההוגן של הלוואה המירה זו, הינה היוון תזרימי מזומנים.

בביצוע טכניקה זו, הנתונים שאינם נצפים הינם:

שיעור ההיוון המשוקלל (WACC) בשיעור ממוצע משוקלל של 16%;
שיעור צמיחת ההכנסות (*) בשיעור ממוצע משוקלל של 3%;
מרווח תפעולי (*) בשיעור ממוצע משוקלל של 10%.

(*) נתונים עבור שנה מייצגת.

ביאור 19 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

יתרה ליום 1 בינואר 2021	שינויים אחרים ⁽²⁾	שינויים שאינם במזומנים	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון ⁽¹⁾	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
		חכירות חדשות אלפי ש"ח		
141,418	24,414	-	72,367	238,199
82,039	1,296	25,718	(5,236)	103,817
223,457	25,710	25,718	67,131	342,016

הלוואות לזמן ארוך
ממוסדות פיננסיים, לרבות
חלויות שוטפות
התחייבויות בגין חכירה,
לרבות חלויות שוטפות

יתרה ליום 1 בינואר 2020	שינויים אחרים ⁽²⁾	שינויים שאינם במזומנים	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון ⁽¹⁾	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
		חכירות חדשות אלפי ש"ח		
157,480	(1,610)	-	(14,452)	141,418
78,223	502	8,465	(5,151)	82,039
235,703	(1,108)	8,465	(19,603)	223,457

הלוואות לזמן ארוך
ממוסדות פיננסיים, לרבות
חלויות שוטפות
התחייבויות בגין חכירה,
לרבות חלויות שוטפות

- (1) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.
- (2) כולל תנועה בריבית לשלם, שערוכים והצמדות והפחתת עודפי עלות.

ביאור 20 - מגזרי פעילויות

א. כללי

בתקופת הדוח, הקבוצה החלה לפעול באיזורים גיאוגרפים נוספים אשר מהווים מגזרים בני-דיווח של הקבוצה. כל מגזר בר-דיווח הינו יחידה עסקית ואסטרטגית המנוהלת בנפרד, כיוון שלכל מגזר נדרשת מדיניות תפעולית שונה, הערכת ביצועים והקצאת משאבים שונה.

תוצאות הפעילות של מגזרי הפעילות נסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים על פי האיזורים הגיאוגרפיים השונים כדלקמן:

מגזר א' - מפיך את הכנסותיו ממכירת חשמל מפעילות PV בישראל.
מגזר ב' - מפיך את הכנסותיו ממכירת חשמל מפעילות PV באיטליה.
מגזר ג' - מפיך את הכנסותיו ממכירת מערכות PV בארה"ב.

ב. ניתוח הכנסות, תוצאות נכסים והתחייבויות לפי מגזרי פעילות

תוצאות המגזר כוללות את הרווח (הפסד) שהופק מפעילות כל מגזר בר דיווח. דיווחים אלה נערכו על בסיס רווח (הפסד) לפני מימון, פחת, הפחתות ומיסים (EBITDA) של הקבוצה בתוספת החלק היחסי של החברה בהכנסות והוצאות של יישויות מוחזקות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, אך בנטרול השפעות IFRS 16 ותיקון IAS 23, היינו, בהצגת הוצאות השכירות התפעולית וללא היוון עלויות האשראי הלא ספציפי לפרויקטים בהקמה. נטרולים אלו מבוצעים בהלימה לנדרש לצורך בחינה וסקירה של מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בקבוצה. התאמות בגין ביטול השפעות כאמור על תוצאות המגזרים, מוצגות בעמודת ההתאמות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

מכירת מערכות לשוק הפרטי						
סך הכל מאוחד	התאמות	הוצאות שאינן מיוחסות	סך הכל מגזרים בני דיווח אלפי ש"ח	מכירת מערכות לשוק הפרטי ארה"ב	ייצור חשמל	
					איטליה	ישראל
40,256	(799)	-	41,055	-	3,411	37,644
-	(27,522)	-	27,522	27,522	-	-
231	(10)	-	241	9	17	215
-	22,614	-	(22,614)	(22,614)	-	-
(28,917)	20,888	(10,419)	(39,386)	(13,432)	(1,214)	(24,740)
11,570	15,171	(10,419)	6,818	(8,515)	2,214	13,119
346	-	-	346	-	-	346
(31,165)	(6,346)	(281)	(24,538)	(171)	(1,178)	(23,188)
(7,066)	4,434	(657)	(10,843)	(2,404)	(131)	(8,308)
33,275	33,275	-	-	-	-	-
6,960	46,534	(11,357)	(28,217)	(11,090)	904	(18,031)
6,656	-	(6,656)	-	-	-	-
13,616	46,534	(4,701)	(28,217)	(11,090)	904	(18,031)
418,934	(7,002)	-	425,936	6,998	105,252	313,686
614,632	315,920	-	298,712	18,528	39,807	240,377
1,033,566	308,918	-	724,648	20,701	145,059	554,063
388,847	83,112	-	305,735	18,841	40,900	245,994
388,847	83,112	-	305,735	18,841	40,900	245,994

הכנסות ממכירת חשמל	
הכנסות ממכירת והתקנת מערכות PV	
הכנסות אחרות	
עלות הקמה והתקנה	
הוצאות תפעול, ייזום והנהלה וכלליות	
רווח (הפסד) לפני מימון, מיסים פחת והפחתות	
רווח הון ממכירת מערכות סולאריות	
פחת והפחתות	
הוצאות מימון, נטו	
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות	
רווח (הפסד) לפני מיסים	
מיסים על הכנסה	
רווח נקי (הפסד) לתקופה	
נכסי מגזרים בני דיווח	
סכומים אחרים	
סך נכסים במאוחד	
התחייבויות מגזרים בני דיווח ופעילויות אחרות	
סך התחייבויות במאוחד	

ביאור 20 - מגזרי פעילויות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סך הכל מאוחד	התאמות	הוצאות שאינן מיוחסות	סך הכל מגזרים בני דיווח אלפי ש"ח	מכירת והתקנת מערכות לשוק הפרטי	ייצור חשמל		
				ארה"ב	איטליה	ישראל	
33,819	(549)	-	34,368	-	-	34,368	הכנסות ממכירת חשמל
442	-	-	442	-	-	442	הכנסות אחרות
(14,592)	12,624	(6,433)	(20,783)	-	-	(20,783)	הוצאות תפעול, ייזום והנהלה וכלליות
19,669	12,075	(6,433)	14,027	-	-	14,027	רווח (הפסד) לפני מימון, מיסים
(25,005)	(2,996)	(63)	(21,946)	-	-	(21,946)	פחת והפחתות
(8,396)	(1,612)	-	(6,784)	-	-	(6,784)	הוצאות מימון, נטו
200	200	-	-	-	-	-	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
(13,532)	7,667	(6,496)	(14,703)	-	-	(14,703)	רווח (הפסד) לפני מיסים
2,179	-	2,179	-	-	-	-	מיסים על הכנסה
(11,353)	7,667	(4,317)	(14,703)	-	-	(14,703)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
321,045	87,074	-	233,971	-	-	233,971	נכסי מגזרים בני דיווח
198,345	(794)	12,756	186,383	-	-	186,383	סכומים אחרים
519,390	86,280	12,756	420,354	-	-	420,354	סך נכסים במאוחד
(254,717)	(78,108)	(28,825)	(147,784)	-	-	(147,784)	התחייבויות מגזרים בני דיווח ופעילויות אחרות
(254,717)	(78,108)	(28,825)	(147,784)	-	-	(147,784)	סך התחייבויות במאוחד

ביאור 20 - מגזרי פעילויות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סך הכל מאוחד	התאמות	הוצאות שאינן מיוחסות	סך הכל מגזרים בני דיווח אלפי ש"ח	מכירת והתקנת מערכות לשוק הפרטי	ייצור חשמל		
				ארה"ב	איטליה	ישראל	
24,397	-	-	24,397	-	-	24,397	הכנסות ממכירת חשמל
500	-	-	500	-	-	500	הכנסות אחרות
(8,207)	6,174	(4,142)	(10,239)	-	-	(10,239)	הוצאות תפעול, ייזום והנהלה וכלליות
16,690	6,174	(4,142)	14,658	-	-	14,658	רווח (הפסד) לפני מימון, מיסים
(16,635)	(4,222)	(13)	(12,400)	-	-	(12,400)	פחת והפחותות
(6,915)	-	(2,679)	(4,236)	-	-	(4,236)	פחת והפחותות הוצאות מימון, נטו
102	102	-	-	-	-	-	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
(6,758)	2,054	(6,834)	(1,978)	-	-	(1,978)	רווח (הפסד) לפני מיסים
444	-	444	-	-	-	-	מיסים על הכנסה
(6,314)	2,054	(6,390)	(1,978)	-	-	(1,978)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
301,518	86,480	-	215,038	-	-	215,038	נכסי מגזרים בני דיווח
72,457	656	10,749	61,052	-	-	61,052	סכומים אחרים
373,975	87,136	10,749	276,090	-	-	276,090	סך נכסים במאוחד
(268,470)	(78,223)	(29,266)	(160,981)	-	-	(160,981)	התחייבויות מגזרים בני דיווח ופעילויות אחרות
(268,470)	(78,223)	(29,266)	(160,981)	-	-	(160,981)	סך התחייבויות במאוחד

ביאור 21 - מיסים על ההכנסה

א. יתרות מיסים המוצגות בדוח על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
587	964
211	-
12,064	12,132
-	424
<u>12,862</u>	<u>13,520</u>
 (825)	 (735)
(22,027)	(16,535)
-	(484)
<u>(22,852)</u>	<u>(17,754)</u>
<u>(9,990)</u>	<u>(4,234)</u>

נכסי מיסים נדחים לא שוטפים :

חכירה
מכשירים פיננסיים
הפסדים מועברים לצורכי מס
אחר

התחייבויות מיסים נדחים לא שוטפים :

צבר חוזים למכירת חשמל
רכוש קבוע
אחר

התחייבויות מיסים נדחים, נטו

ב.

שיעורי המס החלים על הקבוצה : מדינה

הערות	שיעור מס חברות	מדינה
	23%	ישראל
	מס מדינתי 24%	איטליה
	מס אזורי כ-3.9%	
	מס פדרלי 21%	ארה"ב
בהתאם למדינה בה נצמחו ההכנסות	מס מדינתי 0%-8.84%	

בחודש מרץ 2021, קיבלה החברה והיחידות המוחזקות על ידה, החלטת מיסוי לפיה נקבע מעמדה כ- "חברה תעשייתית" כמשמעותו בחוק עידוד התעשייה (מיסים), התשכ"ט-1969. אישור זה ניתן לתקופה של 5 שנות מס, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בהוראות החוק.

ג. שומות מס סופיות :

לחברה ולחברות הבנות שלה טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדה, אולם השומות שלהן לשנות המס עד וכולל שנת המס 2016 נחשבות כסופיות.

ד. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
(6,758)	(13,534)	6,964
23%	23%	23%
 1,554	 3,113	 1,602
115	-	-
-	-	(8,285)
(295)	871	(3,318)
(930)	(1,805)	3,345
<u>444</u>	<u>2,179</u>	<u>(6,656)</u>

רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
שיעור המס הסטטוטורי

מיסים על ההכנסה (הטבת מס) מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי

הכנסות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל
היפוך (יצירה לראשונה) של נכס מס נדחה בגין הפסדים להעברה
גידול (קישון) בהפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים בגינם
לא נוקפו מיסים נדחים בשנת הדוח

מיסים על ההכנסה (הטבת מס) כפי שהוצגו ברווח והפסד הכולל

ביאור 21 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ה. מיסים הכלולים ברווח הכולל:

סכומים לפני מס	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים בניכוי מס
2,268	(484)	1,784
2021		
1,081	249	(832)
2020		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021: רווח בגין גידור תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020: הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, לא היו לחברה יתרות מיסים שנכללו ברווח הכולל.

ו. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	2021	2020
אלפי ש"ח		
77,108	65,224	
499	499	
77,607	65,723	

הפסדים עסקיים לצרכי מס
הפסדי הון לצרכי מס
סה"כ

ביאור 22 - הון מניות

א. הרכב הון המניות:

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2020
מונפק ונפרע	מונפק ונפרע
ר ש ו ם	ר ש ו ם
מספר מניות	מספר מניות
50,000,000	17,175,118
27,962,916	50,000,000
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מניות רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א

- (1) בשנת 2019 מומשו סך של 796,393 אופציות (סדרה 5) למניות החברה תמורת סך של 7,016 אלפי ש"ח.
- (2) בהמשך לביאורים 1 ו-8 לעיל, ביום 12 ביוני 2019, הושלמה עסקת רכישת הפעילות אשר במסגרתה הקצתה החברה של 2,446,347 מניות של החברה.
- (3) ביום 12 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה סך של 2,000,000 מניות ו- 550,000 כתבי אופציות (סדרה 6) בתמורה לסך כולל של כ- 23 מיליוני ש"ח בהליך הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים.
- כתבי אופציות (סדרה 6) של החברה הוענקו לרכישת מניות רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ("מניות רגילות") ביחס מימוש של 1:1 ובתמורה לתוספת של מימוש בסך של 14 ש"ח לכל כתב אופציה (סדרה 6) וניתן היה לממשן עד ליום 31 במרץ 2021. לפרטים נוספים בקשר עם פקיעת כתבי האופציה (סדרה 6), ראה סעיף 8 להלן.
- (4) ביום 16 ביוני 2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף לפיו הציעה החברה לבעלי מניות רגילות ולבעלי כתבי אופציה (סדרה 6) של החברה (יחד: "בעלי ניירות ערך המזכים בזכויות"), שהחזיקו בניירות הערך המזכים בזכויות ביום 28 ביוני 2020 (היום הקובע) 2,496,209 מניות רגילות, באופן בו כל מחזיק ב-4 מניות רגילות של החברה ו/או ב-4 כתבי אופציה (סדרה 6) של החברה, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת במחיר של 14.85 ש"ח. לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה, כמות המניות של החברה גדלה למפרע, לפי מרכיב הטבה בהנפקת הזכויות בשיעור של 0.95%.

