סולגרין בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

Solegreen
Renewable Energy

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 5

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד 7
2. תחום פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה 7
3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו 11
4. חלוקת דיבידנדים 11

חלק שני – מידע אחר 11
5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה 11
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים מאקרו כלכליים על פעילות החברה 11

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות 7
7. להלן תיאור עסקי התאגיד בתקופת הדוח 7
8. תחרות 8
9. מוצרים ושירותים, שיווק והפצה 9
10. לקוחות 10
11. עונתיות 11
12. כושר ייצור 12
13. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 13
14. נכסים לא מוחשיים 14
15. הון אנושי 15
16. חומרי גלם וספקים 16
17. הון חוזר 17
19. מימון 18
20. מיסוי 19
21. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 20
22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד 21
23. הסכמים מהותיים 22
24. הסכמי שיתוף פעולה 23
25. הליכים משפטיים 24
26. יעדים ואסטרטגיה עסקית 25
27. צפי להתפתחות בשנה הקרובה 26

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

סולגרין בע"מ ("**החברה**") מתכבדת להגיש את תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022, הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בשנת 2022 ("**תקופת הדוח**"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").

1. **הגדרות ומקרא**

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

"ג'נריישן קפיטל"	-	ג'נריישן קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, המחזיקה בכ-57.52% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה באמצעות סולגרין החזקות;
"גרינדיי"		גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ;
"דוח הדירקטוריון"	-	דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הכלול בחלק ב' לדוח זה;
"הדוחות הכספיים"	-	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המובאים בחלק ג' לדוח זה;
"הדוח התקופתי לשנת 2021"		הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 המובא בדוח זה על דרך של הפניה;
"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 (א) להלן;
"מועד הדוח"	-	31 בדצמבר 2022;
"מנהל המערכת"	-	נגה – ניהול מערכת החשמל בע"מ, חברה ממשלתית אשר הוקמה במסגרת הרפורמה במשק;
"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. שמה הקודם של סולגרין החזקות הנו: להב הרים ירוקים בע"מ;
"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 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 להקימם;
"פרויקטים בייזום"	-	פרויקטים בשלבי ייזום שונים אשר קיימת לגביהם זיקה לקרקע ואשר להערכת החברה עשויים להבשיל לכדי פרויקטים בהקמה, והחברה פועלת לקבלת, או שיש בידיה, ההיתרים והאישורים הנדרשים להקמתה.
"חלק ד'"		פרטים נוספים על התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022, הכלולים בחלק ד' לדוח תקופתי זה;
"עמיר שיווק"	-	עמיר שיווק והשקעות בחלקאות בע"מ;
"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 המוזרם (AC), כאשר ביחס לפרויקטים המשלבים קיבולת אגירה, ההספק המותקן (DC) עשוי להגיע לפי 3 מההספק המוזרם (AC);
"GSE"		חברה ממשלתית באיטליה בשליטת משרד הכלכלה האיטלקי האחראית על קידום ופיתוח יצור חשמל מאנרגיות מתחדשות;
"LCF"	-	LCF Management Italia s.r.l. לפרטים אודות התקשרות החברה עם LCF, ראו סעיפים 23.1 ו-23.2 להלן;
"Kuubix Global"	-	Kuubix Global, LLC, חברה המאוגדת במדינת דלאוור בארה"ב אשר אליה הועברה פעילותן של Kuubix Energy, Inc ו- Kuubix Electric, Inc, שני תאגידים המאוגדים במדינת קליפורניה בארה"ב, כחלק מעסקת ההשקעה של החברה בה, המתוארת בסעיף 7.5.4 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 וביום 26 בפברואר 2007 הפכה החברה לציבורית וניירות הערך שלה נרשמו למסחר בבורסה. החברה עסקה בתחילה בתחום הביוטכנולוגיה ומאז חודש יוני 2014 עוסקת החברה בתחום האנרגיות המתחדשות, כאשר שמה שונה לשמה הנוכחי בסמוך לאחר השלמת המעבר לתחום האנרגיות המתחדשות.

נכון למועד הדוח, ג'נריישן קפיטל הינה בעלת השליטה בחברה ומחזיקה (באמצעות סולגרין החזקות) בכ-57.52% מהונה המונפק והנפרע. לפרטים נוספים אודות השליטה בחברה ראו תקנה 21א' לחלק ד' לדוח התקופתי.

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 (באמצעות החזקותיה ב-Kuubix Global). בנוסף, לחברה פעילות בתחום ייזום והקמה של מערכות אגירת אנרגיה בחצרי הלקוח ופעילות הספקת חשמל ללקוחות מסחריים בישראל, אשר תוצאותיהן הכספיות בשנת הדיווח אינן מהותיות.

בהתאם ליעדיה העסקיים והאסטרטגיים של החברה, בכוונת החברה להמשיך לבסס את מעמדה כיצרנית חשמל מובילה בתחום האנרגיות המתחדשות, ובכלל זה, להרחיב את פעילות הייזום, הפיתוח, ההקמה והתפעול של פרויקטים פוטו-וולטאיים (לרבות, בשילוב אגירת אנרגיה) ופרויקטי אגירת אנרגיה בישראל, וזאת לצד הרחבה והעמקה משמעותית של פעילותה בתחום הספקת החשמל בישראל.

כן, להערכת החברה, הצמיחה הצפויה בשוק האנרגיות המתחדשות בישראל לצד המעבר ממודל של מכסות תעריף למודל של מכירה בילטראלית ללקוחות קצה (מודל שוק), צפויים לאפשר לחברה לנצל את פוטנציאל הצמיחה שלה על בסיס מנועי הצמיחה שפיתחה בשנים האחרונים בסמגנטים השונים במקטע הייצור וההספקה, ולשלב בין פעילויותיה השונות. עוד יצוין, כי עם הקמת הפרויקטים אותם מקימה ופועלת להקים החברה מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2, בהיקף כולל של כ-210 מגה-וואט מותקן וכ-440 מגה-וואט שעה אגירה, תחזיק החברה בהיקף מהותי מאוד של אמצעי ייצור בשילוב אגירה, אשר יוכלו לתמוך בפעילות ההספקה של החברה ולמצב את החברה כשחקן משמעותי גם בתחום הספקת החשמל, ולהפוך את החברה מחברת ייצור אנרגיה ירוקה לחברת אנרגיה רב ממדית מוכוונת לקוחות.

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-103 מגה-וואט מותקן; כ-238 מגה-וואט מותקן של מערכות בשלבי הקמה ולקראת הקמה וכ-33.5 מגה-וואט שעה קיבולת אגירה; כ-458 מגה-וואט מותקן בשלבי ייזום ופיתוח מתקדם; וכ-357 מגה-וואט מותקן ו-5,485 מגה-וואט שעה קיבולת אגירה, בשלבי ייזום שונים.

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

2.3. **תחומי הפעילות**

למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות: פעילות בתחום הפוטו-וולטאי (לרבות בשילוב אגירה) בעיקר, בישראל ואיטליה, וזאת לצד פעילות בגרמניה וביוון, וכן פעילות בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב.

להלן סקירה תמציתית אודות תחומי הפעילות של החברה:

2.3.1. פעילות בתחום הפוטו-וולטאי (לרבות בשילוב אגירה)

החברה עוסקת בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, ניהול והפעלה של מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות באמצעות 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, גרמניה ויוון. כן, לחברה פעילות בתחום ייזום והקמה של מערכות אגירת אנרגיה בחצרי הלקוח ופעילות הספקת חשמל ללקוחות מסחריים בישראל (אשר תוצאותיהן הכספיות בשנת הדיווח לא היו מהותיות לפעילותה של החברה).

לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.2 – 7.4 להלן וכן סעיף 3 לחלק ב' לדוח – דוח הדירקטוריון.

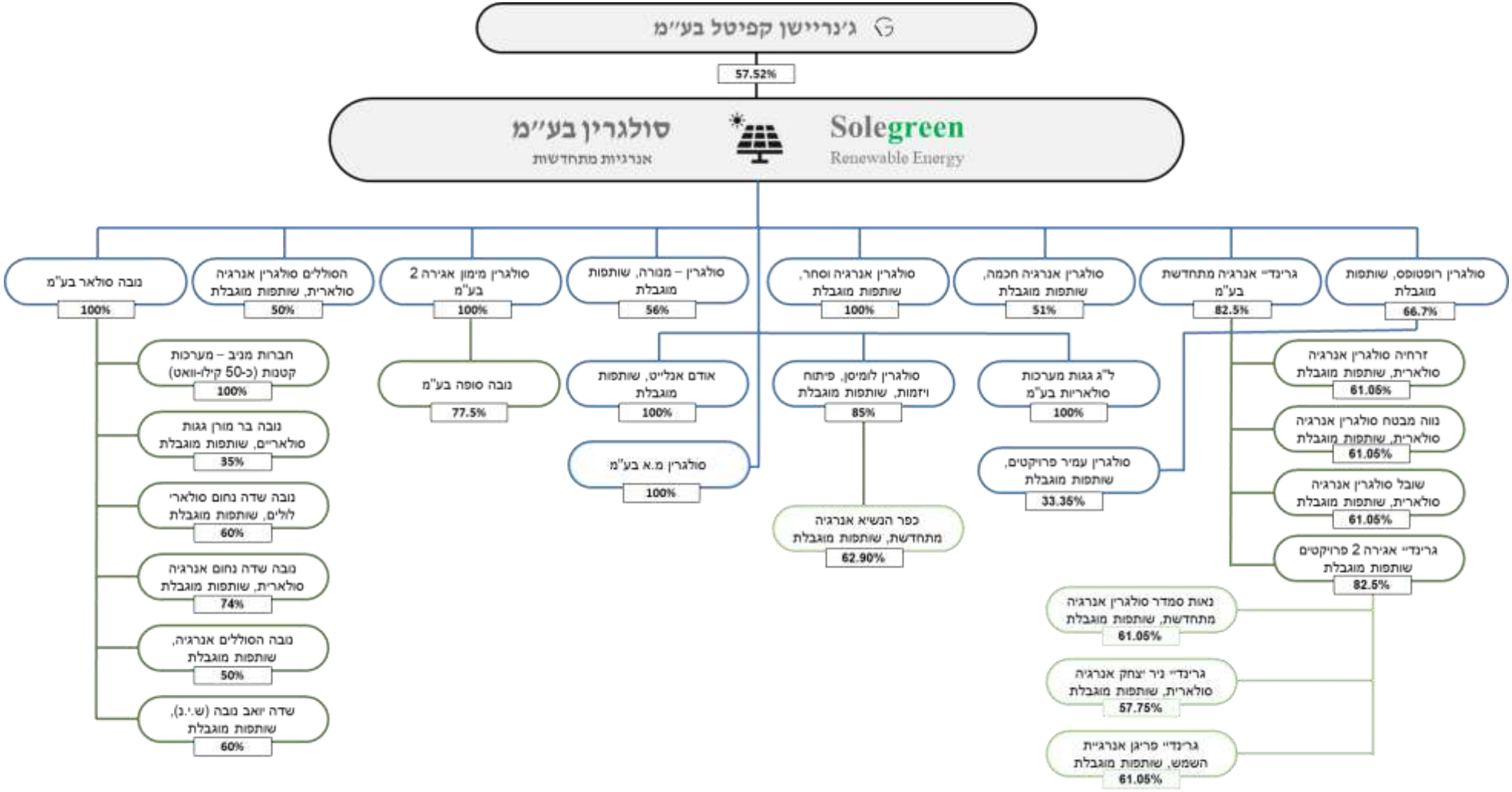
2.3.2. פעילות החברה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב

החברה, באמצעות החזקותיה ב-Kuubix Global, עוסקת במכירה, רישוי והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות ללקוחות קצה בארה"ב. נכון למועד הדוח, פעילות החברה בתחום זה מתבצעת ב-2 מדינות בארה"ב.

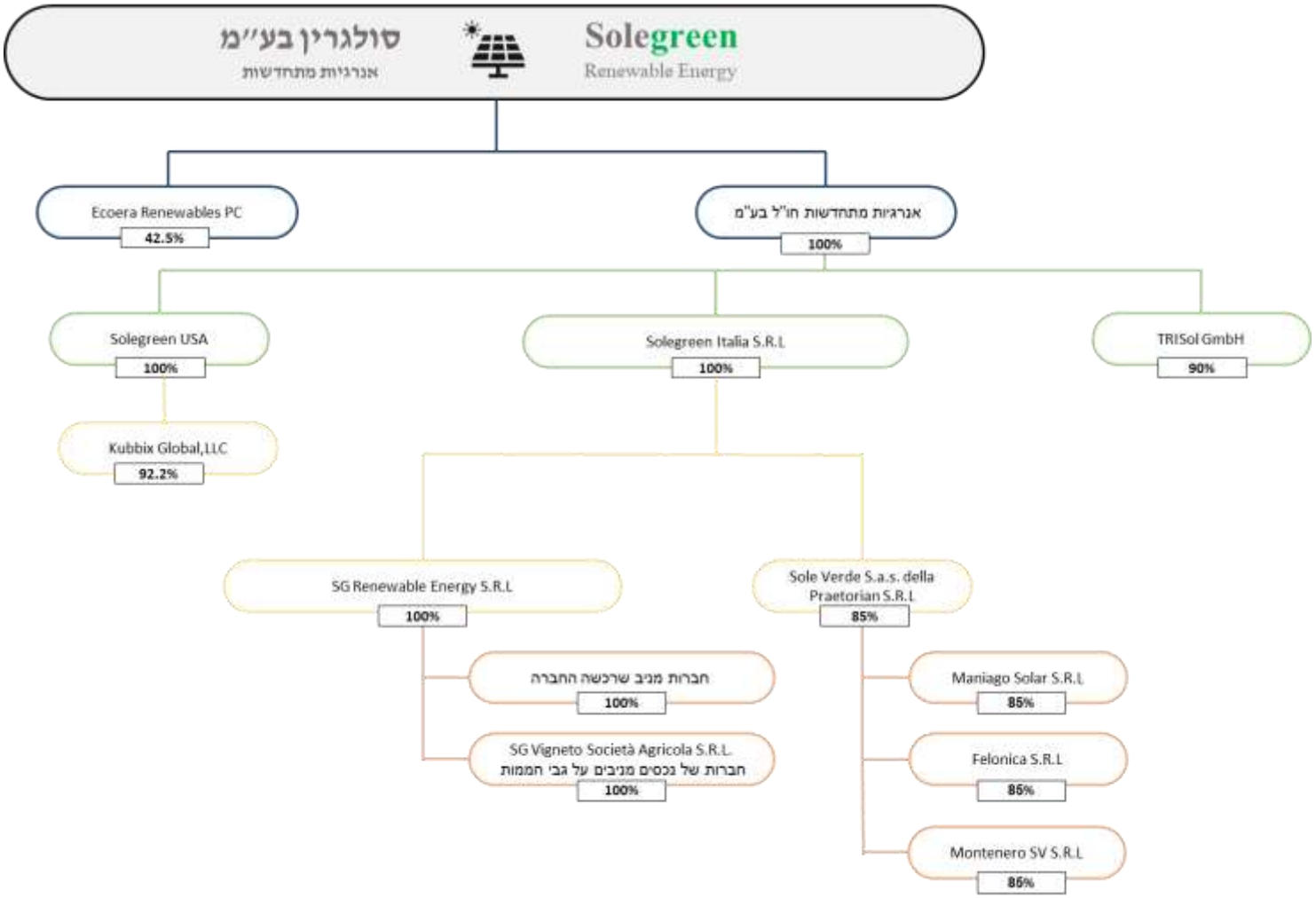
לפרטים נוספים אודות פעילות החברה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב, ראו סעיף 7.5.4(ב) להלן.

2.4. **<u>תרשים מבנה החזקות של הקבוצה</u>[1]**

החזקות עיקריות של החברה בישראל:



החזקות עיקריות של החברה ביחס לפעילותה בחו"ל:



לרשימת התאגידים המוחזקים על ידי החברה , ראו ביאור 10 לחלק ג' – דוחות כספיים.

(1) התרשימים לעיל אינם כוללים תאגידים מוחזקים שאין בהם פעילות ריאלית, ושיעור ההחזקות המוצג בתרשימים משקף את חלקה של החברה (במישרין ובעקיפין).

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

לתיאור תמציתי של שינויים מבניים בחברה שבוצעו בשלוש השנים האחרונות, ראו סעיף 7.5.4 להלן, המתייחס לעסקת ההשקעה של החברה ב-Kuubix Global.

3. **השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו**

לפרטים בקשר עם השקעות בהון המניות של החברה ראו ביאור 25 - 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. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד החלות על החברה מכוח הסכמי המימון לרבות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראו ביאור 18 וביאור 19 לחלק ג' – דוחות כספיים.

4.3. נכון למועד הדוח, לחברה אין יתרת רווחים הניתנת לחלוקה.

חלק שני – מידע אחר

5. **מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה**

בתקופת הדוח, לחברה הכנסות מהתחום הפוטו-וולטאי בישראל ובאיטליה, וכן הכנסות מתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב.[1] לפירוט אודות הכנסות החברה בגין כל תחום פעילות, ראו ביאור 23 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 הפרויקטים של החברה בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה, בייזום ופיתוח מתקדם ובייזום, וכן אומדני תחזיות, ראו סעיף 3 לחלק ב' לדוח – דוח הדירקטוריון.

6. **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים מאקרו כלכליים על פעילות החברה**

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 להפחתת 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 להם 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.

1 באמצעות החזקות החברה ב-Kuubix Global. לפרטים נוספים, ראו ביאור 10.ה לחלק ג' לדוח - דוחות כספיים.

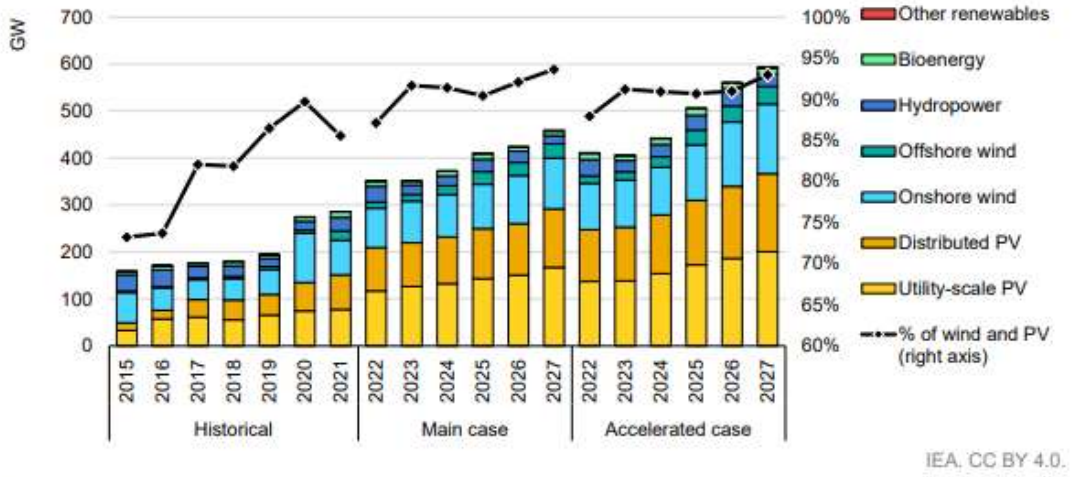
תהליכים גיאופוליטיים ומאקרו כלכליים אשר התרחשו במהלך תקופת הדוח, ובעיקרם המצב הגיאופוליטי בין אוקריאנה לרוסיה, החרפת משבר האנרגיה והעלייה במחירי החשמל הובילו את ממשלותיהן של מדינות רבות וגופים בינלאומיים לעדכן את יעדי ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות לשנים הקרובות ולהציבם על יעדים שאפתניים יותר, זאת במקביל לקידום יוזמות להאצת פיתוח פרוייקטים בתחום האנרגיות המתחדשות.

בחודש מאי 2022 פרסם האיחוד האירופאי את ה- RePower Europe Plan , תכנית הנועדה לצמצם את התלות האירופאית בגז הרוסי.[2] במסגרת התכנית העלה האיחוד האירופאי את חלקה של האנרגיה המתחדשת בצריכת החשמל לשיעור של 45% עד שנת 2030 וזאת לעומת שיעור של 40% אשתקד. על מנת לעמוד ביעד זה, ההספק המותקן הכולל של פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי צפוי לעמוד על כ-600 ג׳יגה וואט וההספק המותקן של פרויקטים בתחום אנרגית הרוח, צפוי לעמוד על כ-510 ג׳יגה וואט ברחבי אירופה.

ההערכות הראשונות הינן כי שנת 2022 צפויה להסתיים עם התקנות שיא של כ-340 ג׳יגה וואט.[3] הנחיות ותוכניות תומכות, הן באירופה והן בארה״ב, כגון RePower Europe ו- Inflation Reduction Act צפויות להאיץ את הפריסה של פרויקטי אנרגיה מתחדשת בשנים הקרובות. יצוין כי על מנת להגיע לאפס פליטות גזי חממה בשנת 2050, הייצור ממקורות אנרגיה מתחדשים נדרש לעלות מכ-29% בשנת 2021 לכ-60% עד שנת 2030, ובכך להציג שיעור גידול שנתי ממוצע של מעל ל-12% במהלך השנים 2022-2030.[4]

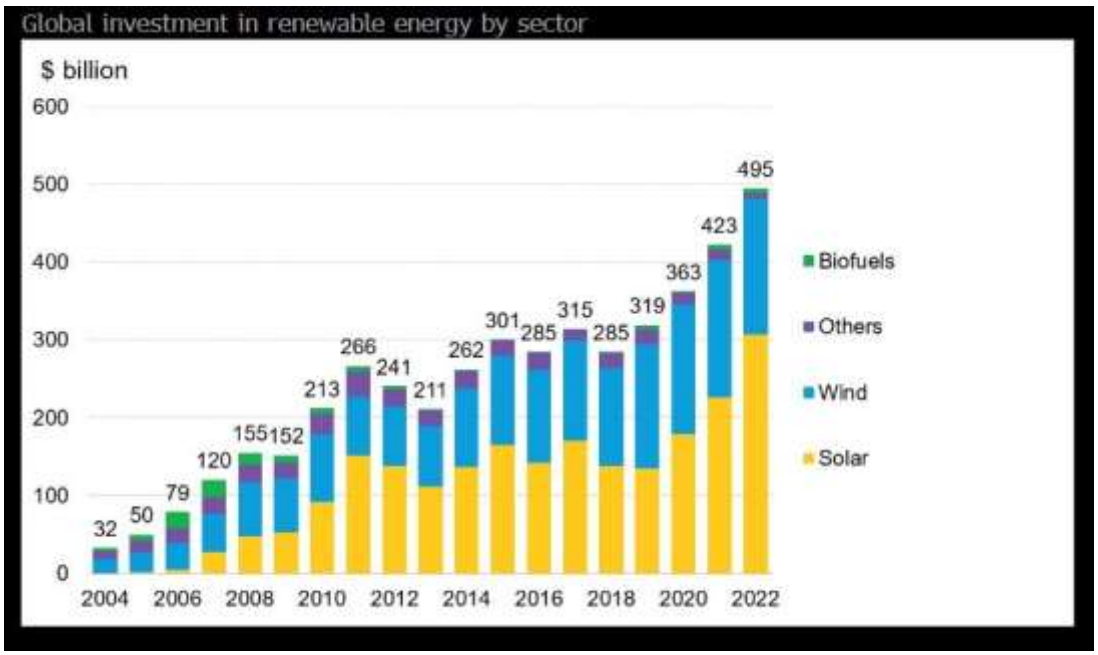
בתרשים שלהלן ניתן לראות את הצפי לגידול העולמי בהספק המותקן במתקני אנרגיה מתחדשת עד שנת 2027, בפילוח לפי טכנולוגיה:[5]

Figure 1.5 Renewable annual net capacity additions by technology, main and accelerated cases, 2015-2027

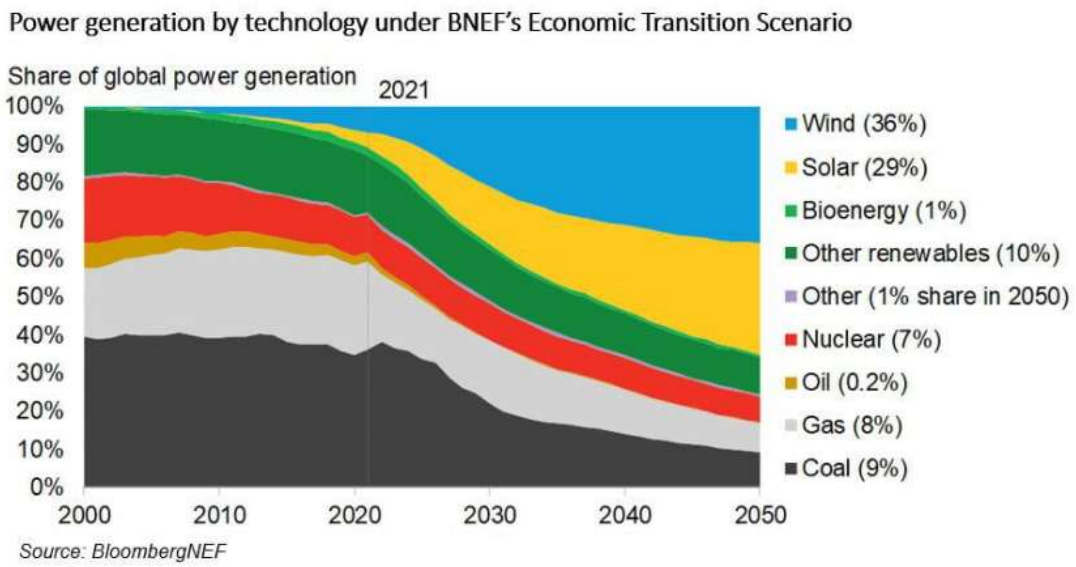


כפי שניתן לראות בתרשים מטה, בעשור האחרון גדלה ההשקעה בתחום האנרגיה המתחדשת בעולם בכ-7.5% בממוצע בשנה, מכ-241 מיליארד דולר בשנת 2012 לכ-495 מיליארד דולר בשנת 2022, כאשר עיקר ההשקעה באנרגיה מתחדשת בשנת 2022 התמקדה בטכנולוגיה פוטו-וולטאית.[6]

2 https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_3131
3 https://www.iea.org/reports/renewable-electricity
4 שם.
5 https://iea.blob.core.windows.net/assets/ada7af90-e280-46c4-a577-df2e4fb44254/Renewables2022.pdf
6 https://about.bnef.com/blog/a-record-495-billion-invested-in-renewable-energy-in-2024



בהתאם לתחזית ארוכת טווח, אנרגיה מתחדשת צפויה להוות החלק העיקרי בייצור אנרגיה בעולם, כאשר זו תתבסס על ייצור אנרגיה מקרינת השמש ומהרוח. להלן תרשים המפרט את השינויים החזויים בהספק העולמי המותקן של אנרגיה מתחדשת לפי סוג הטכנולוגיה:[7]



כמו כן, כ-390 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.[8]

7 New Energy Outlook 2023 – Bloomberg NEF.
8 RE100 Annual Disclosure Report 2022 (February 2023))

6.2. **<u>משבר האנרגיה ומחירי החשמל</u>**

בתקופת הדוח חלה עליה חדה במחירי החשמל במדינות בהן פועלת החברה באירופה ובארה"ב, בין היתר, על רקע הטלת סנקציות על רכישת גז ונפט מרוסיה (כמפורט להלן), וכתוצאה מבצורת וגלי חום כבדים אשר פקדו את אירופה וארה"ב, כאשר מאז תחילת שנת 2023 חלה התמתנות קלה במחירי החשמל (אך אלה עדיין גבוהים).

העלייה במחירי החשמל כאמור צפויה להביא לגידול בהיקף הכנסותיה של החברה ממכירת חשמל מהפרויקטים שעתידה החברה להקים באירופה ובארה"ב החל משנת 2023 ואילך, שכן תמהיל ההכנסות של פרויקטים עתידיים אלה צפוי להיות מבוסס בעיקרו על הסכמים למכירת חשמל.

יחד עם זאת, יצוין כי בשל העלייה החדה במחירי החשמל באירופה, ביום 30 בספטמבר 2022, קיבל האיחוד האירופי החלטה על קביעת תקרה למחירי החשמל שישולמו ליצרני חשמל מאנרגיה מתחדשת לרף של כ-180 אירו ל-1 מגה-וואט שעה, אשר מדינות האיחוד האירופי נדרשות להטמיע באופן מקומי.[9]

יצוין כי באיטליה חקיקה זו טרם הוחלה על מתקנים אשר הוקמו מכוח אסדרות Conto Energia כהגדרתן בסעיף 7.3.1(א) להלן, החלות על המתקנים המניבים שרכשה החברה באיטליה. יחד עם זאת, בתקופת הדוח פרסמה ממשלת איטליה הוראות שעה המגבילות את מחירי החשמל להם זכאים בעלי מתקנים פוטו-וולטאיים באיטליה אשר הוקמו מכוח אסדרות Conto Energia לסך של כ-60 אירו למגה-וואט וזאת בגין רכיב ההכנסה הנובע ממכירת חשמל בלבד (ולא מרכיב הסובסידיה), החל מחודש פברואר 2022 ועד לסוף חודש יוני 2023 ("**הוראות השעה באיטליה**").[10] לפרטים נוספים ראה סעיף 7.3.1(א) להלן.

להפחתת התעריף תחת הוראות השעה באיטליה, קיימת השפעה שלילית על הכנסות החברה במהלך התקופה האמורה ביחס לחלק מהנכסים המניבים שרכשה החברה, אולם, בשים לב לכך שהוראות השעה קצובות בזמן ומשפיעות רק על ההכנסות הנובעות ממכירת חשמל (ולא על רכיב הסובסידיה תחת אסדרות Conto Energia, שהינו רכיב ההכנסה העיקרי של מתקני החברה, בהינתן מחירי חשמל הנוכחיים), וכי ביחס לחלק מהמתקנים מחיר הרכישה הותאם מלכתחילה, או שנקבע מנגנון התאמת מחיר המשקף את ההפחתה הצפויה בהכנסות המתקנים בתקופה האמורה, הרי שלהערכת החברה, החברה צפויה לשמור על יעדי התשואה והרווחיות של הנכסים המניבים האמורים בהתאם ליעדיה.

6.3. **<u>המצב הגיאו פוליטי בין אוקראינה לרוסיה</u>**

למצב הגיאופוליטי שנוצר עם פלישת רוסיה לאוקראינה השפעות מאקרו שונות, ובהן, בין היתר, עליה חדה במחירי החשמל כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, וכן, שימת דגש על חשיבותה של עצמאות אנרגטית, על רקע הטלת סנקציות על רכישת גז ונפט מרוסיה. כן, המצב הגיאופוליטי האמור, הוביל לסדרת החלטות, אשר עשויות להביא להסטה משמעותית והאצה של השקעות בתחום האנרגיות המתחדשות באירופה ובארה"ב.

באירופה, בחודש דצמבר 2022 אימץ האיחוד האירופי שורה של הנחיות להאצת המעבר לשימוש באנרגיה מתחדשת זאת בעיקר על ידי קיצור הליך הרישוי לפרויקטים של אנרגיה מתחדשת,[11] במסגרתן נקבע, בין היתר, כי הליך הענקת היתר עבור פרויקטים של אנרגיה מתחדשת לא יעלה על שלושה חודשים.[12]

---

9 www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2022/09/30/council-agrees-on-emergency-measures-to-reduce-energy-prices

10 Decree-Law no. 115 of 9 August 2022

11 https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-16238-2022-INIT/en/pdf

12 שם.

כמו כן, ממשלת גרמניה הודיעה על הקפאת פרוייקט נורד-סטרים 2 (צינור הגז מרוסיה) כאשר לאחרונה אף חנכה ממשלת גרמניה מקור חלופי להעברת גז.[13] בנוסף, בשל רצונה של ממשלת גרמניה שלא להיות תלויה בצריכת גז מרוסיה, הודיעה ממשלת גרמניה על קיצור לוחות הזמנים להגעה בשנת 2035 ליעד של 100% שימוש באנרגיה מתחדשת.[14]

בארה"ב, במהלך תקופת הדוח הודיע הנשיא ביידן על איסור ייבוא נפט וגז מרוסיה, החלטה אשר לה השלכות רוחב, בין היתר, על תחום האנרגיה המתחדשת והצורך להאיץ את העצמאות האנרגטית של ארה"ב.[15]

להערכת החברה, למצב הגיאופוליטי האמור, לרבות השפעתו על מחירי החשמל, עשויה להיות השפעה חיובית על פעילות החברה בארה"ב ואירופה.

6.4. **<u>חשיפה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית</u>**

במהלך תקופת הדוח נמשכה העליה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם אשר החלה עוד בשנת 2021, זאת כתוצאה מעלייה במחירי הסחורות על רקע אירועים גיאופולטיים שונים כגון התפשטות נגיף הקורונה, המשבר הגיאופוליטי בין רוסיה לאוקראינה ומשבר האנרגיה.

בישראל חצה שיעור האינפלציה השנתי במהלך שנת 2022 את רף ה-5% כאשר סמוך למועד הדוח שיעור זה עמד על 5.3%,[16] ואילו באיטליה ובארה"ב עמד שיעור האינפלציה השנתי על 8.1% ו-6.5% בהתאמה.

כתוצאה מעליית שיעור האינפלציה ועל מנת להתמודד עם העליה כאמור, החלו בנקים המרכזיים בעולם לעלות את שיעור הריבית בשיעורים חדים. בנק ישראל העלה את שיעור הריבית במספר בפעימות, משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.25% בסמוך למועד פרסום הדוח, ואילו בארה"ב ובאירופה עלתה הריבית לשיעור של 5% ו-3.5%, בהתאמה.[17]

לשינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית השפעה על פעילות החברה בטריטוריות השונות בהן היא פועלת, כדלקמן:

ישראל – עיקר פעילות החברה בישראל מתבססת על מכירת חשמל. ככלל, תעריף החשמל עבור רוב הנכסים המניבים של החברה, לרבות הנכסים בהקמה ולקראת הקמה של החברה, צמודים למדד המחירים לצרכן המתעדכן אחת לשנה. משכך, לעליית מדד המחירים לצרכן צפויה להיות השפעה חיובית על הכנסות החברה ביחס לנכסים אלה. יחד עם זאת, השפעה זו צפויה להתקזז בחלקה אל מול השפעת האינפלציה על הוצאות השכירות, התפעול ורכיב החוב הפרויקטאלי (אשר ברובו צמוד גם הוא למדד המחירים לצרכן). כמו כן, החברה התקשרה במערכת הסכמים מול ספקי ציוד לטובת פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה של החברה, אשר אף הם מגדרים חשיפות פוטנציאליות בגין עלייה עתידית במחירי הציוד העיקרי של פרויקטים אלה. לפרטים אודות התקשרויות אלה, ראו סעיפים 16.1 ו- 16.2 להלן.

כמו-כן, בחודש מאי 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ-182 מיליון ש"ח ע.נ הצמודים למדד המחירים לצרכן. בהתאם, המשך עליית שיעור האינפלציה תשפיע לרעה על הוצאות המימון בגין אגרות חוב אלה.

---

13 https://www.reuters.com/business/energy/breackneck-lng-build-out-shows-germany-can-move-fast-scholz-says-2022-12-17

14 https://www.reuters.com/business/sustainable-business/germany-aims-get-100-energy-renewable-sources-by-2035-2022-02-28/

15 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/

16 דין וחשבון בנק ישראל דוח הנגיד– מרץ 2023

17 https://tradingeconomics.com/euro-area/interest-rate ו- https://tradingeconomics.com/united-states/interest-rate

עליה בשיעור הריבית, מטבעה, עלולה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה ביחס לפרויקטים בהקמה ולקראת הקמה של החברה בישראל. יצוין, כי עיקר החוב הפרויקטאלי שנטלה החברה בישראל, נכון למועד הפרסום, אינו מושפע מהעליה בשיעור הריבית, וזאת בשל קיבוע שיעור הריבית בעת משיכות החוב שבוצעו, ואילו החוב הפרויקטאלי שצפויה החברה ליטול ביחס לפרויקטים בהקמה ולקראת הקמה של החברה בישראל, עשוי להיות מושפע מהמגמה האמורה עד למועד משיכת החוב האמור תחת הסכמי המימון הרלבנטיים.

איטליה – הכנסות החברה ממכירת חשמל באיטליה מתבססות על רכיב קבוע (הסובסידיה; אשר אינה צמודה לשינויים בשיעור האינפלציה), ורכיב משתנה (הכנסות ממכירת חשמל; אשר מתבססות על מחיר שוק). כפי שתואר בהרחבה בסעיף 6.2 לעיל, מחד, ישנה השפעה חיובית על הרכיב המשתנה, בשים לב לעלייה במחירי החשמל באירופה, ובכלל זה, באיטליה, אך מאידך, קיימת הגבלה על הרכיב המשתנה לאור הוראות השעה שפורסמו על ידי ממשלת איטליה (כהגדרתן בסעיף 6.2 לעיל). כמו כן, לאינפלציה השפעה שלילית על הוצאות השכירות והתפעול של נכסיה של החברה באיטליה.

לעניין השינויים בשיעור הריבית, לאור הסכם המימון באיטליה כמפורט בסעיף 18.3 להלן, לחברה חשיפה בגין השינוי בשער הבסיס (יורובור 6 חודשים). יחד עם זאת, יצוין כי ביחס לסכומים שנמשכו עד כה תחת הסכם המימון באיטליה (סך של כ-47 מיליון אירו), החברה גידרה 100% מהחשיפה האמורה. כן, בהתאם לתנאי הסכם המימון באיטליה, במסגרת המשיכות הנוספות שצפויה לבצע החברה, החברה נדרשת לגדר את החשיפה האמורה ביחס לשיעור שלא יפחת מ- 75% מהחוב. ולכן, חשיפת החברה ביחס לעליית שיעור הריבית, הינה מגודרת ונוגעת לרכיב הלא מגודר של החוב בלבד, כמפורט לעיל.

להערכת החברה, על אף השפעות האינפליצה והריבית, כמפורט לעיל, החברה צפויה לשמור על יעדי התשואה והרווחיות ביחס לנכסים המניבים שרכשה וצפויה לרכוש החברה באיטליה.

ארה"ב – פעילות החברה בארה"ב מתבססת על מכירת מערכות פוטו-וולטאיות ללקוחות קצה במגזר הביתי בארה"ב. נכון למועד הדוח, שיעור האינפלציה הוביל להתייקרות במחירי הציוד ובכוח האדם אשר הובילה לגידול בעלות המכר. מנגד, משבר האנרגיה שנוצר, כמפורט לעיל, הוביל לעליה במחיר החשמל אשר מגדילה את גובה החיסכון הפוטנציאלי של הלקוחות ביחס לרכישת חשמל מהרשת אל מול הקמת מתקן פוטו-וולטאי לטובת ייצור עצמי. עובדה זו מאפשרת עליה בתמחור הסופי של המערכת הפוטו-וולטאית הנמכרת ללקוח הביתי. בהתאם, במהלך תקופת הדוח החברה החלה בעדכון והתאמת התמחור כלפי מעלה של המערכות הפוטו-וולטאיות אשר נמכרות על ידה.

כמו כן, לעניין חשיפה לעליה בשיעור הריבית בארה"ב, יצוין, כי ל-Kuubix Global אין מסגרות אשראי או חוב אחר (למעט הלוואות בעלים) בסכומים מהותיים; יחד עם זאת, עליית הריבית עשויה להשפיע באופן עקיף על Kuubix Global שכן המימון לרכישת המערכות הנמכרות על ידה (אשר ניתן על ידי גופי מימון חיצוניים) מושפע מעליית הריבית, ובכך, עשוי להביא לירידת הכדאיות שברכישת המערכות על ידי לקוחותיה. יחד עם זאת, בהתאם להערכותיה של הנהלת Kuubix Global, לעליה בשיעור הריבית כאמור, לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על פעילותה של האחרונה.

להערכת החברה, ככל שתימשך מגמת האינפלציה ו/או ככל שיבוצעו העלאות ריבית נוספות של בנקים מרכזים, לרבות בנק ישראל, בהתאם לתחזיות הבנקים המרכזים אשר התפרסמו נכון למועד דוח זה, לא צפויה לחול השפעה מהותית לרעה על התוצאות הכספיות של החברה.

הערכותיה של החברה כאמור לעיל באשר למגמת האינפלציה והעלאת ריבית, המצב הגיאופוליטי בין אוקראינה לרוסיה, משבר האנרגיה ושינויים במחירי החשמל וההשפעות הנובעות מכך על פעילותה של החברה ותוצאותיה הכספיות, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ("מידע צופה פני עתיד"). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד הפרסום. בנוסף, אין ביכולתה של החברה להעריך את

ההשפעות העתידיות של כלל הגורמים לעיל, ככל שתהיינה, על תוצאות פעילותה של החברה בעתיד. 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 להעריכן באופן לרבות בין היתר, שינויים בתחזיות ו/או במדיניות בנק ישראל או בנקים מרכזיים בעולם, שינויים במצב הגיאופולטי בין אוקראינה לרוסיה והימשכות משבר האנרגיה מהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 להלן.

6.5. **<u>פוטנציאל השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה</u>**

נכון למועד הפרסום, עדיין קיימת ברחבי העולם, כתוצאה מנגיף הקורונה, אי ודאות, בין היתר, באשר לפעילות העסקית במשק, יכולת לקדם תוכניות 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.

יחד עם זאת, בתקופת הדוח, לא הייתה השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה בטריטוריות השונות שבהן פועלת החברה, בשל אי הודאות האמורה ועיקר השפעות המאקרו על פעילות החברה נבעו מגורמי המאקרו שצוינו לעיל (משבר האנרגיה, השינויים בשיעור האינפלציה והריבית והמלחמה בין רוסיה לבין אוקראינה), לצד גורמי הסיכון האחרים שהחברה חשופה להם.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה מהוות 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.

6.6. **<u>שוק האנרגיה המתחדשת בישראל</u>**

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.[18]

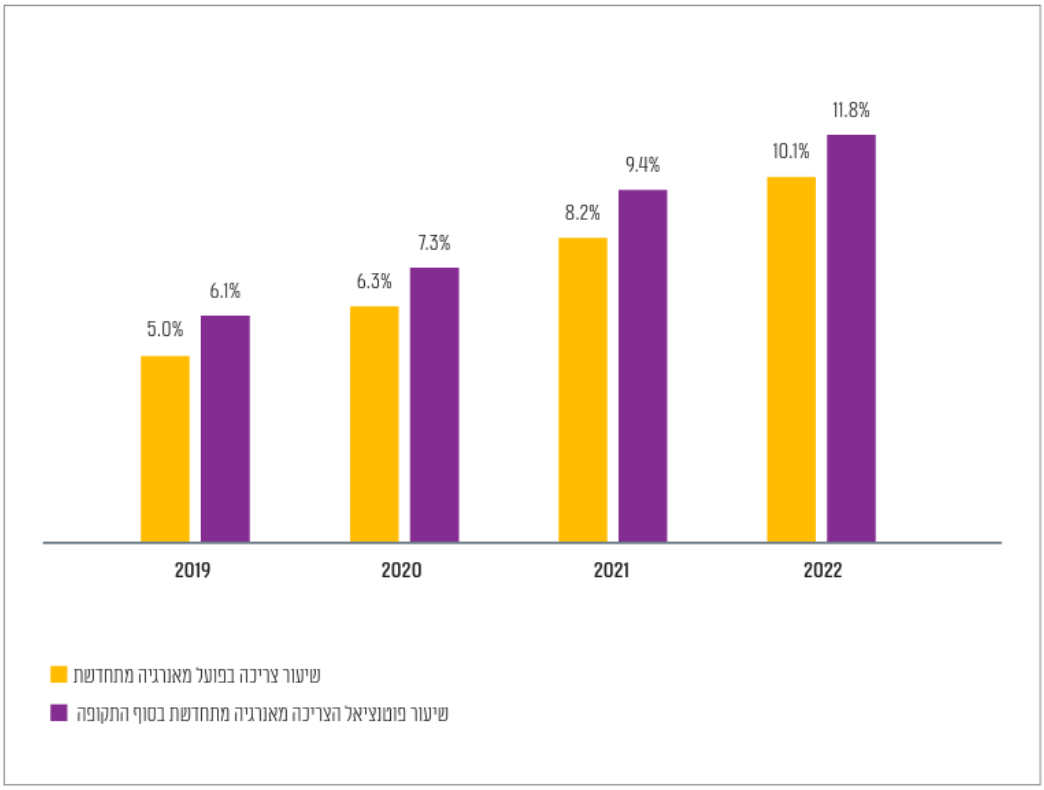
במהלך חודש אוקטובר 2020, ובהמשך להחלטות ממשלה קודמות בנושא יעדי מדינת ישראל ביחס למעבר לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, אישרה הממשלה במסגרת החלטה מס' 465 יעדי ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות חדשים, לפיהם היעד לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות עד לסוף שנת 2025 יגדל ל-20% ועד לסוף שנת 2030 יגדל ל-30%.

לפי נתוני רשות החשמל,[19] נכון לסוף שנת 2022 עמד ההספק המותקן של מתקני ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בישראל על כ-4.8 ג'יגה-וואט, כאשר שיעור הצריכה בפועל מאנרגיות מתחדשות נכון לסוף שנת 2022 עמד על שיעור של 10.1% (עם פוטנציאל צריכה של 11.8%). 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-37% לשנה בממוצע בין השנים 2018- 2022.

---

18 https://www.gov.il/he/departments/general/renewable_energy.

19 דו"ח מצב – ייעדי אנרגיה מתחדשת במשק החשמל, פברואר 2023.



בהמשך לרפורמה שבוצעה במשק החשמל, משרד האנרגיה ורשות החשמל ממשיכים לפעול באינטנסיביות להסדרת מקטעים שונים של משק החשמל בישראל, ופרסמו, בין היתר, מפת דרכים לפיתוח מקטע הייצור, ותכנית לפיתוח מקטע ההולכה, אשר מהווה חסם מרכזי לפיתוח תחום האנרגיות המתחדשות בישראל, אשר 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(ח) להלן.

בחודש אוגוסט 2020, פרסמה רשות החשמל תוכנית מפורטת להגדלת יעדי ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות לשנת 2030, במסגרתה נקבע כי כדי להבטיח עמידה ביעדים אלה יש לנקוט במספר צעדים משלימים 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 רשות החשמל, 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-וולטאים כשימוש נלווה בתכניות, יצירת וודאות ליזמים בנוגע לתנאים לשימוש בקרקע, חיוב התקנת מתקנים פוטו-וולטאים בבניה חדשה ומיצוי פוטנציאל השטחים הדואליים (כגון: כבישים, מחלפים, חניונים, מאגרי מים וכיו"ב).

לקראת כינוס ועידת האקלים בגלזגו, סקוטלנד, שהתכנסה בשנת 2021, התקבלו החלטות ממשלה ובהן התייחסות לקידום אנרגיה מתחדשת. ביניהן, 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",[20] וכוללים, בין היתר, מתן פטור מהיטל השבחה (הוראת השעה) למתקנים פוטו-וולטאים שיוקמו בתחום שטחים כלואים במחלפים, או על רמפות או סוללות בצידי המחלף, על גבי קירות תמך או מיגון אקוסטי בייעודי קרקע מסוימים, או כקירוי חניונים פתוחים; הקלה בקשר עם תכנון ובניה של מתקני אנרגיה ובהם מתקני אגירת אנרגיה ומתקנים פוטו-וולטאים באמצעות הוספת מתקני אגירת אנרגיה ומתקני אגרו PV (כהגדרת המונח בסעיף 6.10 להלן) לסוגי המתקנים שמתן היתר בניה בעניינם יכול להיעשות מכוח תכנית מתאר ארצית כאמור בסעיף 145(ח)(2) לחוק ההסדרים; והוספת מתקני אגירת אנרגיה, מתקני מיתוג ומתקני השנאה להגדרת "תשתיות לאומיות", ובכך לאפשר אישורן של תכניות בוועדה לתשתיות לאומיות.

ביום 6 במרץ 2022 פרסמה רשות החשמל החלטה המאפשרת שילוב מתקני אנרגיה מתחדשת ברשת ההולכה במודל השוק הסיטונאי (החלטה מס' 62703) ובצידה אסדרת ברירת מחדל המאפשרת חיבור של מתקנים כאמור גם אם לא קודמו במסגרת אסדרה תעריפית אחרת, וזאת עד למכסה של 1,000 מגה-וואט (החלטה מס' 62704). כן נקבעה אסדרה לקביעת תעריף הגנה מינימאלי למתקנים הנ"ל.[21] לפי החלטות אלו, לראשונה בישראל, מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה 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). בנוסף, לפי ההחלטות, תינתן אפשרות למתקני אנרגיה מתחדשת (לרבות בשילוב אגירה), להשתלב ברשת ההולכה, ללא הליך מקדים וללא צורך בקביעת תעריף הזנה קבוע על ידי רשות החשמל ולמכור את החשמל המיוצר במתקן למנהל המערכת בהתאם לכללי השוק הסיטונאי המוסדרים באמות המידה.

ביום 5 באוגוסט 2020 פרסמה רשות החשמל החלטה בנושא עקרונות לפתיחת מקטע ההספקה במשק החשמל למספקים חדשים ולאספקה לצרכנים ביתיים, באופן הדרגתי (החלטה מס' 58604), אשר קובעת עקרונות שעל בסיסם מקטע ההספקה 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 כמכסה כללית לכל סוגי הצרכנים והיתרה כמכסה ייעודית לצרכנים ביתיים).[22] ביום 3 במרץ 2021 פרסמה רשות החשמל את אמות המידה להסדרת פעילותם של המספקים החדשים (החלטה מס' 60105).

בהחלטות מהימים 18 בינואר 2022 ו-15 ביוני 2022 החליטה רשות החשמל על הגדלת מכסת ההספקה למספקים שאין ברשותם אמצעי ייצור ב-1,040 מגה-וואט במצטבר (בשתי פעימות).[23] עוד קבעה הרשות משטר תעריפי חדש להגברת התמריץ להתאמת צריכת החשמל לשעות שיא הייצור ולשילוב מתקני אגירה

20 חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו–2022), התשפ"ב-2021.
21 https://www.gov.il/he/departments/policies/63801https
22 https://www.gov.il/BlobFolder/policy/58604/he/Files_Hachlatot_58604.pdf .
23 https://www.gov.il/he/departments/policies/62207.

ברשת,[24] וכן עקרונות וכללים לקידום פריסה ארצית רחבה של מונים חכמים לתמיכה ביצירת התחרות במקטע ההספקה.[25] 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,[26] כאשר ביום 14 בפברואר 2022 הוענק לתאגיד בבעלות מלאה של החברה רישיון הספקה, אשר במסגרתו בכוונת החברה לבצע עסקאות בילטרליות כמפורט בסעיף 7.2.6(ד) להלן.

בהמשך לכך, ביום 30 לאוגוסט 2022 החליטה רשות החשמל על פתיחת אסדרת שוק למתקני ייצור ואגירה ברשת החלוקה וזאת החל מתחילת שנת 2024, אשר הסדירה, בין היתר, את האפשרות למכור חשמל ממתקני ייצור בעסקה בילטרלית למספק פרטי ("**אסדרת מודל השוק**").[27]

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

6.7. **<u>שוק האנרגיה המתחדשת באיטליה</u>**

שוק האנרגיה המתחדשת באיטליה הנו מהגדולים בעולם. נכון לסוף שנת 2022 ההספק המותקן של פרויקטיים בתחום האנרגיה המתחדשת באיטליה עמד על היקף כולל של כ-64.5 ג'יגה-וואט, מתוכו כ-25 ג'יגה-וואט מיוחסים לפרויקטים פוטו-וולטאיים.[28] על פי התחזיות, עד שנת 2025 ההספק המותקן של אנרגיה מתחדשת צפוי להגיע להיקף של כ-84 ג'יגה-וואט, כאשר כ-42.1 ג'יגה וואט מתוכו מיוחסים למתקנים פוטו-וולטאיים.[29]

בעשור האחרון, מקדמת ממשלת איטליה מדיניות תומכת למעבר לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת 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). התוכנית נועדה לסייע למדינות האיחוד האירופאי לקבוע תוכנית שתבטיח צמיחה מיטבית של אנרגיה מתחדשת עד לשנת 2030.[30]

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% לכל הפחות עד לשנת 2030 (בהתאם ליעד של האיחוד האירופאי לשנה זו); (ב) סיוע ממשלתי בהקמת עסקים קטנים ובינוניים שפעילותם הנה בתחום האנרגיה המתחדשת; ו-(ג) צריכת חשמל מאנרגיה מתחדשת בשיעור של לפחות כ-55% מסך הצריכה הכוללת במדינה עד לשנת 2030.[31] למיטב ידיעת החברה, היעדים במסגרת התוכנית עתידים להתעדכן במהלך השנה הקרובה.[32]

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

---

24 https://www.gov.il/he/departments/policies/63609
25 ה https://www.gov.il/he/departments/policies/61111 ו- https://www.gov.il/he/departments/policies/62404 :
26 נוסח רישיון למספקים שאין ברשותם אמצעי ייצור (פורסם ביום 1 ביוני 2021):
https://www.gov.il/he/departments/news/rish_aspaka_2021
27 https://www.gov.il/he/departments/policies/63704 וכן: https://www.gov.il/he/departments/policies/64603
28 https://www.terna.it/en/electric-system/statistical-data-forecast/statistical-publications
29 בהתאם לתחזית שנמסרה לחברה מיועצה החיצוניים באיטליה
30 Italy NECP 2019 ,Italy national energy plan 2017.
31 שם.
32 בהתאם למידע שקיבלה החברה מיועצה החיצוניים באיטליה.

בחודש דצמבר 2021 נכנס לתוקף חוק אשר קובע הקלות שונות בהליכי האישור של מתקנים פוטו-וולטאיים ומתקני אגירה על מנת לקצר ולפשט את הליכי הרישוי הדרושים למתקנים אלו.[33] חקיקה נוספת ברוח זו נמצאת גם היא בהליכי חקיקה וצפויה להכנס לתוקף בחודשים הקרובים.

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 וכן בתקופת הדוח החילה ממשלת איטליה הפחתה ביחס לתעריפים תחת אסדרות אלה כמופרט בסעיפים 7.3.1(א) להלן.

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

6.8. **<u>שוק האנרגיה המתחדשת בארה"ב</u>**

ארה"ב הנה מהמדינות המובילות בעולם בתחום האנרגיה המתחדשת, ותחום זה, מצוי בתאוצה משמעותית, עם צפי להתרחבות משמעותית בתחום הפוטו-וולטאי בשנים הקרובות, כמפורט להלן.

ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית 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.[34]

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 קידם הצעות לתכניות מימון פדראליות לתמיכה במעבר לשימוש בלעדי באנרגיה מתחדשת.[35]

עוד הכריז הנשיא ביידן שיעדיה של ארה"ב הינם הפחתת פליטות גזי החממה בכ-50%-52% עד לשנת 2030, וזאת ביחס לרמות פליטות גזי החממה שנמדדו בארה"ב בשנת 2005, וכן הפחתת פליטות גזי חממה ב-100% עד לשנת 2050. יעדים אלו יחייבו כמו כן עמידה ביעדים הנוגעים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת.[36]

בנוסף כפי שצוין בסעיף 6.3 לעיל, גם למצב הגאופוליטי ביחס לפלישת רוסיה אל אוקראינה, עשויות להיות השלכות רוחב, בין היתר, על תחום האנרגיה המתחדשת והצורך להאיץ את העצמאות האנרגטית של ארה"ב ולהאצה של השקעות בתחום האנרגיה המתחדשת.

במסגרת מדיניות הממשל בארה"ב כאמור, במהלך חודש אוגוסט 2022, אישר בית הנבחרים בארה"ב את ה- Inflation Reduction Act of 2022 [37] ("**IRA**") אשר נחתם על-ידי הנשיא ביידן, הכולל השקעה של כ-369 מיליארד דולר בקידום תוכניות אקלים ואנרגיה, לרבות מספר תמריצים לפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת ובכלל זה תמריצים ביחס לתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות (כמפורט בסעיף 7.5.2 להלן). עוד יצוין, כי בנוסף להטבות הניתנות ברמה הפדראלית, מדינות רבות בארה"ב ובהן קליפורניה וטקסס, פועלות לקידום ויישום מדיניות להגברת ייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת. לפרטים

---

33 Legislative Decree 199/21

34 U.S. energy facts explained - consumption and production - U.S. Energy Information Administration (EIA).

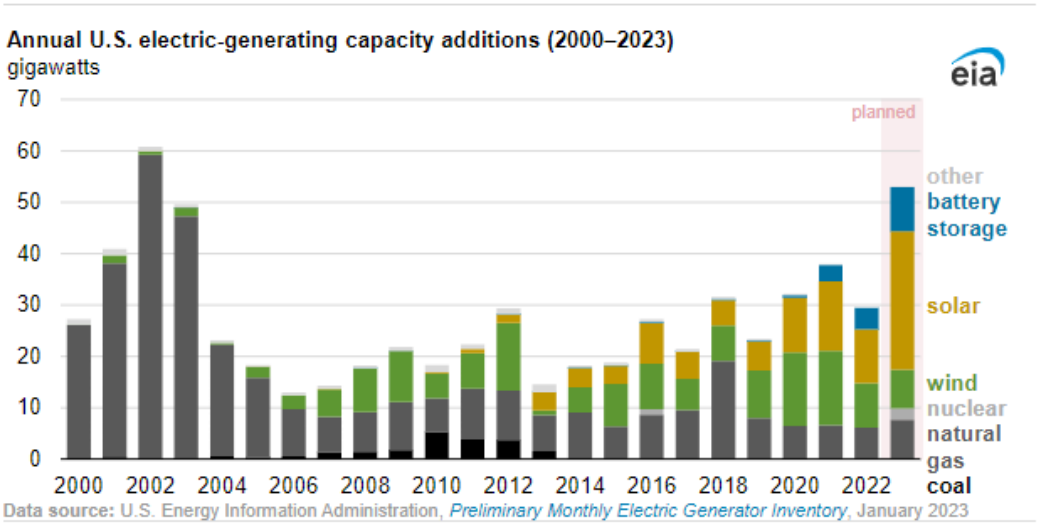
35 www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2021/01/20/paris-climate-agreement.

36 www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2021/04/23/fact-sheet-president-bidens-leaders-summit-on-climate/.

37 https://www.irs.gov/inflation-reduction-act-of-202

נוספים אודות תמריצים ברמה המדינתית הניתנים לשם קידום ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, ראו סעיף 7.5.2 להלן.

כפי שניתן לראות בגרף מטה, בשנת 2022 הושלמה התקנתם של פרוייקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בהספק מותקן כולל של כ-25.1 ג׳יגה וואט (utility-scale) ברחבי ארה״ב, מתוכם כ-12.6 ג׳יגה וואט מתקנים פוטו-וולטאים, כ-8.5 ג׳יגה וואט פרוייקטים בתחום אנרגיית הרוח וכ-4 ג׳יגה וואט (כ-12.2 קיבולת אגירה שעה) של סוללות לאגירת אנרגיה. יצוין, כי בתחום אגירת האנרגיה, שנת 2022 הייתה שנת שיא כאשר נכון למועד פרסום הדוח עומד ההספק המותקן המניב של האנרגיה המתחדשת בארה״ב על סך של כ- 227 ג׳יגה וואט המאפשר הספקת חשמל ל-61 מיליון בתי אב בארה״ב.[38]



כניסתו לתוקף של ה- IRA הביאה לעלייה משמעותית בפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בפיתוח, כאשר נכון לסוף שנת 2022, סך ההספק המותקן של פרויקטים בתחום האנרגית המתחדשת עמד על כ-135 ג׳יגה וואט מתוכם כ-42 ג׳יגה וואט בשלבי הקמה וכ-93 ג׳יגה וואט בשלבי פיתוח מתקדם. כמו-כן, במהלך שנת 2022 נחתמו הסכמים חדשים לרכישת חשמל (PPA) בהיקף של כ-29 ג׳יגה וואט מתוכם, כ-20 ג׳יגה וואט מיוחסים ללקוחות תאגידיים, כאשר כ-75% מסך ההסכמים מיוחסים לתחום הפוטו-וולטאי.[39]

6.9. <u>אגירת אנרגיה וניהול רשתות חשמל</u>

לאור המעבר של מדינות רבות מייצור חשמל מדלקים מזהמים למקורות שונים בתחום האנרגיה המתחדשת, 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 מאנרגיה מתחדשת, 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.

---

38 https://cleanpower.org
39 https://cleanpower.org

6.10. **<u>ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית על גבי ובשילוב גידולים חקלאיים (אגרו PV)</u>**

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

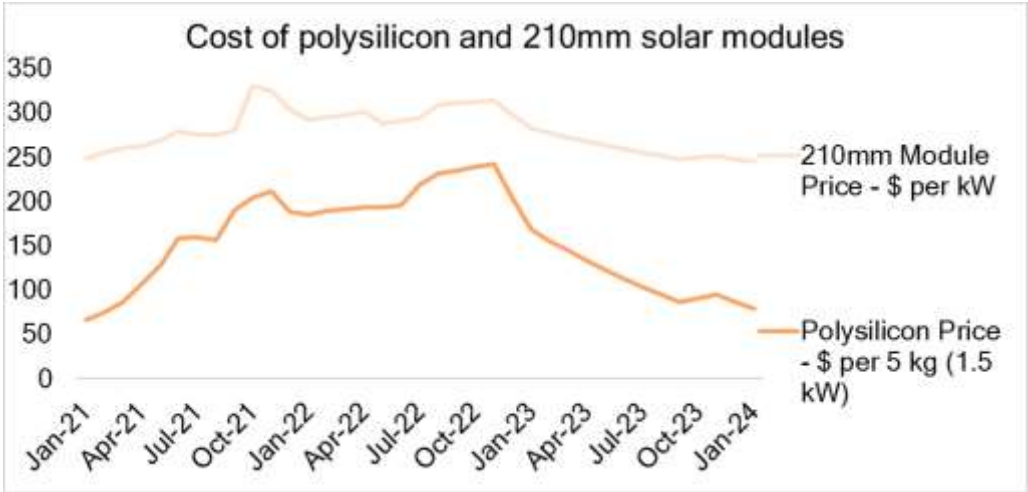
למידע נוסף אודות פעילות החברה בתחום האגרו PV, ראו סעיף 7.2.6 (ו) להלן.

6.11. **<u>עלות וזמינות חומרי גלם</u>**

6.11.1. <u>חומרי גלם עבור מערכות פוטו-וולטאיות</u>

המתקנים הפוטו-וולטאיים שמקימה החברה מבוססים, בין היתר, על רכש של מספר רכיבים, כאשר העיקריים שבהם הינם פאנלים סולאריים וממירי זרם, כמפורט בסעיף 7.1 להלן. כמתואר בגרף מטה,[40] עד לסוף שנת 2022 חלה עלייה משמעותית בעלות הפאנלים הסולאריים המהווים את חומר הגלם העיקרי במתקנים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, אשר נובעת בין היתר, מהמצב הגיאופוליטי שנוצר עקב המלחמה בין רוסיה לבין אוקראינה, המשך הסגרים המתמשכים בסין וברחבי העולם. יחד עם זאת, החל משנת 2023 החלה מגמת ירידה במחירי הפאנאלים הסולאריים וממירי הזרם אשר להערכת החברה, צפויה להימשך גם בשנת 2024.

בגרף מטה ניתן לראות את תנודת מחירי המודולים (פאנלים סולאריים) ומחירי הסיליקון במהלך השנתיים החולפות.

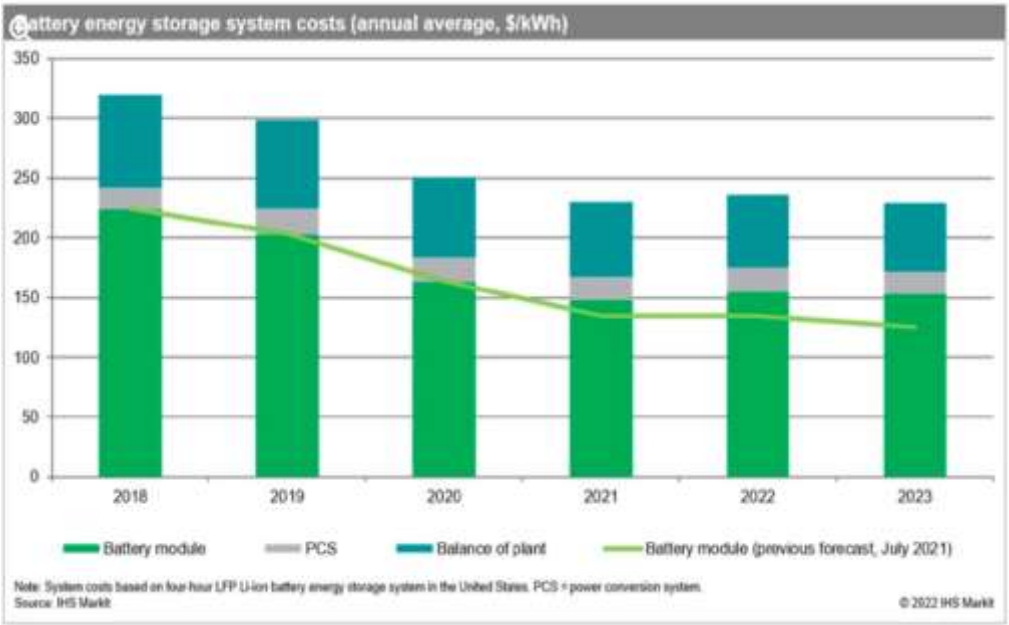


6.11.2. <u>חומרי גלם עבור מערכות אגירת אנרגיה</u>

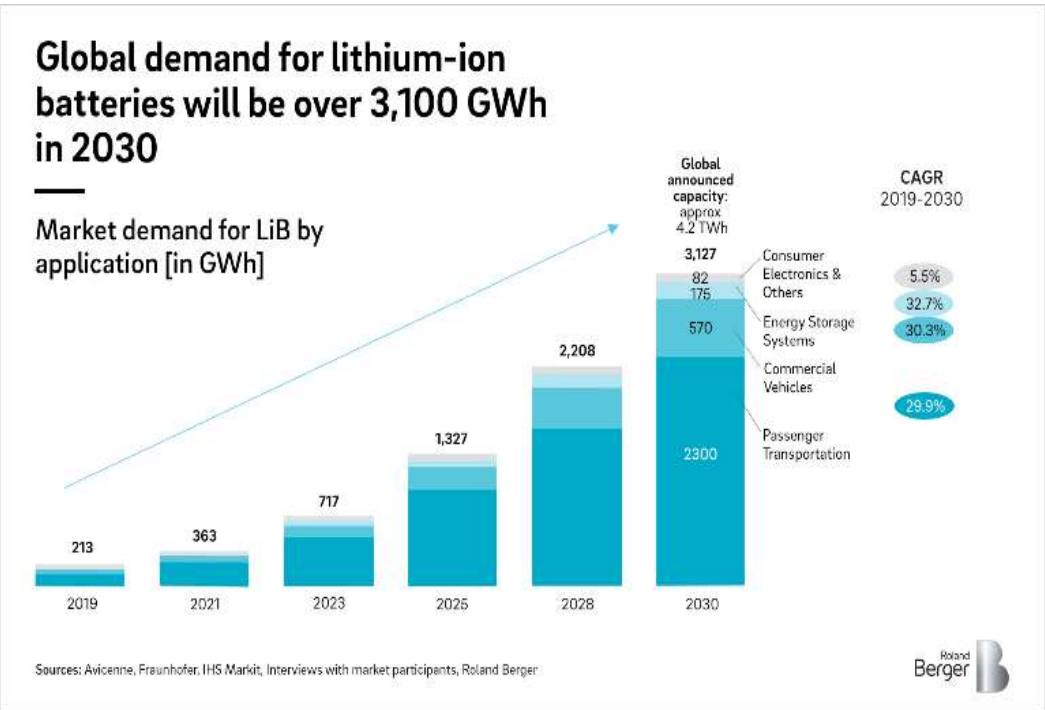
עד לשנת 2021, מחירי פתרונות טכנולוגיים שונים בתחום אגירת האנרגיה, היו מצויים במגמת ירידה. ירידה בעלות מערכות אגירת האנרגיה תאפשר לשמור ואף להגדיל את הרווחיות שתפיק החברה ממתקנים פוטו-וולטאים משולבי פתרונות אגירה, אשר יוקמו על ידה בהמשך. נכון למועד הדוח, פיתרון האגירה השכיח ביותר, המצוי בשימוש ביחס למערכות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשילוב אגירה, הינו פיתרון אגירה המבוסס על סוללות ליתיום. כפי שניתן לראות

40 solarbuildermag.com/news/price-of-polysilicon-expected-to-steeply-fall-in-2023-are-module-prices-next.

בתרשים מטה,[41] בעשור האחרון מחירי סוללות הליתיום ירדו בשיעור משמעותי אולם החל מחודש ינואר 2021, החלה עלייה 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 צפוי להמשיך לרדת בשנים הקרובות, וזאת בין היתר, בשים לב לגידול המשמעותי בכושר הייצור של יצרני מערכות אגירה, בפרט יצרנים מסין, כפי שניתן לראות בתרשים מטה :[42]



41 https://cleantechnica.com/2022/08/19/polysilicon-glut-cheaper-solar-panels/

42 https://cleantechnica.com/2022/08/19/polysilicon-glut-cheaper-solar-panels

6.12. **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 על-ידי עסקאות גידור מעת לעת, זאת בשים לב לאופי ההשקעה והיכולת לצפות את תזרים המזומנים הצפוימאותה השקעה. כמו כן, כחלק משיקולי ביצוע עסקאות הגידור, החברה בוחנת את צפי ההשקעות העתידיות באותן טריטוריות (השקעות בפרוייקטים בייזום), וכנגזרת, 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 כ-70% מגובה ההשקעה, זאת בשים לב ליכולת לצפות את תזרים המזומנים שצפוי לנבוע מאותן השקעות.

6.13. **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 ולשפר את התפוקות שלהן. 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.

6.14. **מזג האוויר**

למזג האוויר השפעה ישירה על תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות ומשכך, השפעה על רווחיות הפרויקטים שבבעלות החברה, שכן תפוקתן של המערכות הפוטו-וולטאיות תלויה במידה רבה בחשיפת הפאנלים הפוטו-וולטאיים לקרינת השמש ובתנאי הטמפרטורה, הרוח והלחץ האטמוספרי בהם הם מצויים. 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 לשם שמירת 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 27 להלן.

המידע המובא לעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, נתוני מאקרו וכיו"ב כולל 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 27 להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

7. **להלן תיאור עסקי התאגיד בתקופת הדוח**

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 פאנלים 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, מפיקים 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).

בישראל, 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. יצוין, כי במערכת פוטו-וולטאית המשולבת עם מערכת אגירת אנרגיה, ניתן להזרים את החשמל המיוצר במערכת ונאגר במערכת האגירה, גם בשעות בהן המערכת אינה מייצרת, וכי תחת אסדרת מודל השוק (כהגדרתה בסעיף 6.6 להלן), ניתן יהיה למכור את החשמל המיוצר במערכת גם לצדדים שלישיים שאינם חח"י.

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 6.10 לעיל. נכון למועד הדוח, בישראל טרם קיימת אסדרה להקמת מתקני אגרו PV.

7.2. <u>פעילות החברה בתחום הפוטו-וולטאי בישראל</u>

7.2.1. <u>כללי</u>

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 חיובית (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 לפרקים 8.12 ו-7.2 לקובץ החלטות 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 שייוצר תחת הפרויקטים ושעבוד התקבולים לטובת הגורם המממן ; (ה) הגדרת עקרונות מסחריים אשר יכללו בהסכם השותפות שייחתם עם בעל הזכויות, לרבות מנגנוני קבלת החלטות, אופן העמדת ההון העצמי ושיעור ההחזקה המירבי בשותפות הפרויקט לבעל הזכויות בקרקע.

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. <u>האסדרות בתחום הפוטו-וולטאי</u>

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. יצוין, כי עם כניסתה לתוקף של אסדרת מודל השוק החל מיום 1 בינואר 2024 (ראו סעיף 6.6 לעיל, וסעיף 7.7.2(ג) להלן), ניתן יהיה להקים מתקנים פוטו-וולטאיים ללא קבלת הקצאת מכסה לשייכם למספק ללא אמצעי ייצור ("**מספק חשמל וירטואלי**"), ולמכור את החשמל המיוצר במתקנים אלה תחת הסכמי מכירת חשמל בילטראליים.

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

א. **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 לתקופה של 20 שנה ממועד תחילת ההפעלה המסחרית, צמוד למדד המחירים לצרכן. צרכן שביקש להקים מערכת וליהנות מהסדר תעריפי זה נדרש לעמוד במספר תנאים שנקבעו על ידי רשות החשמל (כפי ששונו מאסדרה לאסדרה). נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 327 מערכות הפועלות תחת אסדרה זו, בעלות הספק מותקן כולל של כ-16.2 מגה-וואט.

אסדרות מבוססות מכסות עם 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. ביום 13 בינואר 2021 במסגרת עדכון להחלטה 58001 האריכה רשות החשמל את תוקפה של אסדרה זו עד ליום 31 בדצמבר 2021 וכן קבעה כי החל מיום 1 במרץ 2021 התעריף שישולם למתקן שישולב לפי אסדרה זו ישוקלל בהתאם להספק המתקן המבוקש וההספק המצטבר של המתקנים ששולבו לפי האסדרה לפניו.

ביום 15 בדצמבר 2021, במסגרת החלטה מס' 62002 הוארך בשנית תוקפה של אסדרה זו עד ליום 31 בדצמבר 2023. לקראת מועד פקיעת האסדרה (דצמבר 2023), הרשות תבחן את אופן המשכה, לרבות גובה התעריפים.[43]

כמפורט בסעיף 7.2.6(ב) להלן, החברה יוזמת ומקימה מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מסחריים תחת אסדרה תעריפית זו באמצעות סולגרין גגות.

ב. **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, 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. עבור מתקן שלא יסונכרן לרשת החשמל עד למועד המחייב שנקבע בהליך התחרותי הרלבנטי בתום התקופה שהוגדרה לכך, כלל הזכויות הקשורות למכסה יפקעו וערבות ההקמה שהועמדה בקשר לאותו מתקן תחולט במלואה. במסגרת ההליכים התחרותיים בוטל הצורך ברישיון מותנה בכלל וברישיון ייצור למתקנים מתחת ל-16 מגה-וואט בפרט.

<u>להלן נתונים אודות מערכותיה של החברה אשר הוקמו או יוקמו מכוח הליכים תחרותיים</u>:

ההליך התחרותי	מועד הזכייה	הספק (DC)	תעריף ל-1 קווט"ש (אג')	תקופת התעריף	ערבות הקמה (אלפי ש"ח)	סטטוס
הליך תחרותי מס' 2 - מתח גבוה	דצמבר 2017	5.1	19.78	23 שנים מהפעלה מסחרית	-	הפעלה מסחרית
הליך תחרותי מס' 3 - מתח גבוה	אפריל 2019	25.5	18.18	23 שנים מהפעלה מסחרית	הושבה במלואה	הפעלה מסחרית
הליך תחרותי מס' 4 - מתח גבוה	נובמבר 2019	10.3	17.98	23 שנים מהפעלה מסחרית	הושבה במלואה	הפעלה מסחרית
הליך תחרותי בשילוב אגירה מס' 2 - מתח גבוה	דצמבר 2020	~210 (וכ-440 מגה וואט שעה קיבולת אגירה)	17.45	מהפעלה מסחרית ועד ליום 29.12.2045	57,360	הקמה ולקראת הקמה

יצוין, כי ביום 31 בינואר 2023 פרסמה רשות החשמל שימוע בדבר תיקון אמות מידה לקביעת תעריף משלים למתקני ייצור חשמל מבוזר בטכונולוגיה פוטו-וולטאית לצריכה עצמית והעברת העודפים לרשות החשמל, המשלבים מתקני אגירה ללא מונה נפרד. במסגרת השימוע מציעה רשות החשמל לעודד הזרמת אנרגיה בשעות הערב באמצעות אגירה, על-ידי מיצוי טוב יותר של המקום השמור ברשת לכל מתקן ייצור.

43 https://www.gov.il/he/departments/policies/d_62002

בשימוע מציעה הרשות כי התעריף ייקבע לפי שעות ההזרמה, כך שבנוסף על המסלול התעריפי הקיים יהיה זכאי היצרן לתעריף משלים שיחושב וישולם ליצרן באופן שנתי.[44]

ג. **אסדרת מודל השוק**

ביום 31 באוגוסט 2022 פורסמה ע"י רשות החשמל החלטה מס' 63704 בנושא מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה, אשר מטרתה להסדיר את פעילותם של מתקני הייצור ברשת החלוקה ובפרט את האפשרות שלהם למכור חשמל ישירות למספקים וזאת החל מיום 1 בינואר 2024. החלטה זו מסדירה, בין היתר, את היכולת לשייך מתקני ייצור ברשת החלוקה למספק חשמל וירטואלי ובאמצעות כך למכור חשמל באופן בילטראלי לצדדים שלישיים, וכן, את האפשרות להקים מתקני אגירה, חיבורם לרשת החשמל ושיוכם למספק חשמל וירטואלי.[45] להערכת החברה, אסדרת מודל השוק תאפשר לחברה לנצל את פוטנציאל הצמיחה שלה בסמגנטים השונים במקטע הייצור וההספקה שבהם היא פועלת ולייצר סינרגיה בשילוב פעילויותיה השונות. כן, הפרויקטים אותם מקימה ופועלת להקים החברה מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2, בהיקף כולל של כ-210 מגה-וואט מותקן וכ-440 מגה-וואט שעה אגירה, יוכלו לתמוך בפעילות ההספקה הצומחת של החברה.

7.2.3. <u>מכרזים ייעודיים</u>

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.

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

7.2.4. <u>מידע אודות הנכסים בהפעלה מסחרית של החברה בישראל</u>

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה נכסים בהפעלה מסחרית בישראל בהספק מותקן כולל של כ-103 מגה-וואט, כאשר בחודש בחודש במרץ 2022, הופעל מסחרית פרויקט קרקעי של החברה בהספק מותקן כולל של כ- 10.3 מגה-וואט, אשר הוקם מכוח הליך תחרותי 4,[46] וכן הפעילה מסחרית החברה בתקופת הדוח ועד למועד הפרסום, מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מסחריים בהספק מותקן כולל של כ-9.2 מגה-וואט.

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

7.2.5. <u>מידע אודות הנכסים הפוטו-וולטאיים של החברה בישראל שנמצאים בשלבי הקמה ולקראת הקמה</u>

נכון למועד פרסום הדוח, החברה נמצאת בשלבי הקמה ולקראת הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות בהספק מותקן כולל של כ-238 מגה-וואט, כאשר מתוך ההספק האמור, כ-210 מגה-

---

44 https://www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/shim_n_175_176

45 https://www.gov.il/he/departments/policies/63704

46 הליך מס' 4 לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במתקנים שיחוברו למתח גבוה ונמוך.

וואט מותקן (בשילוב קיבולת אגירה של כ-440 מגה-וואט שעה), הינו מכוח זכיית החברה בהליך תחרותי אגירה מס׳ 2.

הליך תחרותי אגירה מס׳ 2

החברה פועלת למימוש זכייתה במסגרת הליך תחרותי אגירה מס׳ 2 והינה בהקמה ולקראת הקמה של פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים ברחבי הארץ בהספק מותקן כולל של כ-210 מגה-וואט (בשילוב קיבולת אגירה של כ-440 מגה-וואט שעה).

יצוין, המועדים המחייבים והמועדים המחייבים המירביים שנקבעו בהליך תחרותי אגירה מס׳ 2 הוארכו בתקופה של חודש וחצי[47] ובתקופה נוספת של שלושה חודשים,[48] ללא תוספת ערבות ובאופן שאינו פוגע בתקופת ההפעלה המסחרית.

לשם מימוש הפרויקטים האמורים, התקשרה החברה בהסכם מסגרת לרכישת פאנלים סולאריים, כמפורט בסעיף 16.1 להלן, ובהסכם מסגרת לרכישת מערכות אגירת אנרגיה, כמפורט בסעיף 16.2 להלן, אשר מיועדים להתקנה בפרויקטים האמורים. כמו כן, החברה התקשרה בהסכמי הקמה והסכמי תפעול ותחזוקה ביחס לפרויקטים שאותם החלה להקים.

בנוסף, ביום 14 ביולי 2022 התקשרה החברה במזכר הבנות עם בנק לאומי לישראל (״**הבנק**״) לטובת מימון הקמת כלל הפרויקטים האמורים בהיקף כולל של עד כ-690 מיליון ש״ח, והחברה פועלת לקידום מימון זה, כמפורט בבאור 30.יט לחלק ג׳ דוחות כספיים. יצוין, כי בשים לב להסכמה עקרונית שהתקבלה מגוף מוסדי על רצונו להשתתף במימון האמור בשיעור של 50% במסגרת סינדיקט מממנים, צפוי הבנק להשתתף במימון בשיעור של כ-50%, כאשר הבנק ימונה למארגן המימון. להערכת החברה, הסכם המימון צפוי להיחתם (ככל שייחתם) במהלך הרבעון השני של 2023.

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.

מועד החתימה המשוער על הסכם המימון היקפו והרכב המלווים וכן המועדים המפורטים ביחס להשלמת הקמת מערכות החברה וחיבורן לרשת החשמל הינם מידע צופה פני עתיד, אשר מתבסס על הערכות החברה, ויתכנו שינויים ביחס למימושן, 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. <u>מידע אודות הנכסים של החברה בישראל שנמצאים בשלבי ייזום</u>

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 אשר שיעור ההחזקה של החברה בה הינו כ-67%, אשר החלה לפעול לייזום והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מסחריים (״**סולגרין גגות**״). במהלך שנת 2021, נחתם הסכם מפורט בין הצדדים, אשר מסדיר את יחסי הצדדים ביחס לסולגרין גגות

47 https://www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/shim_harachat_moadim
48 https://www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/shim_harachat_moed_agira

ולפעילותה. למידע נוסף אודות ההסכם עם החברה היזמית האמורה, ראו ביאור 10.ב לפרק ג' – דוחות כספיים.

נכון למועד פרסום הדוח, לסולגרין גגות צבר נכסים בהקמה ולקראת הקמה בהספק מותקן כולל של כ-19.8 מגה-וואט.

במהלך תקופת הדוח התקשרה סולגרין גגות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, לקבלת מסגרת אשראי בסך כולל של עד 60 מיליון ש"ח[49] לטובת הקמה ותפעול של פרויקטים פוטו-וולטאיים. למידע נוסף אודות הסכם המימון שבו התקשרה סולגרין גגות, ראו באור 30.ח לחלק ג' דוחות כספיים.

למידע נוסף אודות צבר הפרויקטים בייזום של סולגרין גגות, ראו סעיף 3 לחלק ב' לדוח - דוח הדירקטוריון.

ב. **ייזום של פרויקטים בתחום המבנים החקלאיים, לרבות חממות**

ביום 20 בפברואר 2022 התקשרה החברה, באמצעות סולגרין גגות, יחד עם עמיר שיווק ופ. מרום בהסכם מחייב לשיתוף פעולה אסטרטגי ארוך טווח ביחס לפרויקטים בתחום המבנים החקלאיים, אשר מתבצע באמצעות תאגיד ייעודי אשר מוחזק על ידי סולגרין גגות (50%), עמיר שיווק (25%) ופ. מרום (25%) ("**סולגרין עמיר-מרום**"). התאגיד האמור עוסק בייזום, מימון, הקמה ותפעול של מערכות פוטו-וולטאיות על גבי מבנים חקלאיים, לרבות חממות (קיימות וחדשות), בתי רשת ומבנים חקלאיים נוספים.

לפרטים נוספים אודות שיתוף הפעולה האמור, ראו דיווח מיידי מיום 21 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 222-01-020626) וכן ביאור 28.ח לחלק ג' – דוחות כספיים.

נכון למועד אישור הדוח, לסולגרין עמיר-מרום צבר פרויקטים בייזום, בהספק מותקן כולל של כ- 26 מגה-וואט.

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

במהלך שנת 2021, 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**").

נכון למועד הדוח, סולגרין אנרגיה חכמה, פועלת בתחום הספקת החשמל בישראל (באמצעות רישיון הספקת חשמל שהוענק לחברה כמפורט בסעיף 7.2.6(ד) להלן), אגירת אנרגיה ומתן פתרונות אנרגיה ללקוחות מסחריים, ובכלל זה, שירותי ניהול וסחר אנרגיה והתייעלות אנרגטית. ביחס לפעילות ההספקה, ראו סעיף 7.2.6(ד) להלן.

ביחס לפעילות האגירה (Microgrid), 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

---

49 מסגרת האשראי הוגדלה מסך של עד 39 מיליון ש"ח לסך של עד 60 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח.

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 שתיכנסנה).

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 על פי רוב במתווה של תשלום שכירות; 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, כאשר נכון לתאריך אישור הדוח, לסולגרין אנרגיה חכמה מתקן אגירה אחד מופעל מסחרית בהספק אגירה לא מהותי, וצבר פרויקטים ביזום בהספק אגירה כולל של כ-33.5 מגה-וואט שעה אגירה.

בנוסף, פועלת סוגלרין אנרגיה חכמה בתחום הספקת החשמל.

לפרטים נוספים אודות הסכם שיתוף הפעולה, ראו ביאור 10.ג לפרק ג' – דוחות כספיים.

ד. **פעילות בתחום הספקת חשמל**

ביום 14 בפברואר 2022 העניקה רשות החשמל לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה, רישיון הספקה למספקים ללא אמצעי ייצור, בתוקף החל מיום 3 במרץ 2022 ("**רישיון הספקת חשמל**"), המאפשר לה לרכוש חשמל לרבות ממנהל המערכת ולמכור אותו לצרכנים פרטיים ומסחריים בהנחה ממחירי התעו"ז.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום הספקת החשמל באמצעות סולגרין אנרגיה חכמה, המתקשרת בהסכמים ארוכי טווח עם לקוחות ברשת החלוקה להספקת חשמל כאמור, ומספקת ללקוחות אלה פתרונות אנרגיה שונים.

פעילות החברה בתחום האגירה והספקת החשמל במהלך השנתיים האחרונות, העמיקו את יכולותיה של החברה בתחומים אלה, לרבות ביחס לסחר וניהול אנרגיה, ובהתאם לאסטרטגיית ארוכת הטווח של החברה, צפויים לאפשר לחברה לפעול לניצול פוטנציאל הצמיחה בכלל הסגמנטים, ולהפוך את החברה, מיצרן אנרגיה ירוקה, לחברת אנרגיה מתחדשת רב ממדית מוכוונת לקוחות.

ביום 28 במרץ, 2023, השלימה החברה, באמצעות תאגיד בבעלותה המלאה המחזיק ברישיון הספקת חשמל,[50] התקשרות במערכת הסכמים עם תאגידים מקבוצת רמי לוי[51] למכירת חשמל לתקופה של 10 שנים וזאת החל מאפריל 2023 ("**תקופת ההסכם**"),

50 סולגרין אנרגיה וסחר, שותפות מוגבלת. יצוין כי ביצוע ההסכם בפועל יעשה באמצעות סולגרין אנרגיה חכמה.
51 רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה 2006 בע"מ ועם רמי לוי שיווק השקמה בע"מ ("**רמי לוי**").

בהיקף שנתי של כ-36 מיליון קוט"ש ובסך כספי כולל מוערך לתקופת ההסכם של כ-150 מיליון ש"ח ברוטו ("**הסכם ההספקה**").[52]

להערכת החברה, הפרויקטים אותם מקימה ופועלת להקים החברה בימים אלה מכוח זכייתה במסגרת הליך תחרותי אגירה מס' 2, יהוו אמצעי ייצור בשילוב אגירה בהיקף משמעותי, וצפויים לתמוך בפעילות ההספקה של החברה תחת אסדרת מודל השוק, לרבות ביחס לפעילות ההספקה של החברה תחת הסכם ההספקה כאמור.

הסכם ההספקה מצטרף להסכמים למכירת חשמל נוספים שעליהם חתמה החברה, ונכון למועד פרסום הדוח, לחברה הסכמים למכירת חשמל בהיקף כולל של כ-110 מיליון קוט"ש בשנה.

לפרטים נוספים אודות ההסכם ההספקה, ראו דיווח מיידי מיום 29 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-029899).

המידע המובא לעיל בדבר התמורה המשוערת ואפשרותה של החברה לפעול מכוח אסדרת השוק, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, 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, צריכה שונה מהחזוי של חשמל על ידי הצרכן, שינוי ברכיב הייצור ותעריפי התעו"ז הנקבעים על ידי רשות החשמל, משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים וסביבתיים, וכן יתר גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם כאמור בסעיף 27 להלן. ייזום פרויקטים בתחום אגירת האנרגיה המערכתית (Stand alone)

נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לייזום, הקמה ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה מערכתית (Stand Alone) במתח גבוה, אשר ישמשו, בין היתר, את פעילות הספקת החשמל של החברה ומתן שירותי רשת בהתאם להתפתחות הרגולציה בישראל בתחום. כחלק מפעילות הייזום, פועלת החברה לאיתור שטחים זמינים המתאימים להקמת מתקנים מסוג זה ולהתקשרות עם בעלי הזכויות בשטחים אלה.

בהתאם לפרסומי רשות החשמל צפוי להתפרסם הליך תחרותי להקמת מתקני אגירה ברשת ההולכה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023.[53]

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

ה. **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 חלוץ, לבחינת השפעת הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי

---

52 התמורה האמורה הינה במונחי ברוטו ועל בסיס מחירי התעו"ז, לפני ניכוי ההנחה הניתנת לרמי לוי על רכיב הייצור, בהתאם לשיעור ההנחה שסוכם בין הצדדים במסגרת הסכם ההספקה. כן, התמורה הכוללת מהווה הערכה בלבד, המבוססת על שיעור רכיב הייצור כפי שפורסם על-ידי רשות החשמל נכון למועד פרסום הדוח, וכן על תכנית צריכת חשמל המבוססת על נתונים היסטוריים ביחס לדפוס הצריכה של הצרכן. הסכום עשוי להשתנות בהתאם למחיר החשמל וצריכת החשמל בפועל על-ידי הצרכן לאורך תקופת ההסכם.

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

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 חלוץ בתחום האגרו PV התקבלו כאשר נכון למועד הדוח, מתוך הפרויקטים האמורים כ-4 פרויקטים נפסלו. יצוין, כי החברה לא נדרשה להעמיד ערבויות בקשר עם זכיית הצעותיה כאמור.

בנוסף, במסגרת הקול הקורא להקמת מתקני חלוץ, התקשרה החברה 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 החברה לקידום שיתופי פעולה עם גופים נוספים, לצורך קידום פרויקטים בתחומי הדו-שימוש, לרבות אגודות שיתופיות וחברות מסחריות שונות.

החברה בוחנת הזדמנויות נוספות בתחום של פיתוח, ייזום, הקמה ותפעול של פרויקטי אגרו PV.

ו. **ייזום של פרויקטים ברחבי הארץ**

בנוסף לצבר הפרויקטים של החברה בשלבי ייזום כמפורט לעיל, לחברה פרויקטים נוספים בשלבי ייזום ברחבי הארץ אשר עתידיים לקום תחת אסדרת מודל השוק ו/או הליכים תחרותיים שיפורסמו, ככל שיפורסמו. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לאיתור שטחים זמינים נוספים המתאימים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים נוספים לשם הגדלת צבר הפרויקטים שלה.[54]

ז. **זכיה במכרזים ייעודיים**

ביום 2 בינואר 2023 נבחרו הצעותיה של החברה במסגרת מכרז בש329/2021 נאות חובב ובמכרז בש/234/2021 רמת בקע, שפורסמו על ידי רמ"י לחכירת קרקע בהיקף של כ-1,400 דונם כל אחת, לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקטים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשילוב אגירה ("**מכרז נאות חובב**"; ו-"**מכרז רמת בקע**" או "**המכרז**", בהתאמה). לפרטים נוספים אודות זכיותיה של החברה במכרזים האמורים, ראו דיווחים מיידים של החברה מתאריכים 3 בינואר 2023 ו-5 בינואר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-001294 ו- 2023-01-003042, בהתאמה). ביום 25 בינואר 2023 הודיעה החברה על החלטתה לוותר על מימוש זכייתה במכרז נאות חובב. למידע נוסף, ראו דיווח מיידי של החברה מתאריך 25 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-009622).

ביחס למכרז רמת בקע, מאז זכייתה במכרז רמת בקע, פעלה החברה באופן אינטנסיבי בקידום תהליכים אשר יאפשרו את מימוש הזכיה, ובכלל זה, פנתה למנהל התכנון לשם קבלת המלצה תכנונית המהווה תנאי סף לקידום הסמכת ממשלה לטובת הגשת תכנית לתשתית לאומית ("**ות"ל**") לתחנות כוח פוטו-וולטאיות בהתייחס לקרקע מושא המכרז, וכן, קיבלה אישור מגוף בנקאי לנטילת חוב ביחס למימון התשלום הראשון שהחברה

54 בהמשך לאמור בסעיף 7.2.6(ד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 בקשר עם התקשרות החברה במזכר הבנות עם אוגווינד בע"מ ביחס להקמה יחד של מתקן חלוץ בהספק מותקן לא מהותי, יצוין כי במהלך תקופת הדוח, החליטה החברה שלא להתקדם עם הקמת המתקן ובהתאם החליטה שלא להאריך את תוקף מזכר ההבנות.

נדרשת לשלם בהתאם למסמכי מכרז רמת בקע (20% מסכום ההצעה; "**התשלום הראשון**").

ואולם, לאחר הזכייה התהוו מספר אירועים (חיצוניים) מהותיים וכבדי משקל הנוגעים לפרויקט רמת בקע (ביחד: "**האירועים שהתהוו**"), אשר יוצרים חשש ממשי ביחס ליכולת מימוש הזכיה והקמת פרויקט בר קיימא בקרקע מושא מכרז רמת בקע, ובהם, הודעה רשמית של מנהל התכנון על החלטתו שלא להמליץ על מתן הסמכה בות"ל לפרויקט רמת בקע ("**הודעת מנהל התכנון**"); אינדיקציות שקיבלה החברה כי קידום תכנית הפרויקט בועדה המחוזית, צפויה להיות כרוכה בהתנגדויות מצד גופי תכנון; וכן פרסומם של שני הליכים מכרזיים נוספים ביחס לשישה פוליגונים הסמוכים לפרויקט רמת בקע, למטרת פרויקטים פוטו-וולטאיים, בהיקף משמעותי של למעלה מ-4,000 דונם (כאשר קידום במקביל במוסדות התכנון של ריבוי פוליגונים בייעוד דומה, באזור תכנון מוגבל ומצומצם ובסמיכות זמנים שכזו, יוצרת חשש ממשי בדבר היכולת לממש את כלל הפוליגונים).[55]

יצוין כי החברה פנתה לרמ"י במספר בקשות, לנוכח האירועים שהתהוו, ובמסגרתן ביקשה, בין היתר, להאריך את המועד לתשלום הראשון, על מנת לאפשר לחברה לבחון, האם קיימות אפשרויות תכנוניות רלבנטיות אשר יאפשרו את מימוש הזכיה במכרז על אף האירועים שהתהוו. בקשותיה של החברה נענו בשלילה.

לאור האמור, ובשל העובדה כי האירועים שהתהוו יוצרים חשש ממשי ביחס ליכולת מימוש הזכיה והקמת פרויקט בר קיימא בקרקע, ובשים לב למועד התשלום הראשון (2 באפריל 2023), החליט דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2023 שלא לממש את הזכיה במכרז רמת בקע על רקע הנסיבות האמורות, וכן, לפעול מול רמ"י ביחס להשבת ערבות ההצעה שהועמדה על ידי החברה בקשר עם המכרז.[56]

לפרטים נוספים אודות 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 אגרו PV ומדיניות משרדי ממשלה ביחס למתקנים אלו, פרסום מכרזים נוספים לייצור חשמל, ופעילות החברה בתחום הספקת 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 כאמור בסעיף 27 להלן.

7.3. <u>**פעילות החברה בתחום הפוטו-וולטאי באיטליה**</u>

7.3.1. <u>אסדרות וערוצים נוספים למכירת חשמל</u>

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,

[55] וזאת, גם בשים לב להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 648 מחודש נובמבר 2020 בדבר הגבלת היקף אישור התכניות למתקנים קרקעיים עד 20 אלף דונם.

[56] ערבות בסך של 5 מיליון ש"ח, אשר חולטה בסמוך לאחר הזכיה, בהתאם להוראות מסמכי המכרז.

ייזום ופיתוח של פרויקטים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים קרקעיים. המתקנים שרוכשת החברה בשוק המשני נהנים מסובסידיות מכוח אסדרות Conto Energia כמפורט בסעיף (א) להלן, וזאת בנוסף להכנסות ממכירת החשמל המיוצר על-ידם בשוק כמפורט בסעיף (ג). המתקנים הפוטו-וולטאיים שיוזמת החברה באיטליה צפויים לקום תחת האסדרה הרלוונטית במועד הקמתם, ועיקר הכנסתם הצפויה תהיה מבוססת על התקשרות בהסכמים בילטרליים למכירת החשמל שייוצר בהם, בין היתר, כמפורט בסעיף (ג) 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 לאסדרות אלו מורכב מסובסידיות וממכירת חשמל המיוצר במתקן, כאשר הסובסידיה מהווה חלק משמעותי ממקורות ההכנסה של המתקן הרלוונטי (כתלות במחירי החשמל והוראות השעה). ביחס לפורטפוליו הנכסים שרכשה ועתידה לרכוש החברה באיטליה, הסובסידיה שהינה רכיב קבוע, מהווה נכון למועד הפרסום את מרבית ההכנסות של הנכסים בפורטפוליו.[57] רוב הנכסים המניבים שהחברה רכשה ועתידה לרכוש באיטליה, כמפורט בסעיף 7.3.2 להלן, נמצאים תחת אסדרות אלה.

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

אסדרה	תעריף מקורי (אירו/קילו-וואט שעה)(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	(2) 0.124-0.142	2012- 2013	20 שנה	תחת אסדרה זו כל החשמל נמכר ל-GSE. החברה אינה מעריכה כי תרכוש מערכות שהוקמו תחת אסדרה זו.

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

(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 הרלוונטית.[58] 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 האמורות,[59] כך שהסבסוד האמור הופחת בהתאם למנגנון הפחתת התעריף שנבחר על ידי בעל המערכת הפוטו-וולטאית (Spalma Incentivi). 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.

(2) בשים לב לעליית מחירי החשמל (ובהתאם, ההכנסות המתקבלות על ידי בעלי המערכות הפוטו-וולטאיות תחת הסכמי מכירת חשמל), ובהמשך לאמור בסעיף 6.2 לעיל ביום ביום 21 ביוני 2022 נכנסה לתוקף הוראת שעה שפרסמה ממשלת איטליה ביום 25 בפברואר 2022, לפיה החל מיום 1 בפברואר 2022 ועד ליום 31 לדצמבר 2022, יוגבל התעריף המוענק למערכות פוטו-וולטאיות אשר הוקמו תחת אסדרות Conto Energia (אסדרות של מחירי הזנה אשר חלות גם ביחס למתקנים הפוטו-וולטאיים המניבים שרכשה החברה באיטליה תחת שיתוף הפעולה שלה עם LCF) בשיעור המשקף את הרווח התוספתי לבעל המערכת הפוטו-וולטאית כתוצאה מעליית מחירי החשמל באיטליה מעל סך של כ-60 אירו למגה-וואט, כאשר ביום 9 באוגוסט 2022, הוארכה הוראות שעה זו עד ליום 30 ביוני 2023.[60] יצוין, כי החברה הגישה תביעה התוקפת את חוקיותן של הוראות השעה על מנת להביא לביטולן ביחס למערכותיה של החברה באיטליה.

ב. **בורסת החשמל (Gestor Mercati Energetici - "GME")**[61] – 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 חצי 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.

---

58 האמור הנו בהתאם לחוות דעת שקיבלה החברה מיועציה המשפטיים באיטליה.

59 Art.26 Spalmaincentivi Decree.

60 Decree Law no. 13 .

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

מכרזי "Contract for Difference" ("CFD")[62] - 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 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 האמורה.[63] למועד הדוח לחברה מספר פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה ובייזום, בהיקף לא מהותי, אשר צפויים לקום (ככל שיקומו) תחת אסדרה זו.

ג. **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. להערכת החברה, מודל ההכנסות של עיקר הפרויקטים שיוזמת החברה באיטליה, צפויים להיות מבוססים על חוזי מכירת חשמל ללקוחות קצה.

7.3.2. <u>רכישת נכסים פוטו-וולטאיים מניבים באיטליה</u>

בחודש 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**"). ביום 28 באפריל 2022 מימשה החברה את האופציה האמורה ובכך הורחב שיתוף הפעולה של החברה עם LCF גם ביחס להפורטפוליו הנוסף. יצוין, כי בכוונת החברה להשלים את רכישת יתרת הנכסים המניבים תחת שיתוף הפעולה (עד כ-35 מגה-וואט מותקן) עד סוף שנת 2023, ולאחר מכן להמשיך ולנהל את פורטפוליו הנכסים המניבים שלה באיטליה באמצעות גורמים אחרים.

למידע נוסף אודות התקשרות החברה במערכת ההסכמים עם LCF, ראו ביאור 28.א לפרק ג' – דוחות כספיים, וכן, דיווח מיידי של החברה מיום 20 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-114015).

נכון למועד פרסום, החברה חתמה על הסכמים לרכישת נכסים מניבים באיטליה בהספק של כ-34.6 מגה-וואט מותקן.

למידע נוסף אודות הנכסים המניבים באיטליה שנרכשו על ידי החברה עד למועד פרסום הדוח ותוצאותיהם ראו סעיף 3 לחלק ב' לדוח – דוח הדירקטוריון.

---

62 האמור בסעיף זה הינו על בסיס חוות דעת שקיבלה החברה מיועציה המשפטיים באיטליה.

63 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.

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

ביום 19 בדצמבר 2022, התקשרה חברה בבעלותה המלאה של החברה המאוגדת באיטליה בהסכם מסגרת עם קונסורציום של הבנקים ING Bank N.V, UniCredit S.P.A ו- Societe Generale למימון מחדש של נכסים מניבים שרכשה וצפויה לרכוש החברה בהיקף כולל של כ-139 מיליון אירו ("**הסכם המימון באיטליה**"). מכוח הסכם המימון באיטליה, משכה עד היום החברה 47 מיליון אירו, מתוכם כ-29 מיליון אירו כחילוץ הון עצמי.

התקשרות החברה בהסכם המימון באיטליה מהווה נדבך נוסף במימוש תכנית העבודה של החברה ביחס לפעילותה באיטליה, וצפויה לאפשר לחברה להעמיק ולהאיץ את פעילותה באופן מהותי באיטליה.

לפרטים נוספים אודות התקשרות הסכם המימון ראו סעיף 19 להלן, באור 30.כ לחלק ג'- דוחות כספיים ודיווחים מיידי של החברה מיום 20 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-12714) ומיום 22 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-121416).

7.3.3. <u>ייזום, הקמה, מימון והפעלה של פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים באיטליה</u>

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

יצוין, כי בחודש יוני 2022, על רקע החלטת שני בעלי המניות של LCF להפריד את פעילות הנכסים המניבים מפעילות ייזום הפרויקטים הפוטו-וולטאיים החדשים באיטליה, הוסכם עם החברה על הסבת מערכת ההסכמים האמורים לתאגיד בבעלות מלאה של אחד מבעלי המניות האמורים.

למידע נוסף אודות התקשרות החברה במערכת ההסכמים עם LCF, ראו ביאור 28.א לפרק ג' – דוחות כספיים, וכן, דיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-008655).

נכון למועד אישור הדוח, לשותפות צבר פרויקטים קרקעיים בייזום ופיתוח מתקדם, בהספק מותקן כולל של כ-300 מגה-וואט. לפרטים נוספים אודות צבר הפרויקטים בייזום ופיתוח מתקדם של החברה באיטליה, ראו סעיף 3 לחלק ב' לדוח - דוח הדירקטוריון.

7.4. <u>**פעילות החברה במדינות נוספות באירופה**</u>

א. **גרמניה**

ביום 23 בדצמבר 2021, התקשרה החברה עם טריסרה, חברה יזמית הפעילה בתחום אגירת אנרגיה בשילוב אנרגיות מתחדשות באירופה, בהסכם לפיתוח פרויקטים בייזום באירופה בתחום אגירת האנרגיה, לרבות בשילוב חלקי של אנרגיה מתחדשת ("**הסכם הפיתוח**"), וכן ביום 15 ביולי 2022, התקשרה החברה עם טריסרה בהסכם מיזם משותף, במסגרתו הוסדרה מערכת היחסים בין הצדדים, ביחס לפרויקטים אשר יחזיקו בהם יחד החברה וטריסרה (הסכם הפיתוח והסכם המיזם המשותף, יקראו להלן "**מערכת ההסכמים**").

בהתאם למערכת ההסכמים, טריסרה יחד עם החברה, יאתרו פרויקטים בגרמניה ובמדינות נוספות באירופה בתחום אגירת האנרגיה (עם אפשרות לשילוב חלקי של אנרגיה מתחדשת), אשר יעמדו בקריטריונים של תשואה מינימאלית וקריטריונים נוספים שהוגדרו בהסכם הפיתוח ("**הפרויקטים**"). הפרויקטים יוחזקו על ידי תאגיד משותף המוחזק על ידי החברה (90%) ועל ידי טריסרה (10%), וטריסרה תעניק לתאגיד המשותף שירותי פיתוח על בסיס בלעדי[64]. כן, לטריסרה זכות הצעה ראשונה לשמש כקבלן הקמה (EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (O&M) של הפרויקטים. למידע נוסף אודות מערכת ההסכמים ומערכת היחסים בין החברה לבין טריסרה, ראו באור 30 לפרק ג' – דוחות כספיים.

נכון למועד הדוח, תחת שיתוף הפעולה האמור, החברה החלה להקים פרויקט פיילוט ראשון של מתקן אגירת אנרגיה, וכן, מפתחת כ-150 מגה-וואט שעה אגירה של פרויקטים בשלבי ייזום שונים.

יצוין, כי גרמניה נחשבת לחלוצה בתחום האנרגיות המתחדשות וביישום טכנולוגיות של אנרגיה מתחדשת לאורך השנים, כאשר כבר בשנת 2000 נחקק בגרמניה חוק האנרגיות המתחדשות ("**EEG**").[65] למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אנרגיות מתחדשות מהוות יותר מכמחצית מתמהיל ייצור האנרגיה בגרמניה, בממוצע בשנה.[66]

במהלך השנים הציבה ממשלת גרמניה יעדים ומטרות בתחום האנרגה המתחדשת, כאשר בעקבות המצב הגאופוליטי שנוצר עם פלישת רוסיה לאוקראינה החליטה ממשלת גרמניה על קיצור לוחות הזמנים להגעה ליעדיה ביחס לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, והציבה יעדים חדשים של 80% שימוש באנרגיה מתחדשת עד לשנת 2030 ו-100% אנרגיה מתחדשת בשנת 2035.[67] כן, במהלך תקופת הדוח עודכנו חלק מהיעדים שהוצבו בתחום האנרגיה המתחדשת תוך הרחבת הסובסידיות הניתנות במסגרת ה- EEG וצמצום ההגבלות קיימות בתחום זה, כדלקמן: (א) הרחבת השימוש באנרגיה מתחדשת במגזר החשמל במטרה להגביל את ההתחממות הגלובלית ל-1.5 מעלות צלזיוס; (ב) היקף התקנות מתקנים פוטו-וולטאיים חדשים יסתכם לסך של כ-22 ג'יגה-וואט בשנה החל משנת 2026, וזאת על מנת לעמוד ביעד של הספק מותקן כולל של 215 ג'יגה-וואט עד לשנת 2023 (וכ-400 ג'גה וואט עד לשנת 2040), זאת לעומת יעד של כ-60 ג'יגה וואט בשנת 2021; (ג) תעריפי הזנה גבוהים יותר עבור מתקני חשמל סולאריים המוקמים על גבי גגות; ותמריצים נוספים על מנת לעודד ייצור ושימוש של מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת.

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.[68]

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 צפוי לאפשר לחברה להרחיב את פעילותה בשוק האנרגיות המתחדשות לתחומי פעילות

---

64 הבלעדיות הינה ביחס להיקף פרויקטים ראשוני בהספק אגירה כולל של 100 מגה-וואט שעה, כאשר לחברה הזכות להרחיב את הבלעדיות שניתנה לה לפרויקטים נוספים באירופה, בהספק אגירה כולל של עד 300 מגה-וואט שעה. ההתחייבות לבלעדיות אינה חלה על שיתופי פעולה ספציפיים שהיו קיימים טרם ההתקשרות עם החברה בהסכם הפיתוח.

65 https://environment.tau.ac.il/sites/enviroment.tau.ac.il/files/981cea2d4be7524132ebec823b960ee2.pdf

66 https://www.energy-charts.info/charts/renewable_share/chart.htm?l=en&c=DE&interval=year

67 https://www.cleanenergywire.org/factsheets/germanys-2022-renewables-and-energy-reforms;

68 www.fitchratings.com/research/corporate-finance/german-coalition-deal-to-accelerate-utilities-coal-phase-out-29-11-2021.

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

ב. **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-158 מגה-וואט מותקן ("**הפרויקטים**"). הסכם הרכישה כולל אופציה של החברה לרכוש ואופציה של בעלי המניות של החברה היזמית ("**המוכרים**") 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 10.ו לחלק ג' – דוחות כספיים.

רכישת המניות נעשתה בתמורה לסך של כ-350 אלף אירו, סכום המהווה החזר הוצאות הפיתוח בהן נשאו המוכרים עד מועד עסקת הרכישה בגין פיתוח ראשוני של הפרויקטים. ככל שהאופציה תמומש, תשולם בגין מניות האופציה תמורה כוללת בסך של כ-35 אלף אירו לכל מגה-וואט מותקן אשר פותח עד לשלב של מוכנות להקמה.[69]

יצוין כי במהלך תקופת הדוח התקבלו כלל האישורים הסביבתיים עבור כל צבר הפרויקטים שמפתחת החברה היזמית וכי ערבויות שהעמידה האחרונה באמצעות החברה, בסך של 5.5 מיליון אירו, הושבו במלואן.

עוד יצוין, כי במהלך תקופת הדוח התגלעה מחלוקת ביחס לניהול ולהחזקה המשותפת בחברה היזמית בין החברה לבין המוכרים. בהתאם, לאחר תקופת הדוח, החלה החברה לפעול במסגרת הליך בוררות ביוון לשם אכיפת זכויותיה תחת מערכת ההסכמים שנחתמה בקשר עם עסקת הרכישה.[70]

יצוין, כי נכון לשנת 2022, היקף הספק החשמל המותקן ביוון עמד על כ-25 ג'יגה-וואט, מתוכם ההספק המצרפי של החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת עמד על למעלה מ-11.5 ג'יגה-וואט.[71] בעקבות המצב הגיאופוליטי בין אוקראינה לרוסיה, הודיעה ממשלת יוון על הארכת המועד לסגירת מפעלי הפחם במדינה עד לשנת 2028, כאשר במקביל צופה ממשלת יוון כי עד לשנת 2030, כ-45% מתמהיל החשמל שלה יהיה מבוסס על אנרגיה מתחדשת.[72]

בנוסף למכרזים תעריפיים ארוכי טווח שמפרסמת ממשלת יוון, יוון מושכת אליה גם משקיעים המעוניינים בחשיפה למחירי חשמל סיטונאיים. בשנת 2022 מחירי החשמל ביוון עמדו על כ-200 אירו מגה-וואט שעה בממוצע, כאשר המחיר המקסימאלי עמד על 436 אירו למגה-וואט שעה

---

69 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.

70 יצוין, כי במסגרת הליך הבוררות נטען על ידי המוכרים כי ככל שיאכפו זכויותיה של החברה תחת מערכת ההסכמים שנחתמה בקשר עם עסקת הרכישה, יש לבצע התאמה למחיר התמורה (טענה, אשר בהתאם ליועציה המשפטיים של החברה, הינה ללא תוחלת).

71 Renewable Energy Statistics 2022 (irena.org)

72 https://www.euractiv.com/section/energy-environment/news/european-parliament-to-adopt-a-45-renewable-energy-goal-for-2030/ ו- https://beyond-coal.eu/europes-coal-exit/

בחודש אוקטובר 2022.[73] כמו כן, יוון מספקת כיום חשמל גם למדינות שכנות כגון איטליה, סרביה, צפון מקדוניה ואלבניה, כאשר בחודש יולי 2022 ייצאה יוון מעל 1000 ג׳יגה-וואט שעה של חשמל לשכנותיה, בשל המחיר האטרקטיבי הכרוך בכך לעומת ייצור ומכירה מקומית.[74] כמו כן, יוון מחוברת בחיבור ישיר כאמור גם לבולגריה וחתמה על הסכמים לחיבור קפריסין וישראל בעתיד לרשת החשמל שלה.[75]

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.

ג. **התקשרות בהסכם מחייב עם קבוצת מנורה להקמת שותפות להשקעה בפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה**

ביום 3 ביולי 2022, חתמה החברה על הסכם מחייב עם גופים מוסדיים מקבוצת מנורה לייסוד שותפות מוגבלת (״**הסכם השותפות**״) אשר תבצע השקעות בפרויקטים בשלבי פיתוח שונים בהתאם לקריטריונים המוגדרים בהסכם השותפות, לרבות ביחס להיקפי השקעה מירביים ותשואה מינימלית, בתחומים של שמש, רוח ואגירה (או שילוב שלהם), באיטליה, ביוון ובמדינות OECD נוספות באירופה, בהיקף כספי כולל של עד 160 מיליון אירו. שיעורי ההחזקה של החברה ומנורה בשותפות הנם 56% ו-44%, בהתאמה.

לפרטים נוספים אודות הסכם השותפות עם מנורה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 ביולי 2022 (מס׳ אסמכתא: 2022-01-083086) וכן ביאור 28.יג לפרק ג׳ - דוחות כספיים.

7.5. <u>פעילות החברה בארה״ב בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות</u>

7.5.1. <u>כללי</u>

ייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית בארה״ב נמצא בתאוצה משמעותית וצפוי להוות מקור ייצור החשמל המשמעותי ביותר בארה״ב מאנרגיה מתחדשת עד לשנת 2050.[76]

התחום הפוטו-וולטאי בארה״ב מבוסס על שוק משוכלל של מכירת חשמל 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. נכון לשנת 2022 שוק זה מהווה כ-30% מנפח הפעילות הכולל של התקנת מערכות פוטו-וולטאיות בארה״ב.[77]

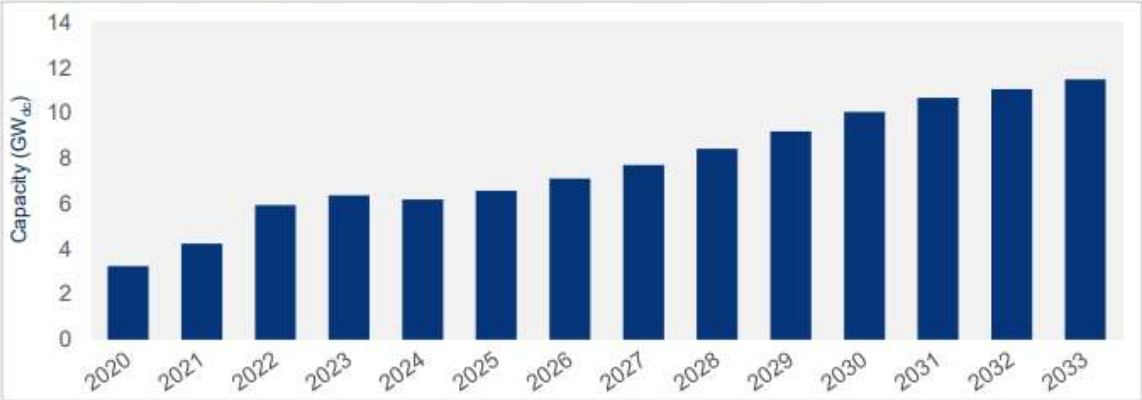
במהלך תקופת הדוח הושלמה התקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות בכ-700 אלפי משקי בית חדשים בהספק מותקן כולל של כ-5.9 ג׳יגה וואט, אשר משקפים עלייה של כ-40% בהתקנות של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות, לעומת היקף ההתקנות בשנת 2021.

---

73 https://www.statista.com/statistics/1267500/eu-monthly-wholesale-electricity-price-country/
74 https://balkangreenenergynews.com/greece-increases-electricity-exports-to-neighboring-balkan-countries/
75 www.pv-magazine.com/2021/05/24/greece-deployed-913-mw-of-pv-in-2020.
76 US Energy Information Administration, Annual Energy Outlook 2021 (AEO 2021).
77 https://www.seia.org/research-resources/solar-market-insight-report-2022-q4

כפי שניתן לראות בגרף מטה, שוק המערכות הפוטו וולטאיות הביתיות צפוי לצמוח בהתמדה לטווח הארוך, תוך כדי ניצול של מלוא הפוטנציאל של ה- IRA (כמפורט להלן), כאשר ההערכה הינה שההספק המותקן יעמוד על סך של כ-95 ג'יגה וואט בעשר השנים הקרובות.[78]

Residential solar installations and Base case forecast, 2020-2033



Source: Wood Mackenzie; See Bull and Bear cases in the *US Solar Market Insight 2022 Year in Review* full report.

7.5.2. **<u>תמריצים, הטבות מס וחקיקה תומכת</u>**

א. **IRA**– כאמור בסעיף 6.9 לעיל, במהלך חודש אוגוסט 2022, נחתם על-ידי נשיא ארה"ב ה- Inflation Reduction Act הכולל מספר תמריצים לפרויקטים בתחום האנרגיות המתחדשות, ובכלל זה: (1) הארכת הטבת ה-ITC (Investment Tax Credit) כמפורט להלן; ו-(2) זכאות משקי בית בעלי גגות סולאריים להנחות בהטמעת שידרוגים למערכת החשמל הביתית. ההנחה תלויה בסוג השדרוג, בהכנסה של משק הבית ובמדינה.

ב. **מונה נטו (Net Metering)** – מקור הכנסה שבעלי מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות נהנים ממנו, ואשר מהווה תמריץ לאחרונים להתקין מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות, נובע מחקיקה מדינתית ומתכניות תמריצים של חברות חשמל מקומיות, אשר מאפשרות לבעלי המתקנים להזרים את החשמל המיוצר במערכות ואשר לא נצרך על ידם לרשת החשמל ("**עודפי החשמל**").[79] יצוין, כי במדינת קליפורניה אף קיימת חקיקה המחייבת הזרמת עודפי החשמל לרשת החשמל המקומית.[80] ואולם, יצוין כי במדינות שונות בארה"ב קיימות הצעות חוק להפחתת התשלום עבור עודפי החשמל והחזר ההשקעה ללקוח הביתי.

בהקשר הזה יצוין כי ביום 15 בדצמבר 2022 עודכנה החקיקה במדינת קליפורניה ביחס להזרמת עודפי החשמל כאמור, חקיקה אשר תיכנס לתוקפה החל מחודש אפריל 2023, ובמסגרתה נקבע, בין היתר, כי התעריף בגין עודפי הייצור יופחת בשיעור של עד 75% מהתעריף הניתן תחת החקיקה הקיימת, אולם בד בבד, גם נקבע כי יינתנו זיכויים בחשבון החשמל למשך תקופה של 9 שנים ללקוחות המצטרפים לתוכנית החקיקה החדשה בחמש השנים הראשונות מחקיקתה. כמו כן, יינתנו תמריצים בהיקף כספי כולל של כ-900 מיליון דולר ללקוחות חדשים הרוכשים מערכת פוטו-

78 שם.
79 www.seia.org/initiatives/net-metering
80 www.solarpowerworldonline.com/2020/03/which-states-offer-net-metering/

וולטאית בשילוב מערכת אגירה, כאשר מתוך הסכום האמור כ-630 מיליון דולר יועדו כתמריצים לבעלי הכנסה נמוכה. [81]

חקיקה זו, עשויה, מחד גיסא להביא להאטה מסוימת בקצב מכירת מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות של Kuubix Global בקליפורניה, אך מאידך גיסא, לאור מחירי חשמל גבוהים ובשים לב לתמריצים שנקבעו בה, עשויה להביא לעידוד התקנת מערכות פוטו-וולטאיות בשילוב אגירה, מוצר המסופק על ידי Kuubix Global. בהתאם, להערכת הנהלת Kuubix Global לא צפויה פגיעה מהותית בפעילותה של Kuubix Global על רקע החקיקה האמורה.

ג. **תמריצים שונים** – במדינות שונות בארה"ב קיימים תמריצים נוספים ותכניות שונות אשר חלים על תחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות, ואשר מעודדים צרכנים להתקין מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות (לרבות בשילוב מערכות אגירת אנרגיה). בהקשר זה יצוין כי בקליפורניה קיימת תכנית תמריצים לייצור מבוזר של אנרגיה מתחדשת אשר מאפשרת לבעל מערכת פוטו-וולטאית אשר מתקין מערכת אגירת אנרגיה, החזר מס אשר הופך את רכישת מערכת האגירה לאטרקטיבית יותר עבורו.[82] כך גם, במדינת טקסס ניתנים תמריצים כספיים לקיזוז עלויות רכישה והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות ומסחריות.[83] התמריצים האמורים מסייעים בהפחתת עלויות הרכישה וההתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות, לצד עידוד מעבר לעצמאות אנרגטית.

ד. **הטבת מס פדראלית (Investment Tax Credit)** – תחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב זוכה להטבות מס פדראליות (ITC) אשר מאפשרות קבלת זיכויי מס בשיעורים משתנים. 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. במסגרת ה- Inflation Reduction Act הוארכו הטבות המס אלו עד לשנת 2034 וכן שיעורן עודכן כדלקמן: כ- 30% עבור פרויקטיים אשר הקמתם החלה בין השנים 2023-2032; כ- 26% לפרויקטים אשר הקמתם תחל בשנת 2032 וכ-22% לפרויקטים אשר הקמתם תחל בשנת 2034.

דיני תכנון ובניה – במדינת קליפורניה , קיימת חקיקה אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר 2020 אשר מחייבת הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות כחלק מהליכי התכנון והבניה של בתים חדשים של עד שלוש קומות, כמקור לייצור חשמל עבור אותם בתים,[84] וכן קיימת חקיקה דומה אשר מחייבת הקמה של מערכת פוטו-וולטאית ומערכות אגירת אנרגיה ברוב המבנים המסחריים וגורדי השחקים החדשים שיוקמו, אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר 2023.[85]

7.5.3. <u>**אישורים והיתרים**</u>

Kuubix Global פועלת כקבלן שמבצע מכירה והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות במדינות שבהן היא פועלת, ובהתאם, מחוייבת לעמוד ברגולציה המקומית אשר חלה על קבלנים ביחס לסוג העבודות שהיא מבצעת במדינות 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.

---

81 שם.
82 www.cpuc.ca.gov/-/media/cpuc-website/files/uploadedfiles/cpucwebsite/content/news_room/newsupdates/2020/sgip-residential-web-120420.pd f
83 www.txreincentives.com /
84 news.energysage.com/an-overview-of-the-california-solar-mandate /
85 https://insights.regencylighting.com/whats-new-with-the-title-24-part-6-changes-in-2023/

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

א. **רכישת מניות ב-Kuubix Global**

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% מההחזקות 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 ("**ההלוואות ההמירות**").

בהתאם למנגנון ההמרה שנקבע בעסקת ההשקעה, שיעור ההמרה של ההלוואות ההמירות ליחידות השתתפות ב-Kuubix Global נקבע בהתאם לתוצאותיה של Kuubix Global לתקופה של 9 חודשים אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, והמרת ההלוואות ההמירות בהתאם לתוצאותיה בפועל של Kuubix Global למועד האמור, שיקפו שיעור ההחזקה של 96%.

ביום 14 ביוני 2022 הושלם הסכם מסגרת בין החברה לבין Kuubix Global ובעלי המניות הנוספים בה למעט מנכ"ל Kuubix Global הקודם של האחרונה ("**בעלי המניות המייסדים**" ו-"**המנכ"ל הקודם**", בהתאמה), אשר בהתאם לו השקיעו בעלי המניות המייסדים 9 מיליון דולר ב-Kuubix Global בתמורה ליחידות השתתפות ב-Kuubix Global בשיעור של 7.5% ("**הסכם המסגרת**"), כך שלאחר השלמת הסכם המסגרת ובשים לב להמרה שבוצעה על ידי החברה של ההלוואות ההמירות בד בבד עם ביצוע ההשקעה האמורה על ידי בעלי המניות המייסדים, שיעורי ההחזקה ב-Kuubix Global (עובר להמרה ולהשקעת בעלי המניות המייסדים, ועל בסיס דילול מלא) היו כדלקמן: 88.5% על ידי החברה, 7.5% על ידי בעלי המניות המייסדים ו-4% על ידי מנכ"ל הקודם Kuubix Global.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 חתמה Kuubix Global על הסכם פרישה עם המנכ"ל אשר סיים את תפקידו באותה עת, במסגרתו הוסכם, בין היתר, על השבת מלוא החזקותיו של האחרון (4%) ב-Kuubix Global, כך שעם השלמת הסכם הפרישה, ונכון למועד הפרסום, החברה מחזיקה בכ-92.2% מיחידות ההשתתפות ב-Kuubix Global.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה במערכת ההסכמים האמורה, השקעות שבוצעו על ידי החברה במהלך שנת 2021 בארה"ב, המרת ההלוואות ההמירות, ההשקעה של בעלי המניות המייסדים והעמדת הלוואות בעלים ל-Kuubix Global, ראו ביאור 10.ה לחלק ג' – דוחות כספיים.

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

Kuubix Global (אשר נוסדה בשנת 2016) הינה, נכון למועד פרסום הדוח, חברה הפועלת בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות,[86] עם פעילות במדינות קליפורניה וטקסס (מטה משרדיה ממוקם במדינת קליפורניה) ומועסקים בה כ-200 עובדים.

86 כחלק ממבנה עסקת ההשקעה פעילותן של Kuubix Energy, Inc ו-Kuubix Electric, Inc (תאגידים המאוגדים במדינת קליפורניה) אשר החלו לפעול החל משנת 2016 בתחום הפוטו-וולטאי, הועברה ל-Kuubix Global.

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 הממומן) וכן שירותים נוספים תחת אחריות היצרן של המערכות בשמו של היצרן. בנוסף, Kuubix Global מציעה ללקוחותיה אפשרות לרכוש ולהתקין מערכת אגירת אנרגיה, בין כמערכת נפרדת ובין כמערכת אגירה משולבת במערכת הפוטו-וולטאית.

יצוין, כי ל- Kuubix Global היתה פעילות נוספת בתחום הייזום וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות מסחריות (C&I) בהיקף לא מהותי, ונכון למועד פרסום הדוח, ובשים לב לתכנית המפנה (כהגדרתה מטה) של Kuubix Global, האחרונה מימשה ופועלת לממש פרויקטים בתחום זה, שהינם בהיקף לא מהותי.

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

- **זיהוי לקוח ומכירה** – נכון למועד פרסום הדוח, Kuubix Global פועלת בעיקר באמצעות סוכנים (דילרים) לשם איתור לקוחות וביצוע מכירות. יחד עם זאת, כחלק מתכנית המפנה כאמור של Kuubix Global, האחרונה החלה בתהליך של הקמת צוותי מכירה פנימיים אשר צפויים להרחיב את יכולותיה של Kuubix Global באיתור לקוחות וסגירת עסקאות באופן רווחי יותר לאחרונה.

- **מימון** – הצעה ללקוח הקצה מספר חלופות למימון רכישת המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות באמצעות שיתוף פעולה עם גופים פיננסיים.

- **היתרים ורישוי** – ל-Kuubix Global צוותים ייעודיים אשר פועלים לתכנון מערכות והגשת בקשות להיתרים וקבלתם 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 התקנות פנימי. יצוין כי בכ-25% מההתקנות נדרשת הגדלת חיבור החשמל בבית הלקוח, הדורשת קבלת היתר מיוחד מחברת החשמל שכן נדרשת השבתת מערכת החשמל בבית הלקוח בעת ביצוע העבודה. עבודה זו מתבצעת באמצעות קבלני משנה מיומנים ומפוקחים.

- **הפעלה** – לאחר השלמת העבודות, Kuubix Global מתאמת קבלת Permission to operate (PTO), וזאת בפיקוח נציג מחברת החשמל המקומית להפעלת המערכת באופן סופי.

ג. <u>תוכנית המפנה ותכנית העבודה של Kuubix Global</u>

עם העלייה לשליטה ב-Kuubix Global, החלה הנהלת החברה, יחד עם נציגיה המקומיים, בפעולות התייעלות שונות ביחס לפעילות Kuubix Global, ובפרט ביחס למיקוד עסקי ושיפור רווחיות מדדי הפעילות שלה, זאת לצד הורדה משמעותית ברכיבי התקורות.

במסגרת תכנית המפנה שגיבשה החברה יחד עם הנהלת Kuubix Global ("**תכנית המפנה**"), פעלה החברה לשינוי המבנה הארגוני של Kuubix Global, לרבות הפחתה משמעותית במצבת העובדים

והתאמת מטה Kuubix Global להיקף פעילותה. כמו-כן, במסגרת תכנית המפנה פעלה החברה למיקוד אזורי הפעילות של Kuubix Global, לטיוב מערך המכירות הקיים באמצעות אנשי מכירות חיצוניים לצד קידום בניית יכולות מכירה עצמאיות וטיוב הליכי הרכש והמלאי. עוד יצוין, כי מאז עליית החברה לשליטה ב-Kuubix Global הוחלפה מרבית שדרת ההנהלה של האחרונה, ונכון למועד זה, להערכת החברה, קיימת הנהלה מקצועית, מנוסה ומחויבת אשר יש ביכולתה להביא למימוש תכנית העבודה של Kuubix Global. בהקשר זה יצוין, כי בסמוך למועד הפרסום, סמנכ"ל הכספים של Kuubix Global מונה לממלא מקום מנכ"ל Kuubix Global, וכי המנכ"ל היוצא, אשר סיים את תפקידו מנסיבות אישיות, צפוי להמשיך לתמוך בפעילותה של Kuubix Global כנותן שירותים עד לכניסתו לתפקיד של מנכ"ל חדש.