עד ליום האחרון לניצול זכויות, התקבלו מבעלי ניירות ערך המזכים בזכויות הודעות ניצול לרכישת 2,435,941 מניות רגילות (המהוות כ-97.59% מסך המניות שהוצעו במסגרת הנפקת הזכויות), מתוכן, וכפי שנמסר לחברה על ידי ג'נריישן קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, 1,627,203 מניות נרכשו על ידי (באמצעות סולגרין החזקות בע"מ). תמורת המניות שהונפקו על פי דוח הצעת המדף קיבלה החברה סך כולל של כ-36.2 מיליוני ש"ח (ברוטו).

ביאור 22 - הון (המשך)

א. הרכב הון המניות: (המשך)

- (5) ביום 18 באוגוסט 2020, הנפיקה החברה על פי דוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט 2020, 5,253,000 מניות רגילות. כפי שנמסר לחברה על ידי ג'נריישן קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, 1,751,000 מניות רגילות נרכשו על ידי (באמצעות סולגרין החזקות בע"מ). תמורת המניות שהונפקו על פי דוח הצעת המדף קיבלה החברה סך כולל של כ-140.4 מיליוני ש"ח (ברוטו). סך עלויות ההנפקה הסתכמו לכ-7.1 מיליון ש"ח וכללו עמלת התחייבות מוקדמת בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח.
- (6) ביום 31 בינואר 2021, החברה השלימה הנפקה של 10,294,000 מניות רגילות. כפי שנמסר לחברה על ידי ג'נריישן קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, 5,147,000 מניות רגילות נרכשו על ידי (באמצעות סולגרין החזקות בע"מ). תמורת המניות שהונפקו על פי דוח הצעת המדף קיבלה החברה סך כולל של כ-381.5 מיליוני ש"ח (ברוטו). סך עלויות ההנפקה הסתכמו לכ-8.3 מיליון ש"ח וכללו עמלת התחייבות מוקדמת בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח.
- (7) ביום 31 במרץ 2021, פקעו כתבי האופציה (סדרה 6) שהנפיקה החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 12 בספטמבר 2019. בשנת 2021 ועד למועד פקיעתן כאמור לעיל, מומשו 493,725 כתבי אופציה (סדרה 6) למניות החברה בתמורה לסך של כ-6,909 אלפי ש"ח. עד למועד פקיעת כתבי האופציה, כל כתבי האופציה (סדרה 6) מומשו, למעט 4,861 כתבי אופציה.

ב. התנועה בהון המניות

ההון המונפק והנפרע:

מספר מניות		
9,434,763		יתרה ליום 1 בינואר, 2020
51,414		מימוש אופציות
2,435,941		הנפקת זכויות
5,253,000		הנפקת מניות
17,175,118		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
493,737		מימוש אופציות
-		הנפקת זכויות
10,294,061		הנפקת מניות
27,962,916		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

ביאור 23 - עסקאות תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים:

במהלך השנים 2021, 2020 ו-2019 לא בוצעו שינויים או ביטולים בתוכניות ההטבות לעובדים המתוארות להלן.

ב. תנועה במשך השנה:

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021	
ממוצע	מספר	ממוצע	מספר
משוקלל של	האופציות	משוקלל של	האופציות
מחיר המימוש		מחיר המימוש	
ש"ח		ש"ח	
-	-	22.6	486,048
22.6	486,048	31.3	420,849
-	-	-	-
-	-	29.4	20,000
22.6	486,048	26.6	886,897

אופציות למניות לתחילת השנה
 אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
 אופציות למניות שמומשו במהלך השנה
 אופציות למניות שפקעו במהלך השנה
אופציות למניות לסוף השנה

ביאור 23 - עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

ג. תוכנית תגמול אופציות

ביום 24 בדצמבר 2019 אימצה החברה תוכנית אופציות (להלן - "תוכנית האופציות"), במטרה לתגמל ולתמריץ עובדים, דירקטורים ויועצים, של החברה כהגדרתם בתוכנית (להלן - "הניצעים"). התוכנית מאפשרת הענקת אופציות לניצעים, בין היתר, על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן - "סעיף 102" ו-"הפקודה", בהתאמה) וכן על פי סעיף 3(ט) לפקודה, כל זאת בהתאם לזכאות ולעמידה בתנאים לקבלת אופציות על פי סעיפי הפקודה כאמור לעיל.

מועד הקצאה	מספר ניצעים	כמות אופציות	מחיר מימוש (ש"ח)	מחיר מניה (ש"ח)	שווי אופציה (ש"ח)	כמות אופציות שפקעו/ חולטו	כמות אופציות שנותרו	תת סעיף
16/02/2020	2	226,200	17.90	18.05	5.40	-	226,200	(1)
16/02/2020	1	99,848	22.00	18.05	4.11	-	99,848	(2)
24/08/2020	4	120,000	29.35	26.68	8.10	20,000	100,000	(3)
14/09/2020	1	40,000	30.39	27.63	8.38	-	40,000	(4)
18/08/2021	11	397,875	33.08	31.34	8.75-11.08	-	397,875	(5)
18/08/2021	8	22,974	-	31.34	31.34	-	22,974	(5)

(1) האופציות הלא רשומות למסחר תהיינה ניתנות למימוש ממועד הבשלתן כמפורט להלן ועד 6 שנים ממועד הקצאתן. האופציות תבשלנה על פני שלוש שנים החל ממועד ההענקה (50% בשנה הראשונה, 25% בשנה השנייה, 25% בשנה השלישית). השווי ההוגן של כל אופציה עמד במועד האישור על כ-5.40 ש"ח בהתאם לנוסחת בלאק אנד שולס, זאת בהתאם להנחות הבאות: (א) מחיר מניה 18.05 ש"ח; (ב) סטיית תקן של 0.3; (ג) ריבית חסרת סיכון של 0.6%; (ד) משך חיי אופציה 6 שנים; (ה) מחיר מימוש של 17.9 ש"ח.

(2) האופציות הלא רשומות ניתנות למימוש ממועד הבשלתן כמפורט להלן ועד 6 שנים ממועד הקצאתן. האופציות תבשלנה על פני שלוש שנים (שליש בכל שנה), החל ממועד ההענקה. השווי ההוגן של כל אופציה עמד במועד האישור על כ-4.11 ש"ח בהתאם לנוסחת בלאק אנד שולס, זאת בהתאם להנחות הבאות: (א) מחיר מניה 18.05 ש"ח; (ב) סטיית תקן של 0.3; (ג) ריבית חסרת סיכון של 0.6%; (ד) משך חיי אופציה 6 שנים; (ה) מחיר מימוש של 22 ש"ח.

(3) האופציות הלא רשומות ניתנות למימוש ממועד הבשלתן כמפורט להלן ועד 6 שנים ממועד הקצאתן. האופציות תבשלנה על פני שלוש שנים (שליש בכל שנה), החל ממועד ההענקה. השווי ההוגן של כל אופציה עמד במועד האישור על כ-8.1 ש"ח בהתאם לנוסחת בלאק אנד שולס, זאת בהתאם להנחות הבאות: (א) מחיר מניה 26.68 ש"ח; (ב) סטיית תקן של 0.34; (ג) ריבית חסרת סיכון של 0.4%; (ד) משך חיי אופציה 6 שנים; (ה) מחיר מימוש של 29.35 ש"ח. לאחר תקופת הדיווח, חולטו 20,000 יחידות נוכח עזיבת אחד הניצעים.

(4) האופציות הלא רשומות ניתנות למימוש ממועד הבשלתן כמפורט להלן ועד 6 שנים ממועד הקצאתן. האופציות תבשלנה על פני שלוש שנים (שליש בכל שנה), החל ממועד ההענקה. השווי ההוגן של כל אופציה עמד במועד האישור על כ-8.38 ש"ח בהתאם לנוסחת בלאק אנד שולס, זאת בהתאם להנחות הבאות: (א) מחיר מניה 27.63 ש"ח; (ב) סטיית תקן של 0.34; (ג) ריבית חסרת סיכון של 0.4%; (ד) משך חיי אופציה 6 שנים; (ה) מחיר מימוש של 30.39 ש"ח.

(5) ביום 7 באוקטובר 2021, התכנסה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר דנה ואישרה, בין היתר, את האמור להלן-

- א.** אישור מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה, לתקופה של 3 שנים;
- ב.** אישור תיקון תנאי כהונה והעסקה של מר בוגין, יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, לרבות הענקה מיידיית של 86,361 אופציות לרכישת מניות החברה, אישור הענקה שנתית של אופציות לרכישת מניות החברה בשווי של 600 אלפי ש"ח (בכל הענקה שנתית) ועדכון מנגנון המענק השנתי המשתנה;
- ג.** אישור תיקון תנאי כהונה והעסקה של מר שפרן, מנכ"ל החברה, לרבות הענקה מיידיית של 64,770 אופציות לרכישת מניות החברה, אישור הענקה שנתית של אופציות לרכישת מניות החברה בשווי של 450 אלפי ש"ח (בכל הענקה שנתית) ועדכון מנגנון המענק השנתי המשתנה.

במסגרת הענקת האופציות כאמור לעיל, העניקה החברה לנושאי המשרה האמורים וכן לנושאי משרה נוספים ולעובדים בחברה, אופציות לא רשומות למסחר, ללא תמורה. כל אופציה לא רשומה תהיה ניתנת להמרה למניה רגילה בת 10 ש"ח ע.נ. של החברה בתמורה לתוספת מימוש של 33.08 ש"ח לכל אופציה, כאשר מחיר המימוש ביחס ל-22,974 אופציות אשר תוקצינה לעובדים שאינם נושאי משרה (יעמוד על 0 ש"ח) כלומר ללא תוספת מחיר מימוש, והכל בכפוף להתאמות. האופציות הלא רשומות למסחר תהיינה ניתנות למימוש עד תום תקופה של שלוש שנים ממועד הבשלתן. האופציות תבשלנה על פני תקופה של שלוש שנים החל ממועד ההענקה (שליש בכל שנה). השווי ההוגן של כל אופציה עמד במועד האישור על 8.75, 9.35 ו-11.08 ש"ח לכל אחת מהמנות (בהתאם לתקופה הרלוונטית). השווי ההוגן התבסס על נוסחת בלאק אנד שולס, בהתאם להנחות הבאות: (א) מחיר מניה 33.08 ש"ח; (ב) סטיית תקן של 0.4; (ג) ריבית חסרת סיכון בשיעור של כ-0.25%-0.75% (בהתאם לתקופה הרלוונטית); (ד) משך חיי אופציה של שלוש שנים ממועד ההבשלה של כל מנה; (ה) מחיר מימוש של 33.08 ש"ח (ומחיר המימוש של 22,974 אופציות הנו 0 ש"ח).

ביאור 24 - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. מידע נוסף על הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
100%	100%	100%

שיעור הכנסות מלקוח עיקרי:
 לקוח א' - בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות משכיר הנכס במקרים שהוא בעל הזכויות במונה החשמל

ב. הכנסות אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
500	-	-
-	442	229
500	442	229

רווח מהקטנת הפרשה לשיפויים בגין מימוש חברה מוחזקת שונות

ג. אחזקת מערכות אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
1,254	1,918	3,368
30	99	147
1,127	1,007	1,876
102	436	-
2,513	3,460	5,391

אחזקה ותקשורת
 ביטוח מערכות
 שכר
 אחרות

ד. הוצאות ייזום:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
1,467	2,532	6,469
-	189	780
85	1,120	2,106
-	858	637
1,552	4,699	9,992

פיתוח פרויקטים ישראל
 פיתוח פרויקטים חו"ל
 שכר
 הוצאות אחרות

ה. הוצאות אחרות:

בשנים 2021 ו- 2020 כוללות ההוצאות האחרות, הוצאות בעלות אופי חד פעמי בסך של כ-1,052 ו- 209 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביאור 24 - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ו. מנהלה, מטה ואחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
1,362	1,063	2,474
420	480	488
194	302	1,697
70	106	228
100	63	227
<u>2,146</u>	<u>2,014</u>	<u>5,114</u>

שירותים מקצועיים
 שכר דירקטורים
 שכר דירה ומשרדיות
 מיסים ואגרות
 אחרות

ז. הוצאות שכר ונלוות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
1,203	2,647	4,733
150	322	608
-	1,241	2,024
<u>1,353</u>	<u>4,210</u>	<u>7,365</u>

שכר ונלוות
 נסיעות ואחזקת רכב
 תשלום מבוסס מניות

ח. הכנסות (הוצאות) מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
44	1,805	398
6	-	815
-	-	744
<u>50</u>	<u>1,805</u>	<u>1,957</u>

הכנסות מימון:

הכנסות ריבית מפקדונות במוסדות פיננסיים
 הכנסות ריבית והצמדה של הלוואות ושל נכס פיננסי
 הכנסות מימון אחרות

הוצאות מימון:

הוצאות ריבית בגין הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
 הפסד נטו בגין נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה
 הוצאות מימון אחרות

3,100	5,151	3,701
607	-	-
2,679	3,343	3,375
579	1,707	1,159
<u>6,965</u>	<u>10,201</u>	<u>9,020</u>

ביאור 25 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים
אלפי ש"ח	
1,339	-
938	-
980	-
866	-

ליום 31 בדצמבר 2021:

(1) הלוואות לצדדים קשורים

(2) הלוואות מצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר 2020:

(1) הלוואות לצדדים קשורים

(2) הלוואות מצדדים קשורים

- (1) היתרה ליום ליום 31 בדצמבר 2021 מורכבת מהלוואות בסך 340 אלפי ש"ח ו-900 אלפי ש"ח שניתנו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בגרינדיי ולשותף בשותפות רקיע סולאר, בהתאמה.
- (2) הלוואות שנקפו לטובת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בגרינדיי במסגרת עסקת הרכישה.