יצוין כי במהלך תקופת הדוח ועד למועד הפרסום, לשם תמיכה בפעילות Kuubix Global ובתכנית המפנה, העמידה החברה ל-Kuubix Global הלוואות בעלים בסך כולל של כ-32.6 מיליון דולר. לפרטים נוספים אודות הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי החברה כאמור, ראו ביאור 10.ה לחלק ג'- דוחות כספיים.

יצוין, כי החברה לא מתכננת לבצע הזרמות כספים בסכומים מהותיים ל Global Kuubix במהלך שנת 2023, וכן, החברה תבחן במהלך שנת 2023 את החזקתה ב- Kuubix Global, בשים לב, בין היתר, לעמידתה של האחרונה בתכנית המפנה ובתכנית העבודה שלה לשנת 2023, וכן לאסטרטגיית החברה ביחס לפעילותה בחו"ל, אשר להערכת החברה תושלם במהלך החודשים הקרובים.

המידע האמור לעיל ביחס להערכת החברה בדבר מימוש תכנית המפנה ועמידת Kuubix Global בתכנית העבודה שלה לשנת 2023 הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוסס על הידוע לחברה נכון למועד זה ועל הערכות הנהלת החברה. הערכת החברה כאמור עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכת החברה כאמור לרבות, בין היתר, בשל שינויים באופן יישום תוכנית המפנה, עמידת Kuubix Global בתכנית העבודה לשנת 2023 והתממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 28 להלן וכיו"ב.

7.6. **<u>מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו</u>**

בהמשך לאמור בסעיפים 6.1 ו-6.6-6.8 לעיל, הן בעולם והן במדינות בהן פועלת החברה, מתחולל תהליך שעיקרו עידוד ייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת. כך, במדינות רבות בעולם גוברת המודעות לצורך בשימוש באנרגיה מתחדשת, ובהתאם מדינות מתוות מדיניות לעידוד יזמים לייצר חשמל נקי מאנרגיה מתחדשת. החלטות רגולטוריות כאמור כוללות, בין היתר, קביעת יעדים מנחים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ובטכנולוגיות נוספות (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 כדוגמת ועדות תכנון, מנהל התכנון 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, היתרים ואישורים שונים מרשות החשמל ומרשויות וגופים נוספים לצורך הקמתם והפעלתם של המתקנים. הרישיונות וההיתרים הנדרשים ניתנים ביחס למשאבי קרקע וזמינות רשת מוגבלים, כאשר גופים רבים מתחרים על אותם המשאבים.

במסגרת האסדרות הקיימות למתקנים, לאחר קבלת רישיון לייצור חשמל מאת רשות החשמל (ככל שנדרש בהתאם לדין), והיתר מתאים מהוועדה לתכנון ובניה הרלוונטית, מתקשרת החברה באמצעות תאגיד יעודיי בחוזה אחיד מול חח"י או מנהל המערכת לרכישת החשמל המיוצר על ידי המתקן הפוטו-וולטאי של התאגיד לתקופה של 20-25 שנים ממועד חיבור המתקן לרשת החשמל. לפרטים נוספים אודות התקשרויות החברה עם חח"י, ראו סעיף 10.1 להלן וביאור 21.ב לחלק ג' - דוחות הכספיים.

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

בחודש ינואר 2011 פורסמה תוכנית המתאר הארצית 10/ד/10 להסדרת הליכי התכנון למתקנים סולאריים, החל ממתקנים קטנים על גגות ועד למתקנים סולאריים קרקעיים בהיקף של 750 דונם (בסעיף זה: "**התמ"א**").[87] ביום 6 ביולי 2021,[88] המועצה הארצית לתכנון ולבניה אישרה עדכון לתמ"א (2/10/ד/10) שקודם על ידי מנהל התכנון ומשרד האנרגיה. העדכון האמור מקצר את הליך הוצאת היתרי הבניה עבור הקמת מתקני אנרגיה מתחדשת בדו-שימוש וכן לראשונה מאפשר קבלת היתר בניה מכוח התמ"א להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במחלפים, על גבי מיגון אקוסטי וכיו"ב.[89]

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.[90]

ד. **תמ"א 10/ ד/ 15 - תכנית מתאר ארצית למתקני מחקר ופיתוח אגרו-וולטאיים**

ביום 6 בדצמבר 2022 הועברה להערות והשגות הציבור תכנית מתאר ארצית למתקני מחקר ופיתוח אגרו-וולטאיים אשר כוללת אתרי מחקר ופיתוח אגרו-וולטאיים בפריסה ארצית באזורים

---

87 תמ"א 10/ד/10 באתר מינהל התכנון: https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99008419/310

88 המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה מס' 657.

89 www.gov.il/he/departments/news/press_060721.

90 www.gov.il/he/departments/news/press_040521 .

שנמצאו מתאימים מבחינה מחקרית ותכנונית. עיקרי התכנית הם קביעת ייעוד שטחים להקמת מתקנים אגרו-וולטאים על ידי קביעת ייעוד משולב של מתקנים הנדסיים וקרקע חקלאית, קביעת הוראות להבטחת המשך הפעילות החקלאית, קביעת הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים וקביעת תנאים למתן היתרי בניה וקביעת תנאים בהיתר.[91]

ה. **רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י")**

ביום 13 בנובמבר 2019, הוחלט עי-ידי רמ"י (החלטת הנהלה מס' 4718) כי בעת הקצאת קרקעות למיזמים פוטו-וולטאיים בהם תעריף ייצור החשמל נקבע בהליך תחרותי, ישולם מחיר אחיד לפי מגה-וואט חיבור. יצוין כי מכוח החלטה זו שילמה החברה לרמ"י דמי חכירה בקשר עם פרויקטים ללא קיבולת אגירה אשר הוקמו על ידי החברה.

בהחלטת הנהלת 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 דונם/מגה לפי ניצול מקובל (1/10).[92]

בהחלטת הנהלה מס' 5091 מיום 12 למאי 2021 (שאושרה ביום 3 ביוני 2021 בהחלטת ועדת משנה מס' 926), נקבע, בין השאר, כי עסקה בקשר למתקן פיילוט אגרו-וולטאי לא תגרע ממכסת התעסוקה של היישוב וכי לשם העסקה לא תדרש השבת קרקעות זמניות. בהחלטה מס' 5292 מיום 22 ביוני 2022, החליטה הנהלת רמ"י להעלות לדיון ואישור במועצת רמ"י מספר עקרונות לעניין מיזמים אגרו-וולטאיים מסחריים, וביניהם: קביעת מכסה ייעודית של 500 דונם נוספים לכל יישוב חקלאי למימוש מיזמים אגרו-וולטאיים; אי גריעת קרקעות זמניות; קביעת תנאים מיוחדים בחוזה להמשך העיבוד החקלאי, ואיסור מיזמים במרכז הארץ. ההחלטה כאמור מייצרת את האפשרות לקדם פרויקטים אגרו-וולטאים במסגרת המגזר ההתיישבותי בדומה לפרויקטים קרקעיים שקודמו ומקודמים על ידי החברה.

ו. **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. התיקון מעניק פטור מתשלום ארנונה למערכות פוטו-וולטאיות הממוקמות על גבי גגות בשטח של עד 200 מ"ר.

ז. **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.[93]

ח. **רגולציה בנוגע לפתרונות אגירת אנרגיה**

לאור הצורך בשילוב פתרונות אגירת אנרגיה במתקנים לייצור חשמל, כמתואר בסעיף 6.9 לעיל, החלה פעילות רחבה במשרדי הממשלה, ובמשרד האנרגיה בפרט, לקידום יצירת רגולציה מתאימה ותמריצים לשימוש בפתרונות אגירת אנרגיה בשילוב מערכות פוטו-וולטאיות.

---

91 https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005249620/310

92 www.gov.il/he/departments/policies/hanhala-5130.

93 www.gov.il/he/departments/legalInfo/hanhayapvmitkan2019.

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, וכן פירוט אודות המודל הפיננסי החזוי, וכן, כמפורט בסעיף 6.6 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.[94]

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.[95]

ביום 14 לאפריל 2022 קבעה הממשלה קריטריונים לבחינת בקשות הסמכה להכנת תוכנית לתשתית לאומית למיזמי אגירת אנרגיה (ה״מ 1377), וביום 15 בנובמבר 2022, קבעה רמ״י בהחלטת רמ״י מס׳ 5361 מחיר אחיד למיזמי אגירת אנרגיה עצמאיים. המחיר האחיד הינו לתקופה של עד 25 שנה ויחושב לפי קיבולת (מגה וואט שעה) ולא הספק.[96] ביום 6 לדצמבר 2022 הוצגו בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה מסמכי טיוטת תמ״א 14/ד/10 (תמ״א 19/1) למתקני אגירת אנרגיה, והוחלט על העברת הטיוטה בתיקונים מסוימים להערות הציבור והוועדות המחוזיות.[97] כפי שפורט בסעיף 6.6 לעיל, ביום 31 באוגוסט 2022 פורסמה אסדרת מודל השוק, אשר מטרתה להסדיר את פעילותם של מתקני הייצור ברשת החלוקה ובפרט את האפשרות שלהם למכור חשמל ישירות למספקים. החלטה זו מסדירה בין היתר, את האפשרות להקים מתקני אגירה, חיבורם לרשת החשמל ושיוכם למספק פרטי החל מיום 1 לינואר 2024.[98]

7.7.2. <u>איטליה</u>

כמפורט בסעיף 6.7 לעיל, פעילות החברה באיטליה, מושפעת מהחלטות ואסדרות של ממשלת איטליה וגופים רגולטוריים נוספים, וכן מהחלטות הגופים הרלוונטים על מתן היתרי הבניה ואישורי החיבור 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 האפשריות באיזור.

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 הליך של בחינת ההשפעה הסביבתית (״**EIA**״).

---

94 https://www.gov.il/he/departments/policies/dec208_2021
95 www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/shim_agira_holacha.
96 https://www.gov.il/he/departments/policies/hanhala-5361
97 המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה מס׳ 680.
98 https://www.gov.il/he/departments/policies/63704

לאחרונה, נעשה ניסיון להקל על הליכי הרישוי, ובכלל זה, נקבע הליך מקוצר ומהיר לרישוי (״**PAS**״) במסגרתו נקבע כי מתקנים בעלי הספק מותקן של עד 20 מגה-וואט המוקמים על קרקע תעשייתית, (בניגוד לקרקע חלקאית) ניתנים אף הם לאישור בהליך המקוצר של ה-PAS ומתקנים אלו לא יהיו כפופים להליכים מלאים של בחינת השפעה סביבתית. כמן כן, ישנן הקלות להליכי אישור למתקנים המצויים על קרקע חקלאית הנמצאת בסמוך לקרקע תעשייתית.

עוד יצוין, כי ביום 25 בפברואר 2023 פורסמה חקיקה חדשה באיטליה, שמטרתה לפשט ולקדם הליכי רישוי להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים באיטליה, אשר נועדה להקל על היכולת להקים מתקנים פוטו-וולטאיים באיזורי תעשיה ומסחר, לרבות באמצעות הגבלת פרק הזמן להליך הרישוי (לרבות ההליך הסביבתי, ככל הנדרש), ל-150 יום בלבד, וכן, באיזורי חקלאות, בתנאים מסוימים. החקיקה תקבל תוקף מחייב רק לאחר ובכפוף לאישורה הסופי בתוך 60 יום ממועד פרסומה.[99]

7.7.3. <u>ארה״ב</u>

פעילות החברה בארה״ב מושפעת מהחלטות, אסדרות ותמריצים ברמה הפדראלית והמדינתית, וכן מהחלטות ואילוצים של הגופים הרגולטוריים אשר אחראיים על מתן היתרים להקמת מערכות ופרויקטים פוטו-וולטאיים, כמפורט בסעיף 7.5.2 לעיל.

7.8. **<u>התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות</u>**

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. **<u>שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות</u>**

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 לניקוי יבש ללא צורך בשימוש במים לניקוי יום יומי. 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 6.9 לעיל.

7.10. **<u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחומי הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחומי פעילות החברה הנם:

7.10.1. יכולת איתור וזיהוי של נכסים/שטחים מתאימים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים ומתקני אגירה, 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.

---

99 Decree – Law No. 13/2023 of 24 February 2023

7.10.3. יכולת השגת אישורים רגולוטוריים וסטטוטריים 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. איתנות פיננסית, ונגישות למקורות מימון, בהיקפים ובלוחות זמנים אשר יאפשרו עמידה בצרכי הפרויקטים השונים ובדרישות הרגולציה.

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

7.10.6. הון אנושי בעל מומחיות בתחום.

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

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

7.10.9. יכולת תמחור מדויק לטובת זכייה במכרזים.

7.10.10. בניית יכולות מכירה עצמאיות לתמיכה בהיקפי פעילות של התקנת מערכות ביתיות.

7.11. **<u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחומי הפעילות ושינויים החלים בהם</u>**

7.11.1. <u>להערכת החברה, הגורמים המפורטים להלן מהווים חסמי הכניסה העיקריים בתחומי פעילות החברה</u>:

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 זכיה 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.

ו. יכולת איתור הזדמנויות בתשואות להן כדאיות כלכלית מספקת.

7.11.2. <u>להערכת החברה, הגורמים המפורטים להלן מהווים חסמי היציאה העיקריים בתחומי פעילות החברה</u>:

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.

7.12. **תחליפים למוצרי תחומי 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 (לרבות בשילוב אגירה)

בישראל, שוק המתקנים הפוטו-וולטאיים הינו תחרותי מאוד, שכן היקף הפעילות העיקרי בתחום מושפע ממגבלות הרשת הקיימות (ובהתאם, היכולת להזרים את החשמל המיוצר במתקנים לרשת) ומהשתתפות וזכייה במכרזים של רשות החשמל לייצור חשמל לפי מכסות מוגבלות, כאשר המכרזים מפורסמים לציבור והנם נגישים לכל גורם שמעוניין לגשת אליהם. נכון למועד פרסום הדוח, עיקר התחרות בין הגופים המשתתפים במכרזים הנה על מכסת הייצור המוצעת במכרזים כאמור והתעריף המוצע על ידם במכרז. יחד עם זאת, להערכת החברה, כניסת מודל השוק לתוקף צפויה לשנות את מבנה התחרות בתחום הפעילות הפוטו- וולטאי בישראל, לאור הירידה בתלות בזכייה במכסות הספק.

באיטליה, שוק ייצור האנרגיה המתחדשת (ובפרט שוק המתקנים הפוטו-וולטאיים) הנו שוק מפותח ומשוכלל שבו פועלים שחקנים רבים ומגוונים, כאשר השוק באיטליה גדול ולרוב אין בו תלות בזכייה במכסה.

8.1.2. תחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב

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 (לרבות בשילוב אגירה)

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, נופר אנרג'י בע"מ ומשק אנרגיה-אנרגיות מתחדשות בע"מ.

באיטליה, למיטב ידיעת החברה, פועלים שחקנים מקומים ובינלאומים רבים, לרבות קרנות רבות, 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 באילו משווקים אלה.

ב. <u>תחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות</u>

Kuubix Global מתמודדת עם תחרות באמצעות בניית יכולות המכירה הפנימיות שלה לצד שימוש בסוכנים, הקמת צוותי התקנה מיומנים, שיתופי פעולה אסטרטגיים עם גופים פיננסיים, מיקוד תחום הפעילות ויכולת קבלת החלטות איכותית ומהירה.

הגם ששוק המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות מחולק לתתי שווקים, בהתאם למדינות השונות בארה"ב, בהתאם למידע שנמסר לחברה על ידי Kuubix Global, המתחרים העיקריים של החברה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות הינם: Momentum solar ו- Trinity solar.

9. **<u>מוצרים ושירותים, שיווק והפצה</u>**

החברה עוסקת במכירת חשמל המיוצר על ידה 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. <u>ישראל</u>

פעילות השיווק של הקבוצה בתחום הפוטו-וולאטי בישראל מתמקדת בהתקשרות בהסכמים ויצירת שיתופי פעולה עם בעלי קרקעות, שדות חלקאיים, גגות ומאגרים פנויים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות. פעולות השיווק מתבצעות בעיקר באמצעות עובדי הקבוצה.

לחברה אין תלות מהותית באחד מערוצי השיווק שלה, ולא צפויה עלות מהותית כתוצאה מהחלפה או הוספה של ערוץ שיווק בישראל.

בנוסף, בתחום הספקת החשמל בישראל פועלת החברה באמצעות סולגרין אנרגיה חכמה, להגדלת היקף לקוחותיה, באמצעות ערוצי שיווק שונים.

9.2. <u>איטליה</u>

מרבית החשמל המיוצר בנכסים המניבים שרכשה ורוכשת החברה (כמפורט בסעיף 7.3.2 לעיל), נמכר במסגרת הסכמי מכירת חשמל (PPA) עם ברוקר בינלאומי הפעיל בתחום. יצוין, כי להערכת החברה, החשמל שייוצר בפרויקטים הפוטו-וולטאיים שיוזמת החברה באיטליה (ככל שאלה יוקמו) צפויים ליהנות ממודל הכנסות שונה, כאשר פרויקטים קטנים (עד 10 מגה-וואט) אשר יוקמו על קרקע תעשייתית, עשויים ליהנות מתעריף מובטח מה-GSE (תחת אסדרת CFD, כמפורט בסעיף 7.3.1 לעיל), ואילו ביחס לפרויקטים אחרים שיוקמו על ידי החברה באיטליה, החשמל שייוצר בהם צפוי להימכר ללקוחות באמצעות הסכמי מכירת חשמל בשוק הפתוח.

9.3. ארה"ב

Kuubix Global עוסקת במכירה והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ללקוחות פרטיים. ל- Kuubix Global מערך מכירה רחב אנשי מכירות (סוכנים ועובדי החברה), שיתופי פעולה קיימים עם גופים פיננסים המאפשרים ללקוחות הקמת מערכת פוטו-וולטאית ביתית ללא צורך במימון. כמו כן, Kuubix Global מספקת גם שירותי תפעול ותחזוקה ביחס לחלק מהמערכות שהיא מתקינה וכן מספקת מעת לעת שירותים 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 ידה 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 2021 ו-2022 עמדו על כ-37 מיליוני ש"ח וכ-51 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

בנוסף כחלק מפעילות האגירה ופעילות ההספקה של החברה, לחברה התקשרויות עם לקוחות מסחריים נוספים ביחס לפעילויות אלה בהיקפים שאינם מהותיים.

10.2. איטליה

נכון למועד הדוח, לחברה הכנסות ממתקנים באיטליה שנרכשו על-ידה בשוק המשני, אשר פעילים מעל ל-10 שנים ונשענים על רגולציה ותיקה יחסית. חלק משמעותי מהכנסות המתקנים הנו מתעריף מובטח (סובסידיה) המשולם על ידי ה- GSE בגין עצם ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת, כאשר החלק הנוסף בהכנסות מגיע ממכירת החשמל עצמו תחת הסכמי מכירת חשמל, חלקם מול ה-GSE. 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 מה-GSE במהלך שנת 2022 בגין הנכסים המניבים שרכשה החברה באיטליה עמדו על כ-27 מיליון ש"ח.

10.3. ארה"ב

לקוחותיה של Kuubix Global הינם לקוחות פרטיים עמם Kuubix Global מתקשרת בהסכמים פרטניים למכירה והתקנה של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות. 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 2022 ראו ביאור 23 לחלק ג' – דוחות כספיים.

11. **עונתיות**

ביחס לתחום הפוטו-וולטאי- יכולתם של מתקנים פוטו-וולטאיים לייצר חשמל תלויה במידה רבה ברמת קרינת השמש ובתנאי הטמפרטורה, הרוח, והלחץ האטמוספרי בהם נמצאים הלוחות 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
שנת 2022	**17.7%**	**30.5%**	**31.4%**	**20.2%**	**100%**
שנת 2021	**16.4%**	**30.7%**	**32.1%**	**20.8%**	**100.0%**

גם היקף המכירות בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות משנתה לאורך השנה, כאשר בחודשי החורף חלה ירידה של כ-50% בהיקף המכירות לעומת חודשי האביב והקיץ, כאשר בחודשי הקיץ, היקף המכירות עשוי לחצות את רף ה-120% בשיעורי המכירות.

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, קבלת מכסת הספק או התקשרות בהסכם למכירת חשמל, קבלת היתר להתחבר לרשת החשמל, נגישות למקורות מימון, כוח אדם מספק, ומלאי קרקעות זמינות להקמה של מתקנים. החברה פועלת באופן שוטף להרחבת יכולותיה לבצע מספר פרויקטים במקביל ובפיזור גאוגרפי בהתאם לתוכנית האסטרטגית של החברה.

ביחס לפעילות החברה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות - ככלל, ל-Kuubix Global אין מגבלה מהותית על יכולתה להרחיב את פעילותה בתחום המערכות פוטו-וולטאיות הביתיות. הרחבת היקף ההתקנות בתחום זה, תלויה בעיקר ביכולותיה לגייס צוותי מכירה וצוותי התקנה מיומנים, ולתמוך בפעילותה בתקופות שיא.

13. **רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**

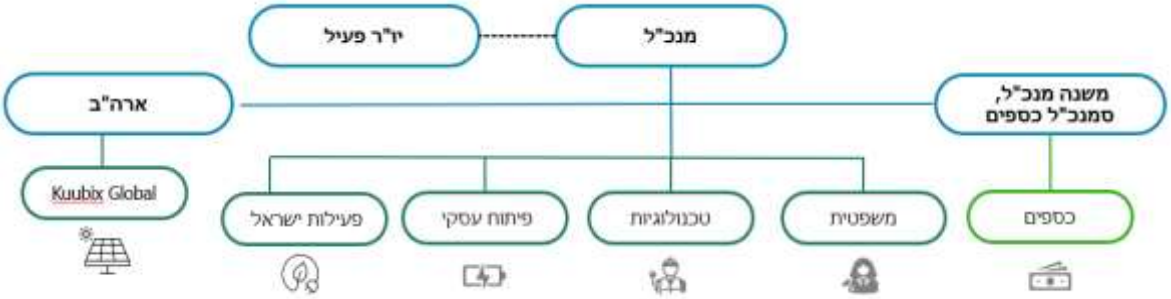
לחברה אין רכוש קבוע מהותי, למעט מערכות לייצור חשמל שבבעלותה. מתקני החברה מוקמים על גבי שטחים ומושכרים שאינם בבעלות החברה המושכרים לחברה לתקופות ארוכות טווח.

14. **נכסים לא מוחשיים**

לפירוט בדבר נכסים לא מוחשיים של החברה, ראו ביאור 14 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 41 עובדים, לעומת 32 בתקופה המקבילה אשתקד. החברה הרחיבה את מספר עובדיה וזאת בעקבות הגידול בפעילותה בתקופת הדוח וכן כחלק מהיערכותה לגידול בפעילותה בשנת 2023.

ביחס לפעילות החברה בארה"ב, נכון למועד אישור הדוח וכפי שנמסר לחברה על ידי Kuubix Global, Kuubix Global מעסיקה כ-200 עובדים. כאשר מטה Kuubix Global מורכב ממנכ"ל, ואליו כפופים סמנכ"לי כספים, משפטית, מטה ותפעול וכן יועצת חיצונית המנהלת את מחלקת המכירות אשר תומכת בהקמת מערך המכירות הפנימי.

15.2. **הטבות וטיבם של הסכמי העסקה**

עובדי החברה מועסקים בחברה תחת הסכמי העסקה אישיים המסדירים את תנאי העסקתם, הכוללים כיסויים פנסיונים וביטוחים במסלולים שונים והטבות מקובלות כאשר תנאי הפרישה של העובדים בחברה אינם חורגים מהמקובל.

15.3. **נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה**

נכון למועד פרסום הדוח, ההנהלה הבכירה של החברה מורכבת מ-5 נושאי משרה (לא כולל דירקטורים) המועסקים בהסכמים פרטניים.

לפרטים אודות סיום כהונה של ה"ה גל בוגין כיו"ר דירקטוריון החברה ומר גיא ליברמן כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, וכן מינויים של ה"ה מר אלדד לדור פרשר כיו"ר הדירקטוריון של החברה ומר ירון אמזלג כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים, 10 ביולי 2022 (מס' אסמכתא :2022-01-072354), 10 ביולי 2022 (מס' אסמכתא :2022-01-072357) 27 ביולי 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-096025) ו- 21 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא מ : 2022-01-119965), בהתאמה.

ביום 24 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר דרור שרון כמנכ"ל החברה זאת החל מיום 20 באפריל 2023.[100] באותו מועד אישר דירקטוריון החברה את מינוי של מר ארז בלשה, מנכ"ל ג'נרשיין קפיטל ודירקטור בחברה, כממלא מקום מנכ"ל החל מיום 25 בינואר 2023 ועד לכניסתו לתפקיד של מר שרון, וזאת ללא כל תמורה או גמול נוסף. כניסתו לתפקיד של מר בלשה, נעשתה בד בבד עם סיום כהונתו של מנכ"ל החברה היוצא, מר תום שפרן.

לפרטים נוספים אודות המינויים כאמור ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בינואר 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-009622)

לפרטים אודות תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה הבכירה, ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי וכן דוח זימון אסיפה של החברה מיום 25 בינואר 2025 (מס' אסמכתא : 2023-01-009886).

15.4. **תוכנית תגמול באופציות**

ביום 24 בדצמבר 2019 אימצה החברה תוכנית אופציות ("**תכנית האופציות**"), במטרה לתגמל ולתמרץ עובדים, דירקטורים ויועצים של החברה כהגדרתם בתכנית ("**הניצעים**").[101] התכנית 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.

---

100 ביום 5 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית את תנאי כהונתו והעסקתו של מר שרון. לפרטים ראה דיווח מידי של החברה מיום 5 במרץ 2023 (אמסכתא מספר : 2023-01-024165)

101 תכנית זו החליפה את תכנית האופציות הקודמת מיום 11 בינואר 2007.

למידע נוסף בדבר אופציות שהחברה הקצתה לנושאי משרה ועובדים, ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי וביאור 25 לחלק ג' – דוחות כספיים, וכן דיווחים מידיים מהימים 22 בדצמבר 2022, 25 בינואר 2023 ו-1 בפברואר 2023 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-121443, 2022-01-121443 ו- 2023-01-009892, בהתאמה), וכן דיווחים מיידים מיום 16 במרץ 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-028023 ו--2023-01-028029).

16. **חומרי גלם וספקים**

החברה מקפידה להתקשר עם ספקים אשר למיטב ידיעתה הינם מובלים ובעלי ניסיון ומוניטין בתחום, כאשר לרוב התקשרות החברה עם ספקים הינה באמצעות הסכמי מסגרת על בסיס פרויקטאלי.

במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה בשני הסכמי מסגרת לרכישת רכיבים למערכות פוטו-וולטאיות אשר עיקרי תנאי ההתקשרות עימם הינם כדלקמן:

16.1. הסכם לרכישת פאנלים סולאריים– ביום 21 ביולי 2022, התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם חברת לונגי (סין) ("**חברת לונגי**") לרכישת פאנלים סולאריים בהספק כולל של עד 300 מגה-וואט מותקן בתמורה לסך של כ– 71- 74 מיליון דולר (בסעיף 16.1 זה: "**ההסכם**").

הפאנלים הסולאריים שנרכשו ויירכשו תחת ההסכם מיועדים להתקנה בפרויקטים שהחברה עתידה להקים מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2 וכן עשויים לשמש את החברה לפרויקטי דו-שימוש נוספים שהחברה עתידה להקים בישראל.

תקופת האחריות שנקבעה בהסכם הינה בהתאם למקובל בשוק כאשר ביחס לפגם במוצר תקופת האחריות נקבעה על כ-12 שנים ואילו ביחס לתפוקות המוצר תקופת האחריות נקבעה על תקופה של כ-30 שנה באופן לינארי.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכם המסגרת, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-077358).

יצוין, כי לאור העובדה שבעולם יצרנים רבים של פאנלים סולאריים וממירים בעלי מוניטין וניסיון, להערכת החברה באפשרותה לרכוש מוצרים תחליפיים מספקים מתחרים לגבי כל אחד מהרכיבים, ללא תוספת עלות מהותית.

16.2. הסכם לרכישת מערכות לאגירת חשמל בסוללות – ביום 19 במאי 2022, חתמה החברה על הסכם מסגרת עם אביאם מערכות בע"מ (מקבוצת תדיראן) ("**אביאם**"), לרכישה של מערכות לאגירת חשמל בסוללות (BESS) בהספק כולל של כ-600 מגה-וואט שעה אגירה בעלות כוללת של עד כ-130 מיליון דולר ("בסעיף 16.2 זה: "**הסכם המסגרת**"). פתרון האגירה שיסופק על ידי אביאם, יהיה מבוסס על תאי סוללה המיוצרים על ידי חברת Gotion [102] שהינה, למיטב ידיעת החברה, מהשחקניות המובילות בעולם בתחום אגירת האנרגיה. בהתאם להסכם המסגרת, אביאם תישא באחריות לנצילות זמינות וקיבולת אגירה לתקופה של 10 שנים בהתאם לערכים הקבועים בהסכם המסגרת ובאחריות לתיקון תקלות בהתאם למדדי שירות וזמינות (SLA) מקובלים בתחום.

המערכות שצפויה החברה לרכוש תחת הסכם המסגרת האמור, מיועדות להתקנה בפרויקטים שעתידה החברה להקים מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2, ובפרויקטים שהחברה יוזמת (באמצעות חברה בת) להקמה, ניהול ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה (Microgrid) בחצרי הלקוח.

---

[102] Gotion High-tech Co., Ltd.

לפרטים נוספים אודות ההתקשרות בהסכם לרכישת מערכות אגירת אנרגיה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-061402).

לפרטים נוספים בדבר עלות וזמינות חומרי גלם ראו סעיף 6.11 לעיל.

16.3. <u>הסכמי EPC והסכמי O&M-</u> לשם הקמת הפרויקטים של החברה, החברה (באמצעות תאגיד הפרויקט הייעודי שהוקם לכך), מתקשרת בהסכם עם קבלן הקמה (EPC), אשר אחראי באופן מלא ובלעדי לתכנון, לביצוע הרכש, למעט רכש ציוד עיקרי (ככל שזה הוצא מתכולת עבודתו) ולהקמה של הפרויקט. חוזי 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, חוזי ההקמה מגדירים את תקופת האחריות 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, הכוללות, בין היתר, את התפעול השוטף של המתקן, עמידה בביצועי המתקן המובטחים, טיפול בתקלות, טיפולי תחזוקה וטיפולים מונעים, אספקת חלקי חילוף והחלפת חלקים, לימוד בעיות ופתרונן וזאת לצד העברת דוחות ודיווחים שוטפים לחברה.

17. **<u>הון חוזר</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ההון החוזר עומד על 90 מיליון ש"ח.

18. **<u>מימון</u>**

ככלל החברה מממנת את פעילותה השוטפת מהונה העצמי, מתזרים המזומנים הנובע לה מפרויקטים המניבים, אשראי לזמן קצר וזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וכן באמצעות גיוסי הון וחוב באמצעות הנפקת ניירות ערך לציבור.

18.1. **<u>מסגרות אשראי ויתרות מזומנים</u>**

למועד הדוח לחברה יתרות מזומנים נזילות בסך של כ- 91 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הסכמי מימון והלוואות שהועמדו לחברה, לרבות אמות מידה פיננסיות שהחברה התחייבה לעמוד בהן מכוח הסכמי המימון אלו ומכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), וכן אודות הלוואה בתנאים מזכים שהועמדה לחברה מג'נריישן קפיטל לאחר תקופת הדוח ("**הלוואה מזכה**") ראו ביאור 18 וביאור 30.ד לחלק ג' - דוחות הכספיים.

לפירוט אודות מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת האשראי מכוח הסכמי המימון כאמור ראו ביאור 18 לחלק ג' - דוחות הכספיים.

18.2. **<u>אגרות חוב</u>**

לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב של החברה ראו "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב" נספח א' לדוח הדירקטוריון וביאור 19 לחלק ג' - דוחות הכספיים.

18.3. **<u>אשראי בר דיווח</u>**

הסכם המימון באיטליה, ההלוואה המזכה (כהגדרתה לעיל), וכן אגרות החוב (סדרה ב') של החברה מהווים אשראי בר דיווח בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 15-104: **אירוע אשראי בר דיווח** (בסעיף זה: "**העמדה המשפטית**").

18.3.1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראו "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב" נספח א' לדוח הדירקטוריון וביאור 19 לחלק ג' - דוחות הכספיים.

18.3.2. לפרטים אודות ההלוואה המזכה שהועמדה לחברה מבעלת השליטה ראו תקנה 22 לפרק ד וכן דיווח מיידי של החברה מיום 25 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2023-01-009622)

18.3.3. להלן פרטים בדבר הסכם המימון באיטליה בהתאם לעמדה המשפטית:[103]

תקופת הזמינות	21 חודשים ממועד חתימת ההסכם
לוח סילוקין	החזרים חצי שנתיים של קרן וריבית, כאשר לוח הסילוקין מגולף
מרווח הריבית	EURIBOR 6 חודשים, בתוספת מרווח של 2.3%
מועד פירעון אחרון (ריבית וקרן)	31 באוגוסט 2031[104]
יחסים פיננסיים	1. יחס כיסוי למשיכה - ADSCR חזוי לא יפחת מ- 1.3 [105] 2. יחס כיסוי לחלוקה - ADSCR היסטורי וחזוי לא יפחת מ-1.15 3. יחס כיסוי להפרה - ADSCR היסטורי וחזוי לא יפחת מ-1.05 4. יחס הון עצמי לחוב לא יעלה על 85:15 בעת משיכה
ביטחונות, שעבודים וערבויות	הסכם המימון כולל שעבודים כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, לרבות, שעבוד הון המניות של הלווה ושל התאגידים המחזיקים בנכסים המניבים ("**תאגידי הפרויקטים**"), ושעבוד מלוא נכסיהן של הלווה ותאגידי הפרויקט וכן המחאה של כלל זכויות הלווה תחת הסכמי הגידור (כמפורט להלן). בנוסף, במסגרת הסכם המימון מסרה החברה כתב התחייבות לטובת המלווים, לכיסוי עלויות הנוגעות לעבודות ההשבחה ההנדסית של הנכסים המניבים תחת הצבר הראשון, אם וככל שתיווצר חריגה מתקציב עבודות ההשבחה, וזאת עד לסך כולל של כ-1.9 מיליון אירו.

103 לפרטים נוספים אודות הסכם המימון באיטליה ראו סעיף 7.3.2 לעיל ודיווח מידי של החברה מיום 20 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-12714) ("הדיווח מיידי").
104 ביחס לצבר הנוסף (כהגדרתו בדיווח המיידי), מועד הפירעון האחרון הינו ביום 31 באוגוסט 2031 או המועד האחרון לזכאות הנכסים המניבים (על בסיס משוקלל) למחירי הזנה תחת האסדרה הרלבנטית, לפי המוקדם.
105 יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, לא נדרשה החברה לבחון את עמידתה ביחסים הפיננסים האמורים.

פרעון מוקדם וביטול מסגרות	במסגרת ההסכם, ללווה קיימת זכות לפירעון מוקדם של ההלוואה או כל חלק ממנה תוך תשלום עלויות מוסכמות, לרבות בגין הסכמי הגידור. כמו כן, ללווה הזכות לבטל מסגרת שטרם נמשכה ללא כל עמלה נוספת בגין הביטול.
אירוע הפרה	ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, לרבות, אי תשלום חוב במועד, הרעה מוחשית במצבם של הלווה ו/או תאגידי הפרויקטים, אי עמידה ביחסי כיסוי וביטול תעריף ו/או ביטול רישיונות של הפרויקטים, בהיקף משמעותי.
מידע נוסף	הלווה התקשרה בהסכמי גידור עם המלווים לקיבוע ריבית הבסיס, בהיקף שלא יפחת מ-75% מהיקף החוב. במקרה של שינוי ברגולציה הקיימת, אשר יביא: (א) להפחתת הסובסידיה שלה זכאים הפרויקטים מכוח האסדרה הרלבנטית, וכתוצאה מכך הלווה לא תעמוד ביחס כיסוי של 1.20, יבוצע Cash Sweep עד להשבת יחס הכיסוי האמור. מנגנון דומה חל במקרה של שינוי חקיקה הפוגע במחירי מכירת החשמל, אשר יחייב את הלווה לעמידה ביחס כיסוי של 1.15.

18.4. **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.

18.5. **גיוס מקורות מימון נוספים**

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה היא עשויה להידרש למקורות מימון נוספים לצורך מימון פעילותה, לרבות, לצורך פירעון הלוואה אשר הועמדה לחברה על ידי ג'נריישן קפיטל כמפורט בתקנה 22 לחלק ד' – פרטים נוספים. יצוין, כי דירקטוריון החברה הסמיך את הנהלת החברה לבחון ולהיערך לאפשרות של הנפקת הון, במסגרת הצעה לציבור או הצעה בדרך של זכויות לבעלי המניות של החברה, המתוכננת להתבצע בסמוך לאחר פרסום דוח תקופתי זה.[106]

גיוס מקורות מימון כאמור, ייבחן על-ידי החברה בהתאם לצרכי הפעילות השוטפת שלה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות וכל צורך אחר בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בחברה.

19. **מיסוי**

לפירוט בדבר חוקי המס ושיעורי המס החלים על הקבוצה, ראו ביאור 24 לחלק ג' – דוחות הכספיים.

20. **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 ההוניות, 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.

21. **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.

22. **הסכמים מהותיים**

22.1. **ביטוח**

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

22.1.1. 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.

106 יצוין כי אין באמות כדי להוות התחייבות של החברה לביצוע גיוס הון כאמור ו/או הזמנה של החברה להציע הצעות לרכישת ניירות ערך ואין כל וודאות כי גיוס ההון אכן יבוצע ו/או מה יהיו תנאים. עוד יובהר, כי מבנה גיוס ההון, תנאיו ועיתויו, אם וככל שיבוצע, יהיו בהתאם לשיקול דעתה של החברה ובתנאים ובהיקף שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה וכפופים לקבלת כל האישורים על פי דין.

22.1.2. פוליסת ביטוח לעבודות ההקמה של מתקנים חדשים, מפני כלל הסיכונים המקובלים ובהתאם לעלות ההקמה מחדש המלאה של המתקנים.

22.1.3. ביטוחים לכיסוי אחריותה החוקית של החברה כלפי צדדים שלישיים ועובדים בקשר עם תפעול והקמת המתקנים, וזאת בגבולות אחריות הולמים.

22.1.4. 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.

22.2. למידע אודות מערכת ההסכמים שהחברה התקשרה בה בקשר עם ביצוע השקעות ב-Kuubix Global, ראו סעיף 7.5.4 לעיל וכן ביאור 10.ה לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

22.3. למידע אודות מערכת ההסכמים שהחברה התקשרה בה בקשר עם כניסה לפעילות ביוון, ראו סעיף 7.4(א) לעיל וכן ביאור 10.ו לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

22.4. למידע אודות עסקאות מימון שהתקשרה בהם החברה, ראו ביאור 18 לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

23. **<u>הסכמי שיתוף פעולה</u>**

23.1. למידע אודות מערכת ההסכמים שהחברה התקשרה בה יחד עם LCF באיטליה בקשר לאיתור, רכישה, השבחה, מימון וניהול של נכסים מניבים באיטליה, ראו סעיף 7.3.2 לעיל וכן ביאור 28.א לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

23.2. למידע אודות מערכת ההסכמים שהחברה התקשרה בה בקשר לייזום ופיתוח פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים באיטליה, ראו סעיף 7.3.3 לעיל וכן ביאור 28.א לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

23.3. למידע אודות ההסכם שנחתם עם קבוצת מנורה לשם ייזום, הקמה ותפעול של פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה, ראו סעיף 7.4 (ג) לעיל וכן ביאור 28.יג לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

23.4. 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 28.ח לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

23.5. למידע אודות מערכת ההסכמים שהתקשרה בה החברה לשם ייזום, הקמה ותפעול של פרויקטים בתחום האגירה בגרמניה, ראו סעיף 7.2.6 (ג) לעיל וכן ביאור 28.ה לחלק ג' לדוח – דוחות כספיים.

23.6. <u>הסכם שיתוף פעולה עם גרינדיי</u>

ביום 23 במאי 2019 השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא החזקותיה של או.פי.סי סולאר, שותפת מוגבלת, אשר היוו במועד החתימה 82.5% מהונה המונפק והנפרע של גרינדיי, העוסקת בייזום פרוייקטים בתחום האנרגיה הפוטו-וולטאית כאשר יתרת המניות בגרינדיי מוחזקת בחלקים שווים על-ידי שלושה בעלי מניות נוספים ("**בעלי המניות הנוספים בגרינדיי**").

בחודש מרץ 2019 התקשרה החברה עם בעלי המניות הנוספים בגרינדיי בהסכם שיתוף פעולה המסדיר את מערכת היחסים שבין הצדדים. במסגרת ההסכם נקבע כי המימון הנדרש עבור פעילותה של גרינדיי (אשר לא יועמד על ידי גורם ממון) יועמד על ידי החברה כהלוואת בעלים הנושאת ריבית בשיעור מוסכם שהינה צמודת מדד. מלוא התזרים הפנוי לחלוקה בפרוייקטים אלו ישולם תחילה לחברה וזאת עד להחזר מלוא ההלוואה בתוספת הריבית.

23.7. <u>הסכם שיתוף פעולה עם לומיסן בע"מ</u>

ביום 12 בנובמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם לשיתוף פעולה עם לומיסן בע"מ ("בסעיף זה: "**הסכם שיתוף הפעולה**" ו-"**לומיסן**", בהתאמה) אשר מכוחו הקימו הצדדים תאגיד משותף המוחזק על ידי החברה בשיעור של 85%, לצורך יזום, תכנון, מימון, הקמה והפעלה של פרויקטים קרקעיים, לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו -וולטאית באזור הצפון ובקעת הירדן ("**גזרת הפעילות**").

במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, נקבע כי לומיסן תהא זכאית לדמי הצלחה בכפוף להתקיימותם של אבני דרך, וכן נקבע כי המימון הנדרש עבור פעילות הייזום וההקמה של הפרויקטים במסגרת שיתוף הפעולה האמור (אשר לא יועמד על ידי גורם מממן) יועמד על ידי החברה כהלוואת בעלים הנושאת ריבית בשיעור מוסכם שהינה צמודת מדד. 90% מהתזרים הפנוי לחלוקה בפרוייקטים אלו ישולם תחילה לחברה וזאת עד להחזר מלוא ההלוואה בתוספת הריבית.

24. **<u>הליכים משפטיים</u>**

למועד הדוחות הכספיים החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.[107]

25. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

במהלך תקופת הדוח השלימה ואישרה החברה את התוכנית האסטרגית שלה לישראל לתקופה של חמש שנים, אשר בהתאם לה, בכוונת החברה להגיע ל-1 ג'יגה-וואט מותקן נוסף של ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, ולהפוך לשחקן משמעותי עם נתח שוק של מעל 15% משוק ההספקה והאגירה בישראל (מתוך גודל שוק מוערך נכון לשנת 2027 של כ-19.1 טרה-וואט שעה). כמו כן, החברה פועלת בימים אלה להשלמת התכנית האסטרטגית הרב שנתית שלה ביחס לפעילותה בחו"ל, ולהערכתה, זו תושלם במהלך החודשים הקרובים.

בהתאם לתכנית האסטרטגית הרב שנתית של החברה ויעדיה העסקיים, בכוונת החברה להמשיך לבסס את מעמדה כיצרנית חשמל מובילה בתחום האנרגיות המתחדשות, ובכלל זה, להרחיב את פעילות הייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של פרויקטים פוטו-וולטאיים (לרבות, בשילוב אגירת אנרגיה) ופרויקטי אגירת אנרגיה בישראל, לרבות באמצעות יצירת שיתופי פעולה אסטרטגיים וביצוע עסקאות רכישת נכסים. בנוסף, בכוונת החברה להרחיב ולהעמיק את פעילותה באופן משמעותי בתחום הספקת החשמל בישראל.

כן, להערכת החברה, הצמיחה הצפויה בשוק האנרגיות המתחדשות בישראל לצד המעבר ממודל של מכסות תעריף למודל של מכירה בילטראלית ללקוחות קצה (מודל שוק), צפויים לאפשר לחברה לנצל את פוטנציאל הצמיחה שלה על בסיס מנועי הצמיחה שפיתחה בשנים האחרונים בסמגנטים השונים במקטע הייצור וההספקה, ולשלב בין פעילויותיה השונות. עוד יצוין, כי עם הקמת הפרויקטים אותם מקימה ופועלת להקים החברה מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2, בהיקף כולל של כ-210 מגה-וואט מותקן וכ-440 מגה-וואט שעה אגירה, תחזיק החברה בהיקף מהותי מאוד של אמצעי ייצור בשילוב אגירה, אשר יוכלו לתמוך בפעילות ההספקה של החברה ולמצב את החברה כשחקן משמעותי גם בתחום הספקת החשמל, ולהפוך את החברה, מחברת ייצור אנרגיה ירוקה לחברת אנרגיה רב ממדית מוכוונת לקוחות.

---

[107] יצוין כי ביום 25 בינואר 2023, התקבלה בחברה בקשה לגילוי ועיון במסמכים, תוך התייחסות לסעיף 198א לחוק החברות, במסגרתה הועלו טענות כלפי נושאי המשרה בחברה בקשר עם מכרז נאות חובב (כהגדתו לעיל). ביום 12 במרץ 2023, השיבה החברה למכתב הפניה, תוך דחיית הטענות אשר הועלו במכתב האמור.

כמו כן, בהתאם ליעדיה העסקיים של החברה, בכוונתה להמשיך להרחיב ולהאיץ את פעילותה באיטליה ובגרמניה, על בסיס מנועי הצמיחה שבנתה החברה במדינות אלה בשנים האחרונות, וזאת לצד השלמת תכנית המפנה ב- Kuubix Global, שיפור רווחיות ממדי הפעילות שלה, והרחבת והאצת פעילותה.

26. **צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

ביחס לפעילות החברה בישראל, בהתאם ליעדיה העסקיים העיקריים של החברה לשנת 2023, החברה צופה כי בנוסף להמשך ייצור חשמל נקי מהנכסים המניבים הקיימים של החברה, תפעל החברה בישראל להמשך קידום הקמתם של הנכסים הקרקעיים שהחברה מקדמת מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2, לקידום והאצה של ייזום והקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות מסחריים, חממות ומבנים חקלאיים אחרים, לקידום והאצה של ייזום והקמה של מתקני אגירה (Microgrid) ברחבי הארץ, ותפעל לפיתוח והרחבת פעילותה באמצעות הרחבת פורטפוליו נכסים בייזום אשר יתמכו במגמת הצמיחה של החברה גם בעתיד הרחוק.

כמו כן, צופה החברה כי בהתאם ליעדיה העסקיים והאסטרטגיים, החברה תאיץ ותרחיב באופן משמעותי את פעילותה בתחום ההספקה, הסחר וניהול החשמל, ובכלל זה, תפעל להרחיב באופן משמעותי את כמות לקוחותיה.

ביחס לפעילות החברה בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות (באמצעות Kuubix Global), בכוונת החברה להשלים את תכנית המפנה (כמפורט בסעיף 7.5.4(ג) לעיל), ובמסגרתה, לשפר את יכולות המכירה העצמיות של Kuubix Global ואת רווחיות פעילותה. כן, בהתאם לתכנית העבודה של Kuubix Global, צפויה האחרונה להעמיק את פעילותה במדינות בהן היא פועלת כיום, ולהרחיב את פעילותה למדינות נוספות בארה"ב החל משנת 2024.

במהלך שנת 2023, החברה תמשיך לבחון את החזקתה ב-Kuubix Global, בין היתר, בשים לב להשלמה מוצלחת של תכנית המפנה ועמידת האחרונה בתכנית העבודה שלה לשנת 2023.

ביחס לפעילות החברה באיטליה, להערכת החברה, במהלך השנה תשלים החברה רכישה של נכסים מניבים נוספים באיטליה בהספק מותקן כולל של כ-35 מגה-וואט, על בסיס מערכת ההסכמים של החברה עם LCF (כאמור בסעיף 7.3.2 לעיל), אשר צפויים להיכנס תחת הסכם המימון שחתמה החברה עם קונסורציום בנקים באיטליה במהלך תקופת הדוח, כמפורט בסעיף 18.3 לעיל. כן, לצד פעילות רכישת הנכסים המניבים באיטליה, בכוונת החברה להמשיך לקדם את צבר הפרויקטים הקרקעיים בייזום ופיתוח מתקדם של החברה באיטליה ולהגדיל את צבר הנכסים בייזום שלה.

כמו כן, בכוונת החברה להמשך 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 החברה בוחנת באופן שוטף את כניסתה לאזורי פעילות גיאוגרפיים נוספים וכן בוחנת הזדמנויות להרחבת פורטפוליו המתקנים שלה באמצעות רכישת פעילויות של תאגידים אחרים הפועלים בתחום.

השגת יעדי החברה כמפורט לעיל, צפויה להשפיע במידה רבה על היקף הכנסותיה של החברה, התזרים והרווח שלה, הן בשנה הקרובה והן בשנים שלאחר מכן.

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 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.

27. **דיון בגורמי סיכון**

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

27.1. **גורמי סיכון מאקרו-כלכליים**

27.1.1. מצב המשק, מחסור במקורות מימון וחשיפה לאינפלציה ולשינויים בשערי הריבית: ראו סעיף 6.4 לעיל.

27.1.2. עליית מחירי תשומות ודחיית מועדי אספקה: מחירם של חומרי הגלם המשמשים לצורך הקמת מערכות פוטו-וולטאיות ומערכות אגירה מושפע ממחירי התשומות. עלייה במחירי התשומות כאמור, כמו גם הגידול המשמעותי בזמני האספקה, עלולים להשפיע על הכדאיות בהקמת מתקנים פוטו-וולטאיים.

27.1.3. שערי החליפין: לאור פעילות החברה באירופה ובארה"ב, החברה חשופה לשינויים בשערי החליפין של מטבע האירו והדולר (בהתאמה) ביחס לשקל שהינו מטבע הפעילות של החברה. לצד זה, בפעילות ההקמה ולקראת ההקמה של החברה בישראל, חשופה החברה לשינויים בשערי החליפין, בדגש על מטבע הדולר, הואיל וחלק עיקרי של רכש ציוד מספקיה מתבצע במטבע זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.12 לעיל.

27.1.4. השלכות נגיף הקורונה: לפרטים נוספים אודות השלכות התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 6.5 לעיל.

27.2. **גורמי סיכון ענפיים**

27.2.1. תנאי מזג האוויר ותנאי אקלים: מזג האוויר משפיע באופן ישיר על תפוקות המערכות לייצור חשמל וכתוצאה מכך על הכנסות הפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 6.14 לעיל.

27.2.2. שינוי בסביבה הרגולטורית: פעילות החברה בכל הטריטוריות בהן היא פועלת, כפופה במידה רבה לאסדרות ולרגולציה המכתיבות את פעילותה ואשר עשויות להשפיע על יכולת החברה לממש את תכניות העבודה שלה. למידע נוסף אודות אילוצים ומגבלות רגולטוריות החלים ביחס לפעילות החברה, ראו סעיף 7.2.2 לעיל.

27.2.3. אי פרסום מכסות להליכים תחרותיים נוספים: עד היום פעילות החברה בישראל היתה תלויה, בין היתר, בפרסום מכסות והליכים תחרותיים על ידי רשות החשמל ובייצור חשמל במתקניה ומכירתו לחח"י, כאשר לאי זכייה במכסות ו/או בהליכים תחרותיים היתה השפעה לרעה על היכולת להקים מערכות פוטו-וולטאיות נוספות בישראל. יחד עם זאת, להערכת החברה, עם כניסתה של אסדרת מודל השוק לתוקף החל מחודש ינואר 2024, גורם סיכון ענפי זה צפוי לפחות באופן משמעותי. בדומה לכך, גם באיטליה ובגרמניה, שבהם קיים כבר היום מודל שוק, גורם סיכון ענפי זה אינו משמעותי ולרוב אין תלות הכרחית בזכיה במכסה לשם הקמת מתקן פוטו-וולטאי, כפי שתואר בסעיפים 7.3.1 ו-7.4(א) לעיל.

27.2.4. תלות בקבלת היתרים ואישורים: פעילותה של החברה מושפעת ותלויה בקבלתם של כל ההיתרים והאישורים הרלוונטים 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.

27.2.5. מגבלות בהוצאת חשמל בשל מגבלות ברשת החשמל: בישראל 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. מגבלות אלה משפיעות הלכה למעשה על היכולת להקים פרויקטים באיזורים מסוימים בארץ, ועשויות להביא לעיכוב בלוחות הזמנים להקמת פרויקטים בשל אילוצי רשת.

27.2.6. 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 השירותה חיוני האחראי על תפעול הרשת וקליטת החשמל המיוצר במערכות החברה, עשוי לגרום לחברה לחשיפה בגין חשמל אשר לא ייקלט ברשת ולא תתקבל בגינו תמורה.

27.2.7. 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 ערבויות שהעמידה לטובת הבטחת הקמת פרויקטים בהתאם ללוחות הזמנים או תעריפים מובטחים להם היא זכאית מכוח האסדרות, וכן להשפיע לרעה על כדאיות הפרויקט.

27.2.8. עלות וזמינות חומרי גלם: ראו סעיף 6.11 לעיל.

27.2.9. 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.

27.2.10. 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, ככל שאינם מבוטחים כנדרש.

27.2.11. אי-יציבות של יצרני ציוד עיקרי (פאנלים,ממירים ומערכות אגירה): החברה חשופה לאי יציבות יצרני ציוד עיקרי (פאנלים, ממירים ומערכות אגירה) של המתקני פוטו-וולטאיים (לרבות בשילוב אגירה) ומתקני אגירת אנרגיה. מקום שבו יצרן מהותי של ציוד 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 למתקניה וכן באמצעות רכישת חלקי חילוף לפרויקטים הזמינים לשימוש באופן מיידי.

27.2.12. תלות בחח"י ובלקוחות אחרים: החברה חשופה לאי עמידת לקוחותיה בהתחייבויותיהם לרכישה ותשלום עבור החשמל המיוצר במתקנים שבבעלות.

27.2.13. שינויים במחירי החשמל באירופה ובארה"ב: מאחר שחלק מהכנסות הפרויקטים שיוזמת החברה באירופה מבוססים על הכנסות ממכירת חשמל, ומאחר שמחירי החשמל מושפעים, בין היתר, מהביקוש וההיצע לחשמל וגורמים מקרו-כלכליים נוספים, הרי שירידה במחירי החשמל

עשויה להקטין את הכנסות הפרויקטים. בנוסף, מחיר החשמל עשוי להיות מושפע גם מרגולציה רלוונטית, כדוגמת החלטת האיחוד האירופי על הגבלת מחיר החשמל שישולם ליצרני חשמל מאנרגיה מתחדשת (כמפורט בסעיף 6.2 לעיל). יצוין, כי לשינויים במחירי החשמל בארה"ב ישנה השפעה גם על פעילות המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות בארה"ב, שכן מחירי חשמל גבוהים מגדילים את הכדאיות הכלכלית בהקמתן והתקנתן של מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות.

27.2.14. <u>סיכוני סייבר</u>: 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.

27.2.15. <u>תחרות</u>: תחום אנרגיה המתחדשת הינו תחום רווי תחרות, כמפורט בסעיף 8 לעיל. ריבוי המתחרים בתחום זה, עלול להשפיע על יכולת החברה לזכות במכסות הספק, לחבר את כלל מתקניה לרשת החלוקה, להגדיל את צבר הנכסים בייזום שלה, ולממש את כלל הפרויקטים שלה.

27.3. **<u>גורמי סיכון מיוחדים לחברה</u>**

27.3.1. <u>הפסקת התקשרות עם קבלני ביצוע וקבלני משנה</u>: 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.

27.3.2. <u>הפסקת שיתופי פעולה</u>: החברה פועלת בחו"ל ובעיקר באירופה באמצעות שיתופי פעולה עם שותפים מקומיים באמצעותם רוכשת החברה פרויקטים קיימים ומפתחת פרויקטים בשלבי ייזום שונים. ככל שאיזה מהסכמי שיתוף הפעולה יבוא לידי סיום או מי מהשותפים יצמצם את פעילותו, הרי שעשויה להיות לכך השפעה על יכולתה של החברה להמשיך ולצמוח בפעילותה על בסיס אותו שיתוף פעולה ומנועי הצמיחה שפיתחה החברה מכוח שיתוף הפעולה האמור.

27.3.3. <u>הארכת הוראות השעה</u>: הארכת תוקפן של הוראות השעה באיטליה, כך שההפחתה על הכנסות ממכירת חשמל במתקניה של החברה, תמשיך לחול מעבר ליוני 2023. למידע נוסף אודות הוראות השעה, ראה סעיף7.3.1(א) לעיל.

27.4. 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		
	גדולה	**בינונית**	**מועטה**
גורמי סיכון מאקרו-כלכליים			
מצב המשק, מחסור במקורות מימון וחשיפה לשינויים בשערי הריבית	X		
עליית מחירי התשומות		X	
שערי החליפין		X	
השלכות התפשטות נגיף הקורונה			X
גורמי סיכון ענפיים			
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	
שינויים במחירי החשמל באירופה ובארה"ב		X	
סיכוני סייבר			X
תחרות		X	
גורמי סיכונים מיוחדים לחברה			
הפסקת התקשרות עם קבלני ביצוע וקבלני משנה			X
הפסקת שיתופי פעולה		X	
הארכת הוראות השעה באיטליה		X	

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 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("**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 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 (באמצעות החזקותיה ב-Kuubix Global).

בנוסף, לחברה פעילות בתחום ייזום והקמה של מערכות אגירת אנרגיה בחצרי הלקוח ופעילות הספקת חשמל ללקוחות פרטיים ומסחריים בישראל, אשר תוצאותיהן הכספיות בשנת הדיווח אינן מהותיות.

סמוך לפרסום הדוח ("**מועד הפרסום**") לחברה נכסים מניבים בהספק כולל של כ- 103 מגה-וואט מותקן; נכסים בהקמה ולקראת הקמה בהספק כולל של כ-238 מגה-וואט מותקן וכ-33.5 מגה-וואט שעה קיבולת אגירה; נכסים בשלבי ייזום ופיתוח מתקדם בהספק כולל כ-458 מגה-וואט וכן, נכסים בשלבי ייזום שונים בהספק כולל של כ-357 מגה-וואט מותקן וכ-5,485 מגה-וואט שעה קיבולת אגירה.

לפרטים נוספים אודות צבר הנכסים של החברה, ראו סעיף 3 להלן.

במהלך תקופת הדוח השלימה ואישרה החברה את התוכנית האסטרגית שלה לישראל לתקופה של חמש שנים, אשר בהתאם לה, בכוונת החברה להגיע ל-1 ג'יגה-וואט מותקן נוסף של ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, ולהפוך לשחקן משמעותי עם נתח שוק של מעל 15% משוק ההספקה והאגירה בישראל (מתוך גודל שוק מוערך לשנת 2027 של כ-19.1 טרה וואט שעה). כמו כן, החברה פועלת בימים אלה להשלמת התכנית האסטרטגית הרב שנתית שלה ביחס לפעילותה בחו"ל, ולהערכתה, זו תושלם במהלך החודשים הקרובים.

כמו כן, כמפורט בהרחבה בחלק א' לדוח תקופתי זה, במהלך תקופת הדוח, החברה המשיכה להרחיב ולהעמיק את פעילותה בסגמנטים השונים בהם היא פועלת, ובכלל זה, הגדילה את צבר הנכסים המניבים שלה בישראל ובאיטליה והמשיכה וממשיכה לפתח ולקדם את צבר הנכסים שלה בהקמה ולקראת הקמה, ובשלבי הייזום השונים, כמפורט בסעיף 3 להלן. כמו כן, החברה המשיכה לפתח את מנועי הצמיחה שלה בתחום האגירה והספקת החשמל, וצברה ידע ומומחיות בסחר וניהול אנרגיה, סגמנטים סינרגטיים לפעילות החברה, אשר בהתאם לאסטרטגיה הרב שנתית של החברה צפויים להערכתה, לאפשר לה להפוך מחברת ייצור אנרגיה ירוקה לחברת אנרגיה רב ממדית.

כן, במהלך תקופת הדוח ועד למועד הפרסום, פעלה החברה לבנייה וחיזוק של מבנה החוב וההון שלה. בכלל זה, החברה ביצעה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף כולל של כ-182 מיליון ש"ח; התקשרה (באמצעות סולגרין גגות, כהגדרתה בסעיף 5.5.2.7 להלן) בהסכם מימון לקבלת מימון בסך של עד 60 מיליון ש"ח לטובת פעילות הגגות המסחריים של החברה; התקשרה בהסכם מימון עם קונסורציום של בנקים מובילים באירופה למימון מחדש של נכסים מניבים שרכשה וצפויה לרכוש החברה, בהיקף כולל של כ-139 מיליון אירו; וכן, מצויה בשלבי משא ומתן מתקדמים לשם התקשרות בהסכם מימון עם בנק לאומי וגוף

מוסדי נוסף למימון הקמתם של הפרויקטים שמקדמת החברה מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2, בהיקף כולל של עד כ -690 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופה האמורה, התקשרה החברה בהסכם עם ג'נריישן קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה, לקבלת הלוואה בסך של 100 מיליון ש"ח בתנאי עסקה מזכה,[1] אשר פירעונה יבוצע מתמורת גיוס הון, ככל שיבוצע.[2]

למידע נוסף, ראו סעיפים 7.2.6א, 7.3.2 ו-7.2.5 לפרק א' ותקנה 22 לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

כמו כן, ביחס לפעילות החברה בארה"ב בתחום המערכות הפוטו-וולטאיות הביתיות באמצעות החזקותיה ב-Kuubix Global, LLC ("**Kuubix Global**"), פעלה החברה במהלך תקופת הדוח (עם עלייתה לשליטה) לגיבוש ויישום של תכנית מפנה, לשם יצירת מיקוד עסקי, שיפור רווחיות ממדי הפעילות של Kuubix Global והורדה משמעותית ברכיבי התקורות ("**תכנית המפנה**"). כחלק מתכנית המפנה, שונה המבנה הארגוני של Kuubix Global, הותאם המטה שלה להיקף הפעילות, מצבת העובדים פחתה באופן משמעותי והחלה בניה של יכולות מכירה עצמאיות לצד טיוב הליכי הרכש והמלאי. כן, מאז עליית החברה לשליטה ב-Kuubix Global הוחלפה מרבית שדרת ההנהלה של האחרונה, ונכון למועד זה, להערכת החברה, קיימת הנהלה מקצועית, מנוסה ומחויבת אשר יש ביכולתה להביא למימוש תכנית העבודה של Kuubix Global.[3]

יצוין, כי החברה לא מתכננת לבצע הזרמות כספים בסכומים מהותיים ל Kuubix Global -במהלך שנת 2023, וכן, החברה תבחן במהלך שנת 2023 את החזקתה ב- Kuubix Global, בשים לב, בין היתר, לעמידתה של האחרונה בתכנית המפנה ובתכנית העבודה שלה לשנת 2023, וכן לאסטרטגיית החברה ביחס לפעילותה בחו"ל, אשר להערכת החברה תושלם במהלך החודשים הקרובים.

בהתאם ליעדיה העסקיים והאסטרטגיים של החברה, בכוונת החברה להמשיך לבסס את מעמדה כיצרנית חשמל מובילה בתחום האנרגיות המתחדשות, ובכלל זה, להרחיב את פעילות הייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של פרויקטים פוטו-וולטאיים (לרבות, בשילוב אגירת אנרגיה) ופרויקטי אגירת אנרגיה בישראל, וזאת לצד הרחבה והעמקה משמעותית של פעילותה בתחום הספקת החשמל בישראל.

כן, להערכת החברה, הצמיחה הצפויה בשוק האנרגיות המתחדשות בישראל לצד המעבר ממודל של מכסות תעריף למודל של מכירה בילטראלית ללקוחות קצה (מודל שוק), צפויים לאפשר לחברה לנצל את פוטנציאל הצמיחה שלה על בסיס מנועי הצמיחה שפיתחה בשנים האחרונים בסמגנטים השונים במקטע הייצור וההספקה, ולשלב בין פעילויותיה השונות. עוד יצוין, כי עם הקמת הפרויקטים אותם מקימה ופועלת להקים החברה מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2, בהיקף כולל של כ-210 מגה-וואט מותקן וכ-440 מגה-וואט שעה אגירה, תחזיק החברה בהיקף מהותי מאוד של אמצעי ייצור בשילוב אגירה, אשר יוכלו לתמוך בפעילות ההספקה של החברה ולמצב את החברה כשחקן משמעותי גם בתחום הספקת החשמל, ולהפוך את החברה, מחברת ייצור אנרגיה ירוקה לחברת אנרגיה רב ממדית מוכוונת לקוחות.

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

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

---

[1] כמשמעה בתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעל ענין), התש"ס-2000.

[2] ככל שלא יבוצע גיוס הון על ידי החברה, ההלוואה שהועמדה על ידי ג'נריישן קפיטל בע"מ תיפרע ביום 1 באפריל 2024.