ב. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
124	-	-
720	1,328	1,533
1	1	1
11	8	8
12	9	9

שכר ונלוות והוצאות אחרות

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה⁽¹⁾

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות:
 צדדים קשורים ובעלי העניין המועסקים בחברה או מטעמה
 דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

- (1) לרבות שכר של יו"ר הדירקטוריון, המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל.

ג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
424	-	236
-	1,241	1,360
424	1,241	1,596

הטבות לזמן קצר

תשלום מבוסס מניות

ביאור 25 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

בעל עניין		
וצדדים		
קשורים	אנשי מפתח	
אחרים	ניהוליים	
אלפי ש"ח		
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021:

אחזקת מערכות ואחרות

שכר ונלוות

הוצאות ייזום

מנהלה, מטה ואחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020:

אחזקת מערכות ואחרות

שכר ונלוות

הוצאות ייזום

מנהלה, מטה ואחרות

-	-
355	50
-	303
-	71
330	420
685	844

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019:

אחזקת מערכות ואחרות

שכר ונלוות

הוצאות ייזום

מנהלה, מטה ואחרות

ה. ביום 21 בפברואר 2018, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 29 בינואר 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי ההתקשרות של ל"ג גנות בהסכם תחזוקה עם חברת סולארפאוור בע"מ (להלן - "סולארפאוור"), בהתאם לתנאי ההתקשרות עם אודם-אנלייט שותפות מוגבלת, וכן הוספת ארבע מערכות נוספות להתקשרות. בהתאם לאישור האסיפה הכללית, עודכנו תנאי ההתקשרות של ל"ג גנות באופן המטיב עם החברה כך שצורפו להתקשרות עם אודם-אנלייט. לאחר העדכון הופחת הסכום המשולם בגין תחזוקה וניטור של המערכות הפוטו-וולטאיות של ל"ג גנות וכן הופחת הסכום המשולם לכל שטיפה. כמו כן, תקופת ההתקשרות של ל"ג גנות הותאמה לתקופת ההתקשרות עם אודם-אנלייט. בנוסף, לשירותי התחזוקה התווספו 4 מערכות נוספות אשר נרכשו על ידי החברה במהלך שנת 2017 ואשר עד למועד האישור תוחזקו על ידי צד ג'. האסיפה הכללית אישרה בנוסף, לאחסן מספר פאנלים אשר מצויים בבעלותה אצל חברת סולארפאוור.

ו. עסקת רכישת הפעילות:

בהמשך לאמור בביאורים 1 ו-9 לעיל, בדבר עסקת רכישת מלוא פעילותה של להב הרים ירוקים (להלן - "עסקת רכישת הפעילות"), להלן פרטי החלטת המיסוי שהתקבלה מרשויות המס בנוגע לעסקה:

(1) בהתאם להוראות סעיפים 103כ, 104א(א), 104ג(א), 104ג(א)4, לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן - "הפקודה"), למשך תקופה של שנתיים ממועד השלמת העסקה:

(א) חברת נובה סולאר בע"מ (להלן - "נובה סולאר"), לא תהא רשאית למכור את מניות החברות המוחזקות על ידה;

(ב) החברה לא תהא רשאית למכור את מניות נובה סולאר שיוחזקו על ידה;

(ג) על מניות החברה שיוחזקו על ידי להב הרים ירוקים לאחר השלמת העסקה, יחולו הוראות סעיף 104ג(א)(4) לפקודה, קרי על להב הרים ירוקים להחזיק בשיעור שלא יפחת מ- 25% ממניות סולג'רין במשך שנתיים ממועד השלמת העסקה.

(2) מגבלות הקבועות בדיון על קיזוז הפסדים במכירת המניות המועברות במסגרת העסקה. בנוסף, נקבע כי הפסדי המועברים של החברה, מכל סוג שהוא, לא יהיו ניתנים לקיזוז כנגד רווח הון ממכירת מניות נובה סולאר על ידי החברה וזאת למשך 10 שנים ממועד השלמת העסקה.

ביאור 25 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. עסקת רכישת הפעילות: (המשך)

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי כל אחת מהחברות המוזכרות לעיל צריכה לעמוד בכלל התנאים המפורטים בהחלטת המיסוי שהתקבלה. עוד מובהר כי החלטת המיסוי הנ"ל אושרה על ידי להב הרים ירוקים, החברה ויתר החברות המשתתפות בעסקה.

ביום 1 באוגוסט 2019, בסופו של הליך התמחרות בין הצדדים, חתמו ג'יריישן קפיטל ולהב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן - "להב") על הסכם למכירת כל החזקותיה של להב בלהב הרים ירוקים לג'יריישן.

ביום 2 בספטמבר 2019 הושלמה העסקה כאמור לעיל. לאור הקצאת ההון, וכן רכישת 200,000 מניות החברה מחוץ למסחר בתקופת הדוח הכספי, שונה שמה של להב הרים ירוקים לסולגרין החזקות בע"מ, אשר מחזיקה בכ- 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

במסגרת עסקת רכישת הפעילות החברה וחברת נובה סולאר העמידו ערבויות כנגד אשראים של חברות האנרגיה הנרכשות וזאת כנגד הסרת הערבויות של הבעלים הקודמים של חברות האנרגיה. סכום הערבויות הכולל שהועמד עומד על כ- 66,012 אלפי ש"ח.

ביאור 26 - עסקאות ואירועים מהותיים

א. מזכר הבנות עם קבוצת מנורה מבטחים:

ביום 21 באוקטובר 2021 חתמה החברה על מזכר הבנות עם קבוצת מנורה מבטחים ("מנורה") לייסוד שותפות מוגבלת אשר תבצע השקעות בפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בשלבי פיתוח שונים באיטליה ובמדינות נוספות באירופה ("השותפות" ו-"הפרויקטים", בהתאמה), בסך כולל של עד 160 מיליון אירו. השותפות תפעל לתקופה של 10 שנים, כאשר תקופה זו תהיה ניתנת להארכה בתנאים מסוימים.

בהתאם למזכר ההבנות, השותפות תחזק על ידי השותפים המוגבלים והשותף הכללי (שיעור החזקתה של החברה הינו 55.9%), כאשר התחייבויות ההשקעה של מנורה ושל החברה כלפי השותפות תהיינה בהיקף כולל של 160 מיליון אירו – 60 מיליון אירו יועמדו על ידי מנורה ו-100 מיליון אירו יועמדו על ידי החברה. השקעות אלו תשמשנה כהון עצמי עבור הפרויקטים.

השותפות תשקיע בפרויקטים של אנרגיה מתחדשת בתחומים של שמש, רוח ואגירה (או שילוב שלהם), באיטליה, יוון ומדינות OECD נוספות באירופה, בהתאם לאלוקציה שנקבעה בהסכם השותפות. כמו כן, בכפוף להסכמת כל השותפים המוגבלים, תוכל השותפות לבצע השקעות (של עד 10% מהשקעות השותפות) במדינות נוספות. השקעות כאמור יבוצעו רק בפרויקטים שעומדים בקריטריונים מוגדרים שנקבעו בהסכם השותפות, לרבות ביחס להיקפי השקעה מירביים ותשואה מינימאלית.

השותף הכללי יקים ועדת השקעות בה יהיו חברים נציגי החברה וחבר חיצוני אחד נוסף, אשר ימונה על ידי השותף הכללי מתוך רשימת מומחים מוסכמת, ואשר כל השקעה או מימוש השקעה יחייבו את קבלת הסכמתו. כלל ההחלטות הנוגעות להשקעה, מכירה, נטילת מימון ו/או ערבויות על ידי השותפות תתקבלנה בוועדת ההשקעות. כמו כן, השותף הכללי יעניק שירותים שונים, לרבות שירותי ייזום, ניהול, פיקוח ובקרה לפרויקטים של השותפות.

השותף הכללי יהיה זכאי בגין פעולות אלו לדמי ניהול שוטפים שייגזרו מסך סכומי ההשקעה בהון השותפות ולדמי הצלחה, שיהיו אחוז מסוים מהחלוקות לשותפים, בהתאם לתנאים שייקבעו בהסכם שותפות מפורט שיחתם (ככל שייחתם).

התקשרות עם חברה יזמית באיטליה (להלן: "LCF"):

(1) בחודש אוקטובר 2020, חתמה החברה על מערכת הסכמים עם חברה יזמית מקומית באיטליה ("LCF"), במסגרתה הוסכם בין הצדדים כי LCF תספק לחברה שירותי איתור, רכישה, השבחה וניהול מימון מחדש של נכסים פוטו-וולטאיים מניבים באיטליה, וכן שירותי ניהול נכסים ופיקוח, ביחס להיקף נכסים של 30 מגה-וואט מותקן ("הפורטפוליו הראשון") עם אופציה לחברה להרחבת שיתוף הפעולה ביחס להיקף נכסים כולל של עד 70 מגה-וואט מותקן ("הפורטפוליו הנוסף"). מערכת הסכמים זו הומחתה על ידי החברה לשותפות ייעודית בבעלותה המלאה של החברה אשר הוקמה על ידה באיטליה.

בהתאם למערכת ההסכמים האמורה, עם רכישת הנכסים, תבצע LCF פעולות השבחה הנדסיות ותפעוליות לשיפור תפוקות הנכסים, וכן יכנס לתוקף הסכם שירותי הניהול לניהול הנכסים על ידי LCF ("הסכם הניהול") אשר יחול ביחס לכל נכס נרכש עד לחלוף 20 שנה ממועד תחילת הזכויות לתעריף הממשלתי המובטח של אותו הנכס, או עד להפסקת הזכות לתעריף האמור, לפי המוקדם. בנוסף ייחתם הסכם תפעול ותחזוקה לכלל הנכסים שיירכשו עם קבלן תפעול מוביל בשוק אשר יבצע את כלל עבודות ההשבחה ובמסגרתו, יבטיח קבלן התפעול את הביצועים המשופרים של הנכסים, לרבות לאחר השלמת פעולות ההשבחה. במסגרת הסכם הניהול, LCF תפקח על קבלן תפעול ותתחזוקה, ותסייע לחברה לבצע מימון מחדש לנכסים הנרכשים על בסיס הביצועים המשופרים של הנכסים לאחר פעולות ההשבחה, בהתאם לקריטריונים שנקבעו בין הצדדים, לרבות: יחס הון לחוב אשר לא יעלה על 30%; מרווח הריבית השנתית ביחס לריבית היורייבור (Euribor) לא יעלה על 2.5% וכן יחס כיסוי (DSCR) מירבי.

ב. התקשרות עם חברה יזמית באיטליה (להלן: "LCF"): (המשך)

(1) (המשך)

בתמורה לשירותים שניתנים על ידי LCF בקשר עם הנכסים המניבים האמורים, LCF תהיה זכאית, בין היתר, לתשלום דמי הצלחה אשר יהיו מותנים בעמידה בשיעור תשואה על ההון שהוסכם בין הצדדים, ואשר ישתלמו לזום בכפוף להשגת תשואת המטרה המוסכמת, ועד לתקרה מוגדרת עבור כל מגה-וואט מותקן (תחשיב דמי ההצלחה יעודכן בהתאם לביצועים שימדדו בפועל בחלוף 12 חודשים ממועד הסגירה הפיננסית).

כן, LCF תהיה זכאית בגין שירותי הניהול, לתמורה קבועה בגין כל מגה-וואט של נכסים המנוהלים על ידה, וכן, לתשלום מענק שנתי המבוסס על ביצועים עודפים לתשואת המטרה או תשואת הנכסים במועד תחשיב דמי ההצלחה, לפי הגבוה, ובכפוף לכך שמידי שנה יופחתו תשלומי המענק השנתי, כפי שנדרש, לשם פיצוי החברה בגין אובדן רווחים ראויים לחלוקה (בהשוואה לתשואת המטרה) בשנה שקדמה לה.

יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, הצדדים הסכימו על עדכון מנגנון תשלום דמי ההצלחה, כך שביחס לנכסים מניבים עתידיים שיירכשו תחת שיתוף הפעולה, תשואת היעד על ההון של נכסים אלה תהיה בטווח של 9.5%-11% (תוך הנחה של יתרת שנות פעילות ארוכה מההנחה המקורית, כתלות של יכולת הפעלת הנכס בתקופה האמורה), ומנגד, דמי ההצלחה להם תהיה זכאית LCF יופחתו, הן ביחס לנכסים המניבים שכבר נרכשו על ידי החברה, והן ביחס לנכסים המניבים שצפויה החברה לרכוש תחת שיתוף פעולה זה. העדכון האמור, מאפשר לחברה, מצד אחד, לשמר את יכולתה לרכוש נכסים איכותיים ואטרקטיביים בשוק המשני, ומצד שני (בשל מנגנון הפחתת דמי ההצלחה), לשמר את יעדי תשואת ההון (~11%) כפי שנקבע במסגרת שיתוף הפעולה עם LCF.

נכון למועד הדוח החברה חתמה על הסכמים לרכישת נכסים מניבים באיטליה בהספק מותקן כולל של כ-20.3 מגה-וואט, מתוכם השלימה החברה את רכישתם של כ-12 מגה-וואט מותקן בתמורה כוללת של 70,257 אלפי ש"ח. לאחר מועד הדוח ועד לתאריך אישור הדוחות הכספיים, התקשרה החברה בהסכמי רכישה נוספים בהספק כולל של כ-8 מגה-וואט. בהתאם להסכם התקשרות של החברה מול LCF, על החברה לשלם דמי הצלחה המתבססים על שיעור התשואה על ההון של תיק הנכסים הנרכש. בהמשך לאמור ובשים לב לצבר הנכסים שנרכש נכון למועד הדוח, החברה כללה הפרשה בסך של כ-7,988 אלפי ש"ח אשר נרשמה תחת סעיף זכאים ויתרות זכות.

(2) ביום 19 בינואר 2021, חתמה החברה על הסכם להקמת מיזם משותף עם חברה יזמית מקומית באיטליה (להלן - "LCF") וכן על הסכם למתן שירותי פיתוח על ידי LCF לפרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים באיטליה (להלן: "הסכם שירותי הפיתוח" וביחד: "ההסכמים") (לפרטים נוספים ראה ביאור 26ב).

בהתאם להסכם המיזם המשותף, החברה ו-LCF הקימו שותפות מוגבלת באיטליה ("השותפות") לצורך ייזום, פיתוח, הקמה, מימון ותפעול של פרויקטים פוטו-וולטאיים באיטליה, אשר מוחזקת ידי החברה ו-LCF בשיעור של 85%-15% בהתאמה (להלן: "השותפות").

הסכם שירותי הפיתוח כולל זכויות מיעוט כמקובל בהסכמים מסוג זה ביחס לשיעורי ההחזקה של הצדדים, ונכללו הוראות לעניין הגבלות הנוגעות להעברת החזקות הצדדים בשותפות. כן נקבע, כי מימון שיידרש לשותפות אשר לא יועמד ממקורות חיצוניים, יועמד על ידי החברה באמצעות הלוואות בעלים נושאות ריבית שנתית של 3% מעל החוב הבכיר שתיטול השותפות עבור הפרויקטים שיוקמו על ידה. מלוא התזרים הפנוי לחלוקה בפרויקטים אלו ישולם תחילה לחברה וזאת עד להחזר מלוא ההלוואה בתוספת הריבית.

במסגרת הסכם שירותי הפיתוח יינתנו על ידי LCF שירותים על בסיס בלעדי בקשר עם קידום פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים, בהיקף של כ-100 מגה-וואט, עם אופציה (בהסכמת הצדדים) להרחבת השירותים להיקף כולל של עד כ-200 מגה-וואט. בגין שירותי הפיתוח, תשלם השותפות ל-LCF תשלום על בסיס ההספק המותקן של הנכסים שיפותחו (בכפוף לאישורה של החברה), ובהתאם לאבני דרך.

נכון למועד אישור הדוח, לשותפות צבר פרויקטים קרקעיים לקראת הקמה באיטליה, בהספק מותקן כולל של כ-2.85 מגה-וואט, צבר פרויקטים קרקעיים בייזום ופיתוח מתקדם, בהספק מותקן כולל של 355 מגה-וואט, והחברה נמצאת בשלבי משא ומתן ביחס לפרויקטים קרקעיים נוספים בשלבי פיתוח שונים באיטליה.

ביאור 26 - עסקאות ואירועים מהותיים (המשך)

ג. זכייה בהליך תחרותי מאגירה מס' 2:

בתאריך 27 בדצמבר 2020, זכתה החברה במסגרת הליך תחרותי מאגירה מס' 2 במכסה לתעריף מובטח למתקנים פוטו-וולטאיים בהספק מותקן מצטבר של 210 מגה-וואט מותקן (95.6 מגה-וואט AC) בתעריף של 17.45 אגורות צמוד מדד וזאת עד ליום 29 בדצמבר 2045, זאת בכפוף להשלמת הקמת המתקנים עד ליום 20 בינואר 2024. כחלק מתנאי הליך תחרותי זה, החברה העמידה ערבות הקמה בסך כולל של 57.4 מיליון ש"ח (ראה ביאור 27ד').

ביום 14 במרץ 2022 התקבלה החלטה של רשות החשמל (החלטה מס' 62804) ביחס להארכת מועדים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת, במסגרתה הוחלט על הארכת המועדים המחייבים והמועדים המחייבים המירביים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל בפרק זמן של חודש וחצי ללא תוספת ערבות באופן שאינו פוגע בתקופת ההפעלה המסחרית. לארכה זו, ישנה השפעה חיובית על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים של הליך תחרותי מאגירה מס' 2 ולהימנע מחילוט הערבויות שהועמדו על ידה בקשר עם זכייתה בהליך זה.

החברה פועלת למימוש זכייתה כאמור והינה לקראת הקמה של פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים ברחבי הארץ בהספק מותקן כולל של כ-210 מגה-וואט.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת להתקשר עם קבלני הקמה, יצרני ציוד פוטו-וולטאי ויצרני מערכות מאגירה, לשם הקמת הפרויקטים האמורים.

ד. התקשרות במערכת הסכמים לביצוע השקעות בחברה בארה"ב:

לפירוט אודות מערכת ההסכמים וההתקשרויות בגין ההשקעות בארה"ב, ראה ביאור 9ח4).

ה. שיתוף פעולה בתחום אגירת אנרגיה באירופה:

ביום 23 בדצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם עם Tricera Energy GMBH, חברה יזמית הפעילה בתחום אגירת אנרגיה בשילוב אנרגיות המתחדשות באירופה ("טריסרה"), לפיתוח פרויקטים בייזום באירופה בתחום אגירת האנרגיה בשילוב חלקי של אנרגיה מתחדשת ("הסכם הפיתוח").

בהתאם להסכם הפיתוח, טריסרה יחד עם החברה, יאתרו פרויקטים בגרמניה ובמדינות נוספות באירופה בתחום אגירת האנרגיה בשילוב חלקי של אנרגיה מתחדשת, אשר יעמדו בקריטריונים של תשואה מינימאלית וקריטריונים נוספים שהוגדרו בהסכם הפיתוח ("הפרויקטים"). שירותי הפיתוח שיינתנו על ידי טריסרה לחברה, יינתנו לחברה על בסיס בלעדי, וזאת ביחס להיקף פרויקטים ראשוני בהספק אגירה כולל של 100 מגה-וואט שעה, כאשר לחברה האופציה להרחיב את הבלעדיות שניתנה לה לפרויקטים נוספים באירופה, בהספק אגירה כולל של עד 300 מגה-וואט שעה.

פרויקטים שיאושרו על ידי החברה יפותחו על ידי טריסרה עד לשלב של מוכנות להקמה, כאשר הצדדים הגדירו כיעד לתקופת שיתוף הפעולה הקמה של פרויקטים בהיקף הון עצמי משוער של כ-100 מיליון אירו. במסגרת שיתוף הפעולה, לטריסרה תעמוד הזכות להחזיק בשיעור של 10% מההחזקות של חברת הפרויקט הייעודית שתוקם לטובת הפרויקט, כאשר המימון בגין חלקה של טריסרה בהון העצמי, יועמד על ידי החברה באמצעות העמדת הלוואות בעלים לטריסרה, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הפיתוח.

בגין שירותי הפיתוח, טריסרה תהיה זכאית לדמי הצלחה בהתאם למנגנון מוסכם, וכן תעמוד לה הזכות לבצע את ההקמה של מערכת האגירה לפרויקטים, בתנאי שוק מוסכמים, וככל שתממש זכות זו, יופחתו דמי הצלחה.

ו. תשקיף מדף:

ביום 24 באוקטובר 2021 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 25 באוקטובר 2021, אשר מאפשר לחברה להציע לציבור לרכוש ניירות ערך מכח תשקיף מדף זה, ככל שיידרש, וזאת עד ליום 24 באוקטובר 2023. תשקיף המדף האמור, מחליף את תשקיף המדף הקודם של החברה, אשר עמד בתוקף עד ליום 25 בנובמבר 2021.

א. מזכר הבנות לא מחייב לרכישת מניות סינרגי אנרגיה מתחדשת בע"מ ("סינרגי"):

לאחר תקופת הדוח, ביום 8 בפברואר 2022, התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב ("מזכר ההבנות"), לרכישת 100% ממניות סינרגי, כנגד הקצאת מניות החברה ותשלום במזומן לבעלי מניות סינרגי. על פי מזכר ההבנות, בכפוף לחתימה על הסכם מחייב ("ההסכם המחייב") והתקיימות שורה של תנאים מתלים להשלמת העסקה, יעבירו בעלי מניות סינרגי לחברה במועד השלמת העסקה, את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של סינרגי וזכויות ההצבעה בה, כך שסינרגי תהפוך לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בתמורה להקצאת מניות של החברה לבעלי מניותיה של סינרגי בהתאם ליחס שווי בין שתי החברות של 32.84% סינרגי ו-67.16% החברה ("יחס ההחלפה") וסכום נוסף של 50 מיליון ש"ח. העסקה, לרבות יחסי ההחלפה, יהיו כפופים לבחינה נפרדת ועצמאית ולאישור של ועדת דירקטוריון מיוחדת של החברה, אשר תמנה לצורך זה מעריך שווי בלתי תלוי. במועד חתימת ההסכם המחייב (ככל שיחתם) ולצורך יצירת דבוקת שליטה בחברה, ייחתם הסכם בעלי מניות בין ג'נריישן קפיטל לבין בעלי השליטה בסינרגי, אשר ייכנס לתוקף במועד השלמת העסקה.

סינרגי הינה חברה יזמית בתחום הפקת האנרגיה המתחדשת. החברה פועלת במתווה של ייזום הקמה ותפעול של מערכות סולאריות לייצור חשמל.

בהתאם למזכר הבנות, נקבעה תקופה לביצוע בדיקת נאותות אשר במהלכה התחייבו הצדדים לבלעדיות ביחס לעסקה.

ב. שיתוף פעולה ארוך טווח ביחס לפרויקטים בתחום מבנים חקלאיים:

ביום 20 בפברואר 2022 התקשרה החברה, באמצעות רקיע סולאר, שותפות מוגבלת, תאגיד בשליטת החברה ("סולגרין גות"), יחד עם עמיר שיווק והשקעות בחלקאות בע"מ ("עמיר שיווק") ופ. מרום שירותי בניה ופרויקטים (2003) בע"מ ("פ. מרום") בהסכם מחייב לשיתוף פעולה אסטרטגי ארוך טווח ביחס לפרויקטים בתחום המבנים החקלאיים. הסכם מחייב זה נחתם על בסיס העקרונות שנכללו במזכר הבנות שנחתם בקשר עם שיתוף פעולה זה ביום 25 בדצמבר 2021.

שיתוף הפעולה יתבצע באמצעות שותפות מוגבלת אשר תוחזק (לרבות השותף הכללי שלה) על ידי סולגרין גות (50%), עמיר שיווק (25%) ופ. מרום (25%) ("השותפות"), כאשר השותפות תעסוק בייזום, מימון, הקמה ותפעול של מערכות סולאריות על גבי מבנים חקלאיים, לרבות חממות (קיימות וחדשות), בתי רשת ומבנים חקלאיים נוספים ("תחום הפעילות").

ההסכם המפורט מסדיר את יחסי הצדדים ביחס להחזקותיהם בשותפות ובשותף הכללי שלה, וביחס לפעילות השותפות, וקובע בין היתר, כי (א) קיימת בלעדיות הדדית של הצדדים שלא לפעול בתחום הפעילות אלא באמצעות השותפות לפרק זמן שהוגדר בהסכם; (ב) החלטות שתקבלנה ברוב רגיל, כאשר במקרה של מבוטא (ללאחר תקופת חסימה שהוגדרה), כל אחד מהצדדים יכול להפעיל מנגנון היפרדות שהוסכם בין הצדדים; (ג) קיימות הגבלות על העברת זכויות בתאגיד המשותף, לרבות תקופת חסימה שבמהלכה אף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי למכור או להעביר את זכויותיו בתאגיד המשותף ובשותף הכללי למעט לנעבר מותר; (ד) המימון שיידרש עבור פעילות הייזום וההקמה של הפרויקטים במסגרת שיתוף הפעולה אשר לא יועמד באמצעות מימון חיצוני, יועמד על ידי הצדדים פרו רטה להחזקותיהם בשותפות, למעט תקציב ראשוני בסכום לא מהותי אשר יועמד על ידי סולגרין גות בהלוואת בעלים נושאת ריבית וכן (ה) נקבעו תחומי אחריות של כל אחד מהצדדים ביחס לשיתוף הפעולה: עמיר שיווק ופ. מרום יהיו אחראים, בין היתר, על איתור של לקוחות בתחום הפעילות, וכן, יהיו אחראיים על התכנון, ההספקה, ההקמה והניהול של הקונסטרוקציה הנדרשת לפרויקטים שיוקמו על ידי התאגיד המשותף, וזאת בתנאי שוק ובכפוף לאישור סולגרין גות. סולגרין גות תהיה אחראית, בין היתר, על הובלת ההתקשרויות מול לקוחות ומול הגורם המממן ביחס לפרויקטים, וכן, תהיה אחראית על פעולות ההכנה הרגולטוריות והסטטוטוריות הנדרשות לשם ביצוע הפרויקטים. בנוסף, סולגרין גות תהיה אחראית על ניהול ההקמה, הליך הרכש, וניהול התפעול של הפרויקטים שיוקמו על ידי התאגיד המשותף, וזאת בתנאי שוק ובכפוף לאישורם של עמיר שיווק ופ. מרום.

נכון למועד פרסום הדוח, לשותפות צבר נכסים בייזום בהספק מותקן כולל של כ-4.5 מגה-וואט.

ג. הקמת מיזם משותף ביחס להשקעה ביוון:

ביום 27 בפברואר 2022 התקשרה החברה עם Eranovum בהסכם מיזם משותף אשר מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בקשר עם תאגיד ייעודי שיוקם על ידי הצדדים לשם ביצוע ההשקעות בפרויקטים האמורים ביוון והחזקה בחברה היוזמת ביוון (לפרטים נוספים ראה ביאור 9ח').

ביאור 27 - אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ד. העמדת ערבויות ובטוחות כנגד:

לאחר תאריך הדוח, העמידה החברה, באמצעות חברה בשליטתה המלאה, את מלוא ערבויות ההצעה בשם החברה היזמית ביוון (כהגדרתה בביאור 9ח6) לעיל) בסכום כולל של כ- 5.5 מיליון אירו, עבור 8 פרויקטים ביוון בהספק מותקן כולל של 200 מגה-וואט. לצורך הבטחת הערבויות, העמידה החברה סך של כ-20 מיליון ש"ח לפיקדון משועבד. לפרטים נוספים ראה ביאור 27ד.

בהמשך לזכיית החברה בהליך מס' 2 לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשילוב קיבולת אגירה, למתקנים המחוברים לרשת החלוקה, העמידה החברה ערבות הקמה כוללת בסך של כ-57 מיליון ש"ח כחלק מתנאי המכרז. לאחר תאריך הדוח ולצורך הבטחת הערבות, התחייבה החברה לשמור על שיעור נזילים של 50% מסכום הערבות.