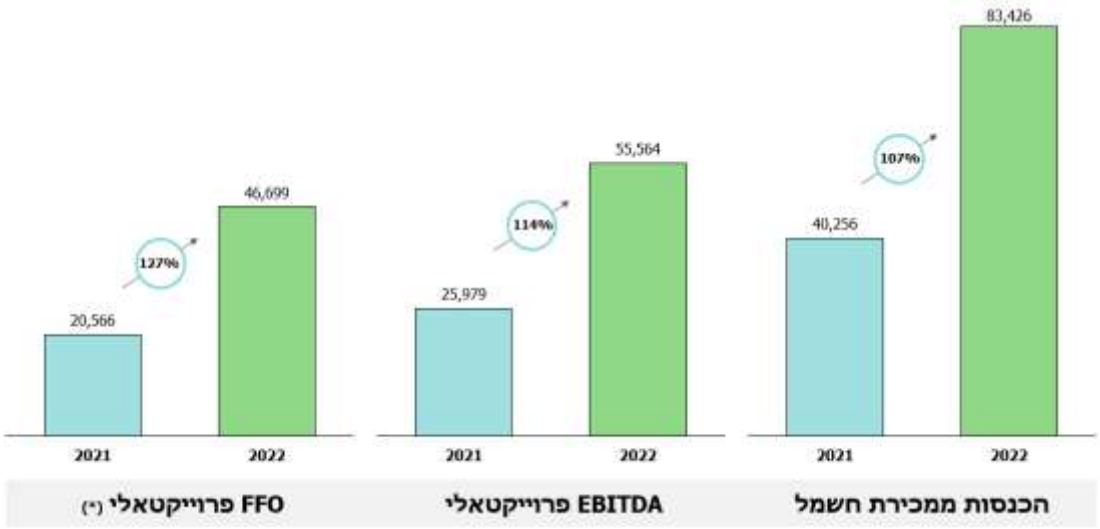
[3] למידע נוסף אודות שינויים בשדרת ההנהלה של Kuubix Global, ראו סעיף 7.5.4(ג) לדוח התקופתי.

2. סקירה תמציתית של פעילות החברה בשנת 2022 וברבעון הרביעי של שנת 2022 (בנטרול השפעת יישום תקן חשבונאי IFRS 16 "תקן חכירות")

בתקופה הדוח, רשמה החברה הכנסות ממכירת חשמל של כ-106 מיליוני ש"ח בניכוי היטל בסך של כ-23 מיליוני ש"ח. בתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022, רשמה החברה מחזור מכירות של כ-26 מיליוני ש"ח ועלות מכירות של כ-7 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 יחסית, בעוד שהרבעונים השני והשלישי הינם בעלי תפוקה גבוהה יותר. כמו כן, בתקופת הדוח, רשמה החברה הכנסות ממכירת מערכות לייצור חשמל בסך של כ-124 מיליוני ש"ח לצד עלות מכירת מערכות ביתיות בארה"ב בסך כולל של כ-109 מיליוני ש"ח (נתונים אלו משקפים פעילות של תשעה חודשים הואיל והחברה החלה לאחד את תוצאותיה של Kuubix Global החל מתחילת הרבעון השני לשנת 2022). למידע נוסף בדבר תוצאות פעילות החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 5 להלן.

מדדים נבחרים ביחס לתקופת הדוח אל מול התקופה אשתקד (אלפי ש"ח):[4]

הנתונים לעיל מוצגים בנטרול השפעת תקן חכירות (ראו סעיף 5.2 להלן), בהתאם להבהרות שלהלן:[5]



- **EBITDA (פרויקטאלי)** - הכנסות ממכירת חשמל[6] בקיזוז הוצאות שכירות, אחזקת מערכות ואחרות.
- **FFO (פרויקטאלי)** - רווח גולמי מפרויקטים בניכוי הוצאות מימון תזרימיות נטו.

---

4 הנתונים בגרף זה מתייחסים לתוצאות של חברות מאוחדות בלבד.

5 המדדים המפורטים לעיל הינם מדדי רווחיות תזרימית מקובלים בפרויקטים של אנרגיה מתחדשת והם משמשים את מקבלי ההחלטות בחברה. בנוסף, נציין כי המדדים כאמור אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים אך להערכת החברה הם עשויים לתרום לקוראי הדוחות בניתוח והבנת פעילות החברה.

6 יצוין כי ביחס להכנסות ממכירת חשמל באיטליה אלו מוצגות בניכוי היטל בגין הכנסות ממכירת חשמל.

(*) ללא אג"ח

3. נתונים עיקריים אודות מערכותיה המחוברות, בהקמה, לקראת הקמה, בייזום ופיתוח מתקדם ובשלבי ייזום של החברה

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

3.1. פרויקטים בהפעלה מסחרית[7] (מיליוני ש"ח):

מדינה	סגמנט	הספק מותקן	יתרת הלוואה פרויקטאלית בספרי החברה למועד הדוח	תוצאות הפרויקטים לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				שנה מייצגת(*)				חלק החברה
				הכנסות	EBITDA (פרויקטאלי)	FFO (פרויקטאלי)	תזרים לאחר שירות חוב	הכנסות	EBITDA (פרויקטאלי)	FFO (פרויקטאלי)	תזרים לאחר שירות חוב	
פרויקטים בהפעלה מסחרית למועד הדוח												
ישראל	מערכות קטנות	16.2	131.5	35.1	24.8	20.5	5.7	35 - 37	24 - 26	19 - 21	5 - 7	100%
	קרקעי	29.0	72.9	9.6	6.2	4.5	1.4	8 - 12	6 - 8	4 - 6	1 - 3	61.05% (1)
	מערכות בינוניות	2.4	2.0	1.2	0.8	0.8	0.7	1 - 1.3	0.7 - 0.9	0.6 - 0.8	0.5 - 0.7	52%(2)
	מאגרי מים	1.7	6.4	1.0	0.9	0.6	0.3	1 - 1.3	1 - 1.2	0.7 - 0.9	0.5 - 0.7	50%
פרויקטים שפעלו מסחרית באופן חלקי בתקופת הדוח ו/או הופעלו מסחרית ו/או נרכשו במהלך או לאחר מועד הדוח												
ישראל	תעריפיות	9.2	31.6	2.8	1.5	0.5	0.4	6.5 - 7.2	3.6 - 4.2	1.9 - 2.3	1.3 - 1.5	67%(3)
	קרקעי	10.3	28.7	2.9	2.1	1.5	0.2	3.5 - 4.5	2.5 - 3.2	1.5 - 2.5	0.8 - 1.2	61.05%(4)
איטליה (5)	FIT	34.6	184.7	30.5	25.8	24.3	20.1	62 - 69	57 - 61	43 - 49	17 - 23	100%
סך הכל		**103.4**	**457.8**	**83.1**	**62.0**	**52.8**	**28.9**	**117 - 132**	**95 - 105**	**71 - 83**	**26 - 37**	

(*) תוצאות הפרויקטים לשנת 2022 הינן התוצאות בפועל ביחס לפרויקטים הנמצאים בשלב ההפעלה המסחרית למועד הדוח. ביחס לפרויקטים שהופעלו מסחרית לאחר מועד הדוח, מובאים נתוני שנה מייצגת. נתוני שנה מייצגת, מייצגים את הנתונים המוערכים, בהתאם לאומדני הנהלת החברה, של הפרויקטים השונים כאילו הניבו לאורך שנה מלאה ומבוססים על שער חליפין (ביחס לנכסים באיטליה) של אירו -3.75 שקל.

(1) ביחס לכ-26 מגה-וואט מותקן (שהוקם מכוח הליך תחרותי מס' 3) חלק החברה הינו 61.05%, כאשר חלק החברה בתזרים הנקי לאחר פירעון מלא של הלוואות הבעלים שהועמדו בריבית של 6% צמודות למדד המחירים לצרכן הינו 82.5%; וביחס לכ-3 מגה-וואט מותקן חלק החברה הינו 74%.

(2) שדה יואב (0.8 מגה-וואט מותקן) - 60%; מורן (0.8 מגה-וואט מותקן) - 35%; שדה נחום גגות (0.8 מגה-וואט מותקן) - 60%.

(3) החברה העמידה הלוואת בעלים במרווח של 2% מעל החוב הבכיר. ההלוואה תיפרע על בסיס 90% מהתזרים הפנוי לחלוקה.

(4) חלק החברה בתזרים הנקי לאחר פירעון מלא של הלוואות הבעלים שהועמדו בריבית של 6% צמודות למדד המחירים לצרכן - 82.5%.

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

(5) הנתונים עבור שנה מייצגת מייצגים את הנתונים המוערכים, בהתאם לאומדני הנהלת החברה, של הפרויקטים השונים לאחר תהליך השבחה תפעולי, הנדסי ומימוני. במהלך שנת 2023 בכוונת החברה לרכוש צבר נוסף של נכסים מניבים באיטליה בהספק מותקן כולל של כ-35 מגה-וואט על בסיס הסכמי מסגרת קיימים של החברה, אשר הועמדה ביחס אליהם מסגרת תחת הסכם המימון באיטליה.

3.2. פרויקטים בהקמה[8] ולקראת הקמה[9] (מיליוני ש"ח):

מדינה	פרויקט	הספק מותקן למועד הפרסום	קיבולת אגירה שעה למועד הפרסום	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 (פרויקטאלי)	תזרים לאחר שירות חוב	
פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה													
ישראל	גגות (תעריפיות)	19.8	-	74 - 84	26.9	תעריף קבוע 42- 45 אג' לקילו וואט	2023	30	13 - 15	7-8		בהתאם למסגרת המימון שייחתם (1)	67.00%
ארה"ב (2)	מסחרי	7.8	-	55 - 65	-	תעריף קבוע - 9 דולר סנט לקילו וואט	2023	12	5.0 - 6.0	3.5 - 4.5		בהתאם למסגרת המימון שייחתם	100.00%
ישראל	הליך תחרותי שני למערכות במתח גבוה בשילוב אגירה	210 (440 מגה-וואט שעה)		770 - 830	-	תעריף צמוד מדד כ- 19 אג' לקילו וואט (2)	2023-2025	50	69 - 79	55 - 61		בהתאם למסגרת המימון שייחתם	42.5%-78%(3)
ישראל	אגירה (stand alone)		33.5 מגה וואט שעה	25 - 31	-	לפי מחירי תעוז - ארביטראז'	2023	6	4.0 - 5.0	2.5 - 3.5		בהתאם למסגרת המימון שייחתם	25.5%-51%
סה"כ		**237.6 (ו- 440 מגה-וואט שעה)**	**33.5**	**924 - 1010**				**98**	**91 - 105**	**68 - 77**			

(*) נתוני שנה מייצגת, מייצגים את הנתונים המוערכים, בהתאם לאומדני הנהלת החברה, של הפרויקטים השונים כאילו הניבו לאורך שנה מלאה, ומבוססים על שערי חליפין שהינם: דולר – 3.51 שקל; ואירו -3.75 שקל.

(1) חלק מהצבר ימומן תחת הסכם המימון של סוגלרין גגות כאמור בביאור 28.יא לחלק ג' – דוחות כספיים ולסעיף 7.2.6א לפרק א' לדוח התקופתי וביחס ליתר הצבר החברה פועלת לקבלת מימון.

(2) כחלק מתכנית המפנה של Kuubix Global, פועלת האחרונה למימוש נכסים מסחריים אלה, שהינם בהיקף לא מהותי. מידע נוסף אודות תכנית המפנה של Kuubix Global, ראו סעיף 7.5.4ג לפרק א' לדוח התקופתי.

(3) התעריף לזוכים בהליך תחרותי אגירה מס' 2 הינו בסך של 17.45 אג' לקילו-וואט שעה, צמוד למדד המחירים לצרכן. ביחס לחלק מהפרויקטים שעתידה החברה להקים מכוח הליך תחרותי אגירה מס' 2 חלק החברה בתזרים הנקי יהיה גדול מחלק החברה המפורט בטבלה לעיל, בשל פירעון הלוואות בעלים שהעמידה ו/או תעמיד החברה עבור פרויקטים אלה.

8 פרויקטים שנמצאים במהלך עבודות הקמה.

9 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.

3.3. פרויקטים בייזום ופיתוח מתקדם (מיליוני ש"ח):[10]

מדינה	סגמנט	הספק מותקן למועד הפרסום	עלות הקמה צפויה	מסגרת מימון	מבנה הכנסות	מועד הפעלה מסחרית	עלות שהושקעה נכון למועד הדוח	תוצאות צפויות של הפרוייקט לשנה מייצגת (*)				חלק החברה(2)
								הכנסות	EBITDA (פרויקטאלי)	FFO (פרויקטאלי)	תזרים לאחר שירות חוב	
יוון (1)	קרקעי	158	437 - 487	-	5- 7 אירו סנט לקילו-וואט (תחזית)	2024-2025	1.8	52 - 62	44 - 52		בהתאם למסגרת המימון שייחתם	72.00%
איטליה	קרקעי	300	955 - 1035	-	5- 7 אירו סנט לקילו-וואט (תחזית)	2024-2026	34	116 - 132	94-105		בהתאם למסגרת המימון שייחתם	85.00%
סה"כ		**458**	**1392 - 1522**				**35.8**	**168 - 194**	**138 - 157**			

(*) נתוני שנה מייצגת, מייצגים את הנתונים המוערכים, בהתאם לאומדני הנהלת החברה, של הפרויקטים השונים כאילו הניבו לאורך שנה מלאה ומבוססים על שערי חליפין שהינם: דולר – 3.51 שקל; ואירו -3.75 שקל.

(1) 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.

(2) ביחס לפרויקטים שהחברה מפתחת באיטליה וביוון, ככל שפרויקטים אלה ייכנסו לקרן ההשקעות עם מנורה (כהגדרתה בסעיף 7.4ג לפרק א' לדוח התקופתי), אזי חלק החברה המפורט בטבלה לעיל יוחזק על ידי התאגיד המשותף עם מנורה, ובהתאם, חלק החברה בפרויקטים האמורים יקטן בהתאם לשיעור ההחזקה של החברה בתאגיד המשותף עם מנורה.

10 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 להקימם.

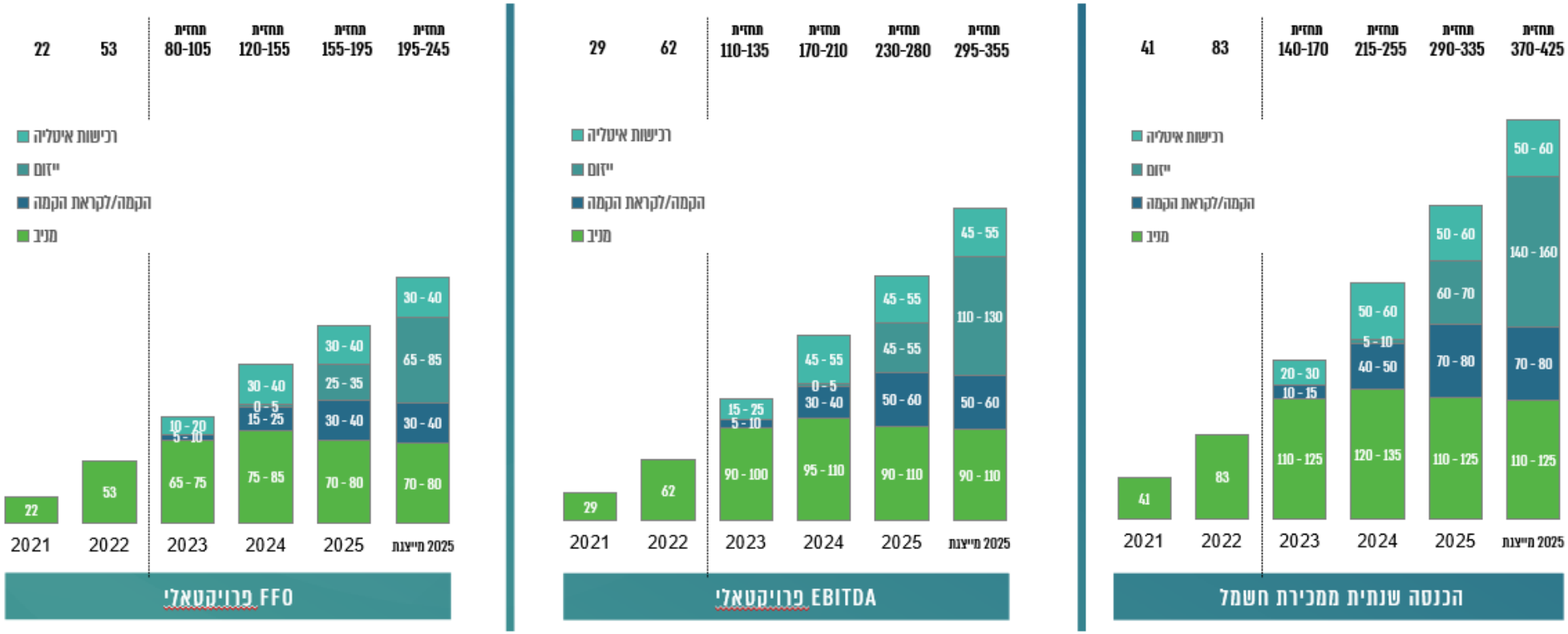
3.4. פרויקטים בייזום :[11]

מדינה	הספק מותקן למועד הפרסום	קיבולת אגירה שעה
ישראל	331	5,350
ישראל (תעריפיות)	26	
גרמניה (*)	-	135
סה"כ	**357**	**5,485**

הנתונים בטבלאות לעיל, לרבות היקפי ההשקעות, התוצאות הצפויות וכן לוחות הזמנים בקשר עם הקמת הפרויקטים והפעלתם המסחרית הינם מידע צופה פני עתיד, אשר מתבסס על הערכות החברה כפי שהן במועד הדוח. 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 וכן מהתממשותם של יתר. גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 27 לפרק א' לדוח התקופתי.

11 פרויקטים בשלבי ייזום שונים אשר קיימת לגביהם זיקה לקרקע ואשר להערכת החברה עשויים להבשיל לכדי פרויקטים בהקמה, והחברה פועלת לקבלת, או שיש בידיה, ההיתרים והאישורים הנדרשים להקמתם.

תחזית תוצאות הפעילות (מיליוני ש"ח) [1]



(1) נתוני התחזיות הפיננסיות משקפים את חלק החברה בהכנסות, ה-EBITDA וה-FFO של הפרויקטים. ביחס לשנת 2025 הובאו גם נתוני שנה מייצגת, אשר משקפים את הנתונים הרלוונטים עבור פרויקטים שצפויים להניב במהלך השנה, כאילו הניבו מתחילת השנה בה החלו להניב הכנסות, יובהר כי ביחס ליתר השנים, הנתונים הינם לפי המועד בו המתקנים צפויים להתחיל לפעול.

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 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 27 לפרק א' לדוח התקופתי. שערי חליפין ששימשו כבסיס לחישוב התחזית: דולר – 3.51 שקל; אירו – 3.75 שקל.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

לפירוט בדבר אירועים מהותיים שארעו בתקופת הדוח על המצב הכספים, פרק א' לדוח התקופתי, וביאור 28 לפרק ג' לדוח התקופתי.

לפירוט בדבר אירועים מהותיים שארעו לאחר לתקופת הדוח, פרק א' לדוח התקופתי וביאור 30 לפרק ג' לדוח התקופתי.

5. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

5.1. מצב כספי

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		פירוט
	2022	2021	
מזומנים ושווי מזומנים	75,864	169,657	הקיטון נובע ממיון למזומן מוגבל, מהמשך השקעות באיטליה, בארה"ב והמשך פיתוח פרויקטים בישראל. קיטון זה קוזז אל מול גיוס חוב אגרות חוב סדרה ב' (בסך של כ-180 מיליון ש"ח).
מזומנים מיועד מתוקף הסכם לזמן קצר	14,470	-	מזומנים מיועדים בגין מימון פעילות איטליה
מזומנים המוגבלים בשימוש	19,207	-	בעיקר קרנות רזרבה בפעילות איטליה ומזומנים מוגבלים בפעילות ישראל.
לקוחות	32,046	9,625	גידול הנובע ממעבר לשליטה בחברה כלולה (Kuubix Global) ואיחודה לראשונה ומהרחבת היקף הפעילות באיטליה.
חייבים ויתרות חובה	85,733	31,089	גידול הנובע בעיקר מיתרות חייבים ביחס לרכישות נכסים באיטליה, החזרים מרשויות המס בארה"ב, וזכות שיפוי של Kuubix Global ביחס להסכם פשרה של האחרונה עם צד שלישי
מכשירים פיננסיים	-	2,103	קיטון הנובע מהיחלשות השקל אל מול האירו - עסקת גידור ביחס לנכסים המניבים באיטליה. עסקת הגידור מוצגת כהתחייבות (ראה להלן)
פרויקטים למכירה	11,071	-	נכסים מסחריים בארה"ב ש-Kuubix Global פועלת לממשם
מלאי	12,615	-	גידול המיוחס במלואו ממעבר לשליטה בקיוביקס
סה"כ נכסים שוטפים	**251,006**	**212,474**	**-**
מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן ארוך	47,512	9,827	הגידול נובע ממזומנים מוגבלים בגין ערבות הליך תחרותי אגירה מס' 2 ובגין חוב פרויקטאלי באיטליה.
מזומן מוגבל מתוקף הסכם	2,137	2,134	-
הוצאות נדחות	9,753	4,240	-
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	1,279	-	הגידול נובע מיתרת מוסדות בגין איטליה
הלוואות לצדדים קשורים	1,351	1,339	-
השקעות והלוואות המירות להשקעות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11,865	247,738	קיטון הנובע ממעבר לשליטה בקיוביקס במהלך תקופת הדוח.
פרויקטים בהקמה	115,800	75,920	הגידול נובע בעיקר מהשקעות בפרויקטים בהקמה בישראל.
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	115,708	16,624	גידול המיוחס בעיקר למעבר לשליטה בקיוביקס במהלך תקופת הדוח.
מוניטין	97,578	3,729	גידול המיוחס בעיקר למעבר לשליטה בקיוביקס במהלך תקופת הדוח.
נכס מס נדחה	35,664	19,587	גידול מיוחס בעיקר לרכישת נכסים מניבים באיטליה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		פירוט
	2022	2021	
נכס זכות שימוש	150,719	101,179	הגידול נובע בעיקר ממעבר לשליטה בקיוביקס במהלך תקופת הדוח ומגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה
רכוש קבוע, נטו	584,869	338,774	גידול הנובע מרכישת נכסים מניבים באיטליה ומסיווג של פרויקטים בהקמה שהגיעו להפעלה מסחרית בישראל.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**1,174,235**	**821,091**	-
סה"כ נכסים	**1,425,241**	**1,033,565**	
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים	65,908	24,493	גידול הנובע בעיקר מנטילת הלוואות גישור בתקופת הקמת פרויקטים בישראל וכן מנטילת מימון פרויקטאלי באיטליה.
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	15,344	6,231	גידול הנובע בעיקר מעלייה במצבת הנכסים המניבים.
ספקים ונותני שירותים	31,329	5,091	גידול המיוחס בעיקר ממעבר לשליטה בקיוביקס, הפרשה לדמי הצלחה בפעילות איטליה והפרשה לתשלום לרשות מקרקעי ישראל בגין פרויקטים בהקמה.
זכאים ויתרות זכות	29,443	14,905	גידול הנובע בעיקר ממעבר לשליטה בקיוביקס וגידול בפעילות החברה באיטליה.
מכשירים פיננסיים	233	-	גידול הנובע מהיחלשות השקל אל מול האירו - עסקת גידור ביחס לנכסים המניבים באיטליה.
התחייבויות שוטפות אחרות	8,127	3,314	גידול הנובע בעיקר ממעבר לשליטה בקיוביקס וגידול בפעילות החברה באיטליה.
הכנסות נדחות	1,079	-	גידול המיוחס במלואו ממעבר לשליטה בקיוביקס
חלויות שוטפות של אג"ח	9,304	-	תשלום ראשון של אגרות החוב בדצמבר 2023
סה"כ התחייבויות שוטפות	**160,767**	**54,034**	-
הלוואות ממוסדות פיננסיים	415,688	213,706	הגידול נובע בעיקר מנטילת הלוואות באיטליה במסגרת מימון מחדש (כ-168 מיליון ש"ח) וכן מגידול בהלוואות לזמן ארוך בפעילות בישראל
התחייבויות חכירה	137,506	97,586	גידול הנובע בעיקר מעלייה במצבת הנכסים המניבים בישראל ובאיטליה
הלוואות מצדדים קשורים	981	938	-
אגרות חוב סדרה ב'	176,781	-	הנפקת אגרות חוב (סדרה ב')
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	11,895	-	גידול הנובע בעיקר מעדכון התחייבות לדמי הצלחה ביחס לפרויקטים פוטו-וולטאיים ספציפיים ומהתחייבויות לזמן ארוך בגין פעילות החברה באיטליה.
התחייבויות מיסים נדחים	27,151	22,582	גידול הנובע בעיקר מהתחייבות מס בגין הכרה בנכסים בלתי מוחשיים אגב המעבר לשליטה בקיוביקס
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**770,002**	**334,812**	-
סה"כ הון	**494,472**	**644,719**	-
סה"כ התחייבויות והון	**1,425,241**	**1,033,565**	**-**

5.2. תוצאות הפעילות

להלן ריכוז תוצאות הפעילות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, ולתקופה המקבילה אשתקד, (בנטרול השפעת יישום תקן חשבונאי IFRS 16 ("**תקן חכירות**")) (באלפי ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		פירוט
	2022	2021	
הכנסות ממכירת חשמל	106,381	40,256	גידול הנובע בעיקר מעלייה במצבת הנכסים המניבים של החברה
היטל בגין הכנסות ממכירת חשמל	(22,955)	-	החזר הכנסות בגין נכסים מניבים באיטליה (ראה ביאור 3ז' לדוח הכספי)
הכנסות ממכירת מערכות לייצור חשמל	122,344	-	גידול נובע מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 31 במרץ 2022
הכנסות אחרות	24,459	229	גידול נובע מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 31 במרץ 2022
סך הכנסות	**230,229**	**40,485**	
הוצאות שכירות	(11,695)	(8,886)	גידול הנובע מעלייה במצבת הנכסים המניבים של החברה בישראל ובאיטליה.
אחזקת מערכות ואחרות	(13,877)	(5,391)	גידול הנובע בעיקר מהרחבת מערך התפעול ועלייה במצבת הנכסים המניבים של החברה
עלות מכירת מערכות לייצור חשמל	(111,325)	-	גידול הנובע מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 31 במרץ 2022
עלויות מכירה ושיווק	(61,311)	-	גידול הנובע מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 31 במרץ 2022
שכר ונלוות	(54,573)	(7,365)	גידול הנובע בעיקר מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 31 במרץ 2022
הוצאות ייזום	(13,894)	(9,992)	גידול הנובע מהשקעות ייזום בגרמניה ובישראל
מנהלה, מטה ואחרות	(29,929)	(5,114)	גידול הנובע בעיקר מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 31 במרץ 2022
הוצאות אחרות	(1,191)	(1,052)	
סך הוצאות	**(297,795)**	**(37,800)**	
הפסד לפני מימון, מסים, פחת והפחתות	**(67,566)**	**2,685**	
רווח הון	1,651	346	גידול כתוצאה משכירות משנה בארה"ב
פחת והפחתות	(47,428)	(24,383)	גידול כתוצאה מעלייה במצבת הנכסים המניבים של החברה בישראל ובאיטליה
פחת והפחתות בגין מותג	(6,645)	-	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים שנבעו מאיחודה המלא של חברת קיוביקס
פחת והפחתות בגין מוניטין	(119,348)	-	ירידת ערך מוניטין בגין השקעה בקיוביקס
הפסד לפני מימון ומסים	**(239,336)**	**(21,352)**	
הוצאות מימון, נטו	(32,745)	(5,645)	גידול הנובע בעיקר מהוצאות מימון ומדד בגין אגרות חוב (סדרה ב'), שערוך הלוואות צמודות מדד, וכן גידול כתוצאה מעלייה בהיקף החוב של החברה לאור הגידול בפעילות.
הפסד לאחר מימון, נטו	**(272,081)**	**(26,997)**	
רווח הון מעלייה לשליטה	21,795	-	רווח המיוחס למעבר לשליטה בקיוביקס
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(22,595)	33,275	שינוי הנובע בעיקר מהפסדים המיוחסים לקיוביקס במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022 וכן שערוך הלוואה המירה לקיוביקס (טרם המעבר לשליטה בקיוביקס)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	**(272,881)**	**6,278**	
הטבת מס	24,403	6,076	גידול הנובע מפעילות קיוביקס
סה"כ הפסד לתקופה	**(248,478)**	**12,354**	

להלן תוצאות הפעילות לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 (בנטרול השפעות תקן חכירות) באלפי ש"ח:

	לתקופה שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		פירוט
	2022	2021	
הכנסות ממכירת חשמל	26,000	9,846	גידול הנובע בעיקר מעלייה במצבת הנכסים המניבים של החברה
היטל בגין הכנסות ממכירת חשמל	(6,945)	-	החזר הכנסות בגין נכסים מניבים באיטליה (ראה ביאור 3ז' לדוח הכספי)
הכנסות ממכירת מערכות לייצור חשמל	22,819	-	גידול נובע מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 30 במרץ 2022
הכנסות אחרות	17,698	88	גידול נובע מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 30 במרץ 2022
סך הכנסות	**59,572**	**9,934**	
הוצאות שכירות	(3,614)	(2,267)	גידול הנובע מעלייה במצבת הנכסים המניבים של החברה
אחזקת מערכות ואחרות	(4,014)	(1,577)	גידול במצבת הנכסים המניבים של החברה
עלות מכירת מערכות לייצור חשמל	(35,345)	-	גידול נובע מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 30 במרץ 2022
עלויות מכירה ושיווק	(6,143)	-	גידול נובע מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 31 במרץ 2022
שכר ונלוות	(14,568)	(2,117)	גידול נובע בעיקר מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 30 במרץ 2022
הוצאות ייזום	(3,728)	(2,136)	גידול הנובע מהשקעות ייזום בגרמניה ובישראל
מנהלה, מטה ואחרות	(10,037)	(1,486)	גידול הנובע בעיקר מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 30 במרץ 2022
הוצאות אחרות	16	(336)	
סך הוצאות	**(77,433)**	**(9,919)**	
רווח (הפסד) לפני מימון, מסים, פחת והפחתות	**(17,861)**	**15**	
רווח הון	1,249	-	גידול כתוצאה משכירות משנה בארה"ב
פחת והפחתות	(12,708)	(5,954)	גידול הנובע מעלייה במצבת הנכסים המניבים של החברה
פחת והפחתות בגין מותג	(2,067)	-	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים שנבעו מאיחודה המלא של חברת קיוביקס
פחת והפחתות בגין מוניטין	(88,548)	-	ירידת ערך מוניטין בגין השקעה בקיוביקס
הפסד לפני מימון ומסים	**(119,935)**	**(5,939)**	
הוצאות מימון, נטו	(8,363)	(1,942)	גידול הנובע בעיקר מהוצאות מימון ומדד בגין אגרות חוב (סדרה ב'), שערוך הלוואות צמודות מדד, וכן גידול כתוצאה מעלייה בהיקף החוב של החברה לאור הגידול בפעילות.
הפסד לאחר מימון, נטו	**(128,298)**	**(7,881)**	
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(785)	42,702	שינוי הנובע בעיקר מאיחודה המלא של חברת קיוביקס החל מיום 30 במרץ 2022
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**(129,083)**	**34,821**	
הטבת מס	10,471	765	
סה"כ רווח (הפסד) לתקופה	**(118,612)**	**35,586**	

5.3. **<u>נתוני פרופורמה</u>**

בהתאם לתקנה 9א ותקנה 38ב לתקנות הדוחות ונוכח עליית החברה לשליטה ב-Kuubix Global בסמוך לתום הרבעון הראשון לשנת 2022, נדרשה החברה להציג, במסגרת דוחותיה הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2022, נתוני פרופורמה ביחס לפעילות Kuubix Global (״**נתוני הפרופורמה**״). ואולם, בשל נסיבות עובדתיות, אשר יוצרות מגבלה בהתחקות אחר נתונים פיננסיים לצורך פרסום דוחות פרופורמה סקורים ו/או מבוקרים במתכונת הנדרשת על פי תקנות הדוחות, פנתה החברה לסגל רשות ניירות ערך בבקשה למתן ארכה ולמתן הקלות ביחס להצגת נתוני הפרופורמה בדוחותיה הכספיים.

ביום 29 לאוגוסט 2022 התקבלה בחברה החלטת סגל רשות ניירות ערך, (״**החלטת הרשות**״), במסגרתה ניתנה לחברה ארכה לפרסום נתוני הפרופורמה עד למועד פרסום דוחותיה של החברה לרבעון השני של שנת 2022. כמו כן, הוחלט כי נתוני הפרופורמה שיצורפו לדוחות הרבעוניים של החברה לרבעונים השני והשלישי לשנת 2022 יכללו תקופות השוואה כמקובל, לרבות נתונים לשנת 2021 ולתקופת ההשוואה הרלוונטית שהסתיימה בימים 30 ביוני, 2021 ו-30 בספטמבר, 2021, בהתאמה, כאשר נתונים אלו הם סקורים בלבד ולא מבוקרים, וכי נתוני הפרופורמה ביחס לשנת 2021 שיוצגו כמספרי השוואה במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 יהיו נתונים מבוקרים. בנוסף, ניתן לחברה פטור ביחס למתן נתוני פרופורמה לשנת 2020 כמספרי השוואה במסגרת דוח הפרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, בכפוף למתן גילוי חלופי שיכלול את הנתונים הכספיים של Kuubix Global לשנת 2020 כאשר אלו אינם מבוקרים או סקורים בדוח הדירקטוריון של החברה. יודגש כי הארכה שניתנה לחברה משפיעה על מניין התקופות למתן נתוני הפרופורמה, כך שיכללו ארבע תקופות עוקבות החל מהרבעון השני לשנת 2022 ועד לרבעון הראשון של שנת 2023 (כולל).

בהתאם להחלטת הרשות, כללה החברה במסגרת דוחותיה הכספיים לרבעון השני ולרבעון השלישי לשנת 2022 נתוני פרופורמה סקורים ביחס לשנת 2021 (שנה מלאה). ואולם, בשל נסיבות עובדתיות שונות אשר יוצרות קושי בהשלמת הליך הביקורת ביחס לנתוני הפרופורמה של החציון הראשון לשנת 2021 (תקופה קודמת למועד השקעת החברה ב-Kuubix Global) פנתה החברה לסגל רשות ניירות ערך בבקשה למתן ארכה קצרה נוספת לפרסום נתוני הפרופורמה המבוקרים לשנת 2021. בהתאם להחלטת הרשות מיום 29 במרץ 2023, (״**החלטת הרשות המעודכנת**״) הארכה המבוקשת ניתנה לחברה, ונקבע כי על החברה לפרסם את הנתונים האמורים עד ליום 21 באפריל 2023.

יצוין, כי החלטת הרשות ניתנה, בין היתר, על רקע הפרשים שנמצאו במסגרת הליך הביקורת שלא הסתיים על נתוני הפרופורמה של Kuubix Global לשנת 2021 אל מול נתוני הפרופורמה הסקורים שפורסמו במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השני ולרבעון השלישי לשנת 2022, והתארכות הליך הביקורת עקב כך.

ההפרשים מסתכמים להשפעה חיובית (קיטון בהפסד) בסך של כ-3.5 מיליון ש״ח (כ-1 מיליון דולר) שעיקרם הפרשים של כ-2.8 מיליון ש״ח (כ-0.8 מיליון דולר) הנובעים מקיטון בהוצאות בגין עמלות לדילרים. הנתונים שהוצגו בדוח זה כוללים התאמות אלו. על ההפרש האמור ישנה השפעת מס מקזזת כך שההשפעה החיובית (קיטון בהפסד) נטו ממס עומדת על כ-2.8 מיליון ש״ח בלבד. הנתונים המפורטים הינם לאחר עדכון ההפרשים האמורים ומסומנים.

להלן נתוני הפרופורמה המבוקרים ביחס לתוצאות פעילות Kuubix Global ביחס לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אל מול נתוני פרופורמה לתקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש״ח), אשר בהתאם להחלטה המעודכנת של הרשות, הינם נתונים שנמסרו לחברה מהנהלת Kuubix Global וטרם הושלם הליך הביקורת על ידי רואה החשבון המבקר של Kuubix Global ו/או של החברה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		פירוט
	2022	2021	
הכנסות ממכירת חשמל*	106,381	40,256	גידול במצבת הנכסים המניבים
היטל בגין הכנסות ממכירת חשמל	(22,955)	-	הוראת שעה שמתייחסת לרכיב מההכנסות בשנת 2022
הכנסות ממכירת מערכות לייצור חשמל	185,028	159,672	-
הכנסות אחרות	26,202	229	-
סך הכנסות	**294,656**	**200,157**	**-**
אחזקת מערכות ואחרות	13,877	5,391	גידול הנובע מעלייה במצבת הנכסים המניבים
עלות מכירת מערכות לייצור חשמל**	160,123	103,426	גידול בהיקף התקנות מערכות
עלות מכירה ושיווק**	87,661	50,853	גידול בהיקף המכירות והתקנות מערכות
שכר ונלוות**	72,890	52,732	גידול במצבת העובדים של קיוביקס והחברה
הוצאות ייזום	13,894	9,992	גידול בפעילות הייזום בארץ ובחו"ל
מנהלה, מטה ואחרות	34,932	23,104	גידול מהרחבת הפעילות של החברה וקיוביקס
הוצאות אחרות	1,198	1,592	-
סך הוצאות	**384,575**	**247,090**	**-**
רווח (הפסד) לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות	**(89,919)**	**(46,933)**	**-**
רווח הון	1,729	346	גידול כתוצאה משכירות משנה בארה"ב
פחת והפחתות**	(72,822)	(43,920)	גידול בהוצאות הפחת נוכח עלייה במצבת הנכסים המניבים
פחת והפחתות בגין מוניטין	(119,348)	-	ירידת ערך מוניטין בגין השקעה בקיוביקס
הפסד לפני מימון ומיסים	**(280,360)**	**(90,507)**	**-**
הוצאות מימון, נטו	(39,190)	(7,971)	גידול בהיקף ההלוואות של החברה ושיערוך נוכח עליית המדד
הפסד לאחר מימון, נטו	**(319,550)**	**(98,478)**	**-**
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(232)	(195)	-
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	**(319,782)**	**(98,673)**	**-**
הטבות מס	27,498	21,832	-
סך הכל הפסד לתקופה	**(292,284)**	**(76,841)**	**-**

* יובהר כי בהתאם להתאמות המדיניות החשבונאית, הכנסות Kuubix Global מוצגות נטו מעמלות המימון. לפרטים נוספים ראה ביאור 2ד' לדוחות הכספיים.

** לאחר התאמת ההפרשים כמפורט לעיל.

5.4. נתונים כספיים לשנת 2020 ביחס Kuubix Global

להלן יובא גילוי תמציתי אודות הנתונים הכספיים של Kuubix Global לשנת 2020, אשר בהתאם להחלטת הרשות, הינם נתונים שנמסרו לחברה מהנהלת Kuubix Global והם אינם סקורים ואינם מבוקרים על ידי רואה החשבון המבקר של Kuubix Global ו/או של החברה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020
הכנסות ממכירת חשמל	115,961
עלות המכר	(55,994)
רווח גולמי	**59,967**
הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות	(67,626)
הכנסות אחרות	492
הפסד לפני מימון ומיסים	(8,152)
הוצאות מימון	(176)
הפסד לפני מס	**(8,327)**

5.5. נזילות ומקורות מימון

5.5.1. נזילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברים
	2022	2021	
תזרים מזומנים - פעילות שוטפת	(84,586)	(5,066)	הקיטון במזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משינויים בסעיפי הון חוזר.
תזרים מזומנים - פעילות השקעה	(358,371)	(401,245)	המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 שימשו בעיקר לרכישת חברה מאוחדת, להשקעות בפרויקטים בהקמה ולרכישת רכוש קבוע.
תזרים מזומנים - פעילות מימון	349,191	441,560	המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 נבעו בעיקר מגיוס אגרות חוב.

5.5.2. מקורות מימון

5.5.2.1. לתאריך הדוח, לחברה יתרות מזומנים נזילות בסך של כ- 91 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים).

5.5.2.2. נכון למועד הדוח, משכה החברה את מסגרת המימון הכוללת בסך של כ- 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 18 לדוחות הכספיים.

5.5.2.3. ביום 3 במאי 2022, הנפיקה החברה 181,981,000 אגרות חוב (סדרה ב') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 2 במאי 2022 מכוח תשקיף המדף, בתמורה כוללת של כ-182 מיליוני ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב'), **נספח א'** לדוח זה.

5.5.2.4. נכון למועד הדוח, בוצעה משיכה של כ- 47 מיליון יורו, בהתאם להסכם מימון בהיקף כולל של כ-139 מיליון יורו, בו התקשרה חברה בבעלותה המלאה של החברה המאוגדת באיטליה, עם מסגרת קונסורציום של בנקים, למימון מחדש של נכסים

מניבים שרכשה וצפויה לרכוש החברה באיטליה. לפרטים נוספים ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים.

5.5.2.5. ביום 24 בינואר 2023, התקשרה החברה עם בעלת השליטה, ג'נריישן קפיטל בע"מ, בהסכם להעמדת הלוואה בסך של 100 מיליון ש"ח ("**ההלוואה**"; ו-"**הסכם ההלוואה**", בהתאמה). בהתאם להסכם ההלוואה, ההלוואה אינה נושאת ריבית והצמדה ואינה מובטחת בבטחונות כלשהם. פירעון ההלוואה יבוצע מתמורת גיוס הון, , וככל שלא יבוצע גיוס הון כאמור, ההלוואה המזכה תיפרע עד ליום 1 באפריל 2024. לפרטים נוספים אודות ההלוואה והסכם ההלוואה, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים ותקנה 22 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי.

5.5.2.6. בהמשך לאמור בביאור 16ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בדבר הלוואות בנקאיות למימון מערכות בהפעלה מסחרית, יצוין כי במהלך תקופת הדוח הגדילה החברה שתי מסגרות אשראי כאמור מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-28 מיליון ש"ח, כך שנכון למועד פרסום הדוח סך מסגרות האשראי של החברה ביחס למערכות קטנות שלה (16.2 מגה וואט הספק מותקן) הינו סך של כ-130 מיליון ש"ח

5.5.2.7. ביום 1 מרץ 2022 התקשרה החברה, באמצעות תאגיד בשליטתה ("**סולגרין גגות**") בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך של עד 39 מיליון ש"ח לטובת הקמה ותפעול של פרויקטים פוטו-וולטאיים של סולגרין גגות. ביום 25 באוגוסט 2022 חתמה סולגרין גגות על תוספת להסכם המימון במסגרתה הוגדלה מסגרת האשראי לסך של עד 60 מיליון דולר, נכון למועד פרסום הדוח ניצלה סולגרין גגות כ-59 מיליון ש"ח מתוך המסגרת האמורה, כאשר מתוך הסכום האמור, סך של כ-31 מיליון ש"ח נפרס לזמן ארוך.

5.5.3. **<u>בחינת קיומם של סימני אזהרה</u>**

בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות, החברה בחנה האם מתקיים בעניינה אחד או יותר מסימני האזהרה המפורטים בתקנה האמורה. הגם שלחברה הון חוזר חיובי, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת.[12] דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה וסבר כי אין בקיומו של תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וזאת בין היתר, על רקע חתימת החברה על הסכם מימון ביחס לנכסים המניבים שרכשה וצפויה לרכוש במהלך השנה באיטליה, אשר במסגרתו היא צפויה לחלץ הון עצמי במהלך שנת 2023 בסך של כ-56 מיליון ש"ח וכן חתימה על הסכם הלוואה בתנאים מזכים עם בעלת השליטה בה, ג'נריישן קפיטל בע"מ, אשר מכוחו קיבלה החברה הלוואה בסך של 100 מיליון ש"ח.

בנוסף, בשים לב להשלמת הרכישה של כ-35 מגה-וואט של נכסים מניבים באיטליה, כאמור בסעיף 7.2.5 בפרק א' לדוח התקופתי, קיימת השפעה חיובית מהותית על התזרים מפעילות שוטפת של החברה.

לצד האמור, לחברה נגישות למקורות מימון נוספים ובכלל כך גיוס הון ו/או חוב על דרך של הנפקה לציבור (בשים לב לתנאי השוק).

12 בהתאם להבהרות שניתנו על ידי סגל רשות ניירות ערך במסגרת עמדת רשות ניירות ערך 27-105 (גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי) אשר פורסם ביום 1 באפריל 2014.

למידע נוסף אודות הסכם המימון באיטליה, ההלוואה המזכה שקיבלה החברה מג'נריישן קפיטל ראו ביאור 1, לפרק ג' לדוח התקופתי.

הערכת הדירקטוריון ביחס למצב נזילות החברה ותזרים המזומנים החזוי, לרבות ההנחות עליהן מבוססת התחזית האמורה, מהווה מידע צופה פני עתיד המבוססת על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכניותיה, נכון למועד הדוח. 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 להעריכן באופן מלא ו/או משינויים שיחולו בתנאי שוק והשלכות נוספות שינבעו מכך וכן מהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי. יובהר בנוסף, כי אין בתחזית האמורה לעיל כדי לחייב את החברה לפעול בהתאם לאמור בה, על כן החברה עשויה לפעול באופן שונה מהאמור לעיל ובהתאם להזדמנויות עסקיות שונות, וכפי שיוחלט על-ידי הנהלת החברה ו/או הדירקטוריון.

6. הערכת שווי מהותית

להלן פרטים בקשר עם הערכת השווי לבחינת ירידת ערך מוניטין בגין ההשקעה ב- Kuubix Global בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות המצורפת לדוחות הכספיים:

נושא ההערכה	הערכת שווי אחזקות סולגרין ב-Kuubix Global ליום 31 בדצמבר 2022 לצורך בחינת ירידת ערך (**"הערכת השווי"**)
מהותית/מהותית מאוד	מהותית מאוד
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	81.2 מיליון דולר (שווי פנקסני)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	55 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 ובביצוע הערכות שווי בכלל והערכות שווי מסוג זה בפרט. ניסיונו כולל, בין השאר, הערכות שווי לחברות ציבוריות, בהיקפים דומים ואף גבוהים משווי הפעילות נשוא ההערכה
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	גישת היוון תזרימי מזומנים
ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה, בהתאם למודל ההערכה	ראו הערכת השווי
שינוי באומדנים לעומת הערכת השווי הקודמת בהתאם לתקנה 8(ב)ד לתקנות הדוחות	ראו סעיף 5.5 להערכת השווי

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 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 בספטמבר 2022, 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 5 ו- 7 ביולי 2022, בהתאמה. לפרטים אודות מדיניות התגמול, ראו דיווח מיידי (משלים) של החברה מיום 30 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-089574).

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. תשעת חברי הדירקטוריון כאמור, הינם 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 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד)

לדוח התקופתי.

8.3. **המבקר הפנימי של החברה:**

8.3.1. שם המבקר הפנימי: רו"ח ישראל גבירץ, שותף במשרד רואי החשבון פאהן קנה ניהול ובקרה.

8.3.2. שירותי הביקורת הפנימית ניתנים על ידי המבקר הפנימי כמינוי אישי, באמצעות משרד פאהן קנה ניהול ובקרה, המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות, לרבות ביקורת פנימית.

8.3.3. תאריך תחילת כהונה: 24.2.2014.

8.3.4. 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.

8.3.5. 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.

8.3.6. למיטב ידיעת החברה, למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

8.3.7. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

8.3.8. 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**").

8.3.9. זהות הממונה על מבקר הפנים: יו"ר הדירקטוריון.

8.3.10. תכנית העבודה: תוכנית הביקורת השנתית הנה נגזרת של תוכנית העבודה הרב שנתית של החברה, המבוססת על סקר הסיכונים שנערך והוצג על ידי המבקר הפנימי בפני ועדת הביקורת 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.

8.3.10.1.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 לוועדת הביקורת לאחר אישור המנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון.

8.3.10.2.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.

8.3.11. ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים: נכון למועד הדוח, החברה פועלת בנוסף לישראל, גם בארה"ב, באיטליה, בגרמניה וביוון. נכון למועד הדוח, לא התבצעה ביקורת על ידי המבקר הפנימי ביחס לתאגידים מוחזקים בחו"ל. יחד עם זאת, כחלק מתכנית העבודה של החברה לשנת 2023,הביקורת הפנימית תעסוק, בין היתר, בתפעול נכסים מניבים באיטליה וכן בתיקוף סקר סיכונים בקשר עם פעילות החברה בארה"ב.

8.3.12. היקף העסקה: היקף העסקתו של המבקר הפנימי לשנת 2022 הסתכמה ב-250 שעות עבודה. ביחס לשנת 2023, אישרה ועדת הביקורת תקציב ביקורת של 350 שעות. 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 מעבר לתקציב הביקורת המוגדל שאושר על ידי ועדת הביקורת, ידון ויוחלט העניין בוועדת הביקורת.

8.3.13. **להלן הערכת היקף הביקורת השנתית שהתבצעה על ידי המבקר הפנימי:**

	בחברה	בתאגידים המוחזקים על ידי החברה	סה"כ
שעות	250	0	250

8.3.14. 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 הביקורות הנערכות על ידו.

8.3.15. 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.

8.3.16. דין וחשבון המבקר הפנימי: דוחות המבקר הפנימי הוגשו בכתב לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה. במהלך שנת 2022, ערך המבקר הפנימי דוח ביקורת כמפורט להלן:

נושא הדוח	תאריך הגשה	תאריך דיון
סקר סיכונים	28 בפברואר 2023	28 בפברואר 2023

8.3.17. 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.

8.3.18. תגמול: התגמול עבור הביקורת הפנימית לשנת 2022 עמד על 57.5 אלפי ש"ח.

8.4. **מורשי חתימה עצמאיים:**[13]

נכון למועד הדוח אין מורשי חתימה עצמאיים בחברה.

8.5. **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:

	2022		2021	
	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת	**שירותים אחרים**	**שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת**	**שירותים אחרים**
בריטמן אלמגור זהר ושות'				
שכר טרחה	914 אלפי ש"ח	220 אלפי ש"ח	671 אלפי ש"ח	152.5 אלפי ש"ח
דלוייט איטליה				
שכר טרחה	180 אלפי ש"ח	-	107 אלפי ש"ח	-
NOVOGRADAC& COMPANY				
שכר טרחה	1,409 אלפי ש"ח	-	-	-

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

8.6. **תרומות:**

החברה לא גיבשה מדיניות בנושא מתן תרומות. למועד הדוח ובמהלך שנת 2022, החברה לא תרמה כספים בסכומים מהותיים.

הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה, ומוקירם על תרומתם, מסירותם ופעילותם בחברה בשנת 2022.

אלדד לדור פרשר	**ארז בלשה**
יו"ר הדירקטוריון	**ממלא מקום מנכ"ל**

31 במרץ 2023

13 כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968

נספח א' - פרטים אודות תעודות התחייבות שבמחזור

הסדרה:	סדרה ב'
מועד הנפקה:	3.5.2022
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח ע.נ.):	181,981
שווי נקוב ליום 31.12.22 (באלפי ש"ח ע.נ.):	181,981
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.22 (באלפי ש"ח):	-
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות החברה ליום 31.12.22 (לא כולל ריבית לשלם) (באלפי ש"ח):	186,085
שווי בורסאי של הסדרה ליום 31.12.22 (באלפי ש"ח):	177,559
סוג הריבית ושיעורה:	ריבית שנתית בשיעור של 2.95%, צמודה למדד כמפורט להלן. לפרטים אודות אירועים בגינם יעודכן שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), ככל שיתקיימו, ראו סעיפים 4.2 ו-4.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 2 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-053623) ("**שטר הנאמנות**"). לפרטים אודות שיעור ריבית הפיגורים, ככל שתחול, ראו סעיף 6.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן:	חמישה (5) תשלומים שנתיים, לא שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) כדלקמן: 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2023; 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2024; 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2025; 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2026; 40% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2027.
מועדי תשלום הריבית:	תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2023 עד 2027, וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית) ותנאיה:	אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי, שהינו מדד חודש מרץ 2022, כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של איגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. על פי האמור בתקנון ובהנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן ו/או הריבית לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה ב').
האם ניתנת להמרה:	לא
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם:	כן. לפרטים ראו סעיף 31.2 לשטר הנאמנות.
סדרה מהותית:[14]	כן
שם הנאמן:	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על הסדרה:	רמי קצב, רו"ח ועו"ד
דרכי התקשרות וכתובת:	טלפון: 03-6374354, פקס: 03-6374344 דוא"ל: ramik@mtrust.co.il דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי/למימוש בטוחות:	לא
בטחונות:	ללא
מגבלות ביחס ליצירת שעבודים נוספים:	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה המוחזקים על ידה במישרין בלבד, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תיישם אחת מהחלופות שלהלן: (א) תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת; (ב) תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו על-פי יחס החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן. לפרטים ראו סעיף 6.6 לשטר הנאמנות.
מגבלות החלות על התאגיד:	לפרטים אודות התניות פיננסיות, ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות. למגבלות על חלוקה, ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות. למגבלות על הרחבת סדרה והנפקת ניירות ערך נוספים ראו סעיפים 4.6-4.7 לשטר הנאמנות.

[14] בהתאם להוראות תקנה 10(ב)13 לתקנות נכון ליום 31.12.2022 סדרה ב' הינה סדרה מהותית.

בקשר לאגרות החוב (סדרה ב') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות, כמפורט להלן:

סעיף בשטר הנאמנות	תיאור התניה הפיננסית	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר 2022
6.4.1	ההון העצמי לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח	472 מיליון ש"ח
6.4.2	היחס בין ההון העצמי סולו לסך המאזן נטו סולו של החברה לא יפחת מ-30%	75%
6.4.3	החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, היחס בין החוב הפיננסי נטו המאוחד ל-EBITDA המתואם של החברה לא יעלה על 15	התנייה הפיננסית תבחן החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

"הון עצמי", "הון עצמי סולו", "מאזן נטו סולו", כמשמעותם בשטר הנאמנות.

כמפורט לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4.1 ו-6.4.2 לשטר הנאמנות.

כמו כן , למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות הקבועים לפי שטר הנאמנות. כמו כן, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי, והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטרי הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

סולגרין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2022

סולגרין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2022

תוכן העניינים

	עמוד
דוחות רואי החשבון המבקרים	2-4
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	5-6
דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד והרווח הכולל	7-8
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	9-11
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	15-79

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

סולגרין בע"מ

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של סולגרין בע"מ (להלן: "**החברה**") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 63% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. 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.

הבסיס לחוות הדעת

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

חוות דעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 31 במרץ 2023 כלל חוות דעת שלילית על אותם רכיבים בשל קיומה של חולשה מהותית.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 91451 0
ת.ת. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

ירידת ערך מוניטין – Kuubix Global LLC

כאמור בביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים. סך המוניטין ליום 31 בדצמבר, 2022 אשר מיוחס ליחידה מניבת מזומנים Kuubix Global LLC (להלן: "Kuubix") הינו 93,849 אלפי ש"ח.
הנהלת החברה מבצעת אחת לשנה ובכל מועד דיווח שקיים בו סימן לירידת ערך, בחינת ירידת ערך של המוניטין המיוחס ל- Kuubix, בעזרתו של מעריך שווי חיצוני שהינו בלתי תלוי בחברה, על ידי אומדן סכום בר ההשבה אשר נקבע על בסיס שווי השימוש של היחידה. לצורך מדידת שווי השימוש מבוצע אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הכוללים צפי הכנסות עתידיות הנובעות מהיחידה וכן נעשה שימוש בשיעור היוון מתאים לצורך חישוב הערך הנוכחי.

כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים – שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי ודאות – בחינת ירידת ערך מוניטין הינה אומדן קריטי הכרוך באי ודאות המתבסס על הנחות והערכות סובייקטיביות תוך שימוש בשיקול דעת רב מצד הנהלת החברה כגון: שיעור היוון וצפי הכנסות עתידיות. לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה מהותית על הערך בספרים של המוניטין המיוחס ל- Kuubix, המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

בשל האמור לעיל, ומאחר ובחינת ירידת ערך המוניטין כרוכה בשימוש בהנחות והערכות סובייקטיביות, זיהינו, על פי שיקול דעתנו, את האומדנים וההנחות של החברה בדבר שיעור ההיוון וצפי ההכנסות העתידיות, המשמשים לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של המוניטין המיוחס ל- Kuubix, כעניין מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. ביקורת על האומדנים לעיל דרשה מרואה החשבון המבקר תשומת לב משמעותית ושימוש בשיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה החברה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת סכום בר ההשבה.

נהלי ביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בבחינת ירידת הערך של המוניטין המיוחס ל- Kuubix, של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעור ההיוון וצפי ההכנסות העתידיות: 1. קריאה וניתוח של עבודת בחינת ירידת הערך שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני מטעם החברה. 2. הערכת סבירותן של הנחות משמעותיות המשמשות את הנהלת החברה הקשורות בצפי ההכנסות העתידיות, בין היתר על ידי ביצוע בדיקה רטרוספקטיבית לתחזיות. 3. סקירת העבודה על ידי מומחים מטעמנו, בדגש על בחינת המתודולוגיה ושיעור ההיוון.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 במרץ, 2023

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 91451
ת.ת. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרבי אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת סולגרין בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברת סולגרין בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה 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 דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

כפי שמצוין בהערכת האפקטיביות של הדירקטוריון וההנהלה, אותה הערכה אינה מתייחסת לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ב - Kuubix Global LLC (להלן – Kuubix) אשר החברה השיגה בה שליטה בחודש מרץ 2022 ואשר נכסיה והכנסותיה הכלולים באיחוד מהווים 5% ו-63% בהתאמה, מכלל הנכסים וההכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. בהתאם לכך, ביקורתנו לא התייחסה גם היא לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ב- Kuubix.

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) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות בחברה (3) בקרות 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 ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו 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 שחשבנו 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 שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

חולשה מהותית היא ליקוי, או צירוף של ליקויים, בבקרה פנימית על דיווח כספי, עד כדי כך שקיימת אפשרות סבירה כי הצגה מוטעית מהותית בדוחות כספיים שנתיים או רבעוניים של החברה לא תימנע או תתגלה במועד.

החולשה המהותית הבאה ברכיבי הבקרה המבוקרים זוהתה ונכללה בהערכת הדירקטוריון וההנהלה:

חולשה מהותית בתיעוד בקרות בתהליך הסגירה של דיווח הכספי.

החולשה המהותית הנ"ל הובאה בחשבון בקביעת המהות, העיתוי וההיקף של נהלי ביקורת שיושמו בביקורתנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ודוח זה אינו משפיע על הדוח שלנו על הדוחות הכספיים האמורים.

לדעתנו, בשל השפעת החולשה המהותית שזוהתה לעיל על השגת מטרות הבקרה, החברה לא קיימה באופן אפקטיבי את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 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, 31 במרץ, 2023

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 91451 0
ת.ת. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

סולגרין בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	75,864	169,657
מזומן מיועד מתוקף הסכם לזמן קצר	6	14,470	-
מזומן מוגבל לשימוש	6	19,207	-
לקוחות, נטו	7	32,046	9,625
חייבים ויתרות חובה	8	85,733	31,089
מכשירים פיננסיים	18ב'	-	2,103
פרויקטים למכירה		11,071	-
מלאי	9	12,615	-
סך הכל נכסים שוטפים		251,006	212,474
נכסים לא שוטפים			
מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן ארוך	6	47,512	9,827 (*)
מזומן מיועד מתוקף הסכם לזמן ארוך	6	2,137	2,134 (*)
הוצאות נדחות		9,620	4,240
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך		1,412	-
הלוואות לצדדים קשורים	28	1,351	1,339
השקעות והלוואות המירות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	10	11,865	247,738
פרויקטים בהקמה	12	115,800	75,920
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	13	115,708	16,624
מוניטין	14	97,578	3,729
נכס מס נדחה	24	35,664	19,587
נכס זכות שימוש, נטו	11	150,719	101,179
רכוש קבוע, נטו	11	584,869	338,774
סך הכל נכסים לא שוטפים		1,174,235	821,091
סך הכל נכסים		1,425,241	1,033,565

(*) סיווג מחדש - ראה ביאור 2(ו).

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
		אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים	15	65,908	24,493
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה		15,344	6,231
חלויות שוטפות של אגרות חוב סדרה ב'		9,304	-
ספקים ונותני שירותים	16	31,329	5,091
הכנסות נדחות		1,079	-
זכאים ויתרות זכות	17	29,443	14,905
מכשירים פיננסיים		233	-
התחייבויות שוטפות אחרות	10	8,127	3,314
סך הכל התחייבויות שוטפות		160,767	54,034
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות ממוסדות פיננסיים	18	415,688	213,706
התחייבויות חכירה		137,506	97,586
אגרות חוב סדרה ב'	19	176,781	-
הלוואות מצדדים קשורים	27	981	938
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	10	11,895	-
התחייבויות מיסים נדחים	24	27,151	22,582
סך הכל התחייבויות לא שוטפות		770,002	334,812
הון	25		
הון מניות		279,630	279,630
פרמיה על מניות		480,391	478,832
קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה		2,485	2,485
קרן הון בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה		13,890	-
קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		4,222	3,265
קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים		(8,207)	1,619
קרן הון מהפרשי תרגום		40,753	(16,038)
יתרת הפסד		(340,716)	(101,137)
הון המיוחס לבעלים של החברה		472,448	648,656
זכויות שאינן מקנות שליטה		22,024	(3,937)
סך הכל הון		494,472	644,719
סך הכל התחייבויות והון		1,425,241	1,033,565

31 במרץ, 2023			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**אלדד לדור פרשר** **יו"ר הדירקטוריון**	**ארז בלשה** **ממלא מקום מנכ"ל**	**ירון אמזלג** **סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד והרווח הכולל

	ביאור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	2021	2020
		אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת חשמל	26א'	106,381	40,256	33,819
היטל בגין הכנסות ממכירת חשמל		(22,955)	-	-
הכנסות ממכירת מערכות לייצור חשמל		122,344	-	-
הכנסות אחרות	26ב'	24,459	229	442
		230,229	40,485	34,261
אחזקת מערכות ואחרות	26ג'	13,877	5,391	3,460
עלות מכירת חשמל ומערכות לייצור חשמל		111,325	-	-
עלות מכירה ושיווק מערכות לייצור חשמל		61,311	-	-
שכר ונלוות	26ז'	54,573	7,365	4,210
הוצאות ייזום	26ד'	13,894	9,992	4,699
מנהלה, מטה ואחרות	26ו'	29,929	5,114	2,014
הוצאות אחרות	26ה'	1,191	1,052	209
		286,100	28,914	14,592
רווח (הפסד) לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות		(55,871)	11,571	19,669
רווח הון		1,651	346	-
הפסד מירידת ערך מוניטין	14	(119,348)	-	-
פחת והפחתות		(69,465)	(31,165)	(25,005)
הפסד לפני מימון ומיסים		(243,033)	(19,248)	(5,336)
הכנסות מימון	26ח'	1,013	1,957	1,805
הוצאות מימון	26ח'	(39,692)	(9,020)	(10,201)
הוצאות מימון, נטו		(38,679)	(7,063)	(8,396)
הפסד לאחר מימון, נטו		(281,712)	(26,311)	(13,732)
רווח הון מעלייה לשליטה		21,795	-	-
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס		(22,595)	33,275	200
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה		(282,512)	6,964	(13,532)
הטבת מס	24	27,196	6,656	2,179
סך הכל רווח (הפסד) לשנה		(255,316)	13,620	(11,353)

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		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) כולל אחר:			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	(9,826)	1,784	(832)
מימוש קרן הון הפרשי תרגום כתוצאה מהשגת שליטה	7,423	-	-
רווח (הפסד) בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בשל פעילויות חוץ	56,002	(16,038)	-
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	53,599	(14,254)	(832)
סך הכל הפסד כולל לשנה	(201,717)	(634)	(12,185)
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה	(239,579)	18,288	(10,909)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(15,737)	(4,668)	(444)
סך הכל רווח (הפסד) לשנה	(255,316)	13,620	(11,353)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה	(192,614)	3,970	(11,363)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(9,103)	(4,604)	(822)
סך הכל הפסד כולל לשנה	(201,717)	(634)	(12,185)
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):			
רווח (הפסד) למניה בסיסי	(8.57)	0.68	(0.89)
רווח (הפסד) למניה מדולל	(8.57)	0.67	(0.89)
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח (הפסד) למניה:			
בסיסי	27,962,916	26,981,238	12,564,487
מדולל	27,962,916	27,098,948	12,564,487

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	יתרת הפסד	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
						אלפי ש"ח					
ליום 1 בינואר 2022	279,630	478,832	2,485	-	3,265	(16,038)	1,619	(101,137)	648,656	(3,937)	644,719
התנועה בשנת הדוח:											
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	2,516	-	-	-	2,516	-	2,516
פקיעת אופציות	-	1,559	-	-	(1,559)	-	-	-	-	-	-
רכישת חברה מאוחדת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,619	2,619
רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	-	-	-	(239,579)	(239,579)	(15,737)	(255,316)
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	56,791	(9,826)	-	46,965	6,634	53,599
עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	13,890	-	-	-	-	13,890	32,445	46,335
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	279,630	480,391	2,485	13,890	4,222	40,753	(8,207)	(340,716)	472,448	22,024	494,472

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

	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 מהפרשי תרגום	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	יתרת הפסד	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
						אלפי ש"ח					
ליום 1 בינואר 2021	171,753	208,459	1,082	2,485	1,241	-	(432)	(119,425)	265,163	(490)	264,673
התנועה בשנת הדוח:											
הנפקת מניות	102,940	270,053	-	-	-	-	-	-	372,993	-	372,993
מימוש אופציות	4,937	2,996	(1,024)	-	-	-	-	-	6,909	-	6,909
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	2,024	-	-	-	2,024	-	2,024
פקיעת אופציות	-	58	(58)	-	-	-	-	-	-	-	-
רכישת חברה מאוחדת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11
רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	-	-	-	18,288	18,288	(4,668)	13,620
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	(16,038)	1,720	-	(14,318)	64	(14,254)
סיווג קרן הון בגין גידור	-	-	-	-	-	-	331	-	331	212	543
עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(2,734)	-	-	-	-	-	-	(2,734)	934	(1,800)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	279,630	478,832	-	2,485	3,265	(16,038)	1,619	(101,137)	648,656	(3,937)	644,719

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 מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח									
ליום 1 בינואר 2020	94,345	115,774	1,187	2,485	-	-	(108,516)	105,275	230	105,505
התנועה בשנת הדוח:										
הנפקת מניות בדרך של הנפקת זכויות, נטו מעלויות הנפקה	24,360	11,627	-	-	-	-	-	35,987	-	35,987
הנפקת מניות, נטו מעלויות הנפקה	52,534	80,747	-	-	-	-	-	133,281	-	133,281
מימוש כתבי אופציה למניות החברה	514	311	(105)	-	-	-	-	720	-	720
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	1,241	-	-	1,241	-	1,241
סך הכל הפסד כולל לשנה	-	-	-	-	-	-	(10,909)	(10,909)	(444)	(11,353)
הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	-	-	(508)	-	(508)	(324)	(832)
סיווג קרן הון	-	-	-	-	-	76	-	76	48	124
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	171,753	208,459	1,082	2,485	1,241	(432)	(119,425)	265,163	(490)	264,673

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לשנה	(255,316)	13,620	(11,353)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)	170,730	(18,686)	24,392
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(84,586)	(5,066)	13,039
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
הלוואה לצד קשור	(50)	(50)	(244)
פרעון הלוואה מצד קשור	-	709	-
רכישת חברה מאוחדת שאוחדה (נספח ב)	3,285	-	-
רכישת פעילות שאוחדה (נספח ג)	(188,829)	(66,379)	-
השקעות והלוואות להשקעות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(19,797)	(201,387)	(1,888)
השקעה בפרויקטים בהקמה	(91,588)	(122,908)	(30,194)
שינוי במוסדות ממשלתיים בגין פרויקטים בהקמה, נטו	(3,834)	501	(3,880)
רכישת (סילוק) מכשירים פיננסיים נגזרים	(7,490)	11	(858)
רכישת רכוש קבוע	(6,727)	(6,991)	(2,099)
הוצאות נדחות לזמן ארוך	(436)	-	(2,631)
שינוי במזומנים המוגבלים בשימוש	(42,905)	(4,751)	101
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(358,371)	(401,245)	(41,693) (*)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
פירעון הלוואה למוסדות פיננסיים	(62,574)	(31,614)	(14,451)
קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים	250,857	103,981	-
עלויות גיוס מימון	-	(3,673)	-
גיוס אג"ח, נטו	179,501	-	-
פרעון הלוואה לצדדים קשורים	(4,223)	-	-
פירעון קרן התחייבויות בגין חכירה	(14,370)	(5,236)	(5,156)
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות החברה	-	6,909	720
תמורה ששולמה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(1,800)	-
תמורה מהנפקת מניות	-	372,993	169,268
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	349,191	441,560	150,381
עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	(93,766)	35,249	121,727
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	171,791 (*)	143,856 (*)	22,352 (*)
השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	14,447	(7,314)	(223)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	92,471	171,791 (*)	143,856 (*)

(*) סיווג מחדש - ראה ביאור 2(ו).