ה. השקעה בחברה בארה"ב:

לפירוט אודות מערכת ההסכמים וההתקשרויות בגין ההשקעה בחברה בארה"ב, ראה ביאור 9ח4).

ו. מענקים שנתיים לנושאי משרה בחברה וקביעת יעדים ליו"ר הדירקטוריון לשנת 2022:

לאחר תאריך הדוח, בימים 21 ו-30 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענקים שנתיים לה"ה גל בוגין, תום שפרן וגיא ליברמן בגין שנת 2021, בסך של 300 אלפי ש"ח, 250 אלפי ש"ח ו-250 אלפי ש"ח, בהתאמה. תשלום המענק השנתי האמור למר בוגין, וכן תשלום חלק מסכומי המענקים השנתיים האמורים לה"ה תום שפרן וגיא ליברמן כפופים לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, אשר תזומן בסמוך למועד פרסום דוח זה. בנוסף, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יעדים לנושאי המשרה לשנת 2022, כאשר קביעת היעדים ביחס למר בוגין לשנת 2022 כפופה לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, אשר תזומן בסמוך למועד פרסום דוח זה.

ביאור 28 - אישור הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 30 במרץ, 2022 על ידי דירקטוריון החברה.

סולגרין בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2021

לכבוד
בעלי המניות של
סולגרין בע"מ
שד' אבא אבן 8,
הרצליה

א.ג.כ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי
תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של סולגרין בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידע סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 30 במרץ, 2022

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מר'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

סולגרין בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

131,833	143,031
227	73
3,862	861
-	2,103
<u>135,922</u>	<u>146,068</u>

116,596	489,829
11,408	12,925
806	734
2,695	2,889
<u>131,505</u>	<u>506,377</u>
<u>267,427</u>	<u>652,445</u>

62	65
287	245
840	2,768
299	-
<u>1,488</u>	<u>3,078</u>

776	711
<u>776</u>	<u>711</u>

171,753	279,630
208,459	478,832
1,082	-
2,485	2,485
1,241	3,265
-	(16,038)
(432)	1,619
<u>(119,425)</u>	<u>(101,137)</u>
<u>265,163</u>	<u>648,656</u>
<u>267,427</u>	<u>652,445</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מכשירים פיננסיים
סך הכל נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסות לחברות מוחזקות, נטו
נכס מס נדחה
נכס זכות שימוש
רכוש קבוע, נטו
סך הכל נכסים לא שוטפים

סך הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות שוטפות אחרות
סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות בגין חכירה
סך הכל התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
תקבולים על חשבון כתבי אופציה
קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה
קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
קרן הון מהפרשי תרגום
קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים
יתרת הפסד
סך הכל הון

סך הכל התחייבויות והון

30 במרץ, 2022			
תום שפרן	גל בוגין	תאריך אישור הדוחות הכספיים	
מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	גיא ליברמן	
מנכ"ל		משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

סולגרין בע"מ
נתונים על הרווח (ההפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע כספי
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
534	478	542	הכנסות ממכירת חשמל
800	1,453	3,408	הכנסות דמי ניהול
500	178	-	הכנסות אחרות
1,834	2,109	3,950	
1,400	1,603	2,632	אחזקת מערכות ונלוות
-	-	2,454	יזום
1,302	4,210	5,867	שכר ונלוות
2,099	1,905	3,698	מנהלה, מטה ואחרות
563	1,200	473	הוצאות אחרות
5,364	8,918	15,124	
(3,530)	(6,809)	(11,174)	הפסד לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות
(286)	(389)	(954)	פחת
(3,816)	(7,198)	(12,128)	הפסד לפני מימון ומיסים
831	456	7,656	הכנסות מימון, נטו
(2,985)	(6,742)	(4,472)	הפסד לאחר מימון
(2,813)	(4,166)	20,759	חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
(5,798)	(10,908)	16,287	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(291)	(1)	2,001	מיסים על הכנסה
(6,089)	(10,909)	18,288	רווח (הפסד) הפסד לתקופה
-	(508)	1,720	רווח (הפסד) כולל אחר :
-	-	(16,038)	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס :
-	-	-	חלק החברה בתנועה בקרן הון מגידור תזרים מזומנים
-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
-	(508)	(14,318)	סך הכל הפסד כולל אחר לתקופה
(6,089)	(11,417)	3,970	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

סולגרין בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(6,089)	(10,909)	18,288
286	389	954
2,245	4,166 (*)	(20,759)
-	-	(9,438)
295	(3)	(2,001)
-	1,241	2,024
198	-	-
3,024	5,793	(29,220)
33	(124)	154
(2,517)	4,633	3,001
76	195	(42)
(81)	(699)	1,928
(2,489)	4,005	5,041
(5,554)	(1,111)	(5,891)
(19,623)	(49,572) (*)	(358,676)
(662)	-	(299)
-	(432)	-
(262)	(365)	(1,076)
-	-	(900)
(20,547)	(50,369)	(360,951)
(56)	(59)	(62)
7,016	720	6,909
-	-	(1,800)
23,057	169,268	372,993
30,017	169,929	378,040
3,916	118,449	11,198
9,468	13,384	131,833
13,384	131,833	143,031

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
מיסים נדחים
הוצאות תשלום מבוסס מניות
שירותים ללא תמורה מבעל עניין

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילות (לפעילויות) שוטפות

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה

השקעה בחברות מוחזקות באמצעות השקעה הונית והלוואות
הוצאות נדחות לזמן ארוך
סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים
רכישת רכוש קבוע
מתן הלוואה לצד קשור

מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון קרן התחייבויות בגין חכירה
תמורה ממכשיר כתבי אופציה למניות החברה
תמורה ששולמה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה

מזומנים נטו מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) סווג מחדש, לפרטים נוספים ראה סעיף 3 להלן.

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

סולגרין בע"מ
נתונים כספיים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2021

1. כללי:

א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "**דוחות מאוחדים**"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "**מידע כספי נפרד**"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

ב. סולגרין בע"מ (להלן: "**החברה**") נוסדה ביום 13 בינואר 2000 ומנייתיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב 1970. נכון למועד הדוח, החברה הינה חברת השקעות הפועלת בתחום האנרגיה המתחדשת. בעלת השליטה בחברה הינה ג'נירשן קפיטל בע"מ (להלן: "**ג'נירשן**") אשר מחזיקה, באמצעות סולגרין החזקות בע"מ (לשעבר להב הרים ירוקים בע"מ), בכ-50.56% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בישראל ובחו"ל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (לרבות בשילוב אגירה) ומכירת החשמל המיוצר במתקנים אלו, וכן, עוסקת במכירת מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות בארה"ב.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה נכסים מניבים במישרין ובעקיפין בהספק כולל של כ-89 מגה-וואט מותקן; כ-24 מגה-וואט מותקן של מערכות בשלבי הקמה; כ-210 מגה-וואט מותקן לקראת הקמה, כ-561 מגה-וואט מותקן בייזום ופיתוח מתקדם, וכ-870 מגה-וואט מותקן בשלבי ייזום שונים. (לפרטים נוספים ראה ביאורים 9 ו-23 בדוח המאוחד).

ג. בחודש יוני 2019, הושלמה התקשרות החברה עם חברת להב הרים ירוקים (להלן: "**להב הרים ירוקים**") בהסכם לרכישת הפעילות, והושלמה עסקת KWP, לאחר שהתקיימו כלל התנאים המתלים להשלמת עסקאות אלה (להלן: "**עסקת רכישת הפעילות**").

במסגרת עסקת רכישת הפעילות, רכשה החברה את כלל פעילותה של להב הרים ירוקים בתמורה להקצאת מניות של 2,446,347 מניות של החברה, וכן רכשה החברה, באמצעות נובה סולאר בע"מ (להלן: "**נובה סולאר**"), תאגיד בשליטתה המלאה של החברה, את חלקה של KWP בחברות שהוחזקו על ידי KWP ולהב הרים ירוקים.

עם השלמת העסקה, החברה הינה בעלת זכויות ב-17 תאגידים נוספים באמצעות ההחזקה בנובה סולאר. הנכסים הנרשמים כוללים 234 מערכות קטנות (כהגדרתן להלן) ובסך הכל 11.92 מגה-וואט מותקן, מערכות בינוניות בהיקף כולל של כ-6 מגה-וואט מותקן וצבר פרויקטים ביזום.

אלפי ש"ח

61,932
(27,029)
<u>34,903</u>

סך הכל עלות הרכישה
 בניכוי - תמורה שלא במזומן
 תמורה ששולמה במזומן

2. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות הנכללים בדוחות המאוחדים של החברה.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות הנכללים בדוחות המאוחדים של החברה והמצגים את תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, לרבות תזרימי מזומנים מעסקאות שנעשו בין החברה לחברות המוחזקות ואשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים ולמעט סכומי תזרימי המזומנים הנובעים מפעולות ועסקאות שנעשו בחברות המוחזקות, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם.

סולגרין בע"מ
נתונים כספיים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2021

2. מדיניות חשבונאית: (המשך)

1. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
2. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרים בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

3. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2020, וטרם פרסום הדוחות הכספיים התמציתיים הנפרדים ליום 31 במרץ 2021, נתגלתה טעות במיון חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס בפעילות שוטפת לבין מתן הלוואה לחברה מוחזקת בפעילות השקעה בדוח על תזרים המזומנים, כך שחלק החברה בתוצאות החברות המוחזקות שנרשמו נמוך מחלק החברה בתוצאות החברות המוחזקות בפועל. בחינת מהותיות הטעות בדוחות הכספיים בהתאם לקווים המנחים לבחינת מהותיות של טעות בדוחות כספיים העלתה כי הטעות אינה מהותית, היות ומדובר על מיון בין פרקי הדוח על תזרים המזומנים בלבד, הטעות אינה משפיעה על הרווח הנקי של החברה ואינה משפיעה על יתרת ההשקעה בחברות המוחזקות בדוח על המצב הכספי של החברה. יתרה מכך, לחברה אין התחייבויות פיננסיות ואין אמות מידה המחושבות על דוחותיה הנפרדים של החברה. החברה תיקנה את הטעות בדרך של תיקון מספרי השוואה הכלולים בדוחות אלה.

4. מיסים על הכנסה:

- א. כללי:
- הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה כוללות את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון ומעסקאות צירופי עסקים.

ב. מיסים שוטפים

הוצאות המיסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מיסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מיסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

5. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
120,273	142,948
11,560	52
-	31
131,833	143,031

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח
מזומנים ושווי מזומנים נקובים בדולר
מזומנים ושווי מזומנים נקובים ביורו

סולג'ין בע"מ
נתונים כספיים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2021

6. רכוש קבוע:

קולטים למערכות פוטו- וולטאיות	ממירים למערכות פוטו- וולטאיות	שיפורים במושכר ואחרים	נכס זכות שימוש	סך הכל	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,652	324	618	952	3,594	
333	24	717	-	1,074	
(639)	-	-	-	(639)	
2,346	348	1,335	952	4,029	
עלות ליום 31 בדצמבר 2021					
658	104	137	146	899	
148	28	282	72	458	
(217)	-	-	-	(217)	
589	132	419	218	1,140	
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2021					
1,757	216	916	734	2,889	
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021					
2,652	324	210	952	3,186	
-	-	408	-	408	
2,652	324	618	952	3,594	
עלות ליום 31 בדצמבר 2020					
483	77	26	72	585	
176	27	112	74	314	
658	104	137	146	900	
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2020					
1,994	221	480	806	2,695	
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020					

7. הסכם למתן שירותים:

נכון למועד הדוח, החברה מעניקה שירותי ניהול ותפעול למערכות פוטו וולטאיות (מערכות קטנות של כ-50 קילו וואט בממוצע) המוחזקות על ידי ישויות בבעלותה באמצעות חברות בנות. בהתאם להסכמי הניהול, החברה זכאית לדמי ניהול קבועים של 6.4 אלפי ש"ח למערכת, זאת בתמורה לשירותי הנהלת חשבונות, טיפול בהלוואות במסגרות אשראי, ניטור שוטף, טיפול מול הספקים השונים וכו'. דמי הניהול צמודים למדד המחירים כאשר מדד הבסיס הינו חודש מאי 2020. לפרטים אודות היקף הפרויקטים תחת הסכם זה ראו ביאור 10(ב)(1) בדוח המאוחד.

8. ערבויות:

א. במהלך 2019, זכתה החברה בהספק מצרפי של 18 מגה-וואט (הליך תחרותי מספר 3) וכן הספק מצרפי של 14.4 מגה-וואט (הליך תחרותי מספר 4). במסגרת זכיות אלו, העמידה החברה ערבויות בסך כולל של כ-9.7 מיליון ש"ח לטובת רשות החשמל, אשר הוקטנו לסכום כולל של כ-7.5 מיליון ש"ח וזאת בהמשך לניצול החלקי של הליך תחרותי מספר 4. הערבויות האמורות הושבו לחברה במלואן במהלך תקופת הדוח.

סולגרין בע"מ
נתונים כספיים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2021

8. ערבויות: (המשך)

- ב.** בסוף שנת 2020, זכתה החברה בהספק מצרפי של 95.6 מגה-וואט (הספק מותקן של כ-210 מגה-וואט) במסגרת הליך מס' 2 לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשילוב קיבולת אגירה, למתקנים המחוברים לרשת החלוקה. במסגרת הגשת ההצעה למכרז, העמידה החברה ערבות בסך של כ-25.2 מיליון ש"ח. לאור זכיית החברה במכרז, הוחלפה ערבות זו בערבות הקמה בסך כולל של כ-57.4 מיליון ש"ח לטובת רשות החשמל. לאחר תאריך הדוח, התחייבה החברה לשמור על שיעור מזומנים נזילים בשיעור של 50% מסכום ערבות ההקמה. עוד יצויין, כי לאחר תאריך הדוח, התקבלה ביום 14 במרץ 2022, החלטה של רשות החשמל (החלטה מס' 62804) ביחס להארכת מועדים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת, במסגרתה הוחלט על הארכת המועדים המחייבים והמועדים המחייבים המירביים בהליכים תחרותיים ובאסדרות לייצור חשמל, בפרק זמן של חודש וחצי ללא תוספת ערבות באופן שאינו פוגע בתקופת ההפעלה המסחרית. לארכה זו, ישנה השפעה חיובית על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים של הליך תחרותי אגירה מס' 2 ולהימנע מחילוט הערבויות שהועמדו על ידה בקשר עם זכייתה בהליך זה.
- ג.** במסגרת הגשת ההצעה למכרז דימונה, העמידה החברה ערבות הגשה בסך של כ-9 מיליון ש"ח. תוקף הערבות הינו עד ליום 18 באוגוסט 2022 כאשר לועדת המכרזים עומדת הזכות לבקש להאריך את הערבות לפרק זמן נוסף של שנה ממועד זכיית המציע הזוכה (בתנאים שנקבעו במסמכי המכרז).
- ד.** לאחר תאריך הדוח, העמידה החברה, באמצעות חברה בשליטתה המלאה, את מלוא ערבויות ההצעה בשם החברה היזמית ביוון (כהגדרתה בביאור פח6) לדוחות המאוחדים) בסכום כולל של כ-5.5 מיליון אירו, עבור 8 פרויקטים ביוון בהספק מותקן כולל של 200 מגה-וואט. לצורך הבטחת הערבויות, העמידה החברה סך של כ-20 מיליון ש"ח לפיקדון משועבד. לפרטים נוספים ראה ביאור 27ד' לדוחות המאוחדים.
- ה.** במסגרת הסכם שכירות המשרדים, העמידה החברה ערבות בסך 0.7 מ' ש"ח לבעל הנכס.

9. עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

- א.** ביום 16 ביוני 2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף לפיו הציעה החברה לבעלי מניות רגילות ולבעלי כתבי אופציה (סדרה 6) של החברה (יחד: "בעלי ניירות ערך המזכים בזכויות"), שהחזיקו בניירות הערך המזכים בזכויות ביום 28 ביוני 2020 (היום הקובע) 2,496,209 מניות רגילות, באופן בו כל מחזיק ב-4 מניות רגילות של החברה /או ב-4 כתבי אופציה (סדרה 6) של החברה, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, במחיר של 14.85 ש"ח. לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמודולר למניה, כמות המניות של החברה גדלה למפרע, לפי מרכיב הטבה בהנפקת הזכויות בשיעור של 0.95%.
- עד ליום האחרון לניצול זכויות, התקבלו מבעלי ניירות ערך המזכים בזכויות הודעות ניצול לרכישת 2,435,941 מניות רגילות (המהוות כ-97.59% מסך המניות שהוצעו במסגרת הנפקת הזכויות), מתוכן, וכפי שנמסר לחברה על ידי ג'נריישן קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, 1,627,203 מניות נרכשו על ידה (באמצעות סולגרין החזקות בע"מ). תמורת המניות שהונפקו על פי דוח הצעת המדף קיבלה החברה סך כולל של כ-36.2 מיליון ש"ח (ברוטו).
- ביום 31 במרץ 2021, פקעו כתבי האופציה (סדרה 6) שהנפיקה החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 12 בספטמבר 2019. בשנת 2021 ועד למועד פקיעתן כאמור לעיל, מומשו 493,725 כתבי אופציה (סדרה 6) למניות החברה בתמורה לסך של כ-6,909 אלפי ש"ח. עד למועד פקיעת כתבי האופציה, כל כתבי האופציה (סדרה 6) מומשו, למעט 4,861 כתבי אופציה.
- ב.** ביום 18 באוגוסט 2020, הנפיקה החברה על פי דוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט 2020, 5,253,000 מניות רגילות של החברה ("מניות רגילות"). כפי שנמסר לחברה על ידי ג'נריישן קפיטל בע"מ, 1,751,000 מניות רגילות נרכשו על ידה (באמצעות סולגרין החזקות בע"מ). תמורת המניות שהונפקו על פי דוח הצעת המדף קיבלה החברה סך כולל של כ-140.4 מיליון ש"ח (ברוטו). סך עלויות ההנפקה הסתכמו לכ-7.1 מיליון ש"ח וכוללת עמלת התחייבות מוקדמת בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח.
- ג.** ביום 31 בינואר 2021, החברה השלימה הנפקה של 10,294,000 מניות רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. כפי שנמסר לחברה על ידי ג'נריישן, 5,147,000 מניות רגילות נרכשו על ידה (באמצעות סולגרין החזקות בע"מ). תמורת המניות שהונפקו על פי דוח הצעת המדף קיבלה החברה סך כולל של כ-381.5 מיליון ש"ח (ברוטו). סך עלויות ההנפקה הסתכמו לכ-8.3 מיליון ש"ח וכוללת עמלת התחייבות מוקדמת בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח.
- ד.** ביום 24 באוקטובר 2021, פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 25 באוקטובר 2021, אשר מאפשר לחברה להציע לציבור לרכוש ניירות ערך מכח תשקיף מדף זה, ככל שיידרש, וזאת עד ליום 24 באוקטובר 2023. תשקיף המדף האמור, מחליף את תשקיף המדף הקודם של החברה, אשר עמד בתוקף עד ליום 25 בנובמבר 2021.

סולג'ין בע"מ
נתונים כספיים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2021

10. אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח

א. **מזכר הבנות לא מחייב לרכישת מניות סינרג'י אנרגיה מתחדשת בע"מ (להלן: "סינרג'י"):**

לאחר תקופת הדוח, ביום 8 בפברואר 2022, התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב (להלן: "מזכר הבנות"), לרכישת 100% ממניות סינרג'י, כנגד הקצאת מניות החברה ותשלום במזומן לבעלי מניות סינרג'י.

לפרטים נוספים ראה ביאור 27(א) בדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. **הקמת מיזם משותף ביחס להשקעה ביוון :**

ביום 27 בפברואר 2022 התקשרה החברה עם Eranovum בהסכם מיזם משותף אשר מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בקשר עם תאגיד ייעודי שיוקם על ידי הצדדים לשם ביצוע ההשקעות בפרויקטים האמורים ביוון והחזקה בחברה היזמית ביוון (לפרטים נוספים ראה ביאור 9'ח' בדוחות המאוחדים).

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה	סולגרין בע"מ
מס' החברה ברשם החברות	512882747
מען רשום	שדרות אבא אבן 8, הרצליה פיתוח 4672526
טלפון	073-7895160
מספר פקס	073-7895132
כתובת דואר אלקטרוני	Office@solegreen.co.il
תאריך המאזן	31.12.2021
תאריך הדוח	30.3.2022
תקופת הדוח	שנת 2021

תקנה 10א - תמצית דוחות על הרווח הכולל בחלוקה לרבעונים (בנטרול השפעת יישום תקן חשבונאי IFRS 16)

סה"כ שנת 2021	שנת 2021				
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
40,256	9,921	11,774	11,392	7,169	הכנסות ממכירת חשמל
229	13	-	141	75	הכנסות אחרות
40,485	9,934	11,774	11,533	7,244	סך הכנסות
(8,886)	(2,267)	(2,421)	(2,067)	(2,131)	הוצאות שכירות
(5,391)	(1,577)	(1,411)	(1,218)	(1,185)	אחזקת מערכות ואחרות
(7,365)	(2,117)	(1,199)	(2,431)	(1,618)	שכר וכלות
(9,992)	(2,136)	(3,183)	(1,321)	(3,352)	הוצאות ייזום
(5,114)	(1,486)	(1,070)	(2,015)	(543)	מנהלה, מטה ואחרות
(1,052)	(336)	(89)	(465)	(162)	הוצאות אחרות
(37,800)	(9,919)	(9,373)	(9,517)	(8,991)	סך הוצאות
2,685	15	2,401	2,016	(1,747)	רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות
346	-	-	346	-	רווח הון ממכירת מערכות סולאריות
(24,383)	(5,954)	(7,174)	(7,113)	(4,142)	פחת והפחתות
(21,352)	(5,939)	(4,773)	(4,751)	(5,889)	רווח (הפסד) לפני מימון ומסים
(3,688)	15	(1,571)	(565)	(1,567)	הוצאות מימון, נטו
(25,040)	(5,924)	(6,344)	(5,316)	(7,456)	רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
33,275	42,702	(9,506)	151	(72)	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,235	36,778	(15,850)	(5,165)	(7,528)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
6,076	765	2,968	(1,325)	3,668	מיסים על הכנסה
14,311	37,543	(12,882)	(6,490)	(3,860)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(14,254)	(10,249)	(3,405)	(750)	150	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
57	27,294	(16,287)	(7,240)	(3,710)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תקנה 10 ג - שימוש בתמורת ניירות ערך

תשקיף המדף של החברה, נושא תאריך 25 בנובמבר 2018, המאפשר לה להציע לציבור לרכוש ניירות ערך של החברה, ככל שיידרש, הוארך ב-12 חודשים נוספים וזאת עד ליום 25 בנובמבר 2021 ("תשקיף המדף"). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-124653). על פי תשקיף המדף של החברה, במהלך תקופת הדוח פרסמה החברה לציבור דוחות הצעת מדף כדלקמן:

ביום 31 בינואר 2021, הנפיקה החברה מניות לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 28 בינואר 2021, אשר פורסם מכוח תשקיף המדף של החברה. תמורת המניות שהונפקו, קיבלה החברה סך כולל של כ-381,496 אלפי ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 28 ו-31 בינואר 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-011278 ו-2021-01-011815, בהתאמה) וכן באור 22(א)(3) לדוחות הכספיים.

בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 12 בספטמבר 2019, החברה הנפיקה 550,000 כתבי אופציה (סדרה 6), אשר מחיר המימוש שלהן עמד על סך של 14 ש"ח לכל כתב אופציה, ואשר פקעו ביום 31 במרץ 2021. בתקופת הדוח ועד למועד פקיעתן כאמור לעיל, מומשו 493,725 כתבי אופציה (סדרה 6) למניות החברה בתמורה לסך של כ-6,909 אלפי ש"ח. עד למועד פקיעת כתבי האופציה, כל כתבי האופציה (סדרה 6) מומשו, למעט 4,861 כתבי אופציה. לפרטים נוספים אודות כתבי אופציה (סדרה 6) ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 12 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-079695 ו-2019-01-079791) וכן ביאור 22(א)(7) לדוחות הכספיים.

ביום 24 באוקטובר 2021, פרסמה החברה תשקיף מדף חדש ("תשקיף המדף החדש"), המאפשר לה להציע לציבור לרכוש ניירות ערך של החברה, ככל שיידרש.

התמורות שקיבלה החברה בתקופת הדוח, שימשו ו/או ישמשו את החברה למימון פעילותה השוטפת, ובכלל זה, לצרכי השקעה בפעילות החברה בארה"ב, רכישת נכסים מניבים באיטליה, וכן הקמה וייזום של פרויקטים בישראל, באירופה ובארה"ב, וכן, לצרכי השלמת עסקאות רכישה שהחברה פועלת לקידומן.

תקנה 11 - השקעות בתאגידים מוחזקים ובחברות בנות וכלולות מהותיים ליום 31.12.2021:

הלוואות ליום 31 בדצמבר 2021				ערכם בדוח הכספי והנפרע של החברה (אלפי ש"ח)(2)	שווים הנקוב של הערך ההמירים (ש"ח)	סך המניות בהון המונפק והנפרע של החברה המוחזקת או ניירות הערך ההמירים	סוג המניה	שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים בחברה המוחזקת	שם התאגיד
% ריבית	תנאי הצמדה	מועד פדיון	יתרה (אלפי ש"ח)						
-	-	-	-	3,765	10,000	10,000	רגילה	100%	ל"ג גגות מערכות סולאריות בע"מ
ריבית בינחברתית 2.45%	-	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	4,046	1,130	ל.ר	ל.ר	זכויות החזקה בשותפות	100%	(1) אודם- אנלייט, שותפות מוגבלת
ריבית בינחברתית 2.45%	-	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	21,807	37,567	501	501	רגילה	100%	נובה סולאר בע"מ
הלוואת בעלים 5.5%	-	במהלך 2022, בכפוף לקבלת הלוואה מהבנק	25,215	3,736	ל.ר	ל.ר	זכויות החזקה בשותפות	66.67%	רקיע סולאר, שותפות מוגבלת
הלוואות קיימות למועד הרכישה 3.6%	מדד מחירים לצרכן	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	7,238	31,867	2,041	204,082	רגילה	82.50%	גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ
הלוואת בעלים 6%	מדד מחירים לצרכן	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	31,057						
3%	לא צמוד	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	106,202	105,932	ל.ר	ל.ר	ל.ר	100%	SOLEGREEN ITALIA S.A.S
1.20%	לא צמוד	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	144,574	234,676	0.03	1,000	רגילה	100%	SOLEGREEN USA .INC

(1) החברה משמשת שותף מוגבל בשותפות אודם-אנלייט, וחברת סולגרין נ.מ. אשר נמצאת בשליטתה המלאה של החברה, משמשת השותף הכללי בשותפות.

(2) כולל יתרות בינחברתיות.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	תמורה באלפי ש"ח
2021	השקעה	רקיע סולאר, שותפות מוגבלת	3,736
2021	השקעה	Solegreen Italia Sas	105,932
2021	השקעה	Solegreen USA, Inc	234,676

תקנה 13 - הכנסות (הפסדים) של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן (באלפי

ש"ח) נכון ליום 31.12.2021

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	סכומים שנזקפו בתקופת הדוח			סכומים שנזקפו לאחר תקופת הדוח		
			דיבידנד	דמי ניהול (אלפי ש"ח)	הכנסות (הוצאות) ריבית	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
ל"ג גגות מערכות סולאריות בע"מ	(710)	-	-	557	-	-	-	-
אודם- אנלייט, שותפות מוגבלת	(2,221)	-	-	397	142	-	-	-
נובה סולאר בע"מ	(4,446)	-	-	-	830	-	-	-
רקיע סולאר, שותפות מוגבלת	(5,605)	-	-	-	446	-	-	-
גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ	(4,628)	-	-	-	4,404	-	-	-
Solegreen Italia S.A.S	(331)	25	-	-	1,028	-	-	-
Solegreen USA, Inc	32,983	(3,451)	-	-	992	-	-	-

(*) הנתונים החל ממועד הרכישה.