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
פחת והפחתות	69,465	31,165	25,005
הפסד מירידת ערך מוניטין	119,348	-	-
חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	22,595	(33,275)	(200)
רווח הון מעלייה לשליטה	(21,795)	-	-
הוצאות מימון בגין צדדים קשורים	43	72	(16)
שינוי בהוצאות מראש	14,581	(540)	-
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	16,238	1,020	(1,878)
שינוי במיסים נדחים, נטו	(27,578)	(7,959)	(2,184)
הוצאות תשלומים מבוססי מניות	2,516	2,024	1,241
	195,413	(7,493)	21,968
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות	18,415	(1,681)	485
שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו	38	(1,018)	-
גידול במלאי	6,606	-	-
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	(12,665)	(4,220)	1,728
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(18,046)	1,027	1,477
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(17,177)	(4,884)	(456)
גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות	(1,854)	(417)	(810)
	(24,683)	(11,193)	2,424
	170,730	(18,686)	24,392

נספח ב' - רכישת חברה מאוחדת (ראה ביאור 10):

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:			
גרעון בהון החוזר	53,811	-	-
נכסים בלתי מוחשיים	(96,214)	-	-
השקעה בפרויקטים בהקמה	(11,557)	-	-
מוניטין	(192,567)	-	-
רכוש קבוע, נטו	(2,208)	-	-
נכסי מיסים נדחים	26,559	-	-
נכס זכות שימוש	(17,855)	-	-
מזומן מוגבל לזמן ארוך	(18,451)	-	-
הוצאות מראש לזמן ארוך	(3,330)	-	-
הלוואות זמן ארוך	464	-	-
התחייבויות חכירה לזמן ארוך	14,656	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	2,165	-	-
	(244,527)	-	-
		-	-
סך הכל עלויות רכישה	244,527		
בניכוי - תמורה שלא שולמה במזומן	(244,527)	-	-
בניכוי - מזומן שנרכש	(3,285)	-	-
	(3,285)	-	-

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
נספח ג' - רכישת פעילויות שאוחדו לראשונה (ראה ביאור 10):			
נכסים והתחייבויות של הפעילויות ליום הרכישה:			
גירעון בהון החוזר	(20,014)	(12,388)	-
נכסים בלתי מוחשיים	-	(2)	-
השקעה בפרויקטים בהקמה	-	(1,409)	-
רכוש קבוע, נטו	(198,335)	(71,164)	-
נכסי מיסים נדחים	(11,625)	(1,496)	-
נכס זכות שימוש	(6,864)	(233)	-
מזומן מוגבל לזמן ארוך	(565)	-	-
הוצאות מראש	(3,261)	-	-
התחייבויות חכירה	1,452	-	-
הלוואות לזמן ארוך	37,706	4,077	-
	201,506	(82,615)	-
סך הכל עלויות רכישה:	201,506	82,615	
בניכוי - תמורה שלא שולמה במזומן	-	(14,401)	-
בניכוי - מזומן שנרכש	(12,677)	(1,835)	-
	188,829	66,379	-
נספח ד' - פעילות שאינה במזומן:			
השקעה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות חכירה	5,007	27,204	9,277
השקעה במערכות לייצור חשמל כנגד קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	-	538	124
השקעה במערכות לייצור חשמל כנגד זכאים ויתרות זכות	-	4,281	-
השקעה במערכות לייצור חשמל כנגד התחייבויות אחרות לזמן ארוך	3,486	-	-
פרעון הלוואה כנגד מזומן מוגבל	3,797	324	-
עלויות אשראי שהוונו בגין פרויקטים בהקמה	1,715	904	-
נספח ה' - מידע נוסף לגבי תזרימי המזומנים מפעילות שוטפות:			
ריבית ששולמה	15,276	5,413	5,151
ריבית שהתקבלה	742	398	64
תשלומי ריבית בגין חכירה	4,626	3,663	3,206

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כ ל ל י

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, ניהול והפעלה של מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בישראל ובחו"ל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (לרבות בשילוב אגירה), של מערכות אגירת אנרגיה (Stand Alone) ומכירת החשמל המיוצר במתקנים אלו. החל מדוחותיה של החברה לרבעון השלישי לשנת 2021, לחברה מגזר פעילות נוסף, מכירת מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות בארה"ב (באמצעות החזקותיה ב-KUUBIX GLOBAL, LLC (להלן-"KUUBIX GLOBAL")). בנוסף, לחברה פעילות בתחום ייזום והקמה של מערכות אגירת אנרגיה בחצרי הלקוח ופעילות הספקת חשמל ללקוחות פרטיים ומסחריים בישראל, אשר תוצאותיהן הכספיות בשנת הדיווח אינן מהותיות.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה נכסים מניבים בהספק כולל של כ- 103 מגה-וואט מותקן; נכסים בהקמה ולקראת הקמה בהספק כולל של כ-238 מגה-וואט מותקן וכ-33.5 מגה-וואט שעה קיבולת אגירה; נכסים בשלבי ייזום ופיתוח מתקדם בהספק כולל כ-458 מגה-וואט וכן, נכסים בשלבי ייזום שונים בהספק כולל של כ-357 מגה-וואט מותקן וכ-5,485 מגה-וואט שעה קיבולת אגירה. (לפרטים נוספים ראה ביאור 10).

למידע נוסף אודות מגזרי הפעילות ראה ביאור 23 להלן.

ב. השלכות המצב הגיאופוליטי בין אוקראינה לרוסיה:

למצב הגיאופוליטי שנוצר עם פלישת רוסיה לאוקראינה השפעות מאקרו שונות, ובהן, בין היתר, עליה חדה במחירי החשמל באירופה, וכן, שימת דגש על חשיבותה של עצמאות אנרגטית, על רקע הטלת סנקציות על רכישת גז ונפט מרוסיה. כמו כן, המצב הגיאופוליטי האמור הוביל לסדרת החלטות, אשר עשויות להביא להסטה משמעותית והאצה של השקעות בתחום האנרגיות המתחדשות באירופה ובארה"ב.
באירופה, בחודש דצמבר 2022 אימץ האיחוד האירופאי שורה של הנחיות להאצת המעבר לשימוש באנרגיה מתחדשת, זאת בעיקר על ידי קיצור הליך הרישוי לפרויקטים של אנרגיה מתחדשת במסגרתן נקבע, בין היתר, כי הליך הענקת היתר עבור פרויקטים של אנרגיה מתחדשת לא יעלה על שלושה חודשים.
ממשלת גרמניה הודיעה על הקפאת פרוייקט נורד-סטרים 2 - צינור הגז מרוסיה כאשר לאחרונה אף חנכה ממשלת גרמניה מקור חלופי להעברת גז. בנוסף, בשל רצונה של ממשלת גרמניה שלא להיות תלויה בצריכת גז מרוסיה, הודיעה ממשלת גרמניה על קיצור לוחות הזמנים להגעה בשנת 2035 ליעד של 100% שימוש באנרגיה מתחדשת.
בארה"ב, במהלך תקופת הדוח הודיע הנשיא ביידן על איסור ייבוא נפט וגז מרוסיה, החלטה אשר לה השלכות רוחב, בין היתר, על תחום האנרגיה המתחדשת והצורך להאיץ את העצמאות האנרגטית של ארה"ב.

להערכת החברה, למצב הגיאופוליטי האמור, לרבות השפעתו על מחירי החשמל כמפורט לעיל, עשויה להיות השפעה חיובית על פעילות החברה בארה"ב ובאירופה.

ג. חשיפה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית:

במהלך תקופת הדוח נמשכה העליה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם אשר החלה עוד בשנת 2021, זאת כתוצאה מעלייה במחירי הסחורות על רקע אירועים גיאופוליטיים שונים כגון התפשטות נגיף הקורונה, המשבר הגיאופוליטי בין רוסיה לאוקראינה ומשבר האנרגיה.
בישראל חצה שיעור האינפלציה השנתי במהלך שנת 2022 את רף ה-5% כאשר סמוך למועד הדוח שיעור זה עמד על 5.3% ואילו באיטליה ובארה"ב עמד שיעור האינפלציה השנתי על 8.1% ו-6.5% בהתאמה.
כתוצאה מעליית שיעור האינפלציה ועל מנת להתמודד עם העליה כאמור, החלו הבנקים המרכזיים בעולם לעלות את שיעורי הריביות בשיעורים חדים. בנק ישראל העלה את שיעור הריבית במספר בפעימות, משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.25% בסמוך למועד פרסום הדוח, ואילו בארה"ב ובאירופה עלתה הריבית לשיעור של 5% ו-3.5%, בהתאמה, בתחילת שנת 2023.

לשינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית השפעה על פעילות החברה בטריטוריות השונות בהן היא פועלת, כדלקמן:

- ישראל - עיקר פעילות החברה בישראל מתבססת על מכירת חשמל. ככלל, תעריף החשמל עבור רוב הנכסים המניבים של החברה, לרבות הנכסים בהקמה ולקראת הקמה של החברה, צמודים למדד המחירים לצרכן המתעדכן אחת לשנה. משכך, לעליית מדד המחירים לצרכן צפויה להיות השפעה חיובית על הכנסות החברה ביחס לנכסים אלה. יחד עם זאת, השפעה זו צפויה להתקזז בחלקה אל מול השפעת האינפלציה על הוצאות השכירות, התפעול ורכיב החוב הפרויקטאלי (אשר ברובו צמוד גם הוא למדד המחירים לצרכן). כמו כן, החברה התקשרה במערכת הסכמים מול ספקי ציוד לטובת פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה של החברה, אשר אף הם מגדרים חשיפות פוטנציאליות בגין עלייה עתידית במחירי הציוד העיקרי של פרויקטים אלה. לפרטים אודות התקשרויות אלה, ראו ביאור 28 להלן.

כמו-כן, בחודש מאי 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ב' בסך של כ-182 מיליון ש"ח ע.נ הצמודים למדד המחירים לצרכן, בהתאם המשך עליית שיעור האינפלציה תשפיע לרעה על הוצאות המימון בגין אגרות חוב אלה.

ביאור 1 - כ ל ל י (המשך)

ג. חשיפה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית (המשך):

עליה בשיעור הריבית, מטבעה, עלולה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה ביחס לפרויקטים בהקמה ולקראת הקמה של החברה בישראל. יצוין, כי עיקר החוב הפרויקטאלי שנטלה החברה בישראל, נכון למועד הפרסום, אינו מושפע מהעליה בשיעור הריבית, וזאת בשל קיבוע שיעור הריבית בעת משיכות החוב שבוצעו, ואילו החוב הפרויקטאלי שצפויה החברה ליטול ביחס לפרויקטים בהקמה ולקראת הקמה של החברה בישראל, עשוי להיות מושפע מהמגמה האמורה עד למועד משיכת החוב האמור תחת הסכמי המימון הרלבנטיים.

- איטליה - הכנסות החברה ממכירת חשמל באיטליה מתבססות על רכיב קבוע (הסובסידיה; אשר אינה צמודה לשינויים בשיעור האינפלציה), ורכיב משתנה (הכנסות ממכירת חשמל; אשר מתבססות על מחיר שוק). מחד, ישנה השפעה חיובית על הרכיב המשתנה, בשים לב לעלייה במחירי החשמל באירופה, ובכלל זה, באיטליה, אך מאידך, קיימת הגבלה על הרכיב המשתנה לאור הוראות השעה שפורסמו על ידי ממשלת איטליה (כהגדרתן בביאור 28ב לעיל). כמו כן, לאינפלציה השפעה שלילית על הוצאות השכירות והתפעול של נכסיה של החברה באיטליה.

לעניין השינויים בשיעור הריבית, לאור הסכם המימון באיטליה כמפורט בביאור 18 להלן, לחברה חשיפה בגין השינוי בשער הבסיס (יורובור 6 חודשים). יחד עם זאת, יצוין כי ביחס לסכומים שנמשכו עד כה תחת הסכם המימון באיטליה (סך של כ-47 מיליון אירו), החברה גידרה 100% מהחשיפה האמורה. כמו כן, בהתאם לתנאי הסכם המימון באיטליה, במסגרת המשיכות הנוספות שצפויה לבצע החברה, החברה נדרשת לגדר את החשיפה האמורה ביחס לשיעור שלא יפחת מ- 75% מהחוב. בהתאם חשיפת החברה ביחס לעליית שיעור הריבית, הינה מגודרת ונוגעת לרכיב הלא מגודר של החוב בלבד, כמפורט לעיל.
להערכת החברה, על אף השפעות האינפלציה והריבית, כמפורט לעיל, החברה צפויה לשמור על יעדי התשואה והרווחיות ביחס לנכסים המניבים שרכשה וצפויה לרכוש באיטליה.

- ארה"ב - פעילות החברה בארה"ב מתבססת על מכירת מערכות פוטו-וולטאיות ללקוחות קצה במגזר הביתי בארה"ב. נכון למועד הדוח, שיעור האינפלציה הוביל להתייקרות במחירי הציוד ובכוח האדם אשר הובילה לגידול בעלות המכר. מנגד, משבר האנרגיה שנוצר, כמפורט לעיל, הוביל לעליה במחיר החשמל אשר מגדילה את גובה החיסכון הפוטנציאלי של הלקוחות ביחס לרכישת חשמל מהרשת אל מול הקמת מתקן פוטו-וולטאי לטובת ייצור עצמי עובדה זו מאפשרת עליה בתמחור הסופי של המערכת הפוטו-וולטאית הנמכרת ללקוח הביתי. בהתאם, במהלך תקופת הדוח החברה החלה בעדכון התמחור כלפי מעלה של המערכות הפוטו-וולטאיות אשר נמכרות על ידה.

כמו כן, לעניין חשיפה לעליה בשיעור הריבית בארה"ב, יצוין, כי ל-KUUBIX GLOBAL אין מסגרות אשראי או חוב אחר (למעט הלוואות בעלים) בסכומים מהותיים; יחד עם זאת, עליית הריבית עשויה להשפיע באופן עקיף על KUUBIX GLOBAL שכן המימון לרכישת המערכות הנמכרות על ידה (אשר ניתן על ידי גופי מימון חיצוניים) מושפע מעליית הריבית, ובכך, עשוי להביא לירידת הכדאיות שברכישת המערכות על ידי לקוחותיה. יחד עם זאת, בהתאם להערכותיה של הנהלת KUUBIX GLOBAL, לעליה בשיעור הריבית כאמור, לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על פעילותה של האחרונה.

להערכת החברה, ככל שתימשך מגמת האינפלציה ו/או ככל שיבוצעו העלאות ריבית נוספות של בנקים מרכזיים, לרבות בנק ישראל, בהתאם לתחזיות הבנקים המרכזיים אשר התפרסמו נכון למועד דוח זה, לא צפויה לחול השפעה מהותית לרעה על התוצאות הכספיות של החברה.

סך הוצאות בגין הפרשי הצמדה שנבעו מהתחייבויות פיננסיות של החברה וחברות הקבוצה אשר צמודות למדד לשנת 2022 הסתכמו לכ- 18.5 מיליוני ש"ח.

ד. מצב עסקי החברה:

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה הפסד נקי בסך של כ-255 מיליוני ש"ח וכן תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-85 מיליוני ש"ח. יתרת המזומנים של החברה בדוח הכספי הנפרד ליום זה עומדת על סך של כ-36 מיליוני ש"ח ובדוח הכספי המאוחד, על סך של כ-92 מיליוני ש"ח.
בנוסף, להלן מספר מקורות כספיים משמעותיים שעומדים ויעמדו לרשות החברה:

1. ביום 5 בפברואר, 2023 קיבלה החברה מבעלת השליטה הלוואה מזכה (שאינה נושאת ריבית או הצמדה) בסך 100 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם ההלוואה המזכה, פירעון ההלוואה יבוצע מתמורת גיוס הון של החברה (כפי שייקבע על ידי החברה), כאשר בעלת השליטה התחייבה להשתתף בגיוס ההון ולאפשר את הפרעון כאמור בהתאם לתנאי גיוס ההון אותם תקבע החברה. ככל שלא יבוצע גיוס הון כאמור, ההלוואה תיפרע ביום 1 באפריל 2024.
2. ביום 19 בדצמבר 2022, חתמה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה אשר התאגדה באיטליה) על הסכם מימון ביחס למתקנים המניבים באיטליה, אשר מכוחו החברה צפויה למשוך כ- 56 מיליון ש"ח במהלך שנת 2023.

ביאור 1 - כ ל ל י (המשך)

ד. מצב עסקי החברה (המשך):

כמו כן, עם השלמת הרכישות של הנכסים המניבים באיטליה, החברה צופה השפעה חיובית מהותית על התזרים מפעילות שוטפת. במקביל, בוחנת החברה חלופות אפשריות נוספות (בשלבי בחינה שונים) כגון חלופות מימון נוספות, גיוס הון ו/או חוב, כניסת שותפים עסקיים וזאת על מנת להשיג את האמצעים שידרשו לה כדי לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעונן. בהתאם לתחזית תזרים המזומנים של החברה ולאמור לעיל, דירקטוריון החברה והנהלתה בחנו את התחייבויותיה של חברה וכן את התוכניות, ההנחות והתחזיות לגבי מקורות האפשריים העומדים לרשות החברה, בהתבסס על הנתונים שבידיהם למועד אישור הדוחות הכספיים, ומצא אותן כנאותות וסבירות .
בהתאם להנחות ותחזיות אלו, סבור דירקטוריון החברה כי למועד אישור הדוחות הכספיים, תוכל החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.

ה. 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.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

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

ג. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי של החברה הינו 12 חודשים.

ד. 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.

ה. מטבע חוץ:

(1) 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 כט' להלן.

(2) 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 הוגן 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.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן:

- הפרשי שער המתייחסים לנכסים בהקמה לצורך שימוש יצרני עתידי, הנכללים בעלות אותם נכסים מקום בו הם מהווים תיאום לעלויות הריבית על אשראי במטבע חוץ (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא היוון עלויות אשראי ראה סעיף יב' להלן);

- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכוני מטבע חוץ מסוימים (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא עסקאות גידור ראה סעיף טו' 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".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ: (המשך)

(4) 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". בעת הכרה בהפסד מירידת ערך מוניטין, תרגום ההפסד מבוצע לפי שער החליפין למועד בו נקבע סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים, בגינה נוצר המוניטין.

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 שהוכר 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.

ו. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל-12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים המוגבלים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.
במסגרת הסכמי אשראי לזמן ארוך שחתמו חברות הקבוצה עם תאגידים בנקאיים, התחייבו חברות הקבוצה כלפי המלווים לשמירה על רמה מוגדרת של אמצעים נזילים בחשבונותיהן בבנקים בתום כל תקופת דיווח, וזאת כל עוד ההלוואות במסגרתם התחייבו החברות כאמור, לא נפרעו במלואן (להלן - "ההתחייבות החוזית"). עם זאת, כספי החברה המופקדים בחשבונות אלה ניתנים, אפוא, למשיכה על פי דרישה. אולם אם החברה תשתמש ביתרות נזילות אלה לצרכים שונים מאלה המוגדרים בהסכמים, היא תחשב כמפרה את הסכמי ההלוואות.
עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022 סיווגה החברה מזומנים ו/או פיקדונות לזמן קצר הניתנים למשיכה על פי דרישה, אשר חלות עליהם מגבלות שימוש כתוצאה מהתחייבות חוזית עם צדדים שלישיים, כמפורט לעיל, כ"מזומנים ופיקדונות המוגבלים בשימוש" במסגרת הנכסים השוטפים או שאינם שוטפים של החברה, לפי העניין.

בחודש אפריל 2022, פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) החלטה סופית, לפיה מגבלות שימוש שחלות על מזומנים ופיקדונות הניתנים למשיכה על פי דרישה, אינן מוציאות יתרות אלה מהגדרת "מזומנים ושווי מזומנים" לצורך הצגתם בדוח על המצב הכספי ולצורך סיווגם בדוח על תזרימי המזומנים, וזאת חרף העובדה ששימוש במזומנים שלא למטרות שהוגדרו בהסכמים גורר אחריה הפרת ההסכמים. בהתאם לכך, החל מדוחות כספיים אלה מסווגות החברה מזומנים ופיקדונות כאמור, במסגרת סעיף "מזומן מיועד על פי הסכם" בדוח על המצב הכספי וכן בדוח על תזרימי המזומנים של החברה.

בהתאם לכך, תיאמה החברה, בדרך של יישום למפרע, את נתוני ההשוואה בדוחות על המצב הכספי ובדוחות על תזרימי המזומנים, הכלולים בדוחות כספיים אלה והמתייחסים לתקופות קודמות, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת שינוי שיטת ההצגה, כאמור לעיל, כדלהלן:

	ליום 31 בדצמבר 2021		
	הוצג בעבר	התאמה	לאחר התאמה
הדוח על המצב הכספי:			
נכסים שאינם שוטפים:			
פיקדונות בבנקים - משועבדים ומוגבלים בשימוש	11,961	(2,134)	9,827
מזומן מיועד מתוקף הסכם	-	2,134	2,134
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	821,091	-	821,091

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. מזומנים ושווי מזומנים: (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
	הוצג בעבר	התאמה	לאחר התאמה	הוצג בעבר	התאמה	לאחר התאמה
הדוח על תזרימי מזומנים:						
תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה	(401,245)	-	(401,245)	(41,833)	140	(41,693)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה/התקופה	35,249	-	35,249	121,587	140	121,727
יתרת מזומנים לתחילת השנה/התקופה	141,722	2,134	143,856	20,358	1,994	22,352
יתרת מזומנים לסוף השנה/התקופה	169,657	2,134	171,791	141,722	2,134	143,856

ז. 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.

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, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. תמורת צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד הרכישה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו ומכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת וזכויות כלשהן שהוחזקו קודם לכן בחברה הנרכשת .ההפרש בין השווי ההוגן של זכויות כלשהן שהוחזקו קודם לכן בחברה הנרכשת לבין ערכן בספרים במועד צירוף העסקים מוכר ברווח או הפסד בסעיף רווח הון מעלייה לשליטה.

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 כקיטון מהפרמיה.

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

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

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין.

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 וההתחייבויות 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 בשוויו 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 4א' להלן.

ט. 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 י' להלן.

י. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

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.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לביו שוויה ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. 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 להוונן כאמור בסעיף יב' להלן. לעניין בחינת ירידת ערך רכוש קבוע, ראה סעיף כ' להלן.

(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 לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

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

	אורך חיים שימושי	שיעורי פחת	שיטת פחת
ממירים במערכות פוטו-וולטאיות	12 שנים	8.33%	קו ישר
קולטים במערכות פוטו-וולטאיות	20-30 שנים	3.33%-5%	קו ישר
שיפורים במושכר	*	*	קו ישר

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

יב. עלויות אשראי:

עלויות אשראי כוללות ריבית, הפרשי שער (עד למידה שבהם הם נחשבים כתיאום לעלויות ריבית) והפרשי הצמדה. עלויות אשראי ספציפי הוונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד.

עלויות אשראי לא ספציפי הוונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם 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 לשימושו המיועד הושלמו.

עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח 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 שוויים 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.

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

(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 החוזיים 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. 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 למהות 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 החזוי 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 ריאלי 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 ההוניים. 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.

טו. חשבונאות גידור:

הקבוצה מייעדת לגידור מכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים. הפריטים המגדרים מיועדים גידור השקעה נטו בפעילות חוץ. עסקאות לגידור סיכוני מטבע חוץ הנובעים מעסקאות חזויות מטופלות כגידור תזרימי מזומנים. הקבוצה עושה שימוש במגוון מכשירים פיננסים 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 הגידור (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 בקיזוז החשיפה לשינויים בשווי ההוגן 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. חשבונאות גידור: (המשך)

סיווגם 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 את יחסי הגידור הבאים:

(1) גידור תזרימי מזומנים

הקבוצה מיישמת חשבונאות גידור תזרימי מזומנים בגין הלוואות הנושאות ריבית משתנה, אשר בגינן התקשרה הקבוצה בחוזי החלפת שערי ריבית, וכן בגין עסקאות עתידיות לרכישה או למכירה של מטבע חוץ המיועדות להבטחת תשלום עבור ייבוא אשר צמודים למטבע חוץ.
החלק האפקטיבי בשינויים בערכם של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור תזרימי מזומנים מוכר ברווח הכולל האחר בסעיף "רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים" והחלק שאינו אפקטיבי מוכר מיידית ברווח או הפסד.
חשבונאות גידור תזרימי מזומנים מופסקת כאשר המכשיר המגדר פוקע, נמכר או ממומש או כאשר יחסי הגידור אינם עומדים עוד בתנאי הסף לגידור. לאחר הפסקת חשבונאות הגידור, הסכומים שנזקפו לרווח הכולל האחר מסווגים לרווח או הפסד כאשר הפריט המגודר או העסקה החזויה המגודרת נרשמים ברווח או הפסד.
בעת גידור עסקה חזויה לרכישת ציוד במטבע חוץ, במועד ההכרה ברכוש הקבוע בדוחות הכספיים, החברה מסווגת את קרן ההון בגין עסקת גידור הרכישה הספציפית לעלות הרכוש הקבוע ישירות דרך ההון.

(2) גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

הקבוצה מיישמת חשבונאות גידור השקעה נטו בפעילות חוץ.
גידור השקעה נטו בפעילות חוץ מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים. החלק האפקטיבי מסך השינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור השקעה נטו בפעילות חוץ מוכר ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ" והחלק שאינו אפקטיבי מוכר ברווח או הפסד.
סכומים שנזקפו לרווח הכולל האחר מסווגים לרווח או הפסד במועד מימוש ההשקעה בפעילות החוץ וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

טז. 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 שווים ההוגן 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 ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינויי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

כ. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים:

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-ההשבה 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 ולמגזר מכירת מערכות לייצור חשמל בארה"ב.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שוויו 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים: (המשך)

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 מבוטל בתקופות עוקבות.

כא. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף תמורת הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אופן מדידת המוניטין, כמפורט לעיל נקבע באופן פרטני בכל צירוף עסקים.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערכן מידי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה בספרים של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך בספרים של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

כב. מלאי:

מלאי הוא נכס המוחזק לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל, בתהליך ייצור לצרכי מכירה או חומרים שייצרכו בתהליך הייצור או במהלך הספקת השירותים.
מלאי מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, עלויות עבודה ישירות, עלויות תקורה קבועות ומשתנות וכן עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים.
שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

העלות נקבעה כדלהלן:

רכיבים ואריזה - בשיטת ממוצע משוקלל.
מלאי בתהליך - לפי עלות מזוהה.

כג. 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 בדוחות 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.

הכרה בהכנסה ממכירת והתקנת מערכות סולאריות:

הכנסות ממכירת והתקנת מערכות מוכרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. בדרך כלל, השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ו/או השירות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת שלישיים.

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, הקבוצה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. הקבוצה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. הקבוצה קבעה כי היא השולטת בסחורות ו/או השירותים לפני שאלו מועברים ללקוחות ולפיכך ההכנסות מוצגות על בסיס ברוטו. בעסקאות למכירת מערכות סולאריות בשילוב רכיב מימון, הקבוצה מתקשרת מול גורם מממן (שאינו קשור לקבוצה), כאשר מחיר העסקה ללקוח הסופי כולל בתוכו רכיב מימוני. היות והקבוצה אינה שולטת ברכיב המימון ואינה אחראית לקיום ההבטחה למתן המימון, הקבוצה מכירה בהכנסה בגובה מחיר העסקה בניכוי רכיב המימון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. 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.

כה. 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.

(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 מוניטין 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 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 שההפרשים 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.

כו. 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 בלק-שולס (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה ביאור 27 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.

כז. 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 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 המדללות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. 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 הוודאויות 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 לאומדו באופן מהימן.

כט. פריטים כספיים צמודי מדד:

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם 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		
	2022	2021	2020
מדד המחירים לצרכן - בנקודות (לפי בסיס ממוצע 2020):			
מדד ידוע	107.7	102.3	99.9
מדד בגין	108.0	102.6	99.8
שער חליפין דולר אמריקאי מול הש"ח (שע"ח יציג על פי בנק ישראל)	3.519	3.110	3.215
שער חליפין אירו מול הש"ח (שע"ח יציג על פי בנק ישראל)	3.753	3.520	3.944

שיעור השינוי באחוזים:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע)	5.3	2.4	(0.6)
מדד המחירים לצרכן (מדד בגין)	5.3	2.8	(0.7)
שער חליפין דולר אמריקאי מול הש"ח (שע"ח יציג על פי בנק ישראל)	13.2	(3.3)	(7.0)
שער חליפין אירו מול הש"ח (שע"ח יציג על פי בנק ישראל)	6.6	(10.8)	1.7

ל. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. 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.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור 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.

התחייבות בגין חכירה:

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

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

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 לפניו 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. חכירות: (המשך)

נכס בגין זכויות שימוש: (המשך)

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה. נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.
אורך החיים הממוצע של נכסי זכות השימוש משקף את יתרת תקופת האסדרה שנותרה.
לפרטים נוספים ראו ביאורים 10 ו-11.

לב. מענקים ממשלתיים:

מענקים ממשלתיים אינם מוכרים עד למועד בו קיים בטחון סביר שהקבוצה תעמוד בתנאים הנלווים להם ושהמענקים יתקבלו.

מענקים ממשלתיים מוכרים כהכנסה על בסיס שיטתי, על פני אותן תקופות דיווח בהם נוצרת הקבלה חשבונאית כנגד אותן עלויות בהן נשאה הקבוצה אשר הקנו לה את הזכות לקבלת המענקים. מענקים ממשלתיים אשר הזכות לקבלתם נוצרת לקבוצה כפיצוי בגין הוצאות או הפסדים שנוצרו או למטרת תמיכה כספית מיידית, ללא עלויות מתייחסות עתידיות, מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה נוצרה הזכות לקבלתם.

החברה מציגה מענקים ממשלתיים המתייחסים להשתתפות בהוצאות שכר בשורה של "הכנסות אחרות".

לג. 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.

לד. מדידת שווי הוגן:

לצורך מדידת שווים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת 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.

לה. מכשירים פיננסים נגזרים:

נגזרים משובצים:
נגזרים המשובצים במכשירים פיננסיים או כל חוזה מארח מופרדים מהחוזה המארח, אם המאפיינים והסיכונים הכלכליים אינם קשורים באופן הדוק למאפייניים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, אלא אם המכשיר המעורב בכללותו (כולל הנגזר המשובץ) מוצג כנכס פיננסי או כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים בשווי הוגן של נגזרים משובצים הניתנים להפרדה נזקפים לרווח או הפסד.

החברה אינה מפרידה נגזר מטבע חוץ משובץ בהסכמים מסחריים שבהם התמורה נקובה במטבע חוץ, אינה ממונפת, אינה כוללת מאפיין אופציה ונקובה באחד מהמטבעות הבאים:

- מטבע הפעילות של צד משמעותי כלשהו להסכם, או
- המטבע שבו נקוב המחיר של הסחורה או השירות שנרכשים או נמסרים, באופן שגרתי בעסקאות מסחריות בעולם, או
- מטבע שמשתמשים בו בדרך כלל בחוזים לרכוש או למכור פריטים לא פיננסיים בסביבה הכלכלית שבה מתרחשת העסקה (לדוגמה, מטבע יציב ונזיל שמשתמשים בו בדרך כלל בעסקאות מסחריות מקומיות או במסחר חיצוני).

החברה מיישמת מדיניות חשבונאית זו ביחד להסכם עם לונגי ובהתאם לרשום מעלה, לא הפרידה נגזר מטבע חוץ משובץ.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

- **תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):**

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או ההפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן- תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים : הצגה".
התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן- תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

- **תיקון IFRS 16 "חכירות" (בדבר התחייבות חכירה בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה):**

התיקון מחייב את המוכר-חוכר לקבוע בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה את "תשלומי החכירה" או "תשלומי החכירה המתוקנים", כך שיישום הוראות המדידה העוקבת של התחייבות החכירה לא יביא לכך שלאחר מועד תחילת החכירה, המוכר-חוכר יכיר ברווח או הפסד המתייחסים לזכות השימוש שנשארה בידיו. התיקון אינו משנה את הוראות התקן בנוגע לרווח או ההפסד שיוכר על ידי המוכר-חוכר במקרה של ביטול חלקי או ביטול מלא של החכירה.

התיקון ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון יישום למפרע לגבי עסקאות מכירה וחכירה בחזרה שבוצעו לאחר מועד היישום לראשונה של IFRS 16.

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

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 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 מיסים נדחים הנובעים מ:

- נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה וכן
- התחייבות בגין פירוק ושיקום והתחייבויות דומות והסכומים המקבילים להן שהוכרו כחלק מעלות הנכס הקשור ההשפעה 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.

- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי 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.

- **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 בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי 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.

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, שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

1) ירידת ערך מוניטין:

לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

הערך בספרים של מוניטין בתום תקופת הדיווח הוא 97,578 אלפי ש"ח (2021 : 3,729 אלפי ש"ח) לאחר ניכוי הפסד מירידת ערך בסך של 119,348 אלפי ש"ח שהוכר בשנת 2022. פרטים בדבר חישוב ההפסד מירידת ערך מובאים בביאור 14.

2) נכסי מסים נדחים ומסים שוטפים:

כאמור בביאור 2כה', בהמשך ליצירת המיסים הנדחים וביצוע התחשיב למיסים השוטפים של חברות הקבוצה, הנהלת החברה בוחנת בכל תקופת דיווח שנתית 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 יועציה המקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה וכן בנוגע לאפשרות לקזז הכנסה חייבת חזויה של החברה והשותפות המוחזקת 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) רכישת פעילות איטליה:

החברה טיפלה ברכישת צבר הנכסים המניבים המתוארת בביאור 10 להלן כרכישת נכסים וזאת הואיל והחברות כוללות פרוייקטים בתחום הפוטו-וולאטי, ללא כל פעילות ממשית נוספת ו/או עובדים. הנכסים וההתחייבויות הנרכשים אינם כוללים תהליכים מהותיים ולפיכך אינם עומדים בהגדרת עסק בהתאם להוראות IFRS 3 .

4) קביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון עלויות:

לצורך הקביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון עלויות, 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.

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

א. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית: (המשך)

5) 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'.

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

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מזומנים ויתרות בבנקים	65,631	37,604
פיקדונות לזמן קצר	10,233	132,053
	75,864	169,657

הריבית בגין הפקדונות ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בטווח של פריים מינוס 1% - פריים מינוס 2%.

ביאור 6 - מזומנים מיועדים מכח הסכם ומוגבלים בשימוש

להלן פירוט מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן קצר	19,207	-
מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן ארוך (*)	47,512	9,827

(*) מזומן שהקבוצה הפקידה בקרנות רזרבה לשירות חוב של ישויות מוחזקות בהתאם להסכמי מימון השונים וכן ערבויות של מכרז אגירה 2.

ההרכב של מזומנים מיועדים מכוח הסכמים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים המיועדים מתוקף הסכם לזמן קצר	14,470	-
מזומנים ושווי מזומנים המיועדים מתוקף הסכם לזמן ארוך	2,137	2,134

היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת מזומנים מיועדים לזמן קצר מתוקף הסכם המימון באיטליה ומזומנים מיועדים לזמן ארוך מהסכמי מימון בבנקים בישראל.

ביאור 7 - לקוחות, נטו

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
חשבונות פתוחים (*)	35,891	9,734
בניכוי:		
הפרשה לחובות מסופקים (**)	(3,845)	(109)
	32,046	9,625
לקוחות ישראל	8,242	6,125
לקוחות חו"ל	23,804	3,500
	32,046	9,625

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו עד 60 ימים. ראה ביאור 18(ב)(2) בדבר סיכון אשראי.
(*) יתרת הלקוחות כוללת קיזוז של ממשלת איטליה בגין הוראת השעה בסך של כ-22 מיליוני ש"ח.
(**) הפרשה לחובות מסופקים התבצעה בהתאם לזיהוי חוב ספציפי.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מוסדות	35,758	13,118
הוצאות מראש	11,897	953
מקדמות לספקים	9,514	3,358
תמורה מותנית המוחזקת בנאמנות בגין רכישת נכסים	-	10,170
מענקים ממשלתיים	14,776	-
חייבים בגין חוזה	1,548	-
אחרים	12,240	3,490
	85,733	31,089

ביאור 9 - מלאי

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מוצרים מוגמרים	12,615	-

ב. מידע נוסף:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
סכום הורדת ערך המלאי שהוכר כהוצאה במהלך התקופה	3,849	-

ביאור 10 - השקעות בחברות מוחזקות

א. פירוט החברות המאוחדות המהותיות המוחזקות על ידי החברה:

יצוין כי ביחס לתאגידים שנטלו חוב פרויקטאלי (במסגרת מימון עמיתים ובמסגרת הסכם מימון איטליה) קיימים הסכמי חשבונות אשר מסדירים העברות כספים, לרבות בין תאגידי הקבוצה. כן, ביחס לתאגידים המוחזקים גם על ידי צדדים שלישיים, קיימות הגבלות מכוח מסמכי ההתאגדות של תאגידים אלה.

בישראל:

שם הישות:	מיקום	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
		%	
ל"ג גגות מערכות סולאריות בע"מ (להלן - "ל"ג")	ישראל	100	100
אודם אנלייט שותפות מוגבלת (להלן - "אודם")	ישראל	100	100
גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ (להלן - "גרינדיי")	ישראל	82.5	82.5
נווה מבטח סולגרין אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת (להלן - נווה מבטח")	ישראל	61.1	61.1
זרחיה סולגרין אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת (להלן - "זרחיה")	ישראל	61.1	61.1
שובל סולגרין אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת (להלן - "שובל")	ישראל	61.1	61.1
סולגרין לומיסן פיתוח ויזמות, שותפות מוגבלת (להלן - "סולגרין לומיסן")	ישראל	85	85
נובה סולאר בע"מ (להלן - "נובה סולאר")	ישראל	100	100
הרים ירוקים יקנעם בע"מ (להלן - "הרים ירוקים")	ישראל	100	100
נובה סולאר יקנעם בע"מ (להלן - "נובה סולאר יקנעם")	ישראל	100	100
אלמסלינוס ניהול והשקעות בע"מ (להלן - "אלמוסלינוס")	ישראל	100	100
דראל פי.וי 1 בע"מ (להלן - "דראל 1")	ישראל	100	100
דראל פי.וי 2 בע"מ (להלן - "דראל 2")	ישראל	100	100
דראל פי.וי 3 בע"מ (להלן - "דראל 3")	ישראל	100	100
ביאקוליג'יק יזמות בע"מ (להלן - "ביאקולוג'יק יזמות")	ישראל	100	100
ביאקוליג'יק סולאר (2012) בע"מ (להלן - "ביאקולוג'יק סולאר")	ישראל	100	100
נובה שדה נחום אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת (להלן - "שדה נחום קרקעי")	ישראל	74	74
נובה שדה נחום סולארי לולים, שותפות מוגבלת (להלן - "שדה נחום גגות")	ישראל	60	60
סולגרין אנרגיה חכמה, שותפות מוגבלת (להלן - "סולגרין אנרגיה חכמה")	ישראל	51	51
סולגרין רופטופס, שותפות מוגבלת (להלן - "סולגרין גגות")	ישראל	66.7	66.7

ביאור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. פירוט החברות המאוחדות המהותיות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

בחו"ל:

שם הישות:	מיקום	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר 2022 %	2021 %
Solegreen USA, Inc	ארה"ב	100	100
Kuubix Global LLC	ארה"ב	92.2	20.7
Solegreen Italia s.r.l.	איטליה	100	100
SG Renewable Energy Itaila s.r.l.	איטליה	100	100
Sole Verde S.a.s. della Praetorian s.r.l.	איטליה	85	85
Maniago Solar s.r.l.	איטליה	85	85
Felonica s.r.l.	איטליה	85	85
S Roof 1 s.r.l.	איטליה	100	100
SV XII s.r.l.	איטליה	100	100
Emilia Solare s.r.l.	איטליה	100	100
Stella Solare s.r.l.	איטליה	100	100
Trovo Solar s.r.l.	איטליה	100	100
Peonia NC Società Agricola	איטליה	100	100
Società Agricola Fotosolara Bonnanaro s.r.l.	איטליה	100	100
Società Agricola Fotosolara Cheremule s.r.l.	איטליה	100	100
Società Agricola Fotosolara Oristano s.r.l.	איטליה	100	100
San Giorgio NC s.r.l.	איטליה	100	100
Esolar NC s.r.l.	איטליה	100	100
Teodoricus Energie s.r.l.	איטליה	100	100
Log In Energy s.r.l.	איטליה	100	100
ASP Aton Sunpower Italia s.r.l.	איטליה	100	100
Fotoware s.r.l.	איטליה	100	100
Fotoware 2 s.r.l.	איטליה	100	100
Sardinia Green Island s.p.a.	איטליה	100	100
Laudisa s.r.l.	איטליה	100	100
Carmito1 s.r.l.	איטליה	100	100
Max Four Società Agricola s.r.l.	איטליה	100	100
Montebello Prima s.r.l.	איטליה	100	100
Saiazza SA	איטליה	100	100
Vitulazio s.r.l.	איטליה	100	100
Società Agricola Calligaro s.s. di Calligaro Luca e Gabriele	איטליה	100	100
Solvalore2 s.r.l.	איטליה	100	100

ביאור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. במהלך חודש ספטמבר 2020, התקשרה החברה עם חברה יזמית מקומית (להלן- "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 (סולגרין רופטופס, 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 הממומן 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 שיישא החוב הבכיר בתוספת 2%. פירעון הלוואות הבעלים יהיה קודם לכל חלוקה, למעט חלוקות לשותפים המוגבלים בגובה של 10% מסכום החלוקה בשנה קלנדרית (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 שעניינן רכישת חלק נוסף בישות 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 9.2 מגה-וואט, נמצאת בשלבי הקמה ולקראת הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות בהספק מותקן כולל של כ-20 מגה-וואט, נמצאת בשלבי ייזום של מערכות פוטו-וולטאיות בהספק מותקן כולל של 26 מגה-וואט וממשיכה לפעול להגדלת צבר הנכסים שלה.

ג. בתאריך 28 באפריל 2021, התקשרה החברה עם חברה יזמית העוסקת בניהול מחלקי חשמל בשטחי קיבוצים (להלן - "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, בשליטת החברה (שיעור החזקת החברה בה ובשותף הכללי שלה הוא 51%).

בתאריך 8 בנובמבר 2021 נחתם הסכם מפורט בין החברה לבין החברה היזמית, אשר המסדיר את יחסי הצדדים ביחס להחזקותיהם בסולגרין אנרגיה חכמה וביחס לפעילותה, לרבות ביחס להתחייבות בלבעדיות ביחס לתחום בפעילות של השותפות ואופן קבלת ההחלטות בסולגרין אנרגיה חכמה. בהתאם להסכם, נקבע כי 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 שייחתמו ויוקמו על ידי השותפות האמורה.

מאז התאגדותה, פועלת סולגרין אנרגיה חכמה ביחס לפעילות האגירה (Microgrid) להתקשרות עם צרכני חשמל בעלי נקודות חיבור לרשת החשמל, כדוגמת קיבוצים, מפעלים וכיו"ב (להלן-"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, לסולגרין אנרגיה חכמה פועלת בתחום אספקת החשמל, באמצעות רישיון אספקה שהוענק לתאגיד בבעלות מלאה של החברה ביום ה-14 לפברואר 2022 ובכלל זה, מתקשרת האחרונה בהסכמים ארוכי טווח עם לקוחות ברשת החלוקה לאספקת חשמל ומספקת ללקוחות אלה פתרונות אנרגיה שונים.

נכון לתאריך אישור הדוח, חתמה החברה באמצעות סולגרין אנרגיה חכמה, על הסכמים למכירת חשמל בהיקף כולל של כ-110 קווט"ש בשנה. כמו כן, לסולגרין אנרגיה חכמה מתקן אגירה אחד מופעל מסחרית בהספק לא מהותי וצבר פרויקטים בבקמה ולקראת הקמה בהספק כולל של כ-33.5 מגה-וואט שעה אגירה.

ד. ביום 19 בינואר 2021, חתמה החברה על הסכם להקמת מיזם משותף עם חברה יזמית מקומית באיטליה LCF, כהגדרתה בביאור 28א וכן על הסכם למתן שירותי פיתוח על ידי LCF לפרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים באיטליה (להלן- "הסכם שירותי הפיתוח" וביחד- "ההסכמים").

ביאור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. ביום 6 באפריל 2021, חתמה הקבוצה עם Kuubix Energy, Inc. (להלן-"Kuubix CA"), חברה המאוגדת במדינת קליפורניה בארה"ב, על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות המירות להון ל- Kuubix CA ול- Kuubix Global חברה המאוגדת במדינת דלאוור בארה"ב אשר אליה הועברה פעילות Kuubix CA כחלק מעסקת ההשקעה (כהגדרתה להלן), בהיקף כולל של עד כ- 54 מיליון דולר (להלן- "הסכם ההלוואה"), כאשר מכוח הסכם ההלוואה, כמפורט להלן, העמידה החברה במהלך שנת 2021 הלוואות המירות בסך כולל של 34 מיליון דולר.

ביום 2 ביולי 2021 (להלן -"מועד ההשלמה") השלימה החברה את התקשרותה במערכת הסכמים עם Kuubix Global לביצוע השקעות בהיקף כולל של עד כ-104 מיליון דולר במהלך שנים 2021-2022 (סכום של עד כ-54 מיליון דולר באמצעות העמדת הלוואות המירות ל-Kuubix Global, וסכום של עד 50 מיליון דולר, באמצעות רכישת יחידות השתתפות ב-Kuubix Global), עם אופציה לביצוע השקעות נוספות במהלך השנים 2022-2023 בהיקף של עד כ-60 מיליון דולר נוספים (להלן- "עסקת ההשקעה").

במועד ההשלמה החברה השלימה רכישה של 20.7% מהאחזקות ב-Kuubix Global בתמורה לסך של 30 מיליון דולר, זאת לצד העמדת הלוואות המירות ליחידות השתתפות של Kuubix Global בסך כולל של 34 מיליון דולר (להלן - "ההלוואות ההמירות").

בהתאם למנגנון ההמרה שנקבע בעסקת ההשקעה, שיעור ההמרה של ההלוואות ההמירות ליחידות השתתפות Kuubix Global נקבע בהתאם לתוצאותיה של Kuubix Global לתקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, והמרת ההלוואות ההמירות בהתאם לתוצאותיה בפועל של Kuubix Global למועד האמור, שיקפו שיעור החזקה של 96%. כתוצאה מכך, ביום 30 במרס 2022 האחרונה חדלה מלהיות חברה כלולה מהותית. עם המעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני להשקעה בחברה מאוחדת, החברה מדדה מחדש את הזכות ההונית שהיא החזיקה לפני אותו מועד בשווי הוגן והכירה ברווח שנוצר כתוצאה מכך.

ביום 14 ביוני 2022 הושלם הסכם מסגרת בין החברה לבין Kuubix Global ובעלי המניות הנוספים בה למעט מנכ"ל Kuubix Global שכיהן באותה העת ("בעלי המניות המייסדים" ו-"המנכ"ל הקודם", בהתאמה), אשר בהתאם לו השקיעו בעלי המניות המייסדים 9 מיליון דולר ב-Kuubix Global בתמורה ליחידות השתתפות ב-Kuubix Global בשיעור של 7.5% (להלן-"הסכם המסגרת"), כך שלאחר השלמת הסכם המסגרת ובשים לב להמרה שבוצעה על ידי החברה של ההלוואות ההמירות בד בבד עם ביצוע ההשקעה האמורה על ידי בעלי המניות המייסדים, שיעורי ההחזקה ב- Kuubix Global (עובר להמרה ולהשקעת בעלי המניות המייסדים, ועל בסיס דילול מלא) היו כדלקמן: 88.5% על ידי החברה, 7.5% על ידי בעלי המניות המייסדים ו-4% על ידי מנכ"ל הקודם Kuubix Global. סכום ההשקעה האמור של בעלי המניות המייסדים שולם חלק מתוך כבפי התמורה של בעלי המניות המייסדים אשר הוחזק בנאמנות לשם הבטחת שיפוי של בעלי המניות המייסדים תחת עסקת ההשקעה.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 חתמה Kuubix Global על הסכם פרישה עם המנכ"ל הקודם במסגרתו הוסכם, בין היתר, על השבת מלוא החזקותיו של האחרון (4%) ב-Kuubix Global, כך שעם השלמת הסכם הפרישה, ונכון למועד הפרסום, החברה מחזיקה בכ-92% מיחידות ההשתתפות ב-Kuubix Global.

יצוין, כי 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 הסכום האמור יושקע על ידי בעלי המניות המייסדים ב-Kuubix Global תמורת 7.5% ב-Kuubix Global, כאמור לעיל.

ההשקעה ב- Kuubix Global נעשית במטבע פעילות שונה ממטבע הפעילות של החברה, הפרשי השער שהתהוו עד למועד העליה השליטה שנרשמו 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 (להלן -"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.

במהלך תקופת הדוח הגדילה החברה את מסגרת האשראי מכוח הסכם הלוואות הבעלים לסך כולל של 33 מיליון דולר, כאשר במהלך תקופת הדוח העמידה החברה ל-Kuubix Global הלוואות תחת הסכם הלוואות הבעלים סך כולל של כ-32.6 מיליון דולר.

ביאור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. השקעות והלוואות המירות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

שם הישות	מיקום	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר 2021
		%	
נובה בר מורן גגות סולארים, שותפות מוגבלת (להלן - "מורן") (1)	ישראל	35	35
נובה סוללים, שותפות מוגבלת (להלן - "נובה הסוללים") (2)	ישראל	50	50
הסוללים סולגרין אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת (להלן - "הסוללים סולגרין")	ישראל	50	50
שדה יואב (ש.י.נ.), שותפות מוגבלת (להלן - "שדה יואב") (3)	ישראל	60	60
Ecoera Renewables PC (4)	יוון	42.5	42.5
סולגרין עמיר פרויקטים, שותפות מוגבלת	ישראל	33.5	-

(1) נובה בר המוחזקת בשיעור של 70% על ידי החברה, מחזיקה ב-50% מהזכויות במורן, כך ששיעור ההחזקה המשורשר בעסקה המשותפת הוא 35%. הנ"ל בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם עם הקיבוץ, לקיבוץ הייתה את הזכות להגדיל את זכויותיו במורן עד ל-50%.

(2) נובה סולאר, המוחזקת במלואה על ידי החברה, מחזיקה ב-50% מהסוללים.

(3) נובה סולאר, המוחזקת במלואה על ידי החברה, מחזיקה ב-60% משדה יואב.

(4) ביום 1 בספטמבר 2021 השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של Ecoera Renewables PC, חברה יזמית בתחום האנרגיה הסולארית ביוון (להלן בהתאמה- "המניות"; "החברה היזמית ביוון"), אשר לה צבר של 8 פרויקטים בייזום ביוון, בהספק כולל של כ-158 מגה-וואט מותקן (להלן-"הפרויקטים"). הסכם הרכישה כולל אופציה של התאגיד המשותף, כהגדרתו להלן, לרכוש ואופציה של בעלי המניות של החברה היזמית ביוון למכור, לתאגיד המשותף, 35% נוספים מהונה המונפק והנפרע של החברה היזמית ביוון (שיעור החזקה של 85% סה"כ; להלן -"האופציה" ו-"מניות האופציה", בהתאמה), 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.

רכישת המניות נעשתה בתמורה לסך של כ-350 אלף אירו, סכום המהווה החזר של הוצאות הפיתוח בהן נשאו המוכרים עד מועד עסקת הרכישה בגין פיתוח ראשוני של הפרויקטים, וככל שהאופציה תמומש, תשולם בגין מניות האופציה תמורה של 35 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 (להלן - "Eranovum"), כאשר, כפי שמפורט להלן, בהתאם להסכם המיזם המשותף, המניות ומניות האופציה (ככל שהאופציה תמומש), יוחזקו על ידי תאגיד משותף של של החברה ו- Eranovum (כאשר שיעור ההחזקה של החברה בתאגיד המשותף יהיה 85% ושל Eranovum 15%).

בהקשר זה יצוין כי 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 (להלן -"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 וכן (ג) 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 כהלוואת בעלים הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, כאשר פירעון הלוואות הבעלים יהיה קודם לכל חלוקה, למעט חלוקה בגובה של 15% מסכום החלוקה בשנה קלנדרית (ככל שמתקיים). כמו-כן, באותו מועד 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.

יצוין כי במהלך תקופת הדוח, התקבלו כלל האישורים הסביבתיים עבור כל צבר הפרויקטים שמפתחת החברה ביוון. כמו-כן, במהלך תקופת הדוח התגלעה מחלוקת ביחס לניהול ולהחזקה המשותפת בפרויקטים בין החברה לבין החברה היזמית, ובהתאם, פועלת החברה במסגרת הליך בוררות ביוון לשם אכיפת זכויותיה תחת מערכת ההסכמים עם החברה היזמית ביוון. התאגיד המשותף טרם הוקם, ועל כן המניות בחברה היזמית מוחזקות על ידי החברה (85%) ו-Eranovum (15%) ישירות.

ביאור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. השקעות והלוואות המירות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

בתקופת הדוח, העמידה החברה היזמית ביוון, באמצעות החברה, ערבות הצעה בסכום של כ-5.5 מיליון אירו עבור הפרויקטים, אשר נכון למועד הדוח, הוחזרה במלואה. לפרטים נוספים ראה ביאור 20.
החברה מטפלת בהשקעה זו במסגרת סעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, זאת נוכח מנגנון קבלת ההחלטות הנוכחי המחייב את הסכמת השותף.

ביאור 11 - 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
עלות:						
יתרה ליום 1 בינואר 2022	383,962	53,692	28,192	465,846	75,920	119,686
כניסה לאיחוד	394,560	-	2,721	348,972	-	3,591
תוספות	7,313	156	41,104	96,882	93,303	67,477
גריעות	(2,471)	-	-	(2,471)	-	(3,501)
מיון מפרויקטים בהקמה	45,641	7,782	-	53,423	(53,423)	-
עלות ליום 31 בדצמבר 2022	829,005	61,630	72,017	962,652	115,800	187,253
פחת שנצבר:						
יתרה ליום 1 בינואר 2022	98,025	17,420	11,626	127,071	-	18,507
כניסה לאיחוד	196,225		514	196,739	-	960
פחת	42,508	1,427	10,196	54,131	-	15,392
גריעות	(158)	-	-	(158)	-	(802)
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2022	336,600	18,847	22,336	377,783	-	36,534
יתרה, נטו בספרים ליום 31 בדצמבר 2022	492,405	42,783	49,681	584,869	115,800	150,719

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

א. ההרכב והתנועה (המשך):

	קולטים למערכות פוטו-וולטאיות פעילות	ממירים למערכות פוטו-וולטאיות פעילות	שיפורים במושכר ואחרים	סה"כ	פרויקטים בהקמה	נכס זכות שימוש
	אלפי ש"ח					
עלות:						
יתרה ליום 1 בינואר 2021	221,868	51,326	26,815	300,009	33,722	92,331
כניסה לאיחוד	71,354	-	505	71,859	1,260	2,023
תוספות	41,570	2,452	1,160	45,182	109,094	25,332
גריעות (*)	(18,986)	(86)	(288)	(19,360)	-	-
מיון מפרויקטים בהקמה	68,156	-	-	68,156	(68,156)	-
עלות ליום 31 בדצמבר 2021	383,962	53,692	28,192	465,846	75,920	119,686
פחת שנצבר:						
יתרה ליום 1 בינואר 2021	76,379	16,568	10,912	103,859	-	12,845
כניסה לאיחוד	18,528	-	196	18,724	-	647
פחת	17,796	924	662	19,382	-	5,015
גריעות (*)	(14,678)	(72)	(143)	(14,893)	-	-
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2021	98,025	17,420	11,627	127,072	-	18,507
יתרה, נטו בספרים ליום 31 בדצמבר 2021	285,937	36,272	16,566	338,774	75,920	101,179

(*) 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 השנים 2021 ו-2022 ביצעה החברה עבודות להחלפת קולטים לשדרוג יכולת ייצור החשמל של אותן מערכות. עלות החלפת הקולטים הינה בסכומים של כ-6,099 ו-2,006 אלפי ש"ח בהתאמה. יחד עם זאת, בהתאם לכללי החשבונאות הכירה החברה בגריעת היתרה המופחתת של הקולטים שהוחלפו כהפסד חד פעמי שנזקף לסעיף הוצאות פחת, בסך של כ-4,308 ו-1,364 אלפי ש"ח בהתאמה.

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

ב. פרויקטים בשלב הפעלה מסחרית:

(1) מערכות קטנות:

פרויקט	הצגה בספרים	סוג מתקן	מספר מערכות	הספק מותקן (MWp)	זכויות החברה (%)	תקופת אסדרה שנותרה (בשנים)	תעריף משוקלל למועד הדוח (בשקלים לקוט"ש)
סולגרין	איחוד	גגות	4	0.22	100%	9-10	1.638
ל"ג גגות	איחוד	גגות	28	1.17	100%	8-9	1.638
אודם	איחוד	גגות	62	2.93	100%	8-9	1.599
הרים ירוקים	איחוד	גגות	29	1.51	100%	9-11	1.018
נובה סולאר יקנעם	איחוד	גגות	9	0.44	100%	9-11	0.951
אלמוסלינוס	איחוד	גגות	3	0.12	100%	8-9	1.661
דראל 1	איחוד	גגות	16	0.85	100%	8-9	1.638
דראל 2	איחוד	גגות	7	0.33	100%	8-10	1.732
דראל 3	איחוד	גגות	13	0.66	100%	9-11	1.638
ביאקולוג'יק יזמות	איחוד	גגות	63	3.29	100%	8-9	1.638
ביאקולוג'יק סולאר	איחוד	גגות	95	4.85	100%	10-11	0.951
סולגרין רופטופס	איחוד	גגות	59	8.9	66.67%	24	0.450

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

ב. פרויקטים בשלב הפעלה מסחרית: (המשך)

(2) מערכות בינוניות:

פרויקט	הצגה בספרים	סוג מתקן	מספר מערכות	הספק מותקן (MWp)	זכויות החברה (%)	תקופת אסדרה שנותרה (בשנים)	תעריף למועד הדוח (בשקלים לקוט"ש)
שובל	איחוד	קרקעי	1	10.3	61.05%(*)	21	0.1927
שדה נחום קרקעי	איחוד	קרקעי	1	3.5	74%	21	0.2145
זרחיה	איחוד	קרקעי	1	11.2	61.05%(*)	22	0.1960
נווה מבטח	איחוד	קרקעי	1	14.4	61.05%(*)	22	0.1960
שדה נחום גגות	איחוד	גגות	2	0.8	60%	21-23	0.2538
שדה יואב	שווי מאזני	גגות	2	0.8	60%	21-23	0.2417
סוללים ב'	שווי מאזני	מאגר מים	1	0.6	50%	22	(**)
סוללים ג'	שווי מאזני	מאגר מים	1	0.9	50%	23	(**)
מורן	שווי מאזני	גגות	6	0.7	35%	22	0.4500
איטליה	איחוד	גגות/ חממות/ קרקעי	40	34.6	100%	7-10	0.44-1.38

(*) 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 10 לעיל.

(**) תעריף מבוצע על בסיס מנגון תעריפי תעו"ז של חברת החשמל.

ביאור 12 - פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה

א. הרכב:

פרויקט	הצגה בספרים	סוג מתקן	הספק מותקן (MWp)	זכויות החברה (%)	מועד חיבור צפוי (בשנים)	תעריף למועד הדוח (בשקלים לקוט"ש)
נאות סמדר	איחוד	קרקעי+אגירה	13.2	61.05% (*)	במהלך 2023	0.1789
ניר יצחק	איחוד	קרקעי+אגירה	26.4	70%	במהלך 2023	0.1789
סופה	איחוד	קרקעי+אגירה	17.6	77.5%	במהלך 2024	0.1789
שדה אברהם	איחוד	קרקעי+אגירה	27.2	61.05% (*)	במהלך 2024	0.1789
פריגן	איחוד	קרקעי+אגירה	14.1	61.05% (*)	במהלך 2024	0.1789
כפר הנשיא	איחוד	קרקעי+אגירה	15.4	62.9% (**)	במהלך 2024	0.1789
ביכורה 1	איחוד	קרקעי+אגירה	19.8	61.05% (*)	במהלך 2024	0.1789
ביכורה 2	איחוד	קרקעי+אגירה	19.8	61.05% (*)	במהלך 2024	0.1789
שער גולן	איחוד	קרקעי+אגירה	30.1	62.9% (**)	במהלך 2025	0.1789
מגידו	איחוד	קרקעי+אגירה	15.1	62.9% (**)	במהלך 2025	0.1789
סולגרין רופטופס	איחוד	גגות	19.8	66.67%	במהלך 2023	0.4500
איטליה	איחוד	קרקעי	9.3	85%	במהלך 2024	0.2775

(*) 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 10 לעיל.