תקנה 20 - מסחר בבורסה

ביום 31 בינואר 2021, נרשמו למסחר 10,294,000 מניות רגילות של החברה בנות 10 ש"ח ע.נ כ"א ;

לפרטים נוספים אודות הנפקת ניירות ערך בידי החברה, ראו באור 22 לדוחות הכספיים.

בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה הרשומים למסחר בבורסה.

תקנה 21 - תגמולים לנושאי משרה בכירה ולבעלי עניין בחברה

(א) להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) שניתנו בשנת 2021, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה, ששולמו לנושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה (לפי העניין):

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור החזקה בהון ליום 31.12.21	תגמולים בעבור שירותים ¹					סה"כ
				שכר (אלפי ש"ח)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ (אלפי ש"ח)	
גל בוגין (1)	דירקטוריון	100%	-	-	*	352	-	1,045	1,457
תום שפרן (2)	מנכ"ל	100%	-	902	*	305	-	-	1,207
גיא ליברמן (3)	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	100%	-	854	*	265	-	-	1,119
אלכס פרבר (4)	מנהל טכני והנדסה	100%	0.02%	731	105	236	-	-	1,072
מאיה לחמן (5)	סמנכ"לית פיתוח עסקי	100%	—	649	210	248	-	-	1,107

¹ראו להלן פירוט אודות מענקים שאושרו בכפוף לאישור האסיפה הכללית

(ב) להלן פירוט התגמולים לנושאי המשרה הבכירה:

1. מר גל בוגין, יו"ר דירקטוריון פעיל

מר בוגין מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה החל מיום 1 בינואר 2019. החל מאותו מועד ועד ליום 16 בפברואר 2020, כיהן מר בוגין כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 60%, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 46.5 אלפי ש"ח. בימים 16 בפברואר ו-24 במרץ 2020, אישרו דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת התגמול) וכן האסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, התקשרות בהסכם מעודכן למתן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל עם מר בוגין בהיקף משרה של 100% ("הסכם השירותים"), בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח, שישתלמו למר גל בוגין החל ממועד אישור הדירקטוריון האמור, מתן מענק שנתי כתלות בעמידה ביעדי מגה-וואט מותקן וכן הקצאתן של 113,100 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה אשר היוו לאחר הקצאתן כ-1.1% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא. לפרטים נוספים אודות תנאי הכהונה של מר בוגין לפי הסכם השירותים, ראו חלק ב' לדוח זימון אסיפה מיוחדת של החברה מיום 17 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-014107) ("דוח זימון אסיפה מיוחדת").

ביום 7 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 16 ו-19 באוגוסט 2021, בהתאמה, תיקון להסכם השירותים לפיו מר בוגין יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלף ש"ח בתוספת מע"מ על פי דין וכן להחזר הוצאות כמקובל בחברה לרבות רכב צמוד, שישתלמו למר בוגין החל ממועד אישור הדירקטוריון האמור, וכן אושרו הקצאתן של 86,361 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה, אשר היוו לאחר הקצאתן כ-0.3% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא.

בנוסף, במסגרת התיקון, אושרה הענקת שנתית של אופציות לרכישת מניות החברה בשווי של 600 אלפי ש"ח (בכל הענקת שנתית) ועודכן מנגנון המענק השנתי המשתנה (תלוי ביצועים), באופן המאפשר לחברה, בין היתר, להעניק למר בוגין מענק שנתי באמצעות הקצאת אופציות, וכי החל

1 במונחי עלות לחברה.
2 במונחי הון מונפק ונפרע בדילול מלא.

מהמענק השנתי שישולם למר בוגין בגין שנת 2022, ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין, מר בוגין יהיה זכאי למענק שנתי שייקבע בהתאם לשיעור עמידתו ביעדי חברה שנתיים (80%) ובהתאם לשיקול דעת הדירקטוריון (20%). לפרטים נוספים אודות התיקון לתנאי הכהונה של מר בוגין לפי הסכם השירותים, ראו חלק ג' לדוח זימון משלים לכינוס אסיפה שנתית ומיוחדת של החברה מיום 26 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-148734) ("דוח זימון אסיפה שנתית ומיוחדת").

לאחר תאריך הדוח, בימים 21 ו-30 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי בשיקול דעת למר בוגין בגין שנת 2021, בסך של 300 אלפי ש"ח. בנוסף, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יעדים לנושאי המשרה לשנת 2022. תשלום המענק השנתי למר בוגין בגין שנת 2021 וכן קביעת היעדים ביחס למר בוגין לשנת 2022 כפופים לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, אשר תזומן בסמוך למועד פרסום דוח זה.

2. מר תום שפרן, מנכ"ל החברה

מר תום שפרן מועסק כמנכ"ל החברה החל מיום 13 בנובמבר 2018. בהתאם לתנאי העסקתו זכאי מר שפרן, לשכר חודשי בסך של כ-45 אלף ש"ח החל מינואר 2021 וזאת בהתאם לגידול בהון העצמי של החברה ("הסכם ההעסקה"), מתן מענק שנתי כתלות בעמידה ביעדי מגה-וואט מותקן וכן הקצאתן של 113,100 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה אשר היוו לאחר הקצאתן כ-1.1% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא. לפרטים נוספים אודות תנאי ההעסקה של מר שפרן לפי הסכם ההעסקה, ראו חלק ג' לדוח זימון אסיפה מיוחדת.

ביום 7 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 16 ו-19 באוגוסט 2021, בהתאמה, תיקון להסכם ההעסקה לפיו מר שפרן יהיה זכאי לשכר חודשי בסך של 50 אלף ש"ח, לרבות הוצאות בגין רכב וטלפון נייד, שישתלמו למר שפרן החל ממועד אישור הדירקטוריון האמור, וכן אושרו הקצאתן של 64,770 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה, אשר היוו לאחר הקצאתן כ-0.2% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא.

בנוסף, במסגרת התיקון, אושרה הענקה שנתית של אופציות לרכישת מניות החברה בשווי של 450 אלפי ש"ח (בכל הענקה שנתית) ועודכן מנגנון המענק השנתי המשתנה (תלוי ביצועים), באופן המאפשר לחברה, בין היתר, להעניק למר שפרן מענק שנתי באמצעות הקצאת אופציות, וכי החל מהמענק השנתי שישולם למר שפרן בגין שנת 2022, ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין, מר שפרן יהיה זכאי למענק שנתי שייקבע בהתאם לשיעור עמידתו ביעדי חברה שנתיים (70%), יעדים אישיים שנתיים (15%) ובהתאם לשיקול דעת הדירקטוריון (15%). לפרטים נוספים אודות התיקון לתנאי ההעסקה של מר שפרן לפי הסכם ההעסקה, ראו חלק ג' לדוח זימון אסיפה שנתית ומיוחדת.

לאחר תאריך הדוח, בימים 21 ו-30 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר שפרן בגין שנת 2021, בסך של 250 אלפי ש"ח. תשלום חלק מסכום המענק השנתי האמור כפוף לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, אשר תזומן בסמוך למועד פרסום דוח זה.

3. מר גיא ליברמן, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים

מר גיא ליברמן מועסק כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 16 בדצמבר 2019. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר ליברמן לשכר חודשי ברוטו בסך של 47.5 אלפי ש"ח, לרבות הוצאות

בין רכב וטלפון נייד. בנוסף, לפי הסכם העסקתו, זכאי מר ליברמן למענק שנתי כתלות בעמידה ביעדי מגה-וואט מותקן וגמול הוני. ביום 16 בפברואר 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאתן של 99,848 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה אשר היוו לאחר הקצאתן כ-1.0% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא. לפרטים נוספים אודות הקצאתן של האופציות האמורות, ראו דוח מידיי על הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה מיום 17 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014107).

בימים 16 ו-18 באוגוסט 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הקצאתן של 61,686 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה אשר היוו לאחר הקצאתן כ-0.56% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא. לפרטים נוספים אודות האופציות האמורות, ראו דוח מידיי על הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה מיום 26 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-070963). כמו כן, החל מאותו מועד, ובהתאם לאישורם של אורגני החברה, החל מר ליברמן לכהן כמשנה למנכ"ל בנוסף לכהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה.

לאחר תאריך הדוח, בימים 21 ו-30 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר ליברמן בגין שנת 2021, בסך של 250 אלפי ש"ח. תשלום חלק מסכום המענק השנתי האמור כפוף לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, אשר תזומן בסמוך למועד פרסום דוח זה.

4. מר אלכס פרבר, מנהל טכני והנדסה

מר אלכס פרבר, מועסק כמנהל טכני והנדסה של החברה החל מחודש מאי 2019. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר פרבר לסך של 35 אלפי ש"ח. ביום 23 באוגוסט 2020, הוענקו למר פרבר 40,000 אופציות ללא תמורה, לרכישת מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים אודות האופציות האמורות, ראו דוח מידיי על הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה מיום 24 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-092736).

בימים 16 ו-18 באוגוסט 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הקצאתן של 34,955 אופציות ללא תמורה, לרכישת מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים אודות האופציות האמורות, ראו דוח מידיי על הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה מיום 26 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-070963).

לאחר תאריך הדוח, אושרה למר פרבר העלאת שכר, ונכון למועד פרסום הדוח שכרו החודשי (ברוטו) עומד על סך של 38.5 אלפי ש"ח.

בהתאם להוראות מדיניות התגמול, למר פרבר הוענק מענק שנתי בגין שנת 2021 בסך של 105 אלפי ש"ח.

5. גב' מאיה לחמן, סמנכ"לית פיתוח עסקי

גב' מאיה לחמן, מועסקת כסמנכ"לית פיתוח עסקי של החברה החל מחודש ספטמבר 2020. בהתאם להסכם העסקתה, זכאית גב' לחמן לשכר חודשי ברוטו בסך של 35 אלפי ש"ח, זאת לצד הפרשות סוציאליות מקובלות ונלוות, לרכב חברה ולנשיאה בעלויות החזקת הרכב. ביום 14 בספטמבר 2020, הוענקו לגב' לחמן 40,000 אופציות ללא תמורה, לרכישת מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים אודות האופציות האמורות, ראו דוח מידיי על הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה מיום 14 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-092736).

בימים 16 ו-18 באוגוסט 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הקצאתן של 34,955 אופציות ללא תמורה, לרכישת מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים אודות האופציות האמורות, ראו דוח מידיי על הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה מיום 26 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-070963).

בהתאם להוראות מדיניות התגמול, לגבי לחמן הוענק מענק שנתי בגין שנת 2021 בסך של 210 אלפי ש"ח.

6. דירקטורים

הדירקטורים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון הפעיל) זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות על פי הסכום הקבוע, כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), לפי הדרגה שבה מסווגת החברה בתקנות הגמול.

לאחר תקופת הדוח ולפני מועד אישור הדוח, שולמו לנושאי המשרה הנ"ל חלקם היחסי של התגמולים המפורטים בטבלה לעיל, בתמורה לכהונתם או העסקתם בחברה.

תקנה 21א - השליטה בתאגיד

ג'נריישן קפיטל בע"מ ("ג'נריישן קפיטל") הנה בעלת השליטה בחברה ומחזיקה בכ-50.56% מהונה המונפק והנפרע של החברה, באמצעות סולגרין החזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של ג'נריישן קפיטל.

למיטב ידיעת החברה, ג'נריישן קפיטל הנה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והוקמה במטרה לשמש כקרן סחירה להשקעה בתשתיות ואנרגיה, וזאת על רקע זיהוי מגמת ההשקעה המואצת בתחום התשתיות בישראל.

כפי שנמסר לחברה על ידי ג'נריישן קפיטל, אין אדם המחזיק מחצית או יותר מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של ג'נריישן קפיטל או מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון ג'נריישן קפיטל או מהזכות למנות את מנהלה הכללי של ג'נריישן קפיטל, ולפיכך אין בעל שליטה בג'נריישן קפיטל.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או עסקאות שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה, התקשרו בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות:

1. תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים הנמנים עם בעלי השליטה

דירקטורים בחברה, אשר מכהנים כנושאי משרה בבעלת השליטה בחברה, זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום הקבוע ובהתאם לדרגתה של החברה וכן לכתבי שיפוי כמקובל בחברה ולהכללתם בפוליסת ביטוח הדירקטורים של החברה.

2. מתן כתבי שיפוי לנושאי משרה הנמנים עם בעלי שליטה בחברה

ביום 28 בינואר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לנושאי משרה בחברה, לרבות לדירקטורים הנמנים עם בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-117511).

ביום 1 בפברואר 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת כתב התחייבות לשיפוי בנוסח מעודכן ביחס לנוסח כתב ההתחייבות לשיפוי שהיה קיים בחברה עד לאותו מועד, לנושאי משרה בחברה, לרבות לדירקטורים הנמנים עם בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-009652).

3. התקשרות החברה מעת לעת, בפוליסת ביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 2 בדצמבר 2020, אישרה ועדת התגמול של החברה הארכת התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לתקופת ביטוח נוספת של שנה החל מיום 20 בנובמבר 2020, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

ביום 20 בינואר 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, את הגדלת תקרת הכיסוי הביטוחי בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי המשרה האמורה מסכום של 10 מיליון דולר לסכום של 20 מיליון דולר.

ביום 18 בנובמבר 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, הארכת התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לתקופת ביטוח נוספת של שנה החל מיום 20 בנובמבר 2021.

ביום 26 בדצמבר 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, את הגדלת תקרת הכיסוי הביטוחי בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי המשרה האמורה מסכום של 20 לסכום של 25 מיליון דולר.