(**) הפרויקט מוחזק על ידי החברה בעקיפין באמצעות שותפות סולגרין לומיסן, חלקה של החברה בתוצאות ובתזרים הינו 85% לאחר פירעון מלא של הלוואת הבעלים (קרן וריבית) אשר העמידה החברה לשותפות. לפרטים נוספים בדבר התזרים הפנוי לחלוקה, ראה ביאור 10 לעיל.

ביאור 12 - פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה (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 19.8 מגה-וואט. כן, לחברה מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות מסחריים בארה"ב בהספק מותקן כולל של 7.8 מגה-וואט, שהחברה פועלת לממשם.

כמו כן, החברה פועלת למימוש זכייתה במסגרת הליך מס' 2 לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשילוב קיבולת אגירה למתקנים המחוברים לרשת החלוקה להלן- "הליך תחרותי אגירה מס' 2" והינה בהקמה ולקראת הקמה של פרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים ברחבי הארץ בהספק מותקן כולל של כ-210 מגה-וואט וקיבולת אגירה של כ-440 מגה-וואט שעה. לשם מימוש הפרויקטים האמורים, התקשרה החברה בהסכם מסגרת לרכישת פאנלים סולאריים, כאמור בביאור 10 להלן, ובהסכם מסגרת לרכישת מערכות אגירת אנרגיה, כאמור בביאור 10 להלן , אשר מיועדים להתקנה בפרויקטים האמורים. כמו כן, החברה התקשרה בהסכמי הקמה והסכמי תפעול ותחזוקה ביחס לפרויקטים שאותם החלה להקים.

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

א. ההרכב והתנועה

	צבר חוזים למכירת חשמל	מותג	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2021	17,577	-	17,577
הפחתה	(953)	-	(953)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	16,624	-	16,624
כניסה לאיחוד	-	106,605	106,605
הפחתה	(1,275)	(6,246)	(7,521)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	15,349	100,359	115,708

ב. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בדוח רווח או הפסד:

הפחתת הנכסים הבלתי מוחשיים נזקפת להוצאות פחת והפחתות.

ביאור 14 - מוניטין

א. התנועה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
עלות		
יתרה לתחילת השנה	3,729	3,729
צירופי עסקים שהתרחשו במהלך השנה (כניסה לאיחוד)	193,292	-
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	19,905	-
יתרה לסוף השנה	216,926	3,729
הפסדים מצטברים מירידת ערך		
יתרה לתחילת השנה	-	-
הפסדים מירידת ערך שהוכרו במהלך השנה	(119,348)	-
יתרה לסוף השנה	(119,348)	-
עלות מופחתת בתחילת השנה	3,729	3,729
עלות מופחתת בסוף השנה	97,578	3,729

ב. מידע נוסף לגבי ירידת ערך שהוכרה:

יתרת מוניטין נכון ליום 31.12.2022 (לאחר ירידת הערך שהוכרה במהלך שנת 2022) כמפורט להלן) בסך של כ-93,849 אלפי ש"ח מיוחסת ליחידה מניבת המזומנים של קיוביקס (פעילות החברה בארה"ב).

לאור קיומם של סימנים לירידת ערך לפעילות קיוביקס נכון לימים 30.6.2022 ו-31.12.2022 כתוצאה מגידול בהוצאות קיוביקס, לרבות גידול במצבת כוח האדם על מנת להגדיל את נפח הפעילות שלה, אשר הוביל לירידה ברווחיות קיוביקס, ביצעה החברה בחינה לירידת ערך פעילות קיוביקס, וכתוצאה מכך הכירה החברה בהפסדים מירידת ערך בשנת 2022 בגין המוניטין המיוחס לפעילות אשר הסתכמה לסכום מצטבר של כ-119,348 אלפי ש"ח.
הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים של קיוביקס נכון ליום 31.12.2022 כפי שהוערך על ידי מעריך שווי חיצוני (ואשר מבוסס על שווי השימוש של היחידה) עומד על כ-193.5 מיליוני ש"ח. הנחות המפתח שהיוו בסיס לתחזיות תזרים המזומנים של ההנהלה (לתקופה מפורטת של 5 שנים ולאחריה שנה טרמינאלית מייצגת) הינן כדלקמן:

(1) שיעור ניכיון לפני מס של כ-21.3%.
(2) שיעור צמיחה לטווח ארוך של 3%.

ביאור 15 - אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים (1)	39,195	21,493
אשראי לזמן קצר	26,713	3,000
	65,908	24,493

(1) לפרטים נוספים ראו ביאור 18.

ביאור 16 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	29,163	2,432
המחאות לפירעון	2,166	2,659
	31,329	5,091

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אינן נושאות ריבית. תקופת האשראי המתקבלת מספקים היא עד 30 ימים.

ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
עובדים ומוסדות בגין שכר	7,174	1,756
מוסדות ממשלתיים	2,593	1,256
הוצאות לשלם (כולל ריבית לשלם)	16,833	9,062
אחרים	2,653	2,831
הכנסות מראש	190	-
	29,443	14,905

ביאור 18 - הלוואות ממוסדות פיננסיים

א. הרכב

	שיעור ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2022	2021
	%	אלפי ש"ח	
הלוואות צמודות למדד	3.36-5.12	261,479	199,871
הלוואות צמודות לריבית הפריים	פריים + 1.5-2.2	1,798	2,010
הלוואות צמודות ליוריבור	יוריבור בתוספת מרווח של 2.5-3.5	181,128	9,445
הלוואות צמודות ליוריבור	יוריבור בתוספת מרווח של 8.8	3,524	-
הלוואות בריבית קבועה - לא צמודה	3.95, 4.55, 5.25, 9.49	7,385	23,873
בניכוי - חלויות שוטפות		(39,626)	(21,493)
		415,688	213,706

ביאור 18 - הלוואות ממוסדות פיננסיים (המשך)

ב. הלוואות בנקאיות למימון מערכות בהפעלה מסחרית

פרויקט	סכום המסגרת	מועד קבלת המימון	מועד פירעון סופי	שיעור ריבית שנתית	התניות פיננסיות		ליום 31 בדצמבר	
					קרנות רזרבה	יחסי כיסוי - ADSCR[1]	2022	2021
	אלפי ש"ח						אלפי ש"ח	
ל"ג גגות	10,455	פברואר 2016	פברואר 2028	4.55% לא צמוד	-	לא יפחת מ- 1.25 יחס בין 1.1-1.2 יביא לעליית ריבית של 0.5% ירידה מתחת ל-1.1 - תחשב כהפרה.	5,128	6,005
	2,290	ינואר 2017	ינואר 2027	5.25% לא צמוד	-	-	566	690
	2,500	יולי 2019	יולי 2029	3.95% לא צמוד	-	-	1,691	1,962
	760	ינואר 2012	ינואר 2024	פריים + 1.85%	-	-	133	158
אודם אנלייט	20,100	אפריל 2019	אוקטובר 2029	3.65% צמוד	6 חודשי שירות חוב בתוספת 0.9 מיליון ש"ח	לא יפחת מ- 1.1	15,483	16,519
	29,235	2011-2013	18 שנים ממועד העמדה	4.34%-5.12% צמוד	-	-	15,243	16,695
הרים ירוקים יקנעם	2,460	דצמבר 2011	פברואר 2031	4.95% צמוד	יתרת קרן לא תפחת מכ- 1 מיליון ש"ח	לא יפחת מ- 1.1	992	1,036
	8,850	פברואר - ספטמבר 2014	ינואר 2031	3.85%-4.95% צמוד			4,501	4,401
	2,282	פברואר 2017	פברואר 2031	4.25% צמוד			1,452	1,552
	2,282	פברואר 2017	ינואר 2031	פריים + 2.2%			1,317	1,481
נובה סולאר יקנעם	240	מאי 2014	ינואר 2031	3.85% צמוד	יתרת קרן לא תפחת מכ- 250 אלפי ש"ח	לא יפחת מ- 1.1	70	75
	1,575	מאי 2014	ינואר 2031	4.95% צמוד			794	851
	1,290	ספטמבר 2014	ינואר 2031	4.82% צמוד			668	713
	545	פברואר 2017	ינואר 2031	4.25% צמוד			315	354
	545	פברואר 2017	פברואר 2031	פריים + 2.2%			348	371
דראל 1+ דראל 2 + דראל 3 + אלמוסלינוס	33,900	אוגוסט 2018	אוגוסט 2029	3.59% צמוד	יתרת קרן לא תפחת מכ- 1 מיליון ש"ח	יחס לגבי כל חברה - לא יפחת מ- 1.0 יחס מצרפי לא יפחת מ- 1.1	23,425	18,716
ביאקולוג'יק סולאר	5,330	פברואר 2016	פברואר 2026	3.6% צמוד	-	לא יפחת מ- 1.25	3,196	3,915
	24,156	ינואר 2015	ינואר 2031	4.14% צמוד	-		20,607	21,706
ביאקולוג'יק יזמות	6,600	יוני 2012	מרץ 2022	3.55%-3.75% צמוד	יתרת קרן לא תפחת מכ- 1.7 מיליון ש"ח	לא יפחת מ- 1.0	-	465
	22,000	נובמבר 2022	נובמבר 2031	4% צמוד			21,545	-
	3,600	ינואר 2013	ספטמבר 2023	3.36%-3.41% צמוד			340	1,681
	22,300	יוני 2016	מרץ 2029	3.65% צמוד			13,762	14,261
רקיע סולאר	25,276	דצמבר 2021	הלוואת און קול	פריים + 0.5%	-	-	25,486	3,000
	8,351	יוני 2022	יולי 2042	5.44%	-	1.32	8,404	-
	13,380	ספטמבר 2022	אוקטובר 2042	5.84%	-	1.32	13,580	-
	11,240	דצמבר 2022	ינואר 2043	6.17%	-	1.46	11,242	-
מימון עמיתים	101,489	2021	פברואר 2043	2.35% צמוד	6 חודשי שירות חוב + קרן ציוד נצברת לאורך חיי ההלוואה	לא יפחת מ- 1.07	102,082	93,439
Peonia- Italy	6,336	מרץ 2015	ספטמבר 2028	3.5% צמוד ל- Euribor	-	-	-	3,752
Cheremule- Italy	35,344	דצמבר 2011	דצמבר 2029	9.49% לא צמוד	6 חודשי שירות חוב	-	-	15,216
Esolar- 1- Italy	6,336	אוקטובר 2010	אוגוסט 2029	3.15% צמוד ל- Euribor	-	-	-	2,745
Esolar- 2- Italy	7,093	פברואר 2011	נובמבר 2029	2.517% צמוד ל- Euribor	-	-	-	2,948
Solvalore- Italy	5,630	נובמבר 2015	נובמבר 2025	2.5% צמוד ל- Euribor	-	-	1,835	-
Carmito- Italy	9,007	אוקטובר 2012	אוקטובר 2030	8.8% צמוד ל- Euribor	-	-	3,524	-
SGI- Italy	31,901	ספטמבר 2011	יוני 2028	2.45% צמוד ל- Euribor	-	-	11,245	-
Tranche A1- Italy	177,509	דצמבר 2022	אוגוסט 2031	2.3% צמוד ל- Euribor	קרן רזרבה לאירועי מס + קרן רזרבה לאירועים רגולטוריים	לא יפחת מ- 1.05	168,048	-

(1) נכון לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(2) שעבודים: א. החברה רשמה שיעבוד שוטף על נכסי החברה בגין כלל האשראים.
ב. החברה רשמה שיעבוד על הזכויות במערכות הפוטו-וולטאיות של החברה.

ביאור 18 - הלוואות ממוסדות פיננסיים (המשך)

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) 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. קרן ההלוואה תיפרע על בסיס רבעוני לפי שיעורי סילוק משתנים (גילוף).

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.

נכון למועד הדוח, משכה החברה את מסגרת המימון במלואה בסך של כ- 109.3 מיליון ש"ח.

ד. הסכם מימון באיטליה:

ביום 19 בדצמבר 2022, התקשרה חברה בבעלותה המלאה של החברה המאוגדת באיטליה (להלן- "הלווה") בהסכם מסגרת עם קונסורציום של הבנקים UniCredit S.p.A, ING Bank. N.V ו-Générale Société (להלן- "המלווים") למימון מחדש של נכסים מניבים שרכשה וצפויה לרכוש החברה באיטליה, על בסיס Non-Recourse , בהיקף כולל של כ- 139 מיליון אירו ("הסכם המימון").
בהתאם להוראות הסכם המימון, ההלוואה תישא ריבית בסיס EURIBOR, בתוספת מרווח של 2.3% והחברה התחייבה להתקשר בהסכמי גידור עם המלווים לקיבוע ריבית הבסיס בהיקף שלא יפחת מ-75% מהיקף החוב.

הסכם המימון כולל שעבודים כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, לרבות שעבוד הון המניות של הלווה ושל התאגידים המחזיקים בנכסים המניבים ("תאגידי הפרויקטים"), ושעבוד מלוא נכסיהן של הלווה ותאגידי הפרויקט וכן המחאה של כלל זכויות הלווה תחת הסכמי הגידור.
בנוסף, במסגרת הסכם המימון מסרה החברה כתב התחייבות לטובת המלווים, לכיסוי עלויות הנוגעות לעבודות ההשבחה ההנדסית של הנכסים המניבים תחת הצבר הראשון (כפי שהוגדר תחת הסכם המימון), אם וככל שתיווצר חריגה מתקציב עבודות ההשבחה, וזאת עד לסך כולל של כ-1.9 מיליון אירו.
סכום המימון לפרויקטים יועמד ללווה כתלות בעמידה בתנאים למשיכה, כמקובל בעסקאות מסוג זה (יחס כיסוי ADSCR חזוי לא יפחת מ-1.3, יחס הון עצמי לחוב לא יעלה על 85:15 בעת משיכה, וכד'). יחס כיסוי להפרה של הסכם המימון הינו יחס כיסוי ADSCR של 1.05 (היסטורי וחזוי). בהתאם להסכם המימון, החברה נדרשת לבחון את עמידתה ביחסים הפיננסיים פעמיים בשנה בסוף כל חציון.

חלק משימושי המימון תחת הסכמי המימון הינו פירעון המימון הקיים של חלק מנכסי הצבר הראשון, בסך כולל של כ- 12 מיליון אירו. עם פירעון המימון הקיים, החברה רשמה הוצאה חד פעמית בהיקף של כ- 1.5 מיליון אירו בגין תשלום עמלת פירעון מוקדם.

במהלך תקופת הדוח, ביצעה החברה משיכה ראשונה מכוח הסכם המימון, בסך כולל של כ-47 מיליון אירו.

ביאור 19 - אגרות חוב

הנפקת אגרות חוב:

ביום 3 במאי 2022, הנפיקה החברה 181,981,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 2 במאי 2022 על פי תשקיף המדף של החברה מיום 25 באוקטובר 2021, במסגרתו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), כאשר אגרות החוב (סדרה ב') הינן צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן בגין חודש מרץ 2022.

בהתאם לתנאי אגרות החוב, החברה נדרשת לעמוד בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(א) ההון העצמי לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים;

(ב) יחס ההון העצמי סולו לסך מאזן נטו סולו לא יפחת מ-30% במשך שני רבעונים רצופים;

(ג) החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד ל-EBITDA המתואם של החברה לא יעלה על 15 במשך שני רבעונים רצופים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים (א) ו- (ב) לעיל (ההתניה הפיננסית בסעיף (ג) לעיל תיבחן החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023).

להלן פרטים נוספים בגין ההנפקה:

תעודת התחייבות	סכום נטו שהתקבל בהנפקה	בסיס הצמדה	ריבית נקובה	תנאי פרעון	ריבית אפקטיבית	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022	
						שוטף	לא שוטף
			%		%	אלפי ש"ח	
סדרה ב'	179,501 אלפי ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה של 2,480 אלפי ש"ח)	צמוד מדד	2.95	31/12/2023 - 5% 31/12/2024 - 15% 31/12/2025 - 15% 31/12/2026 - 25% 31/12/2027 - 40%	3.3	9,304	176,781

אמת מידה	ההתחייבות לאמת המידה	אופן עמידת החברה באמת המידה נכון ליום 31 בדצמבר 2022
הון עצמי מינימאלי	300 מיליון ש"ח	472 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי סולו למאזן, נטו	30%	75%

ביאור 20 - 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 הוארך עד ליום 6 במרץ 2023 בהתאם לבקשת וועדת המכרזים והערבות הוחזרה לחברה בתאריך זה.

(4) במסגרת הסכם המימון של ביאקולוג'יק סולאר בע"מ (חברה בת), 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 תחרותי 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. החברה התחייבה לשמור על שיעור מזומנים נזילים בשיעור של 50% מסכום ערבות ההקמה. המועדים המחייבים והמועדים המחייבים המירביים שנקבעו בהליך תחרותי אגירה מס' 2 הוארכו בתקופה של חודש וחצי ובתקופה נוספת של שלושה חודשים ללא תוספת ערבות ובאופן שאינו פוגע בתקופת ההפעלה המסחרית.

(6) בתקופת הדוח, העמידה החברה היזמית ביוון (כהגדרתה בביאור 10 לעיל), באמצעות החברה, ערבויות הצעה בסכום של כ-5.5 מיליון אירו, עבור 8 פרוייקטים ביוון בהספק מותקן כולל של 200 מגה-וואט. נכון לתאריך הדוח, מלוא הערבויות הוחזרו לחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 20 להלן.

ביאור 20 - התקשרויות, ערבויות ושיעבודים (המשך)

א. ערבויות (המשך):

(7) במסגרת הסכם שכירות המשרדים, העמידה החברה ערבות בסך 0.7 מ' ש"ח לבעל הנכס.

(8) במסגרת הגשת ההצעה למכרז רמת חובב ורמת בקע אשר פורסמו על ידי רמ"י, העמידה החברה ערבויות הגשה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ביחס לכל מכרז אשר עם הודעת הזכייה חולטו בהתאם להוראות המרכזים.

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, למעט כאמור בביאור 30ה'.

(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 28 להלן.

ביאור 21 - 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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:		
מזומנים, פקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש	159,190	181,618
לקוחות וחייבים	117,779	40,714
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
הלוואה המירה	-	199,056
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:		
מכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור	-	2,103
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
הלוואות ממוסדות פיננסיים	480,800	238,199
ספקים ונותני שירותים	31,329	5,091
זכאים ויתרות זכות	29,443	14,905
התחייבויות בגין חכירה	152,850	103,817
אגרות חוב	186,085	-
הלוואות מצדדים קשורים	981	938
התחייבויות אחרות	20,022	3,314
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:		
מכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור	233	-

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני 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) סיכוני שוק:

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן:

הקבוצה חשופה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד וזאת בשל הלוואות ואגרות חוב 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 לחח"י אשר צמודים לשינויים במדד, מאחר והתעריף לקילו-וואט שעה מתעדכן מעת לעת בהתאם לשינוי במדד.

(ב) סיכון ריבית:

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שצפויות להתקבל ונושאות ריבית הצמודה לריבית הפריים.
בסמוך למועד הדוח, ביצעה החברה עסקאות swap להגנה על ריבית ה -Euribor בגין המימון מחדש באיטליה בסך של כ-47 מיליון אירו.

(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:

	נכסים		התחייבויות	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021	2022	2021
	אלפי ש"ח			
מטבע אירו	435,902	147,535	445,348	147,830
מטבע דולר	296,950	234,815	315,058	144,986

חוזי אקדמה להחלפת מטבע חוץ:

מדיניות הקבוצה היא להתקשר בחוזי אקדמה להחלפת מטבע חוץ על מנת לכסות תשלומים ותקבולים ספציפיים במטבע חוץ, זאת בשים 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 באסטרטגית 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 סיכון האשראי של הקבוצה ושל הצד שכנגד 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.

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים: (המשך)

(1) סיכוני שוק: (המשך)

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 2022:

מועד הסילוק	סוג העסקה	מכירה אלפים	מטבע	קניה אלפים	מטבע	שע"ח ממוצע	שווי הוגן אלפי ש"ח	סוג הסילוק
נגזרים שיועדו כפריטים מגדרים:								
זמן קצר	אקדמה	34,700	אירו	130,255	ש"ח	3.75435	(233)	ברוטו

ליום 31 בדצמבר 2021:

מועד הסילוק	סוג העסקה	מכירה אלפים	מטבע	קניה אלפים	מטבע	שע"ח ממוצע	שווי הוגן אלפי ש"ח	סוג הסילוק
נגזרים שיועדו כפריטים מגדרים:								
זמן קצר	אקדמה	16,500	אירו	60,297	ש"ח	3.6543	2,103	ברוטו

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:

רגישות מט"ח	ליום 31 בדצמבר 2022		
	גידול של 5%		קיטון של 5%
	רווח והפסד / רווח כולל	יתרה בספרים	רווח והפסד / רווח כולל
		אלפי ש"ח	
באירו:			
מזומנים ושווי מזומנים	1,509	30,175	(1,509)
לקוחות, חייבים ויתרות חובה	2,457	49,149	(2,457)
מזומנים מוגבלים לזמן ארוך	916	18,314	(916)
ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות	1,001	20,019	(1,001)
אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים	9,233	184,652	(9,233)
התחייבויות בגין חכירה	154	3,085	(154)
התחייבויות שוטפות אחרות	167	3,337	(167)
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	188	3,751	(188)

רגישות מט"ח	ליום 31 בדצמבר 2022		
	גידול של 5%		קיטון של 5%
	רווח והפסד / רווח כולל	יתרה בספרים	רווח והפסד / רווח כולל
		אלפי ש"ח	
בדולר:			
מזומנים ושווי מזומנים	271	5,418	(271)
לקוחות, חייבים ויתרות חובה	2,871	57,424	(2,871)
מזומנים מוגבלים לזמן ארוך	106	2,114	(106)
ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות	877	17,549	(877)
אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים	40	796	(40)
התחייבויות בגין חכירה	850	17,008	(850)
התחייבויות שוטפות אחרות	240	4,790	(240)
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	192	3,832	(192)

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים: (המשך)

(1) סיכוני שוק: (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2021		
	גידול של 5%		קיטון של 5%
	רווח והפסד / רווח כולל	יתרה בספרים	רווח והפסד / רווח כולל
רגישות מט"ח		אלפי ש"ח	
באירו:			
מזומנים ושווי מזומנים	445	8,903	(445)
לקוחות, חייבים ויתרות חובה	1,440	28,800	(1,440)
מזומנים מוגבלים לזמן ארוך	3	69	(3)
ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות	857	17,141	(857)
אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים	1,233	24,661	(1,233)
התחייבויות בגין חכירה	36	728	(36)
התחייבויות שוטפות אחרות	124	2,488	(124)

(2) סיכוני אשראי בישראל:

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 במכרזי 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, 2022 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 92,471 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 171,791 אלפי ש"ח), ומזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 66,719 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 9,827 אלפי ש"ח). יתרות המזומנים מופקדים בבנקים ובמוסדות פיננסיים אשר בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

סיכוני אשראי נכסים מניבים איטליה:

ביחס לפעילות החברה באיטליה, לחברה הכנסות ממתקנים פוטו-וולטאיים מניבים שנרכשו על-ידה בשוק המשני, אשר פעילים מעל ל-10 שנים ואשר הוקמו מכוח אסדרות Conto Energia. מתקנים תחת האסדרות האמורות זכאים לסובסידיה המשולמת על ידי ה- GSE, רשות ממשלתית בשליטת משרד הכלכלה האיטלקי (הסובסידיה משולמת בגין עצם ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת), וזאת לצד הכנסות שמתקבלות ממכירת החשמל המיוצר במתקנים תחת הסכמי מכירת חשמל. החשמל המיוצר במתקניה של החברה באיטליה נמכר, בחלקו ל-GSE וחלקו לברוקרים מובילים באיטליה. משום שה-GSE הנה רשות ממשלתית כאמור, החברה סבורה כי היותה של GSE הלקוחה העיקרית של החברה באיטליה אינה מהווה סיכון מהותי עבור החברה.

ביאור 21 - 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:

	עד 3 חודשים	מ-3 חודשים עד שנה	שנה עד שנתיים	שנתיים עד שלוש שנים	שלוש עד ארבע שנים	מארבע עד חמש שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח							
ליום 31 בדצמבר 2022:								
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	31,329	-	-	-	-	-	-	31,329
זכאים ויתרות זכות	29,443	-	-	-	-	-	-	29,443
אגרות חוב	-	9,304	27,913	27,913	46,521	74,434	-	186,085
התחייבויות אחרות	-	20,022	-	-	-	-	-	20,022
התחייבויות בגין חכירה	3,484	10,453	13,337	12,819	12,801	12,801	112,467	178,163
הלוואות ממוסדות פיננסיים	19,747	57,345	55,290	60,602	62,617	277,336	43,589	567,525
	84,003	97,125	96,539	101,334	121,939	364,571	156,056	1,021,567
ליום 31 בדצמבר 2021:								
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	5,091	-	-	-	-	-	-	5,091
זכאים ויתרות זכות	14,905	-	-	-	-	-	-	14,905
הלוואות מצדדים קשורים	-	938	-	-	-	-	-	938
התחייבויות אחרות	-	3,314	-	-	-	-	-	3,314
התחייבויות בגין חכירה	2,588	7,763	10,631	10,715	10,715	10,715	85,482	138,611
הלוואות ממוסדות פיננסיים	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

בכוונת הקבוצה להתמודד עם סיכון הנזילות על בסיס מקורותיה העצמיים, התזרים החזוי מפעילותה השוטפת, הסכם המימון באיטליה ומסגרות אשראי. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון מול הגופים הממנים באיטליה ראה ביאור 18 לעיל.

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2022

	צמוד מדד	צמוד לפריים	מטבע חוץ	ללא הצמדה	סה"כ
			אלפי ש"ח		
נכסים פיננסיים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	35,592	56,712	92,304
מזומנים המוגבלים בשימוש	45,811	-	20,908	-	66,719
לקוחות, נטו	-	-	23,804	8,242	32,046
חייבים ויתרות חובה	-	-	61,274	13,078	74,352
	45,811	-	141,578	87,032	265,421
התחייבויות פיננסיות:					
ספקים ונותני שירותים	-	-	17,370	13,959	31,329
זכאים ויתרות זכות	-	-	20,199	9,244	29,443
הלוואות מצדדים קשורים	-	-	-	981	981
אגרות חוב	186,085	-	-	-	186,085
התחייבויות אחרות	-	-	15,710	4,312	20,022
התחייבויות בגין חכירה	132,756	-	20,094	-	152,850
מכשירים פיננסיים	-	-	233	-	233
הלוואות ממוסדות פיננסיים	261,479	27,284	185,448	7,385	481,596
	580,320	27,284	259,054	35,881	902,539

ליום 31 בדצמבר 2021

	צמוד מדד	צמוד לפריים	מטבע חוץ	ללא הצמדה	סה"כ
			אלפי ש"ח		
נכסים פיננסיים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	8,994	160,663	169,657
מזומנים המוגבלים בשימוש	9,827	-	-	-	9,827
לקוחות, נטו	-	-	-	9,625	9,625
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	31,089	31,089
מכשירים פיננסיים	-	-	2,103	-	2,103
	9,827	-	11,097	201,377	222,301
התחייבויות פיננסיות:					
ספקים ונותני שירותים	-	-	-	5,091	5,091
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	14,905	14,905
הלוואות מצדדים קשורים	-	-	-	938	938
התחייבויות אחרות	-	-	-	3,314	3,314
התחייבויות בגין חכירה	103,817	-	-	-	103,817
הלוואות ממוסדות פיננסיים	199,871	5,010	9,445	23,873	238,199
	303,688	5,010	9,445	48,121	366,264

ביאור 21 - 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	
השפעת השינוי ביחס ל-31 בדצמבר 2022	(546)	546
השפעת השינוי ביחס ל-31 בדצמבר 2021	(100)	100

	מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית מדד של 2%	ירידת מדד של 2%
	אלפי ש"ח	
השפעת השינוי ביחס ל-31 בדצמבר 2022	(10,332)	10,332
השפעת השינוי ביחס ל-31 בדצמבר 2021	(5,877)	5,877

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.

	רמת השווי ההוגן	ערך בספרים		שווי הוגן	
		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021	2022	2021
		אלפי ש"ח			
התחייבויות פיננסיות:					
אגרות חוב סדרה ב'	רמה 1	186,085	-	177,559	-
הלוואות ממוסדות פיננסיים	רמה 2	480,800	238,199	451,410	271,814

ביאור 21 - 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 וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

	רמת השווי ההוגן	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
		אלפי ש"ח	
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
הלוואה המירה לחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני	3	-	199,056
נכסים (התחייבויות) פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר			
נכסים (התחייבויות) פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור	2	(233)	2,103
סך הכל נכסים (התחייבויות) פיננסיים		(233)	201,159

(2) נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

	הלוואה המירה
	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2022	199,056
רווחים שהוכרו ברווח או הפסד	(7,254)
עלייה לשליטה	(191,802)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	-
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)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	199,056

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 22 - 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 2022	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון[1]	שינויים שאינם במזומנים – חכירות חדשות	שינויים אחרים[2]	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח				
הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים, לרבות חלויות שוטפות	238,199	186,904	-	55,697	480,800
התחייבויות בגין חכירה, לרבות חלויות שוטפות	103,817	(12,735)	36,833	24,935	152,850
	342,016	174,169	36,833	80,632	633,650

	יתרה ליום 1 בינואר 2021	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון[1]	שינויים שאינם במזומנים – חכירות חדשות	שינויים אחרים[2]	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
	אלפי ש"ח				
הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים, לרבות חלויות שוטפות	141,418	72,367	-	24,414	238,199
התחייבויות בגין חכירה, לרבות חלויות שוטפות	82,039	(5,236)	25,718	1,296	103,817
	223,457	67,131	25,718	25,710	342,016

(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, קרן הון מהפרשי תרגום, שערוכים והצמדות והפחתת עודפי עלות.

ביאור 23 - 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' - מפיק את הכנסותיו ממכירת חשמל מפעילות PV בישראל.
מגזר ב' - מפיק את הכנסותיו ממכירת חשמל מפעילות PV באיטליה.
מגזר ג' - מפיק את הכנסותיו ממכירת מערכות PV בארה"ב. (בשים לב לשינוי המבנה הארגוני ביחס להשקעה בפעילות מכירת מערכות לשוק הפרטי בארה"ב שהתרחש אגב עליה לשליטה בסוף הרבעון הראשון של 2022, המידע להלן עבור מגזר זה מוצג תחת הנחה של איחוד מלא החל מתחילת שנת 2022).

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.

ביאור 23 - מגזרי פעילויות (המשך)

ב. ניתוח הכנסות, תוצאות נכסים והתחייבויות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

התאמות בגין ביטול השפעות כאמור על תוצאות המגזרים, מוצגות בעמודת ההתאמות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

	ייצור חשמל		מכירת מערכות לשוק הפרטי	סך הכל מגזרים בני דיווח	הוצאות שאינן מיוחסות	התאמות	סך הכל מאוחד
	ישראל	איטליה (**)	ארה"ב (*)				
	אלפי ש"ח						
הכנסות ממכירת חשמל	51,566	30,507	-	82,073	2,225	(872)	83,426
הכנסות ממכירת והתקנת מערכות PV	-	-	185,028	185,028	-	(62,684)	122,344
הכנסות אחרות	46	1,086	25,070	26,202	-	(1,743)	24,459
עלות הקמה והתקנה	-	-	(224,991)	(224,991)	(2,290)	115,956	(111,325)
הוצאות תפעול, ייזום והנהלה וכלליות	(36,016)	(9,094)	(109,343)	(154,453)	(21,406)	1,084	(174,775)
רווח (הפסד) לפני מימון, מיסים פחת והפחתות	15,596	22,499	(124,236)	(86,141)	(21,471)	51,741	(55,871)
רווח הון	1	478	1,172	1,651	-		1,651
הפסד מירידת ערך מוניטין	-	-	-	-	-	(119,348)	(119,348)
פחת והפחתות	(26,039)	(19,849)	(9,640)	(55,528)	(442)	(13,495)	(69,465)
הוצאות מימון, נטו	(18,075)	(15,357)	(5,683)	(39,115)	(464)	900	(38,679)
רווח הון מעלייה לשליטה	-	-	-	-	-	21,795	21,795
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות	-	-	-	-	-	(22,595)	(22,595)
רווח (הפסד) לפני מיסים	(28,517)	(12,229)	(138,387)	(179,133)	(22,377)	(81,002)	(282,512)
מיסים על הכנסה	-	-	-	-	27,196	-	27,196
רווח נקי (הפסד) לתקופה	(28,517)	(12,229)	(138,387)	(179,133)	4,819	(81,002)	(255,316)
נכסי מגזרים בני דיווח	389,593	311,766	19,008	720,367	-	3,950	724,317
סכומים אחרים	147,245	113,387	277,942	538,574	-	162,350	700,924
סך נכסים במאוחד	536,838	425,153	296,950	1,258,941	-	166,300	1,425,241
התחייבויות מגזרים בני דיווח ופעילויות אחרות	61,906	439,178	298,049	799,133	-	131,636	930,769
סך התחייבויות במאוחד	61,906	439,178	298,049	799,133	-	131,636	930,769

ביאור 23 - מגזרי פעילויות (המשך)

ב. ניתוח הכנסות, תוצאות נכסים והתחייבויות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

	ייצור חשמל		מכירת מערכות לשוק הפרטי	סך הכל מגזרים בני דיווח	הוצאות שאינן מיוחסות	התאמות	סך הכל מאוחד
	ישראל	איטליה	ארה"ב (*)				
	אלפי ש"ח						
הכנסות ממכירת חשמל	37,644	3,411	-	41,055	-	(799)	40,256
הכנסות ממכירת והתקנת מערכות PV	-	-	27,522	27,522	-	(27,522)	-
הכנסות אחרות	215	17	9	241	-	(12)	229
עלות הקמה והתקנה	-	-	(22,614)	(22,614)	-	22,614	-
הוצאות תפעול, ייזום והנהלה וכלליות	(24,740)	(1,214)	(13,432)	(39,386)	(10,419)	20,891	(28,914)
רווח (הפסד) לפני מימון, מיסים פחת והפחתות	13,119	2,214	(8,515)	6,818	(10,419)	15,172	11,571
רווח הון ממכירת מערכות סולאריות	346	-	-	346	-		346
פחת והפחתות	(23,188)	(1,178)	(171)	(24,538)	(281)	(6,346)	(31,165)
הוצאות מימון, נטו	(8,308)	(131)	(2,404)	(10,843)	(657)	4,437	(7,063)
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות	-	-	-	-	-	33,275	33,275
רווח (הפסד) לפני מיסים	(18,031)	904	(11,090)	(28,217)	(11,357)	46,538	6,964
מיסים על הכנסה	-	-	-	-	(6,656)	-	6,656
רווח נקי (הפסד) לתקופה	(18,031)	904	(11,090)	(28,217)	(4,701)	46,538	13,620
נכסי מגזרים בני דיווח	313,686	105,252	6,998	425,936	-	(7,002)	418,934
סכומים אחרים	240,377	39,807	18,528	298,712	-	315,919	614,631
סך נכסים במאוחד	554,063	145,059	20,701	724,648	-	308,917	1,033,565
התחייבויות מגזרים בני דיווח ופעילויות אחרות	245,994	40,900	18,841	305,735	-	83,112	388,847
סך התחייבויות במאוחד	245,994	40,900	18,841	305,735	-	83,112	388,847

ביאור 23 - מגזרי פעילויות (המשך)

ב. ניתוח הכנסות, תוצאות נכסים והתחייבויות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

	ייצור חשמל		מכירת והתקנת מערכות לשוק הפרטי	סך הכל מגזרים בני דיווח	הוצאות שאינן מיוחסות	התאמות	סך הכל מאוחד
	ישראל	איטליה	ארה"ב (*)				
	אלפי ש"ח						
הכנסות ממכירת חשמל	34,368	-	-	34,368	-	(549)	33,819
הכנסות אחרות	442	-	-	442	-	-	442
הוצאות תפעול, ייזום והנהלה וכלליות	(20,783)	-	-	(20,783)	(6,433)	12,624	(14,592)
רווח (הפסד) לפני מימון, מיסים פחת והפחתות	**14,027**	**-**	**-**	**14,027**	**(6,433)**	**12,075**	**19,669**
פחת והפחתות	(21,946)	-	-	(21,946)	(63)	(2,996)	(25,005)
הוצאות מימון, נטו	(6,784)	-	-	(6,784)	-	(1,612)	(8,396)
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות	-	-	-	-	-	200	200
רווח (הפסד) לפני מיסים	**(14,703)**	**-**	**-**	**(14,703)**	**(6,496)**	**7,667**	**(13,532)**
מיסים על הכנסה	-	-	-	-	2,179	-	2,179
רווח נקי (הפסד) לתקופה	**(14,703)**	**-**	**-**	**(14,703)**	**(4,317)**	**7,667**	**(11,353)**
נכסי מגזרים בני דיווח	233,971	-	-	233,971	-	87,074	321,045
סכומים אחרים	186,383	-	-	186,383	12,756	(794)	198,345
סך נכסים במאוחד	**420,354**	**-**	**-**	**420,354**	**12,756**	**86,280**	**519,390**
התחייבויות מגזרים בני דיווח ופעילויות אחרות	(147,784)	-	-	(147,784)	(28,825)	(78,108)	(254,717)
סך התחייבויות במאוחד	**(147,784)**	**-**	**-**	**(147,784)**	**(28,825)**	**(78,108)**	**(254,717)**

(*) בשים לב לשינוי המבנה הארגוני, המידע להלן עבור מגזר זה מוצג תחת הנחה של איחוד מלא החל מתחילת שנת 2022. ביחס לשנת 2021, ההכנסות ווהוצאות של קיוביקס מתייחסות לחציון השני של שנת 2021 ומוצגות לפי איחוד יחסי לפי שיעור אחזקה של סולגרין בקיוביקס בשנת 2021 (20.7%).

(**) הכנסות ממכירת חשמל באיטליה מוצגות נטו מהיטל ממשלתי בשנת 2022 בסך של כ-22,955 אלפי ש"ח.

ביאור 24 - מיסים על ההכנסה

א. יתרות מיסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסי מיסים נדחים לא שוטפים:		
חכירה	1,380	964
הפסדים מועברים לצורכי מס	66,192	12,132
אחר	913	424
	68,485	13,520
התחייבויות מיסים נדחים לא שוטפים:		
צבר חוזים למכירת חשמל	(2,636)	(735)
רכוש קבוע	(29,793)	(16,535)
מותג	(27,543)	-
אחר	-	(484)
	(59,972)	(17,754)
התחייבויות מיסים נדחים, נטו	8,513	(4,234)

ביאור 24 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה:

מדינה	שיעור מס חברות	הערות
ישראל	23%	
איטליה	מס מדינתי 24% מס אזורי כ-3.9%	
ארה"ב	מס פדרלי 21% מס מדינתי 0%-8.84%	בהתאם למדינה בה נצמחו ההכנסות

בחודש מרץ 2021, קיבלה החברה והיישויות 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		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(282,512)	6,964	(13,534)
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מיסים על ההכנסה (הטבת מס) מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי	(64,978)	1,602	3,113
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס	27,764	-	-
בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל	937	(8,285)	-
היפוך (יצירה לראשונה) של נכס מס נדחה בגין הפסדים להעברה	2,149	(3,318)	871
גידול (קיטון) בהפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים בשנת הדוח	6,932	3,345	(1,805)
מיסים על ההכנסה (הטבת מס) כפי שהוצגו ברווח והפסד הכולל	(27,196)	(6,656)	2,179

ה. מיסים הכלולים ברווח הכולל:

	סכומים לפני מס	השפעת מס	סכומים בניכוי מס
		אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:			
הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים	(9,879)	53	(9,826)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:			
רווח בגין גידור תזרימי מזומנים	2,268	(484)	1,784

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, לא היו לחברה יתרות מיסים שנכללו ברווח הכולל.

ו. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הפסדים עסקיים לצרכי מס	114,244	77,108
הפסדי הון לצרכי מס	499	499
סך הכל	114,743	77,607

ביאור 25 - הון מניות

א. הרכב הון המניות:

	ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2021	
	ר ש ו ם	מונפק ונפרע	ר ש ו ם	מונפק ונפרע
	מספר מניות	אלפי ש"ח	מספר מניות	אלפי ש"ח
מניות רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א	50,000,000	27,962,916	50,000,000	27,962,916

(1) 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 ידה (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).

(2) 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 ידה (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.

(3) 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 ידה (באמצעות סולגרין החזקות בע"מ). תמורת המניות שהונפקו על פי דוח הצעת המדף קיבלה החברה סך כולל של כ-381.5 מליוני 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.

(4) 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
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	17,175,118
מימוש אופציות	493,737
הנפקת זכויות	-
הנפקת מניות	10,294,061
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	27,962,916
תנועה	-
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	27,962,916

ביאור 25 - עסקאות תשלום מבוסס מניות

א. 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 2022		ליום 31 בדצמבר 2021	
	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש
		ש"ח		ש"ח
אופציות למניות לתחילת השנה	886,897	26.6	486,048	22.6
אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה	3,270,933	13.7	420,849	31.3
אופציות למניות שבוטלו במהלך השנה	198,697	31.7	-	-
אופציות למניות שפקעו במהלך השנה	647,327	27.4	20,000	29.4
אופציות למניות לסוף השנה	5,003,854	22.5	886,897	26.6

ב. תוכנית תגמול אופציות:

ביום 24 בדצמבר 2019 אימצה החברה תוכנית אופציות (להלן - "תכנית האופציות"), במטרה לתגמל ולתמרץ עובדים, דירקטורים ויועצים, של החברה כהגדרתם בתכנית (להלן - "הניצעים"). התכנית 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 ההקצאה	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	113,100	113,100	(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	239,651	158,224	(5)
18/08/2021	8	22,974	-	31.34	31.34	-	22,974	(5)
30/03/2022	3	175,195	24.81	8.43	7.22-9.64	175,195	-	(6)
13/09/2022	1	434,575	16.66	15.67	5.75	-	434,575	(7)
21/12/2022	1	273,279	13.76	9.28	3.5	-	273,279	(8)
21/12/2022	17	557,085	10.65	9.28	2.74	-	1557,085	(8)

(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 השניה, 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.

ביאור 25 - עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

ג. תוכנית תגמול אופציות: (המשך)

(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 (להלן – "מר בוגין" או יו"ר הדירקטוריון היוצא") 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 ;

(ג) אישור תיקון תנאי כהונה והעסקה של מר שפרן, מנכ"ל החברה היוצא ("מנכ"ל החברה היוצא"), 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.

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).

(6) ביום 15 במאי 2022, הקצתה החברה ליו"ר הדירקטוריון היוצא, למנכ"ל החברה היוצא ולמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים היוצא, בהתאם לתנאי כהונתם והעסקתם, 71,121, 53,341 ו-50,733 אופציות, בהתאמה, ובסך הכל כמות של 175,195 אופציות הניתנות למימוש ל-175,195 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה.

האופציות האמורות היוו לאחר מימושן כ-0.6% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-0.6% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה על בסיס דילול מלא.

האופציות תבשלנה על פני תקופה בת שלוש שנים (כאשר כל שנה תבשלנה שליש מהאופציות) וזאת החל מחלוף שנה ממועד הקצאתן. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש עד לתום 3 שנים ממועד הבשלתה. השווי ההוגן של הממוצע של כל אופציה עמד על 8.43 ש"ח והתבסס על נוסחת בלאק אנד שולס, זאת בהתאם להנחות הבאות : (א) מחיר מניה 24.21 ש"ח ; (ב) סטיית תקן של כ- 0.4 ; (ג) ריבית חסרת סיכון של כ-2% ; (ד) משך חיי אופציה 3 שנים ממועד ההבשלה ; (ה) מחיר מימוש של 24.81 ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022 סך של 175,195 פקעו בעקבות סיום כהונה של נושאי המשרה.

(7) ביום 7 ביולי 2022, החל מר אלדד לדור פרשר (להלן - "מר פרשר") לכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בד בבד עם סיום כהונתו של יו"ר הדירקטוריון היוצא של החברה.
בימים 5 ו-7 ביולי 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר פרשר בתוקף ממועד מינויו כאמור, לרבות הענקתן של 434,575 אופציות (בשווי כולל של כ- 2,500 אלפי ש"ח) השווי ההוגן של כל אופציה עומד על 5.75 ש"ח. השווי ההוגן התבסס על נוסחת בלאק אנד שולס, זאת בהתאם להנחות הבאות : (א) מחיר מניה 15.67 ש"ח ; (ב) סטיית תקן של 0.4 ; (ג) ריבית חסרת סיכון של 2.49% ; (ד) משך חיי אופציה 6 שנים ממועד ההבשלה ; (ה) מחיר מימוש של 16.66 ש"ח.
האופציות ניתנות למימוש ל-434,575 למניות החברה בנות 10 ש"ח ע.נ כ"א. האופציות תבשלנה כדלקמן : שליש מהאופציות יבשילו בחלוף שנה ממועד תחילת ההבשלה, שליש מהאופציות יבשילו בחלוף שנתיים ממועד ההבשלה ושליש מהאופציות יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד תחילת ההבשלה.
מחיר המימוש של כל כתב אופציה יעמוד על 16.66 ש"ח, מחיר המימוש נקבע על פי שער הנעילה הממוצע של מניית החברה בהמלך 30 ימי המסחר שקדמו ליום 7 ביולי 2022.

(8) ביום 21 בדצמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 20 בנובמבר 2022 הקצאה ל- 4 נושאי משרה בחברה וכן ל- 18 עובדי החברה (ביחד : "הניצעים") הקצאה של של 2,836,358 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש, באמצעות מנגנון מימוש נטו בלבד למניות רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, שתהוונה לאחר הקצאתן כ-9.21% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ- 8.88% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה על בסיס דילול מלא ("מניות רגילות" ו-"האופציות", בהתאמה).
יצוין, כי עם הקצאת האופציות כאמור, תבוטלנה 198,697 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש למניות רגילות, אשר הוענקו לעובדים ונושאי משרה בחברה.

מחיר המימוש של 2,279,273 אופציות מתוך הכמות הכוללת יעמוד על סך של 13.76 ש"ח ומחיר המימוש של יתרת 557,085 אופציות מתוך הכמות הכוללת (אשר תוקצינה לנושא משרה) יעמוד על 10.65 ש"ח, כאשר האופציות תבשלנה כדלקמן : (א) 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנה ממועד הקצאתן ; (ב) 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנתיים ממועד הקצאתן ; ו-(ג) 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד הקצאתן.
השווי ההוגן התבסס על נוסחת בלאק אנד שולס, שחושבה על בסיס ההנחות הבאות :

- שער הנעילה של מחיר מניית החברה נכון ליום 20 בדצמבר 2022 – 9.82 ש"ח.
- מחיר המימוש של האופציות –13.76 ש"ח ו- 10.65 ש"ח, בהתאמה.

ביאור 25 - עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

ג. תוכנית תגמול אופציות: (המשך)

- משך החיים הצפוי של האופציות – לאופציות המוענקות לניצעים תקופה חוזית של 6 שנים ממועד ההקצאה. הונח כי האופציות ימומשו בתום אורך החיים החוזי שלהן.
- מנות האופציה – האופציות יבשילו בשלוש מנות כמפורט בסעיף 2.3 לעיל.
- תנודתיות צפויה – נעשה שימוש בסטיית התקן ההיסטורית של החברה לתקופה התואמת את משך חיי האופציות למועד ההקצאה. התנודתיות אשר שימשה בחישוב שוויה ההוגן של האופציה הינה 37.62% (בהתאם לתקופה החוזית של האופציה).
- מחיר המימוש של האופציות כפוף, בין היתר, להתאמות בגין חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה, ולפיכך הונח כי שיעור הדיבידנדים החזוי הוא 0%.
- שיעור ריבית חסרת סיכון – שיעור הריבית שנלקחה תואמת את משך החיים הצפוי של האופציות ובהתבסס על נתוני אג"ח ממשלת ישראל שאינן צמודות מדד. שיעור הריבית אשר שימש בחישוב שוויה ההוגן של האופציה הינו 3.43%.

ביום 16 במרץ 2023 הקצתה החברה 2,030,012 אופציות לא רשומות למסחר מתוך האופציות האמורות מתוכן כ- 1,472,928 במחיר מימוש של 13.76 ש"ח כאשר מחיר המימוש של 557,085 הינו כ-10,65 ש"ח זאת כנגד ביטולן של 94,489 אופציות לא רשומות למסחר .

ביאור 26 - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. מידע נוסף על הכנסות:

	ביאור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2021	2020
		אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת חשמל		106,381	40,256	33,819
היטל בגין הכנסות ממכירת חשמל	28ב	(22,955)	-	-
הכנסות ממכירת מערכות ליצור חשמל		122,344	-	-
		205,770	40,256	33,819

ב. הכנסות אחרות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
מענקים ממשלתיים (*)	14,669	-	-
שונות	9,790	229	442
	24,459	229	442

(*) לאחר תקופת הדוח קיבלה קיוביקס גלובל החזרי מס מרשויות המס בארה"ב (במסגרת תכנית תמריצים שניתנה למעסיקים ביחס לתקופת הקורונה), בסך כולל של כ-2.6 מיליון דולר, ולהערכת הנהלת Kuubix Global, היא צפויה לקבל החזרי מס נוספים בסכום כולל של כ-1.6 מיליון דולר בחודשים הקרובים.

ג. אחזקת מערכות אחרות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
אחזקה ותקשורת	9,808	3,368	1,918
ביטוח מערכות	1,214	147	99
שכר	2,855	1,876	1,007
אחרות	-	-	436
	13,877	5,391	3,460

ביאור 26 - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ד. הוצאות ייזום:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
פיתוח פרויקטים ישראל	6,155	6,469	2,532
פיתוח פרויקטים חו"ל	3,548	780	189
שכר	3,201	2,106	1,120
הוצאות אחרות	991	637	858
	13,894	9,992	4,699

ה. הוצאות אחרות:

שנים 2022, 2021 ו2020 כוללות ההוצאות האחרות, הוצאות בעלות אופי חד פעמי בסך של כ- 1,191, 1,052 ו-209 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ו. מנהלה, מטה ואחרות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
שירותים מקצועיים	9,141	2,474	1,063
שכר דירקטורים	1,164	488	480
שכר דירה ומשרדיות	4,571	1,697	302
מיסים ואגרות	1,490	228	106
שירותי מיחשוב ארה"ב	2,790	-	-
אחרות	10,773	227	63
	29,929	5,114	2,014

ז. הוצאות שכר ונלוות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
שכר ונלוות	46,227	4,733	2,647
נסיעות ואחזקת רכב	5,831	608	322
תשלום מבוסס מניות	2,515	2,024	1,241
	54,573	7,365	4,210

ח. הכנסות (הוצאות) מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הכנסות מימון:			
הכנסות ריבית מפקדונות במוסדות פיננסיים	742	398	1,805
הכנסות ריבית והצמדה של הלוואות ושל נכס פיננסי	114	815	-
הכנסות מימון אחרות	157	744	-
	1,013	1,957	1,805
הוצאות מימון:			
הוצאות ריבית בגין הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	23,228	3,701	5,151
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	10,282	-	-
הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה	5,934	3,375	3,343
הוצאות מימון אחרות	234	1,159	1,707
	39,692	9,020	10,201

ביאור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
ליום 31 בדצמבר 2022:		
הלוואות לצדדים קשורים[1]	-	1,351
הלוואות מצדדים קשורים[2]	-	981
ליום 31 בדצמבר 2021:		
הלוואות לצדדים קשורים	-	1,339
הלוואות מצדדים קשורים[2]	-	938

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 מורכבת מהלוואות בסך 412 אלפי ש"ח ו- 900 אלפי ש"ח שניתנו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בגרינדיי ולשותף בשותפות רקיע סולאר, בהתאמה.

(2) הלוואות שנזקפו לטובת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בגרינדיי במסגרת עסקת הרכישה.

ב. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
שכר ונלוות והוצאות אחרות	497	-	-
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה[1]	2,564	1,533	1,328
מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות:			
צדדים קשורים ובעלי העניין המועסקים בחברה או מטעמה	1	1	1
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	8	8	8
	9	9	9

(1) לרבות שכרו של יו"ר הדירקטוריון, המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל.

ג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הטבות לזמן קצר	160	236	-
תשלום מבוסס מניות	667	1,360	1,241
	827	1,596	1,241

ביאור 28 - עסקאות ואירועים מהותיים

א. התקשרות עם חברה יזמית באיטליה (להלן - "LCF"):

בחודש אוקטובר 2020, חתמה החברה על מערכת הסכמים עם 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. ביום 28 באפריל 2022 מימשה החברה את האופציה האמורה ובכך הורחב שיתוף הפעולה של החברה עם LCF גם ביחס לפורטפוליו הנוסף.

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 הזכאות 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 והתחזוקה, 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.

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 ליזם 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).

כמו 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.

ביום 2 בינואר 2022 הסכימו הצדדים 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, נועד לאפשר לחברה, מצד אחד, לשמר את יכולתה לרכוש נכסים איכותיים ואטרקטיביים בשוק המשני, ומצד שני (בשל מנגנון הפחתת דמי ההצלחה), לשמר את יעדי תשואת ההון (כ- 11%) כפי שנקבע במסגרת שיתוף הפעולה עם LCF. יצוין, כי בכוונת החברה להשלים את רכישת יתרת הנכסים המניבים תחת שיתוף הפעולה (עד כ-35 מגה וואט מותקן) עד סוף שנת 2023 ולאחר מכן להמשיך לנהל את פורפוליו הנכסים המניבים שלה באיטליה באמצעות גורמים אחרים.

נכון למועד הדוח החברה חתמה על הסכמים לרכישת נכסים מניבים באיטליה בהספק מותקן כולל של כ- 35 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- 7,186 אלפי ש"ח אשר נרשמה תחת סעיף זכאים ויתרות זכות כנגד הרכוש הקבוע שנרכש.

ביום 19 בינואר 2021, חתמה החברה על הסכם להקמת מיזם משותף עם LCF וכן על הסכם למתן שירותי פיתוח על ידי LCF לפרויקטים פוטו-וולטאיים קרקעיים בהליכי פיתוח באיטליה (להלן- "הסכם שירותי הפיתוח" וביחד: "ההסכמים").

בהתאם להסכם המיזם המשותף, החברה ו-LCF הקימו שותפות מוגבלת באיטליה לצורך ייזום, פיתוח, הקמה, מימון ותפעול של פרויקטים פוטו-וולטאיים באיטליה, אשר מוחזקת ידי החברה ו-LCF בשיעור של 85% ו-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. יצוין, כי בחודש יוני 2022, על רקע החלטת שני בעלי המניות של LCF להפריד את פעילות הנכסים המניבים מפעילות ייזום הפרויקטים הפוטו-וולטאיים החדשים באיטליה, הוסכם עם החברה על הסבת מערכת ההסכמים האמורים לתאגיד בבעלות מלאה של אחד מבעלי המניות האמורים.

ביאור 28 - עסקאות ואירועים מהותיים (המשך)

א. התקשרות עם חברה יזמית באיטליה (להלן - "LCF"): (המשך)

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, צבר פרויקטים קרקעיים בייזום ופיתוח מתקדם, בהספק מותקן כולל של 300 מגה-וואט, והחברה נמצאת בשלבי משא ומתן ביחס לפרויקטים קרקעיים נוספים בשלבי פיתוח שונים באיטליה.

ב. פרסום הוראת שעה באיטליה :

ביום 21 ביוני 2022 נכנסה לתוקף הוראת שעה שפרסמה ממשלת איטליה ביום 25 בפברואר 2022, לפיה החל מיום 1 בפברואר 2022 ועד ליום 31 לדצמבר 2022, תוגבל התמורה בגין מכירת חשמל ביחס למערכות פוטו-וולטאיות אשר הוקמו תחת אסדרות Conto Energia (אסדרות של מחירי הזנה אשר חלות גם ביחס למתקנים הפוטו-וולטאיים המניבים שרכשה החברה באיטליה תחת שיתוף הפעולה שלה עם LCF כהגדרתה בביאור 30) בשיעור המשקף את הרווח התוספתי לבעל המערכת הפוטו-וולטאית כתוצאה מעליית מחירי החשמל באיטליה מעל סך של כ-60 אירו למגה-וואט, כאשר ביום 9 באוגוסט 2022, הוארכה הוראת שעה זו עד ליום 30 ביוני 2023. יצוין כי ההפחתה האמורה אינה חלה על רכיב הסובסידיה שהמתקנים זכאים לה תחת אסדרות Conto Energia, אשר הינה רכיב ההכנסה העיקרי של מתקנים אלה.

בשים לב לכך שההפחתה האמורה צפויה לחול על מערכותיה של החברה, החברה ביצעה הפרשה בספרים להפחתת ההכנסות ממכירות חשמל בסך של כ-22,955 אלפי ש"ח. יודגש כי החברה הגישה תביעה התוקפת את חוקיותן של הוראות השעה על מנת להביא לביטול תוקפה ביחס לחברה, וכן כי ביחס לחלק מהמערכות שרכשה החברה, בוצעה התאמת מחיר אשר משקפת את ההפחתה האמורה תחת הוראות השעה.

ג. זכייה בהליך תחרותי אגירה מס' 2:

בתאריך 27 בדצמבר 2020, זכתה החברה במסגרת הליך תחרותי אגירה מס' 2 במכסה לתעריף מובטח למתקים פוטו-וולטאיים בהספק מותקן כולל של 210 מגה-וואט (95.6 מגה-וואט, AC בשילוב קיבולת אגירה של כ-440 מגה-וואט שעה) 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 נכון לתאריך הדוח, התחייבה החברה להגביל יתרת מזומנים בשיעור של 50% מסכום הערבות לצורך הבטחת הערבות. יצוין, המועדים המחייבים והמועדים המחייבים המירביים שנקבעו בהליך תחרותי אגירה מס' 2 הוארכו בתקופה של חודש וחצי ובתקופה נוספת של שלושה חודשים, ללא תוספת ערבות ובאופן שאינו פוגע בתקופת ההפעלה המסחרית.

במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה עם יצרני ציוד פוטו-וולטאי ויצרני מערכות אגירה, לשם הקמת הפרויקטים האמורים, כאמור בבאור 10 להלן.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה שילמה מקדמות לספקים הנ"ל בסך כולל של 28 מיליון ש"ח.

ד. התקשרות במערכת הסכמים לביצוע השקעות בחברה בארה"ב:

לפירוט אודות מערכת ההסכמים וההתקשרויות בגין ההשקעות בארה"ב, ראה ביאור 10.

ה. שיתוף פעולה בתחום אגירת אנרגיה באירופה:

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

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, בהספק אגירה כולל של כ-150 מגה-וואט שעה.

בהתאם להסכם הפיתוח, טריסרה יחד עם החברה, יאתרו פרויקטים בגרמניה ובמדינות נוספות באירופה בתחום אגירת האנרגיה (עם אפשרות לשילוב חלקי של אנרגיה מתחדשת), אשר יעמדו בקריטריונים של תשואה מינימאלית וקריטריונים נוספים שהוגדרו בהסכם הפיתוח (להלן- "הפרויקטים"). הפרויקטים יוחזקו על-ידי תאגיד משותף המוחזק על ידי החברה (90%) ועל ידי טריסרה (10%) (להלן- "התאגיד המשותף") כאשר טריסרה תעניק לתאגיד המשותף שירותי פיתוח על בסיס בלעדי, וזאת ביחס להיקף פרויקטים ראשוני בהספק אגירה כולל של 100 מגה-וואט שעה, כאשר לחברה הזכות להרחיב 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. כן, לטריסרה זכות הצעה ראשונה לשמש כקבלן הקמה (EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (O&M) של הפרוייקטים.
בגין מיזם זה, השקיעה החברה עד למועד הדוח כ-2.2 מיליון ש"ח.

ביאור 28 - עסקאות ואירועים מהותיים (המשך)

ה. שיתוף פעולה בתחום אגירת אנרגיה באירופה (המשך):

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 ההצלחה.

כמו-כן, ביום 15 ביולי 2022, התקשרה החברה עם טריסרה בהסכם מיזם משותף, במסגרתו הוסדרה מערכת היחסים בין הצדדים, ביחס לפרויקטים אשר יחזיקו בהם יחד החברה וטריסרה ולהחזקותיהם בתאגיד המשותף (להלן - "הסכם שיתוף הפעולה"). במסגרת הסכם שיתוף הפעולה נקבעו מנגנוני היפרדות בין הצדדים כמקובל בהסכמים מסוג זה. כן, נקבע כי בהיעדר מימון חיצוני תעמיד החברה לתאגיד המשותף הלוואות בעלים לרבות בגין חלקה של טריסרה אשר יישאו ריבית שנתית בשיעור של כ-4.97% כאשר במועד בו תתרחש סגירה פיננסית ביחס לפרויקט הראשון של התאגיד המשותף, שיעור הריבית יותאם ויעמוד על שיעור 2% מעל לשיעור הריבית המשוקלל הממוצע. מלוא התזרים הפנוי לחלוקה בפרויקטים שיוקמו ישולם תחילה לחברה וזאת עד להחזר מלוא ההלוואה בתוספת הריבית.

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.

ז. מזכר הבנות לא מחייב לרכישת מניות סינרג'י אנרגיה מתחדשת בע"מ (להלן -"סינרג'י"):

ביום 8 בפברואר 2022, התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב לרכישת 100% ממניות סינרג'י, כנגד הקצאת מניות החברה ותשלום במזומן לבעלי מניות סינרג'י. ביום 26 במאי 2022, הוחלט על הפסקת המשא ומתן בין הצדדים.

ח. שיתוף פעולה ארוך טווח ביחס לפרויקטים בתחום מבנים חקלאיים:

ביום 20 בפברואר 2022 התקשרה החברה, באמצעות סולגרין רופטופס, שותפות מוגבלת, תאגיד בשליטת החברה (להלן-"סולגרין גגות"), יחד עם עמיר שיווק והשקעות בחלקאות בע"מ (להלן-"עמיר שיווק") ופ. מרום שירותי בניה ופרויקטים (2003) בע"מ (להלן- "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 מוחזקת (לרבות השותף הכללי שלה) על ידי סולגרין גגות (50%), עמיר שיווק (25%) ופ. מרום (25%) (להלן-"השותפות"), כאשר השותפות תעסוק בייזום, מימון, הקמה ותפעול של מערכות סולאריות על גבי מבנים חקלאיים, לרבות חממות (קיימות וחדשות), בתי רשת ומבנים חקלאיים נוספים (להלן- "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 תתקבלנה ברוב רגיל, כאשר במקרה של מבוי סתום (לאחר 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 גגות 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 גגות.

סולגרין גגות 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 גגות תהיה אחראית על ניהול ההקמה, הליך הרכש, וניהול התפעול של הפרויקטים שיוקמו על ידי השותפות, וזאת בתנאי שוק ובכפוף לאישורם של עמיר שיווק ופ. מרום. נכון למועד פרסום הדוח, לשותפות צבר נכסים בייזום בהספק מותקן כולל של כ-26 מגה-וואט.

ט. 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 10).

ביאור 28 - עסקאות ואירועים מהותיים (המשך)

י. הסכם מימון של סולגרין גגות:

ביום 1 במרץ 2022, התקשרה סולגרין גגות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך של עד 39 מיליון ש"ח לטובת הקמה ותפעול של פרויקטים פוטו-וולטאיים של סולגרין גגות. בהתאם להסכם המימון .
ביום 25 באוגוסט 2022, התקשרה סולגרין גגות בתוספת להסכם המימון האמור, לפיה הוגדלה המסגרת לסך של עד 60 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, סולגרין גגות ניצלה כ-59 מיליון ש"ח מתוך המסגרת האמורה, כאשר מתוך הסכום האמור, סך של כ-31 מיליון ש"ח נפרס לזמן ארוך.

יא. מתן מענקים לנושאי משרה בחברה וכן אישור יעדים לשנת 2022 ליו"ר הדירקטוריון:

ביום 12 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן מענקים בגין שנת 2021 ליו"ר הדירקטוריון היוצא, מנכ"ל החברה היוצא ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים היוצא של החברה בסך של 300 אלפי ש"ח, 100 אלפי ש"ח ו-107.5 אלפי ש"ח, בהתאמה. יצוין כי המענקים האמורים למנכ"ל החברה היוצא ולמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים היוצא של החברה הינם בנוסף למתן מענקים בשיקול דעת בסך של 150 אלפי ש"ח ברוטו ו-142.5 אלפי ש"ח ברוטו, בהתאמה, אשר תשלומם אושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה כמו כן, אישרה האסיפה הכללית האמורה קביעתם של יעדים מדידים למתן מענק שנתי לשנת 2022 ליו"ר דירקטוריון היוצא.

יב. התקשרות בהסכם לרכישת מערכות אגירת אנרגיה:

ביום 19 במאי 2022, חתמה החברה על הסכם מסגרת עם אביאם מערכות בע"מ (מקבוצת תדיראן) (להלן- "אביאם"), לרכישה של מערכות לאגירת חשמל בסוללות (BESS) בהספק כולל של כ- 600 מגה-וואט שעה אגירה בעלות כוללת של עד כ-130 מיליון דולר.