להלן עיקרי הפוליסה הנוכחית: (א) כיסוי ביטוחי בגובה 25 מיליון דולר ארה"ב לכלל המקרים במצטבר של החברה בתקופת הביטוח כמוגדר בפוליסה; (ב) סכום השתתפות עצמית בגין תביעת ניירות ערך הינו 100,000 דולר ארה"ב לכל תביעה. לגבי אירועים אחרים: מקרה ביטוחי בישראל ומחוץ לישראל, למעט קנדה וארה"ב, הינו בסך של 15,000 דולר ארה"ב לכל תביעה, סכום השתתפות עצמית לתביעה לכל תביעה בארה"ב ובקנדה הינו 75,000 דולר ארה"ב לכל תביעה; (ג) עלות פרמיה שנתיית בסך של עד כ-76.5 אלפי דולר ארה"ב ו-(ד) סייגים כמקובל בפוליסות ביטוח דומות ("תנאי הפוליסה").

פרט לעסקאות המתוארות לעיל, החברה לא התקשרה בעסקה אחרת כאמור בשנת הדיווח, או במועד מאוחר לשנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח, וכן לא קיימת עסקה כאמור שהיא עדיין בתוקף.

תקנה 24(א) - החזקות בעלי עניין

לפירוט בעלי עניין ונושאי משרה בכירה אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-012507).

תקנה 24(ב) - המניות שכל בעל עניין מחזיק בכל חברה בת או חברה קשורה

בעלי עניין לא מחזיקים בניירות ערך של חברות המוחזקות על ידי החברה.

תקנה 24(ד) - המניות הרדומות שהתאגיד או חברה בת או תאגיד רוכש מחזיק בתאגיד

נכון למועד הדוח, החברה או חברה בת, אינה מחזיקה במניות של החברה.

תקנה 24א - הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים

לפירוט ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות ליום 30.3.2022

<u>סלגן מניה רגילה - מס' נייר ערך 1102235</u>			
שם המחזיק	מספר זיהוי	מען	מספר המניות המחזקות
מר זוהר יחיני	057182610	גורדון 16, רמה"ש	73
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	ז'בוטינסקי 7, רמת-גן	27,962,843
סה"כ			27,962,916

תקנה 25א - המען הרשום של התאגיד ומספר טלפון

ראו בפתיח לפרק זה.

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

תעודת זהות	גל בוגין – יו"ר דירקטוריון	יוסף זינגר	ארז בלשה	נועם רובינזון	כפיר אלקלעי	גונן ביבר	מאיר יעקובסון	אבנר נוה	רונית כהן
24516601	055741672	31993645	065933665	039456744	055962856	51181345	002853331	029070158	
תאריך לידה	8.11.1969	14.4.1959	25.3.1975	11.2.1984	2.3.1984	21.8.1959	1.2.1952	12.2.1950	3.11.1971
מען להמצאת כתבי-דין	שד' אבא אבן 8, הרצליה	שד' אבא אבן 12, הרצליה	שד' אבא אבן 12, הרצליה	שד' אבא אבן 12, הרצליה	שד' אבא אבן 12, הרצליה	יעקב מרידור 12, תל אביב	רחוב ניצנים 11א, רמת גן	בוסתנאי 44, רמת השרון	גורדון 3, רמת השרון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	וועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("וועדת מאזן")	יו"ר ועדת המאזן; ועדת תגמול; ועדת ביקורת	יו"ר ועדת תגמול; ועדת ביקורת	ועדת תגמול; ועדת ביקורת
דח"צ או דב"ת	לא	לא	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, החברה או של בעל עניין בה	לא	יו"ר פעיל של ג'נירלישן קפיטל, בעלת השליטה בחברה.	מנכ"ל ג'נירלישן קפיטל, בעלת השליטה בחברה.	סמנכ"ל הכספים של ג'נירלישן קפיטל, בעלת השליטה בחברה.	מנהל השקעות וחבר הנהלה של ג'נירלישן קפיטל, בעלת השליטה בחברה.	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה	1.1.2019	2.10.2018	2.10.2018	12.9.2019	18.8.2021	16.12.2019	12.6.2013	15.11.2018	29.9.2013
השכלה	מוסמך במנהל עסקים – אוני תל אביב; בוגר הנדסת מכונות – טכניון.	מוסמך במנהל עסקים, התמחות במימון, אוני בר אילן; בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, אוני בר אילן.	מוסמך בכלכלה, אוני בר אילן; בוגר במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה.	רשיון ר"ח ממועצת EMBA; ישראל; במנהל עסקים התמחות בניהול פיננסי, אוני העברית י-ם; BA בחשבונאות וכלכלה, אוני העברית י-ם.	BA בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטה העברית י-ם; EMBA במנהל עסקים, התמחות בניהול פיננסי, אוניברסיטה העברית י-ם.	תואר ראשון בכלכלה וניהול – אוני ת"א תואר שני במנהל עסקים – אוני ת"א.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוני ת"א; לימודי משפטים – המכללה למנהל.	קורס דירקטורים אוני ת"א; קורסים במסגרת תכנית Executive MBA אוני ת"א; תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים – אוני ת"א.	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים – אוני עברית י-ם; תואר שני במנהל עסקים – אוני ת"א.
מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם כדירקטור	קבוצת בילקטריק-CSO.	יו"ר דירקטוריון פעיל בג'נירלישן קפיטל וחברת הניהול, נושא משרה בתאגידים בקבוצת ג'נירלישן; דירקטור בהחזקות מדרוג בע"מ; דירקטור במדרוג בע"מ; דירקטור בצור שמיר אחזקות בע"מ; דירקטור בזינגר את אבן את קרייזברג החזקות בע"מ.	מנכ"ל ג'נירלישן קפיטל וחברת הניהול שלה נושא משרה בתאגידים בקבוצת ג'נירלישן קפיטל. 2012-2015: משנה למנכ"ל GES ודירקטור בחברות בנות שלה, מנכ"ל דרך הים התפלה.	ג'נירלישן קפיטל- סמנכ"ל כספים ונושא משרה בתאגידים בקבוצת ג'נירלישן; רשות לניירות ערך - ראש צוות וראש אשכול עסק חי; קריה האקדמית אונו- מרצה לחשבונאות.	ג'נירלישן קפיטל- מנהל השקעה וחבר הנהלה; ראש תחום מימון (פרויקטאלי ותאגידים) וקשרי משקיעים באנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ; מנכ"ל באסכולה ייעוץ כלכלי ומימוני.	כלל תעשיות- סמנכ"ל, חברות שונות מקבוצת כלל תעשיות- דירקטור; קבוצת גולף- יו"ר בפועל; כלל תעשיות ומשקאות- מנכ"ל.	ייעוץ עסקי ובנקאות השקעות במסגרת פרטית בבעלותו. כהונה כיו"ר דירקטוריון בחברת Crow, יו"ר מועצת המנהלים של מידאס השקעות בנדל"ן, וכן כהונה כדח"צ בחברות: דסק"ש, אקסטל ובראק קפיטל או וי.	מלוונות דן- דירקטור; לשעבר: דירקטור בחברות צור שמיר אחזקות, אשטרום נכסים ואבן קיסר.	די.טי.אר. יעוץ והשקעות בע"מ - שותפה; תמיר פישמן קרנות נאמנות בע"מ- דח"צ. BDO- ראש יחידת חוב תאגיד.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26 - נושאי משרה בכירה של התאגיד

תום שפרן – מנכ"ל	גיא ליברמן – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	יואב שקד – חשב	אלכס פרבר – מנהל טכני והנדסה	מאיה לחמן – סמנכ"לית פיתוח עסקי	הילה הייטנר – סמנכ"לית פיתוח עסקי חו"ל	ישראל גבירץ – מבקר פנימי
065655284	060938032	038798088	309012961	031116494	025697897	033762139
3.8.1982	16.6.1982	2.11.1983	13.11.1985	25.4.1980	25.9.73	19.2.1977
13.11.2018	16.12.2019	1.1.2021	1.7.2019	13.9.2020	1.3.2022	24.2.2014
מנכ"ל	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	חשב	מנהל טכני והנדסה	סמנכ"לית פיתוח עסקי	סמנכ"לית פיתוח עסקי	מבקר פנימי
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין	בוגר תואר ראשון באוניברסיטה העברית ירושלים; בוגר חשבונאות ומשפטים – המכללה למנהל.	בוגר תואר ראשון בהנדסת חשמל- מכללת SCE על שם סמי שמעון.	מוסמכת מנהל עסקים- אוני' תל אביב; בוגרת תואר ראשון במשפטים וכלכלה- אוני' תל אביב.	תואר ראשון במשפטים- אוני' תל אביב; תואר שני במשפט מסחרי - אוני' תל אביב.	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות- אוני' בר אילן; רו"ח מוסמך; מבקר פנימי מוסמך
בוגר מנהל עסקים ומדעי החברה- מכללת עמק יזרעאל	מנכ"ל החברה; מנכ"ל סולגרין החזקות.	אלון חיפושני גז טבעי בע"מ- סמנכ"ל כספים; נובל אנרג'י מדיטרינאן לימיטד- אנליסט בכיר.	נובל אנרג'י, הראל פיננסים – חשב.	בילקטריק ישראל בע"מ- מנהל פרויקטים; אנרג'יקס- אנרגיות מתחדשות בע"מ- מהנדס.	מנהלת פיתוח עסקי- אנליסט אנרגיה מתחדשת בע"מ.	שותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, המתמחה בבקורת פנים וניהול סיכונים.

תקנה 226 - מורשה חתימה של התאגיד

נכון למועד הדוח אין לתאגיד מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 - רואה חשבון המבקר של התאגיד

בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון, דרך מנחם בגין 132 מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתקנון התאגיד

בתקופת הדוח לא נערכו שינויים בתקנון החברה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפות כלליות

ראו תקנה 22 לעיל.

תקנה 29(א) - החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בעניינים המנויים בתקנה 29(א)

ביום 31 בינואר 2021, חל שינוי בהונה המונפק והנפרע של החברה, בעקבות הנפקה של 10,294,000 מניות רגילות של החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 28 בינואר 2021.

לפרטים נוספים אודות הנפקה זו, ראו באור 22 לדוחות הכספיים.

תקנה 29(ב) - החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון בעניינים המנויים בתקנה 29(א)

במהלך שנת הדיווח לא קיבלה האסיפה הכללית של החברה החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון בעניינים המנויים בתקנה 29(א).

תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

(1) אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של בחברה מיום 7 באוקטובר 2021, אשר במסגרתה הוחלט כדלקמן:

- א. אישור מינויו של מר אבנר נווה לתקופת כהונה שניה כדירקטור חיצוני בחברה;
- ב. אישור מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה, לתקופה של 3 שנים;
- ג. אישור תיקון תנאי כהונה והעסקה של מר בוגין, יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, לרבות הענקה מיידית של 86,361 אופציות לרכישת מניות החברה, אישור הענקה שנתית של אופציות לרכישת מניות החברה בשווי של 600 אלפי ש"ח (בכל הענקה שנתית) ועדכון מנגנון המענק השנתי המשתנה.
- ד. אישור תיקון תנאי כהונה והעסקה של מר שפרן, מנכ"ל החברה, לרבות הענקה מיידית של 64,770 אופציות לרכישת מניות החברה, אישור הענקה שנתית של אופציות לרכישת מניות החברה בשווי של 450 אלפי ש"ח (בכל הענקה שנתית) ועדכון מנגנון המענק השנתי המשתנה.

לפרטים נוספים בדבר אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 7 באוקטובר 2021, ראו דוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית שנתית מיוחדת של החברה מיום 26 בספטמבר 2021 וכן דוח אודות תוצאות האסיפה מיום 10 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-148734 ו-2021-01-085783, בהתאמה).

(2) אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 1 בפברואר 2022, לאחר תאריך הדוח, אשר במסגרתה הוחלט כדלקמן:

- א. עדכון נוסח כתב ההתחייבות לשיפוי של החברה והענקתו לכלל נושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, לרבות נושאי משרה ודירקטורים מטעם ג'נריישן קפיטל, המכהנים ו/או שיכחנו מעת לעת בחברה ו/או בתאגידים בהחזקתה ו/או בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין.

לפרטים נוספים בדבר אסיפה כללית מיוחדת מיום 1 בפברואר 2022, ראו דוח מיידי מתקן בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 20 בינואר 2022 וכן דוח אודות תוצאות האסיפה מיום 1 בפברואר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-009652 ו-2022-01-012684, בהתאמה).

תקנה 29א - החלטות חברה

הסדרי ביטוח וכתבי שיפוי לנושאי המשרה בחברה

לפרטים ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך הדוח : 30 במרץ 2022

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>
1. גל בוגין	יו"ר הדירקטוריון	_____
2. תום שפרן	מנכ"ל	_____

חלק ה'

**דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

סולגרין בע"מ

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של סולגרין בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. תום שפרן, מנהל כללי;

2. גיא ליברמן, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה יישום של העקרונות המנחים שפרסמה הרשות לניירות ערך בקשר ליישום הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי הדירקטוריון וההנהלה, תוך התייחסות לרכיבי הבקרה הבאים: בקורות ברמת הארגון (ELC), בקורות כלליות במערכות המידע (ITGC), בקורות על תהליכי הכנסות מחשמה ורכש ועלויות הקמת פרויקטים ובקורות על תהליך עריכת וסגירת הדוחות הכספיים. בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9(בד) (1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, תום שפרן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של סולגרין בע"מ ("התאגיד") לשנת 2021 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

30 במרץ 2022

תום שפרן, מנכ"ל החברה

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, גיא ליברמן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של סולגרין בע"מ ("התאגיד") לשנת 2021 ("הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

30 במרץ 2022

גיא ליברמן, משנה למנכ"ל

וסמנכ"ל הכספים

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת סולגרין בע"מ
אבא אבן 8
הרצליה

ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של סולגרין בע"מ מחודש אוקטובר 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף שבנדון:

(1) דוח סקירה מיום 22 בנובמבר, 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 בנובמבר, 2021 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

(3) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 21 במרץ 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

(4) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 21 במרץ 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-ellat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il