המערכות שצפויה החברה לרכוש תחת הסכם המסגרת האמור, מיועדות להתקנה בפרויקטים שמקימה ושעתידה החברה להקים מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2 ובפרויקטים שהחברה יוזמת (באמצעות חברה בת) להקמה, ניהול ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה (Microgrid) בחצרי הלקוח. יצוין, כי התחייבות החברה לרכוש מערכות אגירה תחת הסכם המסגרת הינה רק ביחס לפרויקטים אשר תקים החברה תחת הליך תחרותי אגירה מס' 2.

יג. התקשרות בהסכם מחייב עם קבוצת מנורה מבטחים להקמת שותפות בפרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת באירופה :

ביום 3 ביולי 2022 חתמה החברה על הסכם מחייב עם גופים מוסדיים מקבוצת מנורה לייסוד שותפות מוגבלת ("מנורה" ו-"הסכם השותפות", בהתאמה) אשר תבצע השקעות בפרויקטים בשלבי פיתוח שונים בהתאם לקריטריונים המוגדרים בהסכם השותפות, לרבות ביחס להיקפי השקעה מירביים ותשואה מינימלית, בתחומים של שמש, רוח ואגירה (או שילוב שלהם), באיטליה, ביוון ובמדינות OECD נוספות באירופה, בהיקף כספי כולל של עד 160 מיליון אירו. שיעורי ההחזקה של החברה ומנורה בשותפות הנם 56% ו-44%, בהתאמה.

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. השקעות כאמור יבוצעו רק בפרויקטים שעומדים בקריטריונים מוגדרים שנקבעו בהסכם השותפות, לרבות ביחס להיקפי השקעה מירביים ותשואה מינימאלית.
בהתאם להסכם השותפות, השותפות תפעל לתקופה של עשר (10) שנים החל מיום 30 ביוני 2022, כאשר תקופה זו ניתנת להארכה בשתי תקופות נוספות בנות שלוש (3) שנים כל אחת, בכפוף לאישור פה אחד של השותפים המוגבלים. תקופת ההשקעות נקבעה לשלוש שנים או המועד שבו 100% מסכום התחייבויות ההשקעה הכולל שוריין (כהגדרת מונח זה בהסכם השותפות) לפי המוקדם. בהתאם להסכם השותפות, תתאפשר הארכה של שנה נוספת בהחלטה של השותף הכללי, וזאת בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם השותפות.

התחייבויות הצדדים להשקעה באמצעות השותפות הינן בהיקף כולל של עד 136 מיליון אירו (עם אפשרות לבצע השקעות מחדש בהיקף של עד 110%), אשר יועמדו בהתאם לשיעורי ההחזקה המפורטים לעיל. כן, לחברה התחייבות להעמיד סכום נוסף בסך של עד 24 מיליון אירו שלא דרך השותפות, כך ש-85% מההון העצמי עבור הפרויקט יועמד באמצעות השותפות, ואילו 15% מההון העצמי עבור כל פרויקט יועמד על ידי החברה (לרבות באמצעות שותפיה המקומיים) שלא באמצעות השותפות. במהלך תקופת ההשקעות, ביחס לכל הזדמנות השקעה שעומדת במדיניות ההשקעה של השותפות אך סכומה עולה על הסכום שהשותף הכללי קבע כי הוא סכום ההשקעה המתאים לשותפות באותה עת, השותף הכללי יציע לכל שותף מוגבל (בכפוף לתנאים ולהוראות שנקבעו בהסכם השותפות), הזדמנות להשתתף עם השותפות בהשקעה מקבילה בהיקף השקעה פרו-ראטה ליחסי החלוקה בשותפות.

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, בגין שירותים אלו השותף הכללי יהיה זכאי לדמי ניהול שוטפים שייגזרו מסך סכומי ההשקעה בהון השותפות ולדמי הצלחה, שיהוו אחוז מסוים מהחלוקות לשותפים בהתאם לתנאים בהסכם השותפות. טרם בוצעו השקעות במסגרת הסכם השותפות.

ביאור 28 - עסקאות ואירועים מהותיים (המשך)

יד. מינוי יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה וסיום כהונתו של יו"ר הדירקטוריון היוצא:

ביום 7 ביולי 2022, החל מר פרשר לכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בד בבד עם סיום כהונתו של יו"ר הדירקטוריון היוצא של החברה. בימים 5 ו-7 ביולי 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר פרשר בתוקף ממועד מינויו כאמור, לרבות הענקתן של 434,575 אופציות לא רשומות למסחר. לפרטים אודות הקצאת אופציות כאמור ראה ביאור 25 לעיל.

ביום 7 בספטמבר 2022, אושרו על-ידי האסיפה הכללית של החברה, תנאי כהונתו והעסקתו של מר פרשר, וכן אושרו הסכם סיום כהונתו של יו"ר הדירקטוריון היוצא לרבות תשלום מענק בסך של 300 אלפי ש"ח והאצת הבשלתן של 114,911 אופציות שהוקצו למר בוגין. בנוסף אישרה האסיפה הכללית מדיניות תגמול מעודכנת לחברה לתקופה של שלוש שנים.

טו. מינוי סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל לחברה וסיום כהונתו של סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל היוצא:

ביום 25 באוקטובר 2022 חדל לכהן מר גיא ליברמן כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה (להלן- "משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים היוצא").
ביום 20 בדצמבר 2022 החל לכהן מר ירון אמזלג כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים של החברה.

טז. התקשרות בהסכם מסגרת לרכישת פאנלים סולאריים - לונגי

ביום 21 ביולי, 2022, התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם חברת לונגי (סין) (להלן: "חברת לונגי") לרכישת פאנלים סולאריים בהספק כולל של עד 300 מגה-וואט מותקן בתמורה לסך של כ– 71-74 מיליון דולר (להלן: "הסכם המסגרת"), זאת תחת הנחה שמלוא ההספק יירכש על בסיס העלות של כמות מינימום של פאנלים סולאריים בהספק כולל של 130 מגה-וואט מותקן שהחברה התחייבה לרכוש תחת הסכם המסגרת, וטווח המחירים הינו כתלות בתנאי השילוח שייבחרו על ידי החברה בהתאם להוראות הסכם המסגרת.

הפאנלים הסולאריים שיירכשו תחת הסכם המסגרת מיועדים להתקנה בפרויקטים שהחברה עתידה להקים מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2 (כהגדרת מונח זה בביאור 3ד'(2) לעיל) וכן עשויים לשמש את החברה לפרויקטי דו שימוש נוספים שהחברה עתידה להקים בישראל.

יז. מכתב כוונות למימון צבר הפרויקטים סולאריים שעתידה החברה להקים מכוח הליך תחרותי 2 :

ביום 14 ביולי 2022, חתמה החברה על מכתב כוונות עם בנק לאומי לישראל למימון פרויקטים (חוב בכיר), שעתידה החברה להקים מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2 בהיקף מימון של עד כ-690,000 אלפי ש"ח, לתקופה הקבועה בהתאם לאסדרה הרלוונטית החלה על הפרויקטים האמורים מכוח הליך תחרותי אגירה 2, בהיקף מותקן מצטבר של כ-210 מגה-וואט וכ-440 מגה-וואט שעה קיבולת אגירה. יצוין, כי בשים לב להסכמה עקרונית שהתקבלה מגוף מוסדי על רצונו להשתתף במימון האמור בשיעור של 50% במסגרת סינדיקט מממנים, צפוי בנק לאומי להשתתף במימון בשיעור של כ-50%, כאשר הבנק ימונהלמארגן המימון.

יח. הסכם למימון פרוייקטים מניבים באיטליה:

ביום 19 בדצמבר 2022, התקשרה חברה בבעלותה המלאה של החברה המאוגדת באיטליה (להלן -"הלווה") בהסכם מסגרת עם קונסורציום של הבנקים UniCredit S.p.A, ING Bank N.V ו- Société Générale ("המלווים") למימון מחדש של נכסים מניבים שרכשה וצפויה לרכוש החברה באיטליה, על בסיס Non-Recourse, בהיקף כולל של כ- 139 מיליון אירו (להלן -"הסכם המימון").

במסגרת הסכם המימון יעמידו המלווים לטובת הלווה (א) מסגרת אשראי בסך של כ-66 מיליון אירו לטובת מימון מחדש של נכסים מניבים בהספק מותקן כולל של כ-26 מגה-וואט ("הצבר הראשון"), אשר כוללת מסגרת ייעודית לטובת ביצוע עבודות השבחה הנדסית של חלק מנכסים אלה (אשר צפויה להימשך בהמשך); (ב) מסגרת אשראי בסך של כ-61 מיליון אירו לטובת מימון מחדש של נכסים מניבים נוספים שרכשה ושתרכוש החברה באיטליה ("הצבר הנוסף"), לרבות לטובת השבחה הנדסית שלהם, ככל שתדרש; וכן (ג) מסגרת אשראי בסך של כ- 12 מיליון אירו לטובת קרן לשירות חוב, ככל שהדבר יידרש.

בהתאם להוראות הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית בסיס EURIBOR, בתוספת מרווח של 2.3%, כאשר הסכם המימון כולל שעבודים כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, לרבות, שעבוד הון המניות של הלווה ושל התאגידים המחזיקים בנכסים המניבים (להלן-"תאגידי הפרויקטים"), ושעבוד מלוא נכסיהן של הלווה ותאגידי הפרויקט וכן המחאה של כלל זכויות הלווה תחת הסכמי הגידור.

בנוסף במסגרת הסכם המימון התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים כלדקמן: יחס כיסוי ADSCR חזוי לא יפחת מ-1.3; יחס כיסוי לחלוקה - ADSCR היסטורי וחזוי לא יפחת מ-1.15; יחס כיסוי להפרה - ADSCR היסטורי וחזוי לא יפחת מ-1.05; יחס הון עצמי לחוב לא יעלה על 85:15 בעת משיכה.

ביאור 28 - עסקאות ואירועים מהותיים (המשך)

יח. הסכם למימון פרוייקטים מניבים באיטליה: (המשך)

ביום 21 בדצמבר 2022 בוצעה סגירה פיננסית של הסכם המימון, ובוצעה המשיכה הראשונה מכוחו, בסך כולל של כ-47 מיליון אירו לטובת מימון מחדש של נכסים מניבים. מתוך הסכום האמור, משכה החברה הון עצמי בסך של כ-27 מיליון אירו, שהינו חלק מההון העצמי אשר הושקע על-ידה ביחס לפרויקטים אלה. הלווה התחייבה להתקשר בהסכמי גידור עם המלווים לקיבוע ריבית הבסיס ,בהיקף שלא יפחת מ-75% מהיקף החוב, וביחס לסכום המשיכה הראשונה, גודרה הריבית ביחס ל- 100% מסכום החוב שנמשך.

ביאור 29 - צירופי עסקים

א. רכישת חברת Kuubix Global:

בהמשך לאמור בביאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 במרץ 2022, עם התבררות שיעור ההחזקה הצפוי של החברה כפי שעלה מדוחותיה המבוקרים של האחרונה, החליטה החברה להמיר את ההלוואות ההמירות שהעמידה ל-Kuubix Global במסגרת השקעותיה בשנת 2021 ובהתאם ליחס ההמרה שהוסכם. בהתאם, במועד האמור, עלתה החברה לשליטה עם שיעור החזקה של 96% מהונה של Kuubix Global.

להלן השווי ההוגן למועד הרכישה של התמורה שהועברה:

	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
שווי הוגן הלוואות המירות שהומרו (א)	191,802
השווי ההוגן של ההשקעה בחברת Kuubix Global שהייתה קיימת לפני צירוף העסקים (2)	52,725
	244,527

(1) השווי ההוגן של ההלוואות ההמירות שהומרו נקבעו על סמך עבודת הערכת השווי. שווי ההלוואות ההמירות נגזר משווי הון המניות של Kuubix Global אשר בהתאם לעבודת הערכת השווי, הסתכם ל- 254,715 אלפי ש"ח.

(2) הקבוצה הכירה ברווח בסך כ-21,975 אלפי ש"ח כתוצאה ממדידה בשווי הוגן של הזכויות ההוניות שלה בשיעור 20.7% בחברת Kuubix Global, שהוחזקו לפני צירוף העסקים, בהתאם לעבודת הערכת השווי, וזאת לאחר הפחתת מימוש קרן הון בסך של כ-7,423 אלפי ש"ח. הרווח נכלל בסעיף רווח הון מעלייה לשליטה ברווח או הפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022.

ב. זרימת מזומנים נטו ברכישה:

	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
סך הכל עלות הרכישה	244,527
בניכוי - תמורה שלא במזומן עבור חברת Kuubix Global	244,527
תמורה ששולמה במזומן	-
בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו	3,285
	(3,285)

ג. הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
נכסים פיננסיים	58,788
מלאי	18,250
עמלות סוכנים ששולמו מראש	13,022
הוצאות נדחות	3,330
מערכות בהקמה	11,557
רכוש קבוע	2,208
נכס בלתי מוחשי	96,214
נכס זכות שימוש	17,855
התחייבויות פיננסיות (*)	(135,475)
התחייבויות מיסים נדחים	(26,558)
הכנסות נדחות	(5,066)
סך הכל נכסים נטו הניתנים לזיהוי	54,125

(*) יתרת התחייבויות פיננסיות כוללת יתרה בסך של כ-51,451 אלפי ש"ח בגין התחייבות כלפי זכויות שאינן מקנות שליטה (לפרטים אודות המרת התחייבות פיננסית זו להון, ראו ביאור 3א' לעיל).

ביאור 29 - צירופי עסקים (המשך)

ד. מוניטין:

עלות צירוף העסקים כללה תשלום בגין פרמיית שליטה לרכישת Kuubix Global. בנוסף, התמורה ששולמה במסגרת צירוף עסקים כוללת סכומים הקשורים להטבות הצפויות מסינרגיה (שיתוף פעולה), צמיחת הכנסות, התייעלות תפעולית, התפתחויות עתידיות בשוק המערכות הביתיות בארה"ב וכניסה לשוק המערכות המסחריות. הטבות אלה אינן מוכרות בנפרד מהמוניטין כיוון שההטבות הכלכליות העתידיות הנובעות מהן אינן יכולות להימדד באופן מהימן. כל אלה הביאו ליצירת מוניטין בגובה 192,566 אלפי ש"ח (כ- 60,632 אלפי דולר) כתוצאה מצירוף העסקים.

ה. זכויות שאינן מקנות שליטה:

נכון למועד צירוף העסקים, סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- (4%) Kuubix Global שהוכר במסגרת הקצאת עלויות הרכישה, כפי שעודכנו בדוח זה בהתאם לעבודה הסופית, הינו כ- 2,165 אלפי ש"ח. הזכויות שאינן מקנות שליטה נאמדו בהתבסס בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין. לשינויים ביחס לזכויות שאינן מקנות שליטה ב-Kuubix Global ראו ביאור 10ה' לעיל.

ו. תמצית מידע לצירוף עסקים שנעשה במהלך תקופת הדוח:

	החברה	התאמות Kuubix Global	התאמות	נתונים לאחר התאמות
	אלפי ש"ח			
לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022: (בלתי מבוקר)				
הכנסות	230,229	64,427	-	294,656
רווח והפסד לתקופה	(255,316)	46,024	1,060	(300,280)

(1) הנתונים המתואמים נערכו על בסיס הנתונים הכספיים של סולגרין בע"מ ו- Kuubix Global. הנתונים משקפים את תוצאות הפעילות, במאוחד לו השגת השליטה ב- Kuubix Global הייתה מתרחשת ביום 31 בדצמבר 2021. בהתאם, הרווח בגין השגת השליטה בסך של כ- 21,795 אלפי ש"ח וחלקה של סולגרין ברווחי Kuubix Global שנבעו מהתקופה בה טופלה כהשקעה לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 22,363 אלפי ש"ח, כמו גם הוצאות המימון שנרשמו בספרי Kuubix Global בגין שיערוך ההלוואה ההמירה בסך של כ- 1,922 אלפי ש"ח, תואמו ולא נכללו ברווח והפסד המאוחד לאחר ההתאמות.

(2) במסגרת הקצאת עלות הרכישה, הוקצה סך של כ- 556, כ- 96,214 וכ- 192,567 אלפי ש"ח להכנסות נדחות, נכסים בלתי מוחשיים (מותג) ומוניטין, בהתאמה. עודף העלות בגין ההכנסות הנדחות מופחת על-פני חצי שנה, עודף העלות בגין המותג מופחת על-פני 12.8 שנים, בהתבסס על שווים ההוגן כפי שנקבע במסגרת הקצאת עלות הרכישה. הפחתת עודפי העלות בגין הנכסים הנ"ל המסתכמת לסך של כ- 493 אלפי ש"ח עבור תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022, נכללה בהתאמות הנדרשות להצגת הנתונים לאחר ההתאמות.

(3) הוצאות בגין הפחתת עודפי עלות בגין פריטי ההכנסות הנדחות והנכסים הבלתי מוחשיים נזקפו בהתבסס על שווים ההוגן למועד הרכישה ברווח והפסד.

(4) התחייבות למסים נדחים בגין עודפי העלות חושבה לפי שיעור מס בגובה 27.45% שהינו שיעור המס המשוקלל הצפוי לחול בארה"ב.

(5) הכנסות החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022 כוללות את הכנסות Kuubix Global ממועד השגת השליטה בסך של כ- 149,543 אלפי ש"ח. הפסד החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022 כולל את ההפסד של Kuubix Global ממועד השגת השליטה בסך של כ- 95,009 אלפי ש"ח.

בהתאם לתקנה 9א ותקנה 38ב לתקנות הדוחות ונוכח עליית החברה לשליטה ב-Kuubix Global בסמוך לתום הרבעון הראשון לשנת 2022, נדרשה החברה להציג, במסגרת דוחותיה הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2022, נתוני פרופורמה ביחס לפעילות Kuubix Global ("נתוני הפרופורמה"). ואולם, בשל נסיבות עובדתיות, אשר יוצרות מגבלה בהתחקות אחר נתונים פיננסיים לצורך פרסום דוחות פרופורמה סקורים ו/או מבוקרים במתכונת הנדרשת על פי תקנות הדוחות, פנתה החברה לסגל רשות ניירות ערך בבקשה למתן ארכה ולמתן הקלות ביחס להצגת נתוני הפרופורמה בדוחותיה הכספיים.

ביאור 29 - צירופי עסקים (המשך)

ו. תמצית מידע לצירוף עסקים שנעשה במהלך תקופת הדוח (המשך):

ביום 29 לאוגוסט 2022 התקבלה בחברה החלטת סגל רשות ניירות ערך, ("החלטת הרשות"), במסגרתה ניתנה לחברה ארכה לפרסום נתוני הפרופורמה עד למועד פרסום דוחותיה של החברה לרבעון השני של שנת 2022. כמו כן, הוחלט כי נתוני הפרופורמה שיצורפו לדוחות הרבעוניים של החברה לרבעונים השני והשלישי לשנת 2022 יכללו תקופות השוואה כמקובל, לרבות נתונים לשנת 2021 ולתקופת ההשוואה הרלוונטית שהסתיימה בימים 30 ביוני, 2021 ו-30 בספטמבר, 2021, בהתאמה, כאשר נתונים אלו הם סקורים בלבד ולא מבוקרים, וכי נתוני הפרופורמה ביחס לשנת 2021 שיוצגו כמספרי השוואה במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 יהיו נתונים מבוקרים. בנוסף, ניתן לחברה פטור ביחס למתן נתוני פרופורמה לשנת 2020 כמספרי השוואה במסגרת דוח הפרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, בכפוף למתן גילוי חלופי שיכלול את הנתונים הכספיים של Kuubix Global לשנת 2020 כאשר אלו אינם מבוקרים או סקורים. יודגש כי הארכה שניתנה לחברה משפיעה על מניין התקופות למתן נתוני הפרופורמה, כך שיכללו ארבע תקופות עוקבות החל מהרבעון השני לשנת 2022 ועד לרבעון הראשון של שנת 2023 (כולל).

בהתאם להחלטת הרשות, כללה החברה במסגרת דוחותיה הכספיים לרבעון השני ולרבעון השלישי לשנת 2022 נתוני פרופורמה סקורים ביחס לשנת 2021 (שנה מלאה). ואולם, בשל נסיבות עובדתיות שונות אשר יוצרות קושי בהשלמת הליך הביקורת ביחס לנתוני הפרופורמה של החציון הראשון לשנת 2021 (תקופה קודמת למועד השקעת החברה ב- Kuubix Global) פנתה החברה לסגל רשות ניירות ערך בבקשה למתן ארכה קצרה נוספת לפרסום נתוני הפרופורמה המבוקרים לשנת 2021. בהתאם להחלטת הרשות מיום 29 במרץ 2023, ("החלטת הרשות המעודכנת") הארכה המבוקשת ניתנה לחברה, ונקבע כי על החברה לפרסם את הנתונים האמורים עד ליום 21 באפריל 2023.

ביאור 30 - אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח

א. זכייה במכרזי רמ"י :

ביום 2 בינואר 2023, קיבלה החברה הודעה על בחירת הצעתה כזוכה במכרז בש/329/2021 – רמת חובב, ובמכרז בש/234/2021 – רמת בקע, שפורסמו על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לחכירת קרקעות בהיקף של כ-1,400 דונם כל אחת, בשטח המועצה המקומית התעשייתית נאות חובב, ובשטח גלילי (בסמוך לרמת בקע), לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקטים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (בהתאמה, "מכרז רמת חובב"; "מכרז רמת בקע"; ויחד – "המכרזים").

יצוין, כי החברה העמידה ערבות הצעה ביחס לכל אחד מהמכרזים בסך של 5 מיליון ש"ח, אשר עם זכיית החברה במכרזים, חולטו ערבויות אלה בהתאם להוראות מסמכי מכרזים אלה.

ביום 25 בינואר 2023 הודיעה החברה על החלטת דירקטוריון החברה לוותר על מימוש זכיית החברה במכרז נאות חובב, בשים לב לזכייתה המקבילה של החברה במכרז רמת בקע, הצורך של החברה למקד את מאמציה הניהוליים, התפעוליים והכספיים בקידום תכנית העבודה והתכנית האסטרטגית ארוכת הטווח של החברה, לצד מימוש הזכיה במכרז רמת בקע.

ביחס למכרז רמת בקע, מאז זכייתה במכרז רמת בקע, פעלה החברה באופן אינטנסיבי בקידום תהליכים אשר יאפשרו את מימוש הזכיה, ובכלל זה, פנתה למנהל התכנון לשם קבלת המלצה תכנונית המהווה תנאי סף לקידום הסמכת ממשלה לטובת הגשת תכנית לתשתית לאומית ("יות"ל") לתחנות כוח פוטו-וולטאיות בהתייחס לקרקע מושא המכרז, וכן, קיבלה אישור מגוף בנקאי לנטילת חוב ביחס למימון התשלום הראשון שהחברה נדרשת לשלם בהתאם למסמכי מכרז רמת בקע (20% מסכום ההצעה; "התשלום הראשון").

לאחר הזכייה התהוו מספר אירועים (חיצוניים) מהותיים וכבדי משקל הנוגעים לפרויקט רמת בקע אשר יוצרים חשש ממשי ביחס ליכולת מימוש הזכיה והקמת פרויקט בר קיימא בקרקע מושא מכרז רמת בקע. החברה פנתה לרמ"י במספר בקשות, לנוכח האירועים שהתהוו, ובמסגרתן ביקשה, בין היתר, להאריך את המועד לתשלום הראשון, על מנת לאפשר לחברה לבחון, האם קיימות אפשרויות תכנוניות רלבנטיות אשר יאפשרו את מימוש הזכיה במכרז על אף האירועים שהתהוו. בקשותיה של החברה נענו בשלילה.
לאור האמור, ובשל העובדה כי האירועים שהתהוו יוצרים חשש ממשי ביחס ליכולת מימוש הזכיה והקמת פרויקט בר קיימא בקרקע, ובשים לב למועד התשלום הראשון, החליט דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2023 שלא לממש את הזכיה במכרז רמת בקע על רקע הנסיבות האמורות, וכן, לפעול מול רמ"י ביחס להשבת ערבות ההצעה שהועמדה על ידי החברה בקשר עם המכרז.

ב. סיום כהונתו של מנכ"ל החברה :

ביום 25 בינואר 2023 סיים מר תום שפרן את כהונתו כמנכ"ל החברה (להלן- "המנכ"ל היוצא").

ג. מינוי מנכ"ל חדש ומינוי מנכ"ל זמני לחברה:

ביום 24 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר דרור שרון אשר יחל לכהן כמנכ"ל החברה זאת החל מיום 20 באפריל 2023, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר ארז בלשה, חבר דירקטוריון החברה ומנכ"ל ג'נריישן קפיטל, בעלת השליטה בחברה, כממלא מקום מנכ"ל לחברה, החל מיום, 25 בינואר 2023 עד לכניסתו לתפקיד של מר שרון, וזאת ללא כל תמורה או תגמול נוסף בגין המינוי האמור. ביום 5 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית את תנאי כהונתו של מר דרור שרון.

ד. העמדת הלוואה מזכה:

ביום 5 בפברואר, 2023 קיבלה החברה מבעלת השליטה הלוואה מזכה (שאינה נושאת ריבית או הצמדה) בסך 100 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם ההלוואה המזכה, פירעון ההלוואה יבוצע מתמורת גיוס הון של החברה (כפי שייקבע על ידי החברה). ככל שלא יבוצע גיוס הון כאמור, ההלוואה תיפרע ביום 1 באפריל 2024.

ביאור 30 - אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ה. תביעה כנגד Kuubix Global

ביום 15 ביולי 2022 הוגשה כנגד Kuubix Global תביעה על סך של 4 מיליון דולר על ידי גוף פיננסי אשר מספק ללקוחותיה של Kuubix Global פתרונות מימון שונים לשם רכישת מערכות סולאריות אשר נמכרות על ידי Kuubix Global. במסגרת התביעה נטען כי Kuubix Global נדרשת להשיב סכומים ששולמו לה כמקדמות, בשל אי עמידה ביעדי מכירות מסוימים שהוגדרו בהסכם שבין Kuubix Global לבין הגוף הפיננסי. ביום 3 באוגוסט 2022 הוגש על ידי Kuubix Global כתב הגנה ותביעה שכנגד, על סכום של כ-4 מיליון דולר, במסגרתם נטען כי הגוף הפיננסי האמור הפר את התחייבויותיו כלפי Kuubix Global אשר סיכלו את יכולתה של האחרונה לעמוד ביעדי המכירות שנקבעו בהסכם בין הצדדים והסבו לה נזקים שונים. ביום 20 במרץ 2022 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים, במסגרתו התחייבה Kuubix Global לשלם לגוף הפיננסי סך של 2.45 מיליון דולר. יצוין, כי ל-Kuubix Global עומדת זכות שיפוי מבעלי המניות המייסדים בגין נזק זה, ו-Kuubix Global פועלת למימוש זכות שיפוי זו.

ו. הגדלת הון המניות הרשום של החברה וביטול ערכן הנקוב:

ביום 22 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון תקנון החברה במסגרתו הוגדל הון המניות הרשום של החברה ובוטל ערכן הנקוב כך שלאחר התיקון כאמור ההון הרשום של החברה עומד על 250,000,000 מניות ללא ערך נקוב.

ז. חתימה על הסכם על הסכם להספקת חשמל :

ביום 28 במרץ, 2023, השלימה החברה, באמצעות תאגיד בבעלותה המלאה המחזיק ברישיון הספקת חשמל, התקשרות במערכת הסכמים עם תאגידים מקבוצת רמי לוי למכירת חשמל לתקופה של 10 שנים וזאת החל מאפריל 2023 ("תקופת ההסכם"), בהיקף שנתי של כ-36 מיליון קוט"ש ובסך כספי כולל מוערך לתקופת ההסכם של כ-150 מיליון ש"ח ברוטו ("הסכם ההספקה"). פעילות ההספקה מבוצעת באמצעות סולגרין אנרגיה חכמה (תאגיד המוחזק בשיעור של 51% על ידי החברה).

ביאור 31 - אישור הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 31 במרץ, 2023 על ידי דירקטוריון החברה.

* * * * *

סולגרין בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2022

לכבוד
בעלי המניות של
סולגרין בע"מ
שד' אבא אבן 8,
הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי
תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של סולגרין בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 במרץ, 2023

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 91451
ת.ת. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

סולגרין בע"מ
נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	35,696	143,031
לקוחות	117	73
חייבים ויתרות חובה	5,046	861
מכשירים פיננסיים	-	2,103
סך הכל נכסים שוטפים	40,859	146,068
נכסים לא שוטפים		
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	28,700	-
הוצאות נדחות	436	-
נכסים בגיכוי התחייבויות המיוחסות לחברות מוחזקות, נטו	578,921	489,829
נכס מס נדחה	12,925	12,925
נכס זכות שימוש	2,193	734
רכוש קבוע, נטו	2,857	2,889
סך הכל נכסים לא שוטפים	626,032	506,377
סך הכל נכסים	666,891	652,445
התחייבויות שוטפות		
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	577	65
חלויות שוטפות של אג"ח	9,304	-
ספקים ונותני שירותים	795	245
זכאים ויתרות זכות	5,213	2,768
מכשירים פיננסיים	233	-
סך הכל התחייבויות שוטפות	16,122	3,078
התחייבויות לא שוטפות		
אג"ח לזמן ארוך	176,781	-
התחייבויות בגין חכירה	1,540	711
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	178,321	711
הון המיוחס לבעלי מניות החברה		
הון מניות	279,630	279,630
פרמיה על מניות	480,391	478,832
קרן הון בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	13,890	-
קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה	2,485	2,485
קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	4,222	3,265
קרן הון מהפרשי תרגום	40,753	(16,038)
קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	(8,207)	1,619
יתרת הפסד	(340,716)	(101,137)
סך הכל הון	472,448	648,656
סך הכל התחייבויות והון	666,891	652,445

31 במרץ, 2023			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**אלדד לדור פרשר** **יו"ר הדירקטוריון**	**ארז בלשה** **ממלא מקום מנכ"ל**	**ירון אמזלג** **סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל**

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

סולגרין בע"מ
נתונים על הרווח (ההפסד) הכולל

	מידע כספי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2021	2020
			אלפי ש"ח	
הכנסות ממכירת חשמל		606	542	478
הכנסות דמי ניהול		2,485	3,408	1,453
הכנסות אחרות		-	-	178
		3,091	3,950	2,109
אחזקת מערכות ונלוות		4,527	2,632	1,603
ייזום		10,239	2,454	-
שכר ונלוות		8,900	5,867	4,210
מנהלה, מטה ואחרות		9,186	3,698	1,905
הוצאות אחרות		420	473	1,200
		33,272	15,124	8,918
הפסד לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות		(30,181)	(11,174)	(6,809)
פחת והפחתות		(995)	(954)	(389)
הפסד לפני מימון ומיסים		(31,176)	(12,128)	(7,198)
הכנסות מימון, נטו		4,545	7,656	456
הפסד לאחר מימון		(26,631)	(4,472)	(6,742)
מימוש קרן בעקבות עליה לשליטה		(7,423)	-	-
חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס		(205,525)	20,759	(4,166)
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה		(239,579)	16,287	(10,908)
מיסים על הכנסה		-	2,001	(1)
רווח (הפסד) הפסד לתקופה		(239,579)	18,288	(10,909)
רווח (הפסד) כולל אחר:				
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
חלק החברה בתנועה בקרן הון מגידור תזרים מזומנים		(9,826)	1,720	(508)
מימוש קרן הון הפרשי תרגום מרווח כתוצאה מהשגת שליטה		7,423	-	-
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס		49,368	(16,038)	-
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה		46,965	(14,318)	(508)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה		(192,614)	3,970	(11,417)

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

סולגרין בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לשנה	(239,579)	18,288	(10,909)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
פחת והפחתות	995	954	389
חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס	205,525	(20,759)	4,166 (*)
הכנסות מימון, נטו	(8,627)	(9,438)	-
מיסים נדחים	-	(2,001)	(3)
הוצאות תשלום מבוסס מניות	2,516	2,024	1,241
מימוש קרן הון הפרשי תרגום כתוצאה מהשגת שליטה	7,423	-	-
	207,832	(29,220)	5,793
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות	(44)	154	(124)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(60)	3,001	4,633
עליה (ירידה) בספקים	550	(42)	195
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	2,445	1,928	(699)
	2,891	5,041	4,005
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(28,855)	(5,891)	(1,111)
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה			
השקעה בחברות מוחזקות באמצעות השקעה הונית והלוואות	(220,144)	(358,676)	(49,572) (*)
הוצאות נדחות לזמן ארוך	(436)	(299)	-
שינוי במזומנים המוגבלים בשימוש	(28,700)	-	-
סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים	(7,490)	-	(432)
רכישת רכוש קבוע	(573)	(1,076)	(365)
מתן הלוואה לצד קשור	-	(900)	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(257,343)	(360,951)	(50,369)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
פירעון קרן התחייבויות בגין חכירה	(638)	(62)	(59)
הנפקת אג"ח סדרה ב'	179,501	-	-
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות החברה	-	6,909	720
תמורה ששולמה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(1,800)	-
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה	-	372,993	169,268
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	178,863	378,040	169,929
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(107,335)	11,198	118,449
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	143,031	131,833	13,384
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	35,696	143,031	131,833

(*) 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 2022

1. כללי:

א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 9ג' 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 ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון למועד הדוח, החברה הינה חברת השקעות הפועלת בתחום האנרגיה המתחדשת. בעלת השליטה בחברה הינה ג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן: "ג'נריישן") אשר מחזיקה, באמצעות סולגרין החזקות בע"מ, בכ-57.52% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, ניהול והפעלה תפעול ותחזוקה של מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בישראל ובחו"ל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית (לרבות בשילוב אגירה) ושל מערכות אגירת אנרגיה (stand alone) ומכירת החשמל המיוצר במתקנים אלו. החל מדוחותיה של החברה לרבעון השלישי לשנת 2021, לחברה מגזר פעילות נוסף, מכירת מערכות פוטו-וולטאיות ביתיות בארה"ב. בנוסף, לחברה פעילות בתחום ייזום והקמה של מערכות אגירת אנרגיה בחצרי הלקוח ופעילות הספקת חשמל ללקוחות פרטיים ומסחריים בישראל, אשר תוצאותיהן הכספיות בשנת הדיווח אינן מהותיות.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה נכסים מניבים בהספק כולל של כ- 103 מגה-וואט מותקן; נכסים בהקמה ולקראת הקמה בהספק כולל של כ-238 מגה-וואט מותקן וכ-33.5 מגה-וואט שעה קיבולת אגירה; נכסים בשלבי ייזום ופיתוח מתקדם בהספק כולל כ-458 מגה-וואט וכן, נכסים בשלבי ייזום שונים בהספק כולל של כ-357 מגה-וואט מותקן וכ-5,485 מגה-וואט שעה קיבולת אגירה. (לפרטים נוספים ראה ביאור בדוח המאוחד 10).

ג. מצב עסקי החברה

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 לחברה הפסד נקי בסך של כ-239 מיליוני ש"ח וכן תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-29 מיליוני ש"ח. יתרת המזומנים של החברה בדוח הכספי הנפרד ליום זה עומדת על סך של כ-36 מיליוני ש"ח.
בנוסף, להלן מספר מקורות כספיים משמעותיים שעומדים ויעמדו לרשות החברה:

1. ביום 5 בפברואר, 2023 קיבלה החברה מבעלת השליטה הלוואה מזכה (שאינה נושאת ריבית או הצמדה) בסך 100 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם ההלוואה המזכה, פירעון ההלוואה יבוצע מתמורת גיוס הון של החברה (כפי שייקבע על ידי החברה), כאשר בעלת השליטה התחייבה להשתתף בגיוס ההון ולאפשר את הפירעון כאמור בהתאם לתנאי גיוס ההון אותם תקבע החברה. ככל שלא יבוצע גיוס הון כאמור, ההלוואה תיפרע ביום 1 באפריל 2024.
2. ביום 19 בדצמבר 2022, חתמה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה אשר התאגדה באיטליה) על הסכם מימון ביחס למתקנים המניבים באיטליה, אשר מכוחו החברה צפויה למשוך כ- 56 מיליון ש"ח במהלך שנת 2023.

כמו כן, עם השלמת הרכישות של הנכסים המניבים באיטליה, החברה צופה השפעה חיובית מהותית על התזרים מפעילות שוטפת. במקביל, בוחנת החברה חלופות אפשריות נוספות (בשלבי בחינה שונים) כגון חלופות מימון נוספות, גיוס הון ו/או חוב, כניסת שותפים עסקיים וזאת על מנת להשיג את האמצעים שידרשו לה כדי לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעונן. בהתאם לתחזית תזרים המזומנים של החברה ולאמור לעיל, דירקטוריון החברה והנהלתה בחנו את התחייבויותיה של חברה וכן את התוכניות, ההנחות והתחזיות לגבי מקורות האפשריים העומדים לרשות החברה, בהתבסס על הנתונים שבידיהם למועד אישור הדוחות הכספיים, ומצא אותן כנאותות וסבירות.
בהתאם להנחות ותחזיות אלו, סבור דירקטוריון החברה כי למועד אישור הדוחות הכספיים, תוכל החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.

2. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 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 והמציגים 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.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. 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. 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.

4. מזומנים ושווי מזומנים:

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח	30,300	142,948
מזומנים ושווי מזומנים נקובים בדולר	121	52
מזומנים ושווי מזומנים נקובים ביורו	5,275	31
	35,696	143,031

6. רכוש קבוע:

ההרכב:

	קולטים למערכות פוטו-וולטאיות	ממירים למערכות פוטו-וולטאיות	שיפורים במושכר ואחרים	סך הכל	נכס זכות שימוש
			אלפי ש"ח		
עלות:					
יתרה ליום 1 בינואר 2022	2,346	348	1,335	4,029	952
תוספות	-	-	572	572	1,850
גריעות	-	-	-	-	-
עלות ליום 31 בדצמבר 2022	2,346	348	1,907	4,601	2,802
פחת שנצבר:					
יתרה ליום 1 בינואר 2022	589	132	419	1,140	218
פחת	134	29	441	604	391
גריעות	-	-	-	-	-
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2022	723	161	860	1,744	609
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022	1,623	187	1,047	2,857	2,193

	קולטים למערכות פוטו-וולטאיות	ממירים למערכות פוטו-וולטאיות	שיפורים במושכר ואחרים	סך הכל	נכס זכות שימוש
			אלפי ש"ח		
עלות:					
יתרה ליום 1 בינואר 2021	2,652	324	618	3,594	952
תוספות	333	24	717	1,074	-
גריעות	(639)	-	-	(639)	-
עלות ליום 31 בדצמבר 2021	2,346	348	1,335	4,029	952
פחת שנצבר:					
יתרה ליום 1 בינואר 2021	658	104	137	899	146
פחת	148	28	282	458	72
גריעות	(217)	-	-	(217)	-
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2021	589	132	419	1,140	218
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	1,757	216	916	2,889	734

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 11(ב)(1) בדוח המאוחד.

8. אגרות חוב:

הנפקת אגרות חוב

ביום 3 במאי 2022, הנפיקה החברה 181,981,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 2 במאי 2022 על פי תשקיף המדף של החברה מיום 25 באוקטובר 2021, במסגרתו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), כאשר אגרות החוב (סדרה ב') הינן צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן בגין חודש מרץ 2022.

בהתאם לתנאי אגרות החוב, החברה נדרשת לעמוד בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(א) ההון העצמי לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים;

(ב) יחס ההון העצמי סולו לסך מאזן נטו סולו לא יפחת מ-30% במשך שני רבעונים רצופים;

(ג) החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, היחס בין החוב הפיננסי נטו מאוחד ל-EBITDA המתואם של החברה לא יעלה על 15 במשך שני רבעונים רצופים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים (א) ו- (ב) לעיל (ההתניה הפיננסית בסעיף (ג) לעיל תיבחן החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023).

להלן פרטים נוספים בגין ההנפקה:

תעודת התחייבות	סכום נטו שהתקבל בהנפקה	בסיס הצמדה	ריבית נקובה	תנאי פרעון	ריבית אפקטיבית	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022	
						שוטף	לא שוטף
			%		%	אלפי ש"ח	
סדרה ב'	179,501 אלפי ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה של 2,480 אלפי ש"ח)	צמוד מדד	2.95	5% - 31/12/2023 15% - 31/12/2024 25% - 31/12/2025 40% - 31/12/2026 31/12/2027	3.3	9,304	176,781

אמת מידה	ההתחייבות לאמת המידה	אופן עמידת החברה באמת המידה נכון ליום 31/12/2022
הון עצמי מינימאלי	300 מיליון ש"ח	472 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי למאזן	30%	75%

9. ערבויות:

א. בסוף שנת 2020, זכתה החברה בהספק מצרפי של 95.6 מגה-וואט (הספק מותקן של כ-210 מגה-וואט) במסגרת הליך תחרותי 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. החברה התחייבה לשמור על שיעור מזומנים נזילים בשיעור של 50% מסכום ערבות ההקמה. המועדים המחייבים והמועדים המחייבים המירביים שנקבעו בהליך תחרותי אגירה מס' 2 הוארכו בתקופה של חודש וחצי ובתקופה נוספת של שלושה חודשים ללא תוספת ערבות ובאופן שאינו פוגע בתקופת ההפעלה המסחרית.

ב. בתקופת הדוח העמידה החברה היזמית ביוון, באמצעות החברה, ערבויות הצעה בסכום כולל של כ- 5.5 מיליון אירו, עבור 8 פרויקטים ביוון בהספק מותקן כולל של 200 מגה-וואט. נכון לתאריך הדוח, מלוא הערבות הוחזרה לחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 20 בדוחות המאוחדים).

ג. במסגרת הגשת ההצעה למכרז דימונה, העמידה החברה ערבות הגשה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. תוקף הערבות הוארך עד ליום 6 במרץ 2023 בהתאם לבקשת וועדת המכרזים והערבות הוחזרה לחברה בתאריך זה.

ד. במסגרת הסכם שכירות המשרדים, העמידה החברה ערבות בסך 0.7 מ' ש"ח לבעל הנכס.

ה. במסגרת הגשת ההצעה למכרז רמת חובב ורמת בקע אשר פורסמו על ידי רמ"י, העמידה החברה ערבויות הצעה בסך של 5 מיליון ש"ח כל אחת, אשר עם הודעת הזכייה חולטו בהתאם להוראות מסמכי המרכזים.

10. עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

ביום 8 בפברואר 2022, התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב לרכישת 100% ממניות סינרג'י, כנגד הקצאת מניות החברה ותשלום במזומן לבעלי מניות סינרג'י. ביום 26 במאי 2022, הוחלט על הפסקת המשא ומתן בין הצדדים.

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 10 בדוחות המאוחדים).

ג. שיתוף פעולה בתחום אגירת אנרגיה באירופה

ביום 23 בדצמבר 2021, התקשרה החברה עם Tricera Energy GMBH, חברה יזמית הפעילה בתחום אגירת אנרגיה בשילוב אנרגיות המתחדשות באירופה ("טריסרה"), בהסכם לפיתוח פרויקטים בייזום באירופה בתחום אגירת האנרגיה בשילוב חלקי של אנרגיה מתחדשת ("הסכם הפיתוח"). (לפרטים נוספים ראה ביאור 28(ה) בדוחות המאוחדים).

ד. הקצאה פרטית לנושאי משרה בחברה:

ביום 15 במאי 2022, הקצתה החברה ליו"ר הדירקטוריון למר גל בוגין (להלן –"יו"ר הדירקטוריון היוצא" או "מר בוגין") , למנכ"ל החברה היוצא, מר תום שפרן (להלן – מנכ"ל החברה היוצא") ולמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה מר גיא ליברמן (להלן – "משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים היוצא"), בהתאם לתנאי כהונתם והעסקתם, 71,121, 53,341 ו-50,733 אופציות, בהתאמה, ובסך הכל כמות של 175,195 אופציות הניתנות למימוש ל-175,195 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה. האופציות האמורות תהוונה לאחר מימושן כ-0.6% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-0.6% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה על בסיס דילול מלא.

האופציות תבשלנה על פני תקופה בת שלוש שנים (כאשר כל שנה תבשלנה שליש מהאופציות) וזאת החל מחלוף שנה ממועד הקצאתן. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש עד לתום 3 שנים ממועד הבשלתה. השווי ההוגן של הממוצע של כל אופציה עמד על 8.43 ש"ח והתבסס על נוסחת בלאק אנד שולס, זאת בהתאם להנחות הבאות : (א) מחיר מניה 24.21 ש"ח ; (ב) סטיית תקן של כ- 0.4 ; (ג) ריבית חסרת סיכון של כ-2% ; (ד) משך חיי אופציה 3 שנים ממועד ההבשלה ; (ה) מחיר מימוש של 24.81 ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 סך של 175,195 פקעו בעקבות סיום כהונה של נושאי המשרה.

ה. מתן מענקים לנושאי משרה בחברה וכן אישור יעדים לשנת 2022 ליו"ר הדירקטוריון:

ביום 12 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן מענקים בגין שנת 2021 ליו"ר הדירקטוריון היוצא, מנכ"ל החברה היוצא ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים היוצא של החברה בסך של 300 אלפי ש"ח, 100 אלפי ש"ח ו-107.5 אלפי ש"ח, בהתאמה. יצוין כי המענקים האמורים למנכ"ל החברה היוצא ולמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים היוצא של החברה הינם בנוסף למתן מענקים בשיקול דעת בסך של 150 אלפי ש"ח ברוטו ו-142.5 אלפי ש"ח ברוטו, בהתאמה, אשר תשלומם אושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה כמו כן, אישרה האסיפה הכללית האמורה קביעתם של יעדים מדידים למתן מענק שנתי לשנת 2022 ליו"ר דירקטוריון היוצא.

ו. מינוי יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה וסיום כהונתו של יו"ר הדירקטוריון היוצא:

ביום 7 ביולי 2022, החל מר פרשר לכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בד בבד עם סיום כהונתו של יו"ר הדירקטוריון היוצא של החברה . בימים 5 ו-7 ביולי 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר פרשר בתוקף ממועד מינויו כאמור, רבות הענקתן של 434,575 אופציות לא רשומות למסחר. לפרטים אודות הקצאת אופציות כאמור ראה ביאור 25 לעיל.

ביום 7 בספטמבר, 2022, אושרו על-ידי האסיפה הכללית של החברה, תנאי כהונתו והעסקתו של מר פרשר, הסכם סיום כהונתו של יו"ר הדירקטוריון היוצא ומדיניות התגמול המעודכנת.

ז. מינוי סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל לחברה וסיום כהונתו של סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל היוצא:

ביום 25 באוקטובר 2022 חדל לכהן מר גיא ליברמן כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה (להלן- "משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים היוצא").
ביום 20 בדצמבר 2022 החל לכהן מר ירון אמזלג כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים של החברה.

10. עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

ח. הקצאה פרטית לעובדים ונושאי משרה:

ביום 21 בדצמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 20 בנובמבר 2022 הקצאה ל-4 נושאי משרה בחברה וכן ל- 18 עובדי החברה (ביחד: "הניצעים") הקצאה של של 2,836,358 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש, באמצעות מנגנון מימוש נטו בלבד למניות רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, שתהוונה לאחר הקצאתן כ-9.21% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ- 8.88% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה על בסיס דילול מלא ("מניות רגילות" ו-"האופציות", בהתאמה).
יצוין, כי עם הקצאת האופציות כאמור, תבוטלנה 198,697 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש למניות רגילות, אשר הוענקו לעובדים ונושאי משרה בחברה.
מחיר המימוש של 2,279,273 אופציות מתוך הכמות הכוללת יעמוד על סך של 13.76 ש"ח ומחיר המימוש של יתרת 557,085 אופציות מתוך הכמות הכוללת (אשר תוקצינה לנושא משרה) יעמוד על 10.65 ש"ח, כאשר האופציות תבשלנה כדלקמן: (א) 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנה ממועד הקצאתן; (ב) 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנתיים ממועד הקצאתן; ו-(ג) 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד הקצאתן.
השווי ההוגן התבסס על נוסחת בלאק אנד שולס, שחושבה על בסיס ההנחות הבאות:

- שער הנעילה של מחיר מניית החברה נכון ליום 20 בדצמבר 2022 – 9.82 ש"ח.
- מחיר המימוש של האופציות –13.76 ש"ח ו- 10.65 ש"ח, בהתאמה.
- משך החיים הצפוי של האופציות – לאופציות המוענקות לניצעים תקופה חוזית של 6 שנים ממועד ההקצאה. הונח כי האופציות ימומשו בתום אורך החיים החוזי שלהן.
- מנות האופציה – האופציות יבשילו בשלוש מנות כמפורט בסעיף 2.3 לעיל.
- תנודתיות צפויה – נעשה שימוש בסטיית התקן ההיסטורית של החברה לתקופה התואמת את משך חיי האופציות למועד ההקצאה. התנודתיות אשר שימשה בחישוב שוויה ההוגן של האופציה הינה 37.62% (בהתאם לתקופה החוזית של האופציה).
- מחיר המימוש של האופציות כפוף, בין היתר, להתאמות בגין חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה, ולפיכך הונח כי שיעור הדיבידנדים החזוי הוא 0%.
- שיעור ריבית חסרת סיכון – שיעור הריבית שנלקחה תואמת את משך החיים הצפוי של האופציות ובהתבסס על נתוני אג"ח ממשלת ישראל שאינן צמודות מדד. שיעור הריבית אשר שימש בחישוב שוויה ההוגן של האופציה הינו 3.43%.

ביום 16 במרץ 2023 הקצתה החברה 2,030,012 אופציות לא רשומות למסחר מתוך האופציות האמורות מתוכן כ- 1,472,928 במחיר מימוש של 13.76 ש"ח כאשר מחיר המימוש של 557,085 הינו כ-10,65 ש"ח זאת כנגד ביטולן של 94,489 אופציות לא רשומות למסחר.

11. אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. זכייה במכרזי רמ"י:

ביום 2 בינואר 2023, קיבלה החברה הודעה על בחירת הצעתה כזוכה במכרז בש/329/2021 – רמת חובב, ובמכרז בש/234/2021 – רמת בקע, שפורסמו על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לחכירת קרקעות בהיקף של כ-1,400 דונם כל אחת, בשטח המועצה המקומית התעשייתית נאות חובב, ובשטח גלילי (בסמוך לרמת בקע), לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקטים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (בהתאמה, "מכרז רמת חובב"; "מכרז רמת בקע"; ויחד – "המכרזים"). יצוין, כי החברה העמידה ערבות הצעה ביחס לכל אחד מהמכרזים בסך של 5 מיליון ש"ח, אשר עם זכיית החברה במכרזים, חולטו ערבויות אלה בהתאם להוראות מסמכי מכרזים אלה.

ביום 25 בינואר 2023 הודיעה החברה על החלטת דירקטוריון החברה לוותר על מימוש זכיית החברה במכרז נאות חובב, בשים לב לזכיתה המקבילה של החברה במכרז רמת בקע, הצורך של החברה למקד את מאמציה הניהוליים, התפעוליים והכספיים בקידום תכנית העבודה והתוכנית האסטרטגית ארוכת הטווח של החברה, לצד מימוש הזכייה במכרז רמת בקע.

ביחס למכרז רמת בקע, מאז זכייתה במכרז רמת בקע, פעלה החברה באופן אינטנסיבי בקידום תהליכים אשר יאפשרו את מימוש הזכייה, ובכלל זה, פנתה למנהל התכנון לשם קבלת המלצה תכנונית המהווה תנאי סף לקידום הסמכת ממשלה לטובת הגשת תכנית לתשתית לאומית ("יות"ל") לתחנות כוח פוטו-וולטאיות בהתייחס לקרקע מושא המכרז, וכן, קיבלה אישור מגוף בנקאי לנטילת חוב ביחס למימון התשלום הראשון שהחברה נדרשת לשלם בהתאם למסמכי מכרז רמת בקע (20% מסכום ההצעה; "התשלום הראשון").

לאחר הזכייה התהוו מספר אירועים (חיצוניים) מהותיים וכבדי משקל הנוגעים לפרויקט רמת בקע אשר יוצרים חשש ממשי ביחס ליכולת מימוש הזכייה והקמת פרויקט בר קיימא בקרקע מושא מכרז רמת בקע. החברה פנתה לרמ"י במספר בקשות, לנוכח האירועים שהתהוו, ובמסגרתן ביקשה, בין היתר, להאריך את המועד לתשלום הראשון, על מנת לאפשר לחברה לבחון, האם קיימות אפשרויות תכנוניות רלבנטיות אשר יאפשרו את מימוש הזכייה במכרז על אף האירועים שהתהוו, בקשותיה של החברה נענו בשלילה.
לאור האמור, ובשל העובדה כי האירועים שהתהוו יוצרים חשש ממשי ביחס ליכולת מימוש הזכייה והקמת פרויקט בר קיימא בקרקע, ובשים לב למועד התשלום הראשון, החליט דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2023 שלא לממש את הזכייה במכרז רמת בקע על רקע הנסיבות האמורות, וכן, לפעול מול רמ"י ביחס להשבת ערבות ההצעה שהועמדה על ידי החברה בקשר עם המכרז.

ב. העמדת הלוואה מזכה:

1 ביום 5 בפברואר, 2023 קיבלה החברה מבעלת השליטה הלוואה מזכה (שאינה נושאת ריבית או הצמדה) בסך 100 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם ההלוואה המזכה, פירעון ההלוואה יבוצע מתמורת גיוס הון של החברה (כפי שייקבע על ידי החברה). ככל שלא יבוצע גיוס הון כאמור, ההלוואה תיפרע ביום 1 באפריל 2024.

****

סולגרין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה
ליום 31 בדצמבר 2022

(מבוקרים)

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
<u>סולגרין בע"מ</u>

מבוא

ביקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של סולגרין בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדוח המאוחד פרופורמה על הרווח או הפסד והרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוח פרופורמה זה הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותינו היא לחוות דעה על דוח פרופורמה זה בהתבסס על ביקורתינו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר הכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-82% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

המידע הכספי לתקופה זו של אותה חברה בוקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הביקורת של רואי החשבון האחרים.

היקף הביקורת

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

מסקנה

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוח מאוחד פרופורמה הנ"ל משקף באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את תוצאות פעולותיהן פרופורמה של החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 במרץ, 2023

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 91451 0
ת.ד. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2022		
	לפני אירוע הפרופורמה בחברה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת חשמל	106,381	-	106,381
היטל בגין הכנסות ממכירת חשמל	(22,955)	-	(22,955)
הכנסות ממכירת מערכות לייצור חשמל	122,344	62,684	185,028
הכנסות אחרות	24,459	1,743	26,202
	230,229	64,427	294,656
אחזקת מערכות ואחרות	13,877	-	13,877
עלות מכירת חשמל ומערכות לייצור חשמל	111,325	48,798	160,123
עלות מכירה ושיווק של מערכות לייצור חשמל	61,311	26,350	87,661
הוצאות ייזום	13,894	-	13,894
שכר ונלוות	54,573	18,317	72,890
מנהלה, מטה ואחרות	29,929	5,003	34,932
הוצאות אחרות	1,191	7	1,198
	286,100	98,475	384,575
הפסד לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות	(55,871)	(34,048)	(89,919)
רווח הון	1,651	78	1,729
הפסד מירידת ערך מוניטין	(119,348)	-	(119,348)
פחת והפחתות	(69,465)	(3,357)	(72,822)
הפסד לפני מימון ומיסים	(243,033)	(37,327)	(280,360)
הוצאות מימון	(39,692)	(408)	(40,100)
הכנסות מימון	1,013	(103)	910
הוצאות מימון, נטו	(38,679)	(511)	(39,190)
הפסד לאחר מימון, נטו	(281,712)	(37,838)	(319,550)
רווח הון מעלייה לשליטה	21,795	(21,795)	-
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(22,595)	22,363	(232)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	(282,512)	(37,270)	(319,782)
מיסים על ההכנסה	27,196	302	27,498
סך הכל הפסד לתקופה	(255,316)	(36,968)	(292,284)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולגרין בע"מ
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2022		
	לפני אירוע הפרופורמה בחברה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) כולל אחר:			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	(9,826)	-	(9,826)
מימוש קרן הון הפרשי תרגום לרווח והפסד כתוצאה מהשגת שליטה	7,423	(7,423)	-
הפרשי תרגום מטבע חוץ בשל פעילויות חוץ	56,002	(502)	55,500
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	53,599	(7,925)	45,674
סך הכל הפסד כולל לתקופה	(201,717)	(44,893)	(246,610)
הפסד לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(239,579)	(35,280)	(274,859)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(15,737)	(1,688)	(17,425)
	(255,316)	(36,986)	(292,284)
סך הכל הפסד כולל מיוחס ל:			
בעלים של החברה	(192,614)	(43,316)	(235,930)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(15,737)	(1,577)	(17,314)
סך הכל הפסד כולל לתקופה	(208,351)	(44,893)	(253,244)
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):			
הפסד למניה בסיסי ומדולל	(8.57)	(1.26)	(9.83)
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הפסד למניה:			
בסיסי ומדולל	27,962,916	-	27,962,916

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה.

סולגרין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

ביאור 1 - אירוע הפרופורמה

כאמור בביאור 7 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 30 במרץ, עם התבררות, שיעור ההחזקה הצפוי של החברה כפי שעלה מדוחותיה המבוקרים של Kuubix Global, החליטה החברה להמיר את ההלוואות ההמירות שהעמידה ל- Kuubix Global במסגרת השקעותיה בשנת 2021 ובהתאם ליחס ההמרה שהוסכם. לפיכך, עלתה החברה לשליטה עם שיעור החזקה של 96% מהונה של Kuubix Global, אשר בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 מהווה אירוע פרופורמה.
כאמור בביאור 7 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימו באותו תאריך, דוח רווח והפסד ודוח תזרים המזומנים לתקופה, מציג את תוצאות החברה המאוחדות. לאור ההחלטה להמיר את ההלוואות ההמירות להון בתום הרבעון הראשון (30 במרץ 2022), נתוני התקופה כוללים רבעון ראשון עם תוצאות סולגרין בלבד (הרוכשת החשבונאית), כאשר תוצאות Kuubix Global קיבלו ביטוי בחלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס לפי שיעור ההחזקה עובר למועד השגת השליטה (20.7%), והחל מרבעון שני עם תוצאות מאוחדות. בתקופות ההשוואה שלפני מועד השגת השליטה, ממועד השגת ההשפעה המהותית, מוצגות תוצאות Kuubix Global כחלק מסעיף חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס בלבד.
בהתאם לאמור, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נועדו לשקף את הדוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים של סולגרין יחד עם דוחותיה הכספיים של Kuubix Global, אילו השגת השליטה הושלמה ביום 31 בדצמבר 2020.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, בכפוף לאמור לעיל ובכפוף להנחות הפרופורמה המובאות בביאור 3 להלן, אשר יושמו בדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה אלה, הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שנסתיימה באותו תאריך, יש לעיין בדוחות פרופורמה אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

דוחות הפרופורמה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ביאור 3 - ההנחות המהותיות והעיקריות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

א. נתוני הפרופורמה נערכו על בסיס הנתונים הכספיים של סולגרין ושל Kuubix Global.

ב. הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הוצגו על מנת לשקף את תוצאות הפעילות של הקבוצה לו התרחשה השגת השליטה ביום 31 בדצמבר 2020.

ג. רווח ההון מהעלייה לשליטה, שרשמה סולגרין בגין הלוואת הבעלים שהומרה להון במסגרת העלייה לשליטה בוטל למפרע.

ד. רווח (הפסד) משיערוך הלוואה המירה, כמו גם הכנסות או הוצאות המימון שרשמו סולגרין ו- Kuubix Global בספריהן (בהתאמה) בוטלו למפרע.

ה. רווחי (הפסדי) אקוויטי שנרשמו בספרי סולגרין בגין השקעתה ב- Kuubix Global עובר למועד השגת השליטה, בוטלו למפרע.

ו. עלויות עסקה שנרשמו בספרי החברות אגב השקעתה של סולגרין בוטלו למפרע.

ז. עודפי העלות אשר הוקצו לנכסים הבלתי מוחשיים ולהכנסות הנדחות, אשר זוהו במועד השגת השליטה והמיסים הנדחים המיוחסים אליהם, הופחתו באופן הנדרש אילו השגת השליטה הושלמה ביום 31 בדצמבר 2020 ועל פי תקופת ההפחתה כפי שנקבעה לפי אורך החיים השימושי של הנכסים ותקופת ההכרה בהכנסה בגין ההכנסות הנדחות.

ח. חלק קרן ההון בגין הפרשי תרגום אשר מומש בספרי סולגרין לרווח או הפסד אגב השגת השליטה בוטל.

ט. הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ, חושבו למפרע אילו עודפי העלות אשר הוכרו אגב השגת השליטה היו מוכרים אילו השגת השליטה הושלמה ביום 31 בדצמבר 2020.

י. הרווח (ההפסד) למניה בנתוני הפרופורמה חושב למפרע.

ביאור 4 - דיווח מגזרי פרופורמה

תוצאות המגזרים מוצגות באותו האופן כמו בביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

	ייצור חשמל		מכירת מערכות לשוק הפרטי	סך הכל מגזרים בני דיווח	הוצאות שאינן מיוחסות	התאמות	סך הכל מאוחד
	ישראל	איטליה	ארה"ב				
				אלפי ש"ח			
				(בלתי מבוקר)			
הכנסות ממכירת חשמל	51,566	30,507	-	82,073	2,225	(872)	83,426
הכנסות ממכירת מערכות PV	-	-	185,028	185,028	-	-	185,028
הכנסות אחרות, נטו	46	1,086	25,070	26,202	-	-	26,202
עלות מכירת חשמל ומערכות לייצור חשמל	-	-	(224,991)	(224,991)	(2,290)	67,158	(160,123)
הוצאות אחזקה, ייזום, הנהלה וכלליות	(36,016)	(9,094)	(104,546)	(149,656)	(21,406)	(53,390)	(224,452)
רווח (הפסד) לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות	15,596	22,499	(119,439)	(81,344)	(21,471)	12,896	(89,919)
רווח הון	-	478	1,172	1,650	-	79	1,729
הפסד מירידת ערך מוניטין	-	-	-	-	-	(119,348)	(119,348)
פחת והפחתות	(26,039)	(19,849)	(9,640)	(55,528)	(442)	(16,852)	(72,822)
הוצאות מימון, נטו	(18,075)	(15,357)	(5,683)	(39,115)	(464)	389	(39,190)
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות	-	-	-	-	-	(232)	(232)
הפסד מאוחד לפני מיסים על הכנסה	(28,518)	(12,229)	(133,590)	(174,337)	(22,377)	(123,068)	(319,782)
מיסים על הכנסה	-	-		-	27,498	-	27,498
רווח (הפסד) נקי לתקופה	(28,518)	(12,229)	(133,590)	(174,337)	5,121	(123,068)	(292,284)

(1) הכנסות ממכירת חשמל באיטליה מוצגות נטו מהיטל ממשלתי (לפרטים נוספים ראו ביאור 28(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022).

*****

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	31.12.2022
תאריך הדוח	31.3.2023
תקופת הדוח	שנת 2022

תקנה 10א - תמצית דוחות על הרווח הכולל בחלוקה לרבעונים

	שנת 2022				סה"כ שנת 2022
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
הכנסות ממכירת חשמל	13,518	25,756	41,107	26,000	**106,381**
היטל בגין הכנסות ממכירת חשמל	-	(4,697)	(11,313)	(6,945)	**(22,955)**
הכנסות ממכירת מערכות לייצור חשמל	-	52,117	47,408	22,819	**122,344**
הכנסות אחרות	620	1,842	4,299	17,698	**24,459**
סך הכנסות	**14,138**	**75,018**	**81,501**	**59,572**	**230,229**
הוצאות שכירות	(2,530)	(2,006)	(3,545)	(3,614)	**(11,695)**
אחזקת מערכות ואחרות	(3,162)	(2,931)	(3,770)	(4,014)	**(13,877)**
עלות מכירת חשמל ומערכות לייצור חשמל	-	(38,479)	(37,501)	(35,345)	**(111,325)**
עלות מכירה ושיווק מערכות לייצור חשמל	-	(36,929)	(18,239)	(6,143)	**(61,311)**
שכר ונלוות	(3,063)	(20,849)	(16,093)	(14,568)	**(54,573)**
הוצאות ייזום	(3,304)	(3,644)	(3,218)	(3,728)	**(13,894)**
מנהלה, מטה ואחרות	(2,038)	(7,088)	(10,766)	(10,037)	**(29,929)**
הוצאות אחרות	(784)	(111)	(312)	16	**(1,191)**
סך הוצאות	**(14,881)**	**(112,037)**	**(93,444)**	**(77,433)**	**(297,795)**
רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות	**(743)**	**(37,019)**	**(11,943)**	**(17,861)**	**(67,566)**
רווח הון ממכירת מערכות סולאריות	-	382	20	1,249	**1,651**
פחת והפחתות	(6,089)	(44,011)	(19,998)	(103,323)	**(173,421)**
רווח (הפסד) לפני מימון ומסים	**(6,832)**	**(80,648)**	**(31,921)**	**(119,935)**	**(239,336)**
הוצאות מימון, נטו	(3,962)	(8,171)	(12,249)	(8,363)	**(32,745)**
רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו	**(10,794)**	**(88,819)**	**(44,170)**	**(128,298)**	**(272,081)**
רווח הון מעלייה לשליטה	21,795	-	-	-	**21,795**
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(22,486)	236	440	(785)	**(22,595)**
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**(11,485)**	**(88,583)**	**(43,730)**	**(129,083)**	**(272,881)**
מיסים על הכנסה	1,152	4,374	8,406	10,471	**24,403**
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	**(10,333)**	**(84,209)**	**(35,324)**	**(118,612)**	**(248,478)**
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	12,016	27,315	3,874	10,394	**53,599**
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	**1,683**	**(56,894)**	**(31,450)**	**(108,218)**	**(194,879)**

<u>תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך</u>

ביום 24 באוקטובר 2021, פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 25 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-159213) ("**תשקיף המדף**").

ביום 3 במאי 2022, הנפיקה החברה 181,981,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ב')**"), מכוח תשקיף המדף ובהתאם לדוח הצעת מדף מיום 2 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-053623). תמורת ההנפקה עמדה על כ-182 מיליון ש"ח ברוטו ("**תמורת ההנפקה**").

תמורת ההנפקה, שימשה ו/או תשמש את החברה למימון פעילותה השוטפת, ובכלל זה, רכישת נכסים מניבים באיטליה, וכן הקמה וייזום של פרויקטים בישראל ובאירופה.

לפרטים נוספים בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 27 בדצמבר 2021, 2 ו-3 במאי 2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-114190, 2022-01-053623, 2022-01-054112, בהתאמה), נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2022 – פרטים אודות תעודות התחייבות שבמחזור וכן ביאור 6 לדוחות הכספיים.

תקנה 11 - <u>השקעות בתאגידים מוחזקים ובחברות בנות וכלולות מהותיים ליום 31.12.2022:</u>

שם התאגיד	שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים בחברה המוחזקת	סוג המניה	סך המניות בהון המונפק והנפרע של החברה המוחזקת או ניירות הערך ההמירים	שווים הנקוב של המניות או ניירות הערך ההמירים (ש"ח)	ערכם בדוח הכספי והנפרע של החברה (אלפי ש"ח)(1)	הלוואות ליום 31 בדצמבר 2022			
						יתרה (אלפי ש"ח)	מועד פדיון	תנאי הצמדה	% ריבית
Italia Solegreen S.A.S	100%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	220,117	218,867	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	לא צמוד	3%-4.97%
Solegreen USA Inc.	100%	רגילה	1,000	0.03	215,759	247,896	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	לא צמוד	1.20%
רקיע סולאר, שותפות מוגבלת	66.67%	זכויות החזקה בשותפות	ל.ר	ל.ר	12,866	20,844	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	-	הלוואת בעלים 7.4%
סולגרין לומיסן, שותפות מוגבלת	85%	זכויות החזקה בשותפות	8,415	8,415	14,134	13,819	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	מדד מחירים לצרכן	הלוואת בעלים 6%
גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ	82.50%	רגילה	204,082	2,041	59,724	7,498	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	מדד מחירים לצרכן	הלוואות קיימות למועד הרכישה 3.6%
						6,364	בהתאם לתזרים הפנוי לחלוקה	מדד מחירים לצרכן	הלוואת בעלים 6%
נובה סולאר בע"מ	100%	רגילה	501	501	40,843	-	-	-	-

(1) כולל יתרות בינחברתיות

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	תמורה באלפי ש"ח
2022	השקעה	סולגרין רופטוס, שותפות מוגבלת	9,130
2022	השקעה	סולגרין לומיסן, שותפות מוגבלת	12,201
2022	השקעה	Solegreen Italia Sas	168,773
2022	השקעה	Solegreen USA. Inc	113,069

תקנה 13 - הכנסות (הפסדים) של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן (באלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2022

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
סולגרין רופטופס, שותפות מוגבלת	(5,475)	-	-	-	1,351	-	-	-
גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ	(5,208)	-	-	-	2,323	-	-	-
סולגרין לומיסן, שותפות מוגבלת	(1,304)	-			329			
Solegreen Italia S.A.S	(8,437)	(494)	-	-	6,537	-	-	-
Solegreen USA .Inc	(182,302)	6,814	-	-	2,443	-	-	-

תקנה 20 - מסחר בבורסה

ביום 3 במאי 2022, נרשמו למסחר 181,981,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), כמפורט בתקנה 10ג. לעיל.

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 2022, 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):

	פרטי מקבל התגמולים			תגמולים בעבור שירותים[1]						סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון ליום 31.12.22[2]	שכר (אלפי ש"ח)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ (אלפי ש"ח)	אחר	
גלעד כהן (1)	מנכ"ל Solegreen USA Inc ("**סולגרין USA**")	100%	-	1,436	-	32	-	-	-	1,468
אלדד לדור פרשר (2)	יו"ר דירקטוריון	50%	-	497	-	743	-	-	-	1,240
תום שפרן (3)	מנכ"ל (לשעבר)	100%	-	968	250(*)	-	-	-	-	1,218
גיא ליברמן (4)	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים (לשעבר)	100%	-	895	250(*)	-	-	-	-	1,145
אלכס פרבר (5)	CTO	100%	0.14%	754	115	245	-	-	-	1,114

*מענק בגין שנת 2021 כפי שאושר באסיפה הכללית של החברה ביום 12 במאי 2022.

(ב) להלן פירוט התגמולים לנושאי המשרה הבכירה:

1. **גלעד כהן, מנכ"ל סולגרין USA עד לחודש דצמבר 2022.**

מר גלעד כהן ("**מר כהן**") כיהן כמנכ"ל סולגרין USA,[3] החל מיום 15 באוגוסט 2021 וזאת עד ליום 2 בדצמבר 2022. בהתאם להסכם העסקתו, מר כהן היה זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של 25 אלפי דולר כולל החזר הוצאות, וכן להטבות ותנאים סוציאליים בהתאם לדין החל בקליפורניה לרבות: 20 ימי חופשה שנתיים, 10 ימי חג לאומיים, חופשת מחלה והפקדות לתכנית 401K. כמו-כן, העמידה החברה לטובת מר כהן רכב, טלפון נייד ומחשב.

בנוסף, הקצתה החברה למר כהן 41,124 כתבי אופציה, ללא תמורה, לרכישת מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים אודות האופציות האמורות, ראו דוח מיידי על הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה מיום 26 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-070963).

ביום 2 בדצמבר 2022 סיים מר כהן את כהונתו כמנכ"ל סוגלרין יו.אס. כאשר על-פי הסכם העסקתו, סיום העסקתו של מר כהן היה בהודעה של 90 יום של כל צד למשנהו. בהתאם להסכמות בין הצדדים החברה פדתה את תקופת ההודעה המוקדמת לה היה זכאי מר כהן.

2. **אלדד לדור פרשר, יו"ר דירקטורין פעיל**

מר אלדד לדור פרשר ("**מר פרשר**") מכהן כיו"ר הדירקטוריון הפעיל של החברה החל מיום 10 ביולי 2022. בהתאם לתנאי העסקתו כפי שאושרו באסיפה הכללית של החברה ביום 7 בספבטמר 2022, מר פרשר זכאי לשכר חודשי שכולל שכר בסיס, ברוטו בסך 50 אלף ש"ח והחזר הוצאות כמקובל בחברה וכן להטבות נלוות ולתנאים סוציאליים, כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, 10 ימי חופשה שנתיים, חופשת מחלה ודמי הבראה באופן יחסי להיקף משרתו, כמקובל ובהתאם לדין. בנוסף, החברה מעמידה למר פרשר רכב בהתאם לתקרה הקבועה במדיניות תגמול שלה לנושא משרה בדרגתו ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך לצרכי מס הכנסה וכן טלפון נייד

1 במונחי עלות לחברה.
2 במונחי הון מונפק ונפרע בדילול מלא.
3 חברה המחוזקת ב-100% על ידי החברה

ומחשב. הסכם העסקתו של מר פרשר אינו קצוב בזמן וסיום העסקתו יהיה בהודעה מראש של 90 ימים של כל צד למשנהו.

בהתאם לתנאי העסקתו מר פרשר אינו זכאי למענק שנתי או כל מענק אחר. על אף האמור, מר פרשר יכול שיהיה זכאי למענק שנתי, בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שתהא מעת לעת, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

בנוסף, ביום 7 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת 434,575 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 434,575 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקה של מר פרשר ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 10 ביולי 2022, 30 באוגוסט 2022 ו-7 באוקטובר 2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-072375, 2022-01-089574 ו--2022-01-114976).

3. **<u>תום שפרן מנכ"ל החברה הקודם</u>**

מר תום שפרן ("**מר שפרן**") הועסק כמנכ"ל החברה החל מיום 13 בנובמבר 2018 ועד ליום 25 בינואר 2023. בהתאם לתנאי העסקתו כפי שאושרו על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 7 באוקטובר 2021 לאחר קבלת אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 16 ו-19 באוגוסט 2021, בהתאמה, מר שפרן היה זכאי, לשכר חודשי בסך של כ-50 אלף ש"ח לרבות תנאים סוציאליים ולהוצאות בגין רכב וטלפון נייד, שהשתלמו למר שפרן החל ממועד אישור הדירקטוריון האמור.

ביום 12 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מהימים 21 ו-30 במרץ 2022, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר שפרן בגין שנת 2021, בסך של 250 אלפי ש"ח.

4. **<u>מר גיא ליברמן, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים הקודם</u>**

מר גיא ליברמן הועסק ("**מר ליברמן**") כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 16 בדצמבר 2019 וכמשנה למנכ"ל החל מיום 26 באוגוסט 2021 זאת עד ליום 25 באוקטובר 2022. בהתאם להסכם העסקתו, מר ליברמן היה זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של 47.5 אלפי ש"ח, לרבות הוצאות בין רכב וטלפון נייד.

ביום 12 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והידרקטוריון מהימים 21 ו-30 במרץ 2022, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר ליברמן בגין שנת 2021, בסך של 250 אלפי ש"ח.

5. **<u>מר אלכס פרבר , סמנכ"ל טכנולוגיות</u>**

מר אלכס פרבר, מכהן כסמנכ"ל הנדסה והקמה של החברה החל מחודש מאי 2019 וכן החל מחודש ינואר 2023 כסמנכ"ל טכנולוגיות של החברה. בהתאם להסכם העסקתו, מר פרבר היה זכאי לשכר חודשי בסך של 38.5 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 מיידי על הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה מיום 24 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-092736).

כמו-כן, 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 מיידי על הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה מיום 26 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-070963).

בימים 20 בנובמבר 2022 ו-21 בדצמבר 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכון לתנאי העסקתו של מר פרבר, במסגרתו נקבע כי מר פרבר יהיה זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-45 אלף ש"ח. בנוסף, באותם מועדים אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון את הקצאתן של 291,448 אופציות ללא תמורה, לרכישת מניות רגילות של החברה, וביטול של 40,000 אופציות ו- 34,955 אופציות אשר הוענקו למר פרבר בחודש אוגוסט 2020, ובחודש אוגוסט 2021, בהתאמה, כמפורט לעיל. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי (משלים) על הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה מיום 1 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013410).

לאחר תאריך הדוח בימים 28 במרץ 2023 ו-30 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול והדירטוריון, בהתאמה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, מענק שנתי למר פרבר בסך של 115 אלפי ש"ח.

6. **<u>דירקטורים</u>**

הדירקטורים בחברה 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.

יצוין כי הדירקטורים מטעם בעלת השליטה הודיעו לחברה על המחאת זכותם לקבלת הגמול האמור לג'נריישן קפיטל, או לחברת הניהול שלה.

<u>תקנה 21א - השליטה בתאגיד</u>

ג'נריישן קפיטל בע"מ ("**ג'נריישן קפיטל**") הנה בעלת השליטה בחברה ומחזיקה בכ-57.52% 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.

<u>תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או עסקאות שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן</u>

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:

<u>(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</u>:

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 20 בנובמבר 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה הארכת התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לתקופת ביטוח נוספת של שנה החל מיום 12 בדצמבר 2022, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

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 שנתית בסך של עד כ-61.2 אלפי דולר ארה"ב ו-(ד) סייגים כמקובל בפוליסות ביטוח דומות.

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.

4. עסקה מזכה להעמדת הלוואה לחברה על ידי בעלת השליטה

ביום 24 בינואר 2023, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 23 בינואר 2023 ו-24 בינואר 2023, בהתאמה, התקשרה החברה עם בעלת השליטה, ג'נריישן קפיטל, בהסכם להעמדת הלוואה לחברה על ידי ג'נריישן קפיטל בסך של 100 מיליון ש"ח ("**ההלוואה**"; ו-"**הסכם ההלוואה**", בהתאמה). בהתאם להסכם ההלוואה, ההלוואה אינה נושאת ריבית והצמדה ואינה מובטחת בבטחונות כלשהם.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי אין בהעמדת ההלוואה כאמור על-ידי בעלת השליטה אלא כדי לזכות את החברה, ולפיכך היא מהווה עסקה מזכה כמשמעה בתקנה 1(2) לתקנות ההקלות.

פירעון ההלוואה יבוצע מתמורת גיוס הון על ידי החברה, ככל שיבוצע, וזאת לאחר שדירקטוריון החברה הסמיך את הנהלתה לבחון ביצוע גיוס הון כאמור לאחר פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, במסגרת הצעה לציבור או הצעה בדרך של זכויות לבעלי המניות של החברה. ככל שלא יבוצע גיוס הון כאמור, ההלוואה תיפרע ביום 1 באפריל 2024.

יצוין כי הצעה לציבור או הצעה בדרך של זכויות של החברה, כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של החברה ולקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ואין כל וודאות כי גיוס הון כאמור אכן יבוצע ו/או מה יהיו תנאיו. החברה אינה מתחייבת לביצוע הצעה לציבור או הצעה בדרך של זכויות כאמור.לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 25 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-009619 ו- 2023-01-009622).

<u>תקנה 24(א) - החזקות בעלי עניין</u>

לפירוט בעלי עניין ונושאי משרה בכירה אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-003331), וכן מיום 16 במרץ 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-028029)

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 31.3.2023

סלגן מניה רגילה - מס' נייר ערך 1102235			
שם המחזיק	**מספר זיהוי**	**מען**	**מספר המניות המחוזקות**
מר זוהר יכיני	057182610	גורדון 16, רמה"ש	73
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	ז'בוטינסקי 7 , רמת-גן	27,963,979
סה"כ			***27,963,906***

תקנה 25א - המען הרשום של התאגיד ומספר טלפון

ראו בפתיח לפרק זה.

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

	אלדד לדור פרשר – יו"ר דירקטוריון	יוסף זינגר	ארז בלשה	נועם רובינזון	הראל שליסל	גונן ביבר	יובל בן זאב	אבנר נוה	רונית כהן
תעודת זהות	058368333	055741672	31993645	065933665	200706687	055962856	024181976	002853331	029070158
תאריך לידה	23.10.1963	14.4.1959	25.3.1975	11.2.1984	4.4.1988	21.8.1959	1.5.1969	12.2.1950	3.11.1971
מען להמצאת כתבי בי-דין	שדרות משה שרת 9, ירושלים	ניסים אלוני 10, תל אביב	ניסים אלוני 10, תל אביב.	ניסים אלוני 10, תל אביב.	ניסים אלוני 10, תל אביב.	יעקב מרידור 12, תל אביב	האתרוג 21 שהם	בוסתנאי 44, רמת השרון	גורדון 3ב', רמת השרון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	וועדה לבחינת הדוחות הכספיים (**"ועדת מאזן"**)	יו"ר ועדת המאזן; ועדת תגמול; ועדת ביקורת	יו"ר ועדת תגמול; יו"ר ועדת ביקורת; ועדת מאזן	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, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה	לא	יו"ר פעיל של ג'נריישן קפיטל, בעלת השליטה בחברה.	ממלא מקום מנכ"ל החברה; מנכ"ל ג'נריישן קפיטל, בעלת השליטה בחברה.	סמנכ"ל הכספים של ג'נריישן קפיטל, בעלת השליטה בחברה.	מנהל תחום אנרגיה של ג'נריישן קפיטל, בעלת השליטה בחברה.	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה	7.7.2022	2.10.2018	2.10.2018	12.9.2019	24.1.2023	16.12.2019	23.6.2022	15.11.2018	29.9.2013
השכלה	מוסמך במנהל עסקים – האוני' העברית י-ם; בוגר במנהל עסקים – האוני' העברית י-ם.	מוסמך במנהל עסקים, התמחות במימון, אוני' בר אילן; בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, אוני' בר אילן.	מוסמך בכלכלה, אוני' בר אילן; בוגר תואר במשפטים ובמנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה.	רישיון רו"ח ממועצת רו"ח בישראל; EMBA במנהל עסקים התמחות בניהול פיננסי, האוני' העברית י-ם; בוגר בחשבונאות וכלכלה, האוני' העברית י-ם.	מוסמך בכלכלה פיננסית – האוני' העברית י-ם; בוגר פכ"מ: פילוסופיה, כלכלה ומדעי המדינה – האוני' העברית י-ם.	בוגר בכלכלה וניהול – אוני' ת"א; מוסמך במנהל עסקים – אוני' ת"א.	מוסמך כלכלת עסקים (התמחות במימון) – אוני' ת"א; בוגר כלכלה וניהול – אוני' ת"א; קורס דירקטורים וקורס מו"מ – אוני' ת"א; קורס גישור.	קורס דירקטורים אוני' ת"א; קורסים במסגרת תכנית Executive MBA אוני' ת"א; בוגר בכלכלה ומנהל עסקים – אוני' בר אילן.	בוגר בכלכלה ומנהל עסקים – אוני' עברית י-ם; מוסמך במנהל עסקים – אוני' ת"א.
מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור	הפניקס חברה לביטוח בע"מ - יו"ר ועדת השקעות (אפריל 2021 עד היום); חברת גב-ים לקרקעות בע"מ - יו"ר דירקטוריון (2020-2022); בנק מזרחי טפחות בע"מ – מנכ"ל (2013-2020); קוויק סופר	יו"ר דירקטוריון פעיל בג'נריישן קפיטל וחברת הניהול, נושא משרה בתאגידים בקבוצת ג'נריישן; דירקטור בהחזקות מדרוג בע"מ; דירקטור במדרוג בע"מ; דירקטור בצור שמיר אחזקות בע"מ; דירקטור	ממלא מקום מנכ"ל החברה; מנכ"ל ג'נריישן קפיטל וחברת הניהול שלה ונושא משרה בתאגידים בקבוצת ג'נריישן קפיטל.	ג'נריישן קפיטל-משנה למנכ"ל, פיננסים ותאגיד ונושא משרה בתאגידים בקרן ג'נריישן קפיטל; רשות לניירות ערך - ראש צוות וראש אשכול עסק חי; קריה האקדמית אונו- מרצה לחשבונאות.	ג'נריישן קפיטל-מנהל תחום אנרגיה; דירקטור בחברות בנות בקרן ג'נריישן קפיטל; אגף התקציבים, משרד האוצר - רכז תחום תעשיה מסחר ותיירות (2020-2022), רכז תחום אנרגיה (2019-2021), נציג משרד האוצר	כלל תעשיות-סמנכ"ל, חברות שונות מקבוצת כלל תעשיות-דירקטור (2013 עד היום); קבוצת גולף- יו"ר בפועל(2019 עד היום); כלל תעשיותומשקאות-מנכ"ל (2018-2022).	מחצבות כפר גלעדי אגודה שיתופית בע"מ – דירקטור (ינואר 2023 עד היום); ת.מ. הנדסה בינוי ופיתוח בע"מ – דירקטור (יוני 2022 עד היום); קוואן פתרונות מימון בע"מ – דירקטור (ינואר 2022 עד היום);	מלונות דן-דירקטור; לשעבר: דירקטור בחברות צור שמיר אחזקות ואבן קיסר.	די.טי.אר. יעוץ והשקעות בע"מ - שותפה; תמיר פישמן קרנות נאמנות בע"מ-דח"צ.

	אלדד לדור פרשר – יו"ר דירקטוריון	יוסף זינגר	ארז בלשה	נועם רובינזון	הראל שליסל	גונן ביבר	יובל בן זאב	אבנר נוה	רונית כהן
	אונליין בע"מ - יו"ר דירקטוריון (2021-2022); RF2 Capital- דירקטור (החל מחודש ספטמבר 2022).	בזינגר את אבן את קרייזברג החזקות בע"מ.			במליאת רשות החשמל (2019-2021), נציג משרד האוצר במליאת מועצת הגז (2019-2021).		קאי קפיטל שותפות מוגבלת - חבר בוועדה מייעצת (2020 עד היום); קבוצת סקופ מתכות בע"מ – דירקטור וחבר ועדת מאזן (2015 עד היום);משקיע עצמאי, ייעוץ וליווי השקעות (2014 עד היום); הלמן אלדובי קופות גמל ופנסיה בע"מ - דירקטור חיצוני וחבר ועדת השקעות (2019-2021); שמיר תעשיות אופטיקה בע"מ (2020-2022)		
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד

	ירון אמזלג – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	יואב שקד – חשב	אלכס פרבר – CTO	הילה הייטנר- סמנכ"לית פיתוח עסקי חו"ל	ערבה פז סביליה - סמנכ"ל, יועצת משפטית ראשית	ישראל גבירץ – מבקר פנימי
תעודת זהות	036383339	038798088	309012961	025697897	039806526	033762139
תאריך לידה	17.1.1979	2.11.1983	13.11.1985	25.9.1973	4.5.1984	19.2.1977
תאריך תחילת כהונה	20.12.2022	1.1.2021	1.7.2019	1.3.2022	20.9.2022	24.2.2014
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	חשב	מנהל טכני והנדסה	סמנכ"לית פיתוח עסקי	סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית	מבקר פנימי
בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה	רישיון רו"ח ממועצת רו"ח בישראל; בוגר בחשבנואות וכלכלה – אוני' עברית י-ם.	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות – המכללה למנהל; רו"ח מוסמך.	בוגר תואר ראשון בהנדסת חשמל- מכללת SCE על שם סמי שמעון.	תואר ראשון במשפטים- אוני' תל אביב; תואר שני במשפט מסחרי - אוני' תל אביב.	תואר בוגר במשפטים (L.LB) - המכללה למנהל; מוסמכת כעו"ד.	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות- אוני' בר אילן; רו"ח מוסמך; מבקר פנימי מוסמך
עיסוק בחמש השנים האחרונות	קבוצת פנינסולה בע"מ - סמנכ"ל כספים (2021-2022); ארקיע קווי תעופה ישראליים בע"מ - מנכ"ל (יוני 2020 – דצמבר 2020); ארקיע קווי תעופה ישראליים בע"מ – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים (2017-2020).	נובל אנרג'י, הראל פיננסים – חשב.	בילקטריק ישראל בע"מ- מנהל פרויקטים; אנרג'יקס- אנרגיות מתחדשות בע"מ- מהנדס.	יועצת משפטית בסאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ ובקיסטון ריט בע"מ.	2020- האצ'יסון מים – יועצת משפטית. 2016- 2020- עו"ד, שבלת ושות', עורכי דין	שותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, המתמחה בביקורת פנים וניהול סיכונים.

תקנה 26ב - 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(א) - החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בעניינים המנויים בתקנה 29(א)

במהלך שנת הדיווח לא קיבל דירקטוריון החברה החלטות שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בעניינים המנויים בתקנה 29(א).

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 מיוחדת של בעלי המניות של בחברה מיום 5 במרס 2023, לאחר תאריך הדוח, אשר במסגרתה הוחלט כדלקמן:

א. אישור תנאי כהונה והעסקה של מר דרור שרון, מנכ"ל החברה הנכנס, בתוקף ממועד מינויו לתפקיד ביום 20 באפריל 2023, לרבות הענקתן של 1,077,550 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה.

לפרטים נוספים בדבר אסיפה כללית מיוחדת מיום 5 במרס 2023, ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 25 בינואר 2023, וכן דוח אודות תוצאות האסיפה מיום 5 במרץ 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-009886 ו2023-01-024164, בהתאמה).

(2) אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של בחברה מיום 7 בספטמבר 2022, אשר במסגרתה הוחלט כדלקמן:

א. אישור מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה, לתקופה של 3 שנים;

ב. אישור תנאי כהונה והעסקה של מר אלדד לדור פרשר, יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בתוקף ממועד מינויו לתפקיד ביום 7 ביולי 2022, לרבות הענקתן של 434,575 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה.

ג. אישור התקשרות החברה בהסכם עם מר גל בוגין, יו"ר הדירקטוריון היוצא של החברה, אשר חדל לכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ביום 7 ביולי 2022, המסדיר את תנאי סיום כהונתו, לרבות תשלום מענק בסך של 300 אלפי ש"ח וכן מתן שירותי ייעוץ על ידי מר בוגין לתקופת ביניים.

ד. אישור האצת הבשלתן של 114,911 אופציות שהוקצו למר בוגין בהתאם להסכם הפרישה ומתן שירותי הייעוץ.

לפרטים נוספים בדבר אסיפה כללית מיוחדת מיום 7 בספטמבר 2022, ראו דוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 30 באוגוסט 2022, וכן דוח אודות תוצאות האסיפה מיום 7 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-089574 ו- 2022-01-114976, בהתאמה).

(3) אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 23 ביוני 2022, אשר במסגרתה הוחלט כדלקמן:

א. אישור מינויו של מר יובל בן זאב לתקופת כהונה ראשונה כדירקטור חיצוני בחברה.

לפרטים נוספים בדבר אסיפה כללית מיוחדת מיום 23 ביוני 2022, ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 18 במאי 2022, וכן דוח אודות תוצאות האסיפה מיום 23 ביוני 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-060412 ו- 2022-01-078211, בהתאמה).

(4) אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של בחברה מיום 12 במאי 2022, אשר במסגרתה הוחלט כדלקמן:

א. אישור תשלום מענק שנתי בגין שנת 2021 ליו"ר דירקטוריון החברה (דאז), מר גל בוגין, בסך של 300 אלפי ש"ח, וזאת לאור תרומתו הרבה לחברה במהלך שנת 2021;

ב. אישור תשלום מענק שנתי בגין שנת 2021 למנכ"ל החברה (דאז), מר תום שפרן, בסך של 100 אלפי ש"ח (בנוסף למענק בשיקול דעת בגובה של שלוש (3) משכורות חודשיות בסך של 150 אלפי ש"ח ברוטו, אשר תשלומו אושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובסך הכל 250 אלפי ש"ח) וזאת לאור תרומתו הרבה לחברה במהלך שנת 2021.

ג. אישור תשלום מענק שנתי בגין שנת 2021 למשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים (דאז) של החברה, מר גיא ליברמן, בסך של 107.5 אלפי ש"ח (בנוסף למענק בשיקול דעת בגובה של שלוש(3) משכורות חודשיות בסך של 142.5 אלפי ש"ח, אשר תשלומו אושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובסך הכל 250 אלפי ש"ח) וזאת לאור תרומתו הרבה לחברה במהלך שנת 2021.

ד. אישור קביעת יעדים מדידים למתן מענק שנתי לשנת 2022 ליו"ר דירקטוריון החברה (דאז), מר גל בוגין.

לפרטים נוספים בדבר אסיפה כללית מיוחדת מיום 12 במאי 2022, ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 7 באפריל 2022, וכן דוח אודות תוצאות האסיפה מיום 15 במאי 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-044980 ו- 2022-01-057988, בהתאמה).

(5) אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 1 בפברואר 2022, 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 שיכהנו 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).

<u>תקנה 29א - החלטות חברה</u>

<u>הסדרי ביטוח וכתבי שיפוי לנושאי המשרה בחברה</u>

לפרטים ראו תקנה 22 ותקנה 29(ג)(5) לעיל.

תאריך הדוח : 31 במרס 2023

<u>שמות החותמים ותפקידם</u>	**<u>חתימה</u>**
1. אלדד פרשר, יו"ר הדירקטוריון	_____
2. ארז בלשה, ממלא מקום 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. ארז בלשה, ממלא מקום מנהל כללי;

2. ירון אמזלג, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות 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;

הערכה זו אינה מתייחסת לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ב-Kuubix global LLC ("**קיוביקס**") אשר החברה השיגה בה שליטה בסוף חודש מרץ 2022 ואשר נכסיה והכנסותיה הכלולים באיחוד מהווים 5% ו-63% בהתאמה, מכלל הנכסים וההכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, זאת לאור כך שלא עלה בידי ההנהלה והדירקטוריון להעריך את אפקטיביות הבקרה הפנימית של קיוביקס נכון למועד זה. הנהלת החברה פועלת באופן שוטף על מנת שתוכל להשלים את הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית של קיוביקס עד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023 לכל המאוחר.

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: בקרות ברמת הארגון (ELC), בקרות כלליות במערכות המידע (ITGC), בקרות על תהליכי הכנסות מחשמל, בקרות על תהליך רכש ובקרות 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 2022 אינה אפקטיבית בשל חולשה מהותית בתיעוד בקרות בתהליך הסגירה של הדיווח הכספי. דוח זה הינו המועד הראשון בו ניתן גילוי לחולשה כאמור.

להערכת ההנהלה והדירקטוריון לחולשה כאמור לא היתה השפעה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022. לשם הבטחת האמור, נקטה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון בפעולות הבאות: סקירות ובקרות נוספות של נתונים ותהליכים בהליך סגירת הדוחות, הסתייעות ביועצים מקצועיים לאורך תהליך סגירת הדוחות, עיבוי צוות הביקורת של רואי החשבון המבקרים של החברה בהליך הביקורת ודחיית מועד אישור הדוחות הכספיים לשם השלמת תהליכי סקירה ובקרה נוספים.

על מנת לתקן את הליקויים במהלך שנת 2023, אימצה החברה במקביל לאישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 תכנית תיקון שמטרתה להבטיח תיקון החולשה כאמור עד לתום שנת 2023, הכוללת את המרכיבים העיקריים הבאים:

א. בניית לוח זמנים מפורט (ברמה חודשית) ביחס לאבני הדרך הנדרשות בביצוע על ידי החברה לצורך שיפור איכות התיעוד בחברה.

ב. סיוע פעיל וישיר של אנשי כספים מנוסים ויועצים חיצוניים שישתתפו במערך עריכת הדוחות

הכספיים והבקרות על דוחות הרבעון הראשון לשנת 2023.

ג. הוצאה לפועל של ארגון מחדש של מחלקת הכספים בחברה והטמעת מנגנון יעיל לקיצור לוחות זמנים לדיווח הכספי.

ד. ביצוע מעקב שוטף אחר יישום תוכנית התיקון בניהול ההנהלה ובפיקוח הדירקטוריון.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, ארז בלשה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של סולגרין בע"מ ("**התאגיד**") לשנת 2022 ("**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.

31 במרץ 2023

ארז בלשה, ממלא מקום 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, ירון אמזלג, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של סולגרין בע״מ (״**התאגיד**״) לשנת 2022 (״ **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 וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במרץ 2023

ירון אמזלג, משנה למנכ״ל

וסמנכ״ל הכספים

Deloitte.

31 במרץ, 2023

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת סולגרין בע"מ (להלן – "החברה")
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 של רואה חשבון מבקר מיום 29 במאי, 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי, 2022 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(3) דוח סקירה של רואה חשבון מיום 30 באוגוסט, 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(4) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 30 באוגוסט, 2022 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(5) דוח סקירה של רואה חשבון מבקר מיום 30 באוגוסט, 2022 על סקירת דוח פרופורמה של החברה.

(6) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר, 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(7) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר, 2022 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 23 בנובמבר, 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(8) דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 23 בנובמבר, 2022 על סקירת דוח פרופורמה של החברה.

(9) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

(10) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970 לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

(11) דוח רואה חשבון המבקר מיום 31 במרץ, 2023 על ביקורת דוח פרופורמה של החברה

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

בחינת ירידת מוניטין בגין ההשקעה בחברת Kuubix Global LLC

ליום ה-31 בדצמבר 2022

וריאנס יעוץ כלכלי בע"מ

30 במרץ 2023

מילון מונחים

הפניה	הגדרה
ההנהלה	הנהלת סולגרין
הלוואות המירות של 2021 ו/או הלוואה המירה של 2021	סך של 34 מיליון דולר הלוואות המירות שהועמדו לקיוביקס ע"י סולגרין בשנת 2021
וריאנס	וריאנס יעוץ כלכלי בע"מ
מועד ההערכה	31 בדצמבר 2022
מועד ההשלמה	2 ביולי 2021
סולגרין / הרוכשת	סולגרין בע"מ
עסקת ההשקעה	השקעת סולגרין בחברה כפי שנחתמה ביולי 2021 לרכישת 20.7% מהון מניות קיוביקס
קיוביקס ו/או החברה	KUUBIX GLOBAL LLC
EBITDA	רווח תפעולי לפני מימון, מס, פחת והפחתות
WACC	מחיר ההון המשוקלל

30 במרץ 2023

לכבוד,

מר ירון אמזלג, סמנכ"ל כספים

סולגרין בע"מ

בהמשך לבקשתך, ביצעה חברת וריאנס יעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "**וריאנס**") בחינה לירידת ערך המוניטין הרשום בספרי סולגרין בע"מ (להלן: "**סולגרין**") בגין החזקותיה בחברת KUUBIX GLOBAL LLC (להלן: "**קיוביקס**" ו/או "**החברה**"), ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "**מועד ההערכה**"), אשר נוצר ביום ה-30 במרץ 2022, בעקבות המרת הלוואה המירה למניות החברה ועליית סולגרין לשליטה. נכון למועד הערכה סולגרין מחזיקה בכ-92% מהון מניות החברה.

בחינה לירידת ערך מוניטין זו מיועדת לשימושה של סולגרין למטרת העבודה בלבד על פי המוגדר במסמך זה. מוסכם כי סולגרין תהיה רשאית לצרף את דו"ח הערכה זה לבורסה ולרשות לניירות ערך. כמו כן, סולגרין תהיה רשאית לצרף את דו"ח הערכה זה לדיווחיה לבורסה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 או תקנות על פיו, לרבות לדוחות הצעות מדף, ולכל דיווח אחר המוגש על פי דיני ניירות ערך, וכן במסגרת הליכים משפטיים בישראל ו/או בפני כל רשות מוסמכת בישראל.

בהתאם לתקן IAS 36 אין להפחית מוניטין הנובע מרכישה של חברה. במקום זאת, יש לבצע אחת לשנה (או יותר אם קיימים סימנים המצביעים כי יתכן וחלה ירידת ערך של נכס זה) בחינה לירידת ערך של המוניטין בכדי לוודא שערכו בספרים אינו עולה על סכום בר-ההשבה שלו.

בעבודה זו התבססנו על המתודולוגיה שנקבעה ב- IAS 36 אשר קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה, הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. התקן קובע את הנהלים שעל תאגיד ליישם על מנת להבטיח שנכסיו לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם. נכס מוצג בסכום הגבוה מסכום בר-ההשבה שלו, כאשר ערכו בספרים עולה על הסכום שיתקבל מהשימוש בנכס או ממימושו.

מטרת העבודה

מטרת העבודה שלהלן הינה לבחון האם חלה פגיעה בערך המוניטין אשר רשום בספרי סולגרין בגין החזקותיה במניות קיוביקס נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לכללי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 36.

כיוון שמוניטין אינו נכס המניב תזרים מזומנים באופן בלתי תלוי מנכסים אחרים, לא ניתן לקבוע את סכום בר ההשבה של מוניטין כנכס נפרד, על כן סכום בר ההשבה ייקבע ליחידה מניבה מזומנים אליה שייך המוניטין. יחידה מניבה מזומנים של נכס היא הקבוצה הקטנה ביותר של נכסים, המכילה את הנכס, ומניבה תזרימי מזומנים חיוביים משימוש מתמשך שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים.

הנהלת סולגרין זיהתה את קיוביקס כיחידה הקטנה ביותר של נכסים אליה שייך המוניטין, אשר מניב תזרימי מזומנים חיוביים בלתי תלויים משימוש מתמשך.

אמידת סכום בר השבה

סכום בר-השבה של נכס או יחידה מניבה מזומנים יחושב כגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש. יודגש כי עבודתנו כללה את בחינת שווי השימוש של פעילות היחידה ולא כללה את בחינת מחיר המכירה נטו של החברה. תזרימי המזומנים העתידיים הוונו בשיעור ניכיון מתאים לתזרים המזומנים אחרי מס, המשקף את הסיכון הגלום בפעילות.

שיטות ההערכה

הערכת השווי של הפעילות המוערכת התבססה על שיטת היוון תזרימי המזומנים. השימוש בגישה זו לצורך אמידת השווי ההוגן של הפעילות מבוסס על הערכת יכולתו של העסק להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי העסק באמצעות היוון תזרימי המזומנים, אשר צפוי כי יפיק בעתיד. תזרימי המזומנים העתידיים מהוונים במחיר הון המשקף את הסיכון הגלום בפעילות העסק, ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מעסק בעל סיכון דומה.

מקורות המידע

בהערכתנו התבססנו על נתונים ומידע פיננסי שנתקבלו מהנהלת סולגרין, בנוסף על מקורות מידע חיצוניים ומידע אודות הענף בו פועלת החברה. לא ביקרנו את המידע שנתקבל והערכתנו מבוססת ותלויה במהימנות הנתונים והמידע שסופק על ידי החברה. להלן מקורות המידע העיקריים בהם השתמשנו לצורכי ההערכה:

- דוחות פרופורמה רווח והפסד ומאזן של החברה לשנים 2021 - 2022;
- תקציב החברה לשנת 2023;
- תחזית חברה לשנים 2024-2028;
- שיחות עם הנהלת קיוביקס וסולוגרין;
- ידע וניסיון נצבר בחברת וריאנס;
- מקורות מידע פומביים;

במסמך זה התבססנו על הצהרת ההנהלה כי כל המידע שהועבר אלינו נמסר לנו בשלמותו וכי לא הושמט ולא הוסתר מסמך מהותי ו/או רלוונטי כלשהו ו/או פרט מידע מהותי ו/או רלוונטי כלשהו. כמו כן, התבססנו על כך שכל הנתונים שהועברו אלינו הינם סופיים וכי לא נעשו בהם שינויים לאחר שנמסרו לנו. כמו כן, הנחנו כי המידע והנתונים שהועברו אלינו הינם נכונים, שלמים ומדויקים. וריאנס לא נדרשה ולא לקחה על עצמה לבצע כל אימות או סקירה של המידע כאמור.

עיגול ספרות

עקב עיגול ספרות, תיתכן סטייה קלה בעת סכימה/הכפלה של המספרים המוצגים במסמך.

[1] המוניטין הנכלל בערך הפנקסני הינו ערכו בספרי סולגרין בגין רכישת 96% מהחברה מגולם ל-100% כנדרש בתקן.

סיכום הממצאים

להלן טבלה המציגה את סיכום בחינת ירידת ערך המוניטין (מיליוני דולר):

מועד הערכה	ערך פנקסני[1]	סכום בר השבה	מסקנה
31/12/2022	81.2[2]	55.0	(26.2)

נכון למועד ההערכה, הערך הפנקסני של הפעילות מסתכם בכ-81.2 מיליוני דולר, גבוה מסכום בר ההשבה שלו המסתכם בכ-55.0 מיליוני דולר. על פי הוראות IAS36, בשל העובדה שהערך הפנקסני, גבוה מסכום בר ההשבה שלו, נדרשת הפחתת ערך המוניטין בסך 26.2 מיליוני דולר.

ניסיון מקצועי של וריאנס

לוריאנס ניסיון רב בעבודות כלכליות לחברות ועסקים בישראל. וריאנס ביצעה מספר רב של עבודות דומות לצרכים חשבונאיים ואחרים. כמו כן, לרו"ח רם לוי, שותף בוריאנס, ניסיון רב בניהול ובביצוע הערכות שווי חברות ונכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים והינו בעל השכלה מתאימה וניסיון רלוונטי עשיר (ראה פירוט בנספח ד').

התקשרות ואי תלות

א. עבודה זו בוצעה לבקשת סולגרין, על פי ההגדרות והתנאים שנקבעו בהסכם ההתקשרות בין סולגרין לבין וריאנס מחודש ינואר 2023. אנו מצהירים בזאת כי אין לנו כל תלות סולגרין ו/או בחברה, ואיננו בעלי עניין בהן או צפויים להפוך לבעלי עניין בהן בעתיד.

[2] בנטרול פעילות C&I.

ב. במידה ווריאנס תחויב בפסק דין חלוט לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר לעבודה ו/או לשירות שבוצע במסגרת התקשרות זו, סולגרין התחייבה לשפות את וריאנס על פי דרישתה בכתב בגין כל סכום שוריאנס תחויב בו מעבר ל-3 פעמים שכר הטרחה ששולם בפועל. כמו כן, סולגרין התחייבה שלא לנקוט הליכים משפטיים בקשר עם התקשרות זו, כנגד וריאנס ו/או מי מהשותפים, המנהלים או העובדים בוריאנס, באופן אישי.

ג. שכר הטרחה אותו קיבלנו עבור ביצוע העבודה אינו תלוי בתוצאות הקצאת מחיר הרכישה אותה ביצענו וכן אינו תלוי בביצועי החברה או בהצלחתה של פעולה עסקית הקשורה בעבודה זו.

ד. עוד חשוב לציין כי מסקנותינו בעבודה זו מסתמכות במידה רבה על מידע צופה פני עתיד המבוסס בעיקרו על אינפורמציה הקיימת בסולגרין במועד כתיבת עבודה זו וכולל הערכות, הנחות או כוונות נכון למועד כתיבת עבודה זו העשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי בלבד. לפיכך, התוצאות בפועל, כולן או חלקן, עשויות להיות שונות באופן מהותי, לחיוב או לשלילה, מן התוצאות המוערכות, הנגזרות או המשתמעות ממידע שקיבלנו מהנהלות סולגרין וקיוביקס.

ה. עבודה זו אינה מהווה בדיקת נאותות (Due Diligence) ואינה מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלול בעבודת בדיקת נאותות, לרבות בדיקת חוזים והתקשרויות של החברה.

ו. מסמך זה אינו מהווה בשום אופן הזמנה או הצעה להשקיע לקנות או למכור או להחזיק ניירות ערך או מכשירים פיננסיים הקשורים בתאגיד בו עוסק מסמך זה.

ז. עבודה זו מוגבלת לביצוע בחינת מוניטין, והיא בוצעה בכפוף לתנאים והגבלות נוספים המתוארים בנספח א'.

ח. כל הזכויות שמורות לוריאנס יעוץ כלכלי בע"מ.

אנו מתכבדים לספק עבודת הערכת שווי זו להנהלת סולגרין ובכל שאלה ועניין הקשורים לעבודה, אנא פנו לוריאנס יעוץ כלכלי בע"מ בטלפון 03-5025155.

בכבוד רב,
Variance Economic Consulting Ltd.
וריאנס יעוץ כלכלי בע"מ

תוכן העניינים

1.	מבוא	7
2.	תוצאות עסקיות	10
3.	תיאור סביבה עסקית	12
4.	מתודולוגית הערכת השווי	19
5.	הערכת שווי סכום בר ההשבה	21
נספח א' - תנאים והגבלות		26
נספח ב' – קביעת מחיר ההון		27
נספח ג' - פרטי מעריך השווי		28

1. מבוא

1.1 סולגרין

סולגרין עוסקת בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, ניהול והפעלה של מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בישראל ובחו"ל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית ומכירת החשמל המיוצר במתקנים אלו. כמו כן, פועלת החברה באמצעות החזקותיה בחברת בת, במכירת מערכות פוטו וולטאיות ביתיות בארה"ב.

לחברה נכסים מניבים בהספק כולל של כ-103 MW מותקן; נכסים בהקמה ולקראת הקמה בהספק כולל של כ-237 MW מותקן וכ-5.33 MWh קיבולת אגירה; נכסים בשלבי ייזום ופיתוח מתקדם בהספק כולל כ-513 MW וכן, נכסים בשלבי ייזום שונים בהספק כולל של כ-330 MW מותקן וכ-485.5 MW שעה קיבולת אגירה[3].

נכון למועד ההערכה, החברה פועלת בשווקים ישראל, איטליה, ארה"ב, גרמניה ויוון.

1.2 קיוביקס

קיוביקס נוסדה בשנת 2016 ועוסקת במכירה של מערכות סולאריות ביתיות ומקדמת צבר יזמי של מערכות ביתיות במדינות שונות בארה"ב, לרבות קליפורניה וטקסס. כמו כן, החברה פעלה בנבדה ובפלורידה עד לתחילת הרבעון השלישי של 2022. החברה מונה כ-213 עובדים ופועלת לקיצוץ משמעותי בהיקף כח האדם כפי שמתואר בהמשך.

לקיוביקס פריסה במספר מדינות בארה"ב בהן קליפורניה וטקסס. עד כה החברה ביצעה מעל 10,000 התקנות של מערכות סולאריות ביתיות בהספק מותקן כולל של כ-57 מגה ואט (כ-13 מגה ואט ב-2022).

נכון למועד ההערכה, החברה מציעה פיתרון להקמת מערכות בעיקר ללקוחות פרטיים כאשר היא שולטת בכל שרשרת הערך הכוללת את השלבים הבאים:

1. זיהוי הלקוח ומכירה – יצירת לידים על בסיס אמצעים טכנולוגיים ושיווק ממוקד וכן שימוש בדילרים.
2. מימון – מתן מספר חלופות אטרקטיביות למימון המערכות ע"י שיתוף פעולה עם שותפים פיננסיים כדוגמת חברת Sunnova.
3. השגת היתרים ורישוי – טיפול בהיתרים השונים והצוותים שנמצאים בשטח.
4. הנדסה והקמה – תכנון והתאמת המערכת לצרכי הלקוח במישור של צריכת החשמל ומאפייני הנכס, כולל הגעת צוות של מס' עובדים לבית הלקוח והתקנת המערכת אשר אורכת בממוצע כיום אחד.
5. חיבור – הגדלת חיבור הספק החשמל, במידת הצורך ותיאום מול חברת החשמל המקומית.

כחלק מתהליך המכירה, בודקים ללקוחות הפוטנציאליים את חשבון החשמל ואת מבנה הגג ומציעים הצעה אופטימלית בהתחשב בצרכים הנוכחיים כולל התאמה לצרכים העתידיים. עיקר התועלת הכספית של הלקוחות היא באמצעות קיזוז חשבון החשמל.

צרכן טיפוסי, בבואו להתקין מערכת סולארית על גג ביתו, רואה לנגד עיניו תשלום קבוע של כ-200 דולר בחודש ל-25 שנה (פריסת ההלוואה שהועמדה לו לטובת רכישת המערכת ע"י הגוף המממן), ומנגד, חיסכון של חשבון החשמל שעומד בממוצע על כ-300-400 דולר בחודש ולאחר התקנת המערכת החשמל לצריכה הפרטית מסופק מהמערכת עצמה והחיסכון החודשי נטו עומד על כ-100-200 דולר בחודש.

<u>השקעת סולגרין בקיוביקס</u>

ביום ה-6 באפריל 2021 נחתם הסכם השקעה ("הסכם ההשקעה") בין סולגרין לקיוביקס במסגרתו שילמה סולגרין למייסדי קיוביקס סך של 30 מיליון דולר בתמורה למניות החברה וכן השקיעה בחברה סך של 34 מיליון דולר בצורה של הלוואה המירה. ביום ה-30 במרץ 2022 הומרה ההלוואה ההמירה כך שעם המרתה החזיקה סולגרין כ-96% ממניות החברה.

[3] מקור: סולגרין, דוח כספי למועד ה-30.9.2022;

הסכם השקעת המייסדים

כחלק מהסכם ההשקעה שבוצע בשנת 2021, נקבע כי 50% מהתמורה של המייסדים בסך 15 מיליון דולר תועבר לחשבון ייעודי לטובת הבטחת התחייבויות שיפוי של המייסדים כלפי סולגרין וכלפי קיוביקס גלובל (להלן: **"סכום הבטוחה"**).

בסמוך להמרה של ההלוואה ההמירה שניתנה בשנת 2021, ביוני 2022, הושלם הסכם השקעה עם המייסדים של קיוביקס ובמסגרתו השקיעו המייסדים 9 מיליון דולר בחברה מתוך סכום הבטוחה, וזאת, בתמורה ל- 7.5% מהון מניותיה של החברה. כמו כן, במסגרת ההסכם, יתרת כספי הבטוחה, בסך של 6 מיליון דולר, הכוללים התחייבות לשיפוי מול חברת סאנובה, הומרו לשטר הון שיפדה בהתאם לתנאים המפורטים בדיווחים המיידיים של החברה למועדים ה-14 ביוני וה-31 במרץ 2022.

כמו כן, במהלך שנת 2022 מונה מנכ"ל חדש לקיוביקס, ונחתם הסכם פרישה אל מול המנכ"ל היוצא. במסגרת ההסכם סוכם כי המנכ"ל היוצא ישיב את מלוא אחזקותיו בקיוביקס (4%[4]) כך שנכון למועד ההערכה מחזיקה סולגרין בכ-92% מהון המניות של קיוביקס.

תוכנית התייעלות

לאחר השלמת הסכם ההשקעה והזרמת הכספים לחברה מסוגלרין החלה קיוביקס להגדיל את הוצאותיה לרבות גידול במצבת כח האדם על מנת להגדיל את נפח הפעילות שלה.

כתוצאה מכך קצב ההתקנות אמנם עלה אך יחד עם זאת, הריווחיות של החברה נפגעה באופן משמעותי.

לפיכך, עם עלייתה לשליטה של סולגרין בקיוביקס, החלה הנהלת הסולגרין, יחד עם נציגיה המקומיים, בפעולות שונות ביחס לפעילות קיוביקס, ובפרט ביחס למיקוד אזורי הפעילות, קביעת מדיניות ותוכנית פעולה בנושאים תפעוליים שונים והגדלת ההתמקצעות בניהול הפעילות של החברה ושינוי אסטרטגיית המכירה. בימים אלו ממשיכה סולגרין לפעול להמשך הטמעת תוכנית העבודה, אשר מרכיביה העיקריים הינם:

1. שינויים בהנהלת החברה.
2. הקמת מערך ובניית יכולת מכירות עצמאית ממשווקים חיצוניים.
3. ביצוע מיקוד ביחס לאזורי פעילות – החברה סגרה פעילותה בנבדה ופלורידה, צמצמה משמעותית את מרכז השירות שלה ומיזגה אותו לתוך מטה החברה.
4. טיוב הליך הרכש של הציוד העיקרי להקמת המערכות וניהול מלאי.
5. משטר הפעלת צוותי העבודה, זאת בין היתר, ביחס לרדיוס הפעילות, תוך מטרה לצמצם את זמן ההתקנה (וכנגזרת את עלות כח העבודה המיוחס לכל התקנה).
6. המשך צמצום בהוצאות ובעיקר בהוצאות המטה- במהלך שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2022 קיצצה החברה כ-200 תקנים וצפויה לקצץ תקנים נוספים תוך התאמת מטה החברה להיקף הפעילות.

הסכמים עם גופים מממנים

החברה פועלת אל מול מספר גופים מממנים כך שלקוחות אשר מעוניינים לקחת מימון חיצוני לצורך הפרויקט, יכולים להתקשר אל מול אחת מחברות המימון המוצעות להם. על פי מודל המימון, סך התשלומים החודשיים מסתכמים בכ-60 אלף דולר על פני 25 שנה. התשלום החודשי מאפשר להחליף את התשלום לחברת החשמל המקומית בגובה ההלוואה ורק צריכת היתר מחוייבת. על פי הנהלת החברה, החל מאמצע חודש אפריל 2023, ובהתאם לשינוי החקיקה שאושר באוגוסט 2022, יתרות החשמל שלא נוצלו, ימכרו בחזרה לרשת בתשלום מופחת. לפירוט נוסף אודות שינוי החקיקה ראה פרק 3.3.

קשר עם דילרים ומעבר למכירה בערוצים ישירים

ערוצי המכירה של החברה מתחלקים לעבודה מול מפיצים (דילרים) וצוותי מכירה ישירים.

עד לתחילת שנת 2022 פעלה החברה בעיקר אל מול מפיצים. מפיצים אלו מבצעים מכירה של מוצרים בתחום האנרגיה הסולרית לשימוש ביתי וכן מוצרים נוספים נלווים, באם נדרש, כגון עבודות חיזוק הגג. הסיכום מול המפיצים הינו בשיטת ה-Red Line, החברה קובעת

[4] המנכ"ל החזיק במניות רגילות, שהיו נחותות למניות סולגרין מבחינת חלוקות.

מחיר מטרה מינימלי לביצוע העסקה, והמפיץ סוגר את העסקה במחיר גבוה יותר ומרוויח מהפער בין המחיר לצרכן והמחיר שהחברה מקבלת. החברה מצידה, מבצעת את כל התהליך מול הלקוח לאחר שנסגרה העסקה, ללא תלות בגורם שסגר את העסקה (החברה או המפיץ).

משיחות עם הנהלת החברה עולה, כי מנגנון תשלום העמלות לדילרים בגין המכירה ללידים עבר שינוי בתחילת 2022, וזאת מתוך הבנה שהמנגנון הקודם התמקד במכירות אך הייתה חסרה בו התאמה למצבים שבהם הליד עבר המרה מפגישה לחוזה, אך לאחר מכן הלקוח בחר לבטל התקשרות עם החברה. כעת, החברה שינתה את ההסכמים מול הדילרים וקבעה מנגנון קיזוז עבור כל אותם לידים שלא הבשילו לעסקאות.

במהלך 2022, שונתה אסטרטגיית המכירות של החברה כך שהוגדלו מספר צוותי המכירות האורגניים. בנוסף, בשנת 2022 רכשה קיוביקס מערכת לסינון לידים, כך שהמערכת מקבלת מידע מהרשת וממיינת אוטומטית בהתאם לסיכוי הרלוונטי למכירה. פרטי לקוחות אלו מגיעים אל צוותי המכירות האורגניים שעובדים עמם לצורך סגירת העסקה. משיחות עם הנהלת החברה עולה כי רווחיות מצוותי המכירות האורגניים גבוהה יותר מרווחיות ממכירות הדילרים, שכן, העמלה המשולמת לדילרים גבוהה יותר. בהתאם לכך, פועלת החברה לצמצום פעילות מול המפיצים והגדלת צוותי מכירות האורגניים.

<u>פעילות מסחרית</u>

מדובר בפעילות ייזום. במסגרת פעילות זו מקימים/רוכשים פרויקטים של Community Solar וכן Utility Scale. משיחות עם הנהלת החברה, עולה כי בשנים הקרובות המיקוד יהיה בעיקר בצד הבנייה של הקיבולת, דרך רכישות של פרוייקטים פעילים או בשלבי ייזום מתקדמים שבהם למעשה החברה תשתף פעולה עם היזם. החברה מעדיפה קודם כל לייצב את פעילות המגורים (Resdiential) ורק לאחר מכן תתמקד בצורה משמעותית יותר בפעילות המסחרית. <u>לפיכך, הפעילות המסחרית של החברה (שכוללת גם את פעילות C&I) לא נלקחה בחשבון בבחינת המוניטין.</u>

<u>מכירת נכסים</u>

החברה החלה לפעול למימוש נכסיה מפעילות בגגות מסחריים ותעשיתיים (C&I). בפברואר 2023 הושלמה עסקה למכירת אחד הנכסים בסכום כולל של כ-842 אלפי דולר וצפויים להימכר שני נכסים נוספים. נכון למועד ההערכה החברה נמצאת במשא ומתן עם שני קונים, כאשר אחד מהם מעוניין ברכישת שני הנכסים ועמו נחתם מזכר הבנות בפברואר 2023. בהתאם לשיחות עם הנהלת החברה, המכירה צפויה להתבצע בחודשים מרץ ואפריל בסכום כולל שלכ-3.6 מיליון דולר.

<u>עזיבת המנכ"ל</u>

בסמוך למועד עריכת דוח זה הודיע המנכ"ל החדש על עזיבתו מסיבות אישיות. הוא צפוי להמשיך לייעץ לחברה. לפי המידע שנמסר לנו, יתר הנהלת החברה החדשה, צפויה להמשיך בתפקידה. סמנכ"ל הכספים מונה לממלא מקום מנכ"ל, ויכהן עד לכניסתו לתפקיד של מנכ"ל חדש.

נכון למועד הערכת השווי עזיבת המנכ"ל לא היתה ידועה ולפיכך לא נלקחה בחשבון במסגרת עבודה זו. בהנחה שהחברה תמנה במקומו מחליף עם ניסיון רלוונטי משמעותי, ההשפעה על תחזיות החברה לא צפויה להיות מהותית. כמו כן יצויין כי דירקטוריון סולגרין אישר את תקציב החברה לשנים 2023-2024 לאחר היוודע דבר העזיבה.

2. תוצאות עסקיות

2.1 דוח רווח והפסד

להלן נתוני רווח והפסד המעודכנים של חברת קיוביקס לשנים 2020-2022 כפי שהועברו מההנהלה (באלפי דולר):

אלפי דולר	2020	2021	2022[1]
הכנסות[2]	44,399	57,207	54,069
שיעור גידול		29%	-5%
עלות המכר	25,322	42,107	44,585
רווח גולמי	**19,077**	**15,100**	**9,484**
שיעור מההכנסות	*43%*	*26%*	*18%*
הוצאות תפעול (ללא פחת)[3]	17,871	36,864	41,049
EBITDA	**1,206**	**(21,765)**	**(31,565)**
שיעור מההכנסות	3%	-38%	*-58%*

(1) הנתונים של שנת 2022 מוצגים בנטרול ההשפעה של הפעילות המסחרית. בשנים 20-21 הפעילות היתה לא מהותית וההשפעה שלה על הדוחות הינה שולית.

(2) ההכנסות מוצגות נטו בנטרול עמלות מממן.

(3) ברבעון הראשון של שנת 2022 שונה הסיווג של עמלות הסוכנים אשר נכלל היסטורית תחת עלות המכר וכעת נכלל תחת סעיף הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות. לצרכי השוואה, נתוני 2020 ו-2021 המוצגים לעיל הותאמו לצורת הסיווג כפי שנהוג בחברה החל מ-2022.

הכנסות

הכנסות החברה מקורן בהתקנת מערכות של פאנלים סולריים עבור צרכנים פרטיים. בשנת 2022 הכנסות החברה הסתכמו בכ-54 מיליון דולר לעומת הכנסות של כ-57 מיליון דולר בשנת 2021, קיטון של כ-5%. הקיטון בהכנסות נובע בעיקר בירידה במחיר מכירה להתקנה.

בשנת 2021 גדלו בכ-30% לעומת הכנסות של כ-44.4 מיליון דולר בשנת 2020, זאת על אף שבשנת 2021 הותקנו כ-1,600 מערכות, נתון מעט יותר נמוך ביחס לכ-1,800 מערכות שהותקנו בשנת 2020. הגידול בהכנסות נובע בעיקרו מגידול במחיר המכירה והספק ממוצע למערכת בשנת 2021 ביחס לשנת 2020. ראוי להדגיש כי ההכנסות המוצגות בשנת 2020 כוללות בונוס חד פעמי בסך 4 מיליון דולר.

עלות המכר

עלות המכר כוללת בעיקר עמלות מכירה, עלויות חומרים, הוצאות שכר ועלויות ישירות אחרות.

בשנת 2022 עלות המכר הסתכמה בכ-44.6 מיליון דולר, כ-82% מההכנסות. בשנת 2021, עלות המכר הסתכמה בכ-42.1 מיליון דולר, כ-74% מההכנסות זאת לעומת עלות המכר המתוקננת בשנת 2020 אשר הסתכמה בכ-25.3 מיליון דולר, כ-57% מההכנסות. השחיקה ברווחיות הגולמית של החברה בשנים 2021-2022 נבעה בעיקר בשל ניהול לא נכון של צוותי העבודה, שגרם לכך החברה נאלצה לשאת בהוצאות בגין שעות עבודה נוספות של צוותי ההתקנה האורגניים של החברה וכן שכירת שירותים של צוותי התקנה חיצוניים. בנוסף, בשנת 2022 חלה עליה בחומרי הגלם וכן עליה באינפלציה שגררה גם עלייה בעלויות כוח האדם. הנ"ל שחק את הרווחיות הגולמית בצורה ניכרת.

הוצאות תפעול

הוצאות התפעול כוללות בעיקר הוצאות בגין רכישת לידים, עמלות מכירה, הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות וכן הוצאות שכר. בשנת 2022 הסתכמו הוצאות התפעול בכ-41 מיליון דולר לעומת כ-37 מיליון דולר בשנת 2021. יצויין כי על פי שיחות עם ההנהלה, ההוצאות בשנת 2022 כוללות מקדמה בעלת אופי חד פעמי לסוכני מכירות החברה בסך של כ-4.1

מיליון דולר שקוזזו ע"י החזר מס בגין תקופת הקורונה בסכום דומה. כשיעור מהכנסות היוו הוצאות התפעול כ-76% מההכנסות, זאת לעומת כ-64% מסך ההכנסות. הגידול נובע מכך שעל אף שהחברה החלה ליישם את תכנית ההתייעלות ברבעון הראשון של שנת 2022, התוכנית קיבלה ביטוי בפועל החל מהרבעון השני של שנת 2022. על פי נתונים שהתקבלו מהחברה, הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ירדו מכ-9.4 מיליון דולר ברבעון הראשון של שנת 2022, לכ-4.1 מיליון דולר ברבעון האחרון של שנת 2022.

בשנת 2020 הסתכמו הוצאות התפעול בכ-17.9 מיליון דולר בשנת 2020. כשיעור מההכנסות, היוו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות כ-40%. הגידול בין 2020 ל-2021 זה נבע בעיקר מגידול בהוצאות שיווק, הוצאות שכר המטה ושירותים מקצועיים, שנועדו לתמוך בגידול בפעילות החברה.

EBITDA

בשנים 2021-2022 החברה הציגה EBITDA שלילי של כ-22 מיליון דולר ו-31.6 מיליון דולר, וזאת לעומת EBITDA חיובי בשנת 2020 אשר הסתכם בכ-1.2 מיליון דולר, כ-2.7% מההכנסות. השחיקה ב-EBITDA ומעבר ל-EBITDA שלילי בשנים 2021-2022 נבע בעיקרו מגידול בעלות המכר ובהוצאות התפעול כפי שהוסבר לעיל. כמו כן, במהלך הרבעונים של שנת 2022 חל שיפור ברווחיות החברה כך שברבעון הרביעי ההפסד הרבעוני של החברה הוא כמחצית מההפסד של הרבעון הראשון של שנת 2022.

2.2 מאזן

להלן מאזן קיוביקס ליום ה-31 דצמבר 2022 כפי שהתקבל מהנהלת סולגרין, הכולל את פעילות C&I (באלפי דולר):

אלפי דולר	31/12/2022
רכוש שוטף	
מזומנים ושווי מזומנים	1,540
מזומן מוגבל	136
לקוחות	7,183
נכס זכות שימוש - חכירת משנה	440
מלאי	3,585
נכסים שוטפים אחרים	379
תשלום ממייסדים	2,450
לקבל אשראי לשימור עובדים	4,199
נכסי פרויקטים	3,146
נכסים שוטפים	**23,432**
רכוש קבוע	523
נכס זכות שימוש	3,300
נכס זכות שימוש - חכירת משנה	1,062
מזומן מוגבל	601
נכסים אחרים לזמן ארוך	232
סה"כ נכסים	**29,149**
התחייבויות שוטפות	
ספקים	5,205
הכנסות נדחות	307
חלויות שוטפות בגין חכירה	1,695
לשלם פשרה משפטית	1,361
ריבית נצברת	994
זכאים	39
סה"כ התחייבויות שוטפות	**9,600**
התחייבות בגין חכירה	3,138
פשרה משפטית לתשלום, בניכוי החלק	1,089
הלוואת בעלים	32,583
שטרות לתשלום, בניכוי החלק השוטף	1

סה"כ התחייבויות	**46,411**
הון עצמי	*(17,261)*
סה"כ התחייבויות + הון עצמי	**29,149**

3. תיאור סביבה עסקית

3.1 כללי[56]

ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת ממשיך להיות מנוע צמיחה משמעותי במשקי החשמל בעולם. בקרב מדינות העולם, נוכח הגברת מודעות הציבור לצורך באיתור מקורות אנרגיה נוספים וחלופיים וכן צמצום התלות במקורות אנרגיה מתכלים כדוגמת נפט, פחם וגז, גדל הביקוש לאנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה סולארית בפרט. לאנרגיה מתחדשת יתרונות רבים, ביניהם עצמאות אנרגטית, גיוון סל הדלקים וחסינות מפני עליית מחירי הדלקים, לצד מניעת תחלואה ומוות, הגנה ושיפור איכות האוויר, הקרקע, הים ומאגרי מי התהום, יצירת מקומות תעסוקה, העצמת אזורי הפריפריה, הוזלת עלויות האנרגיה לצרכן ותרומה לצמיחה כלכלית בטווח הארוך. קידום השימוש באנרגיות מתחדשות מתבצע בין היתר כחלק ממאמץ בין לאומי להפחתת פליטות גזי החממה וכחלק מאמנות והסכמים בין לאומיים. למעלה מ-150 מדינות בעולם מקדמות מדיניות התומכת בייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, כאשר על-פי התחזיות, עד לשנת 2050 כ-58% מהיכולת המותקנת של ייצור החשמל הגלובאלי תהיה באמצעות מערכות סולאריות ומערכות רוח.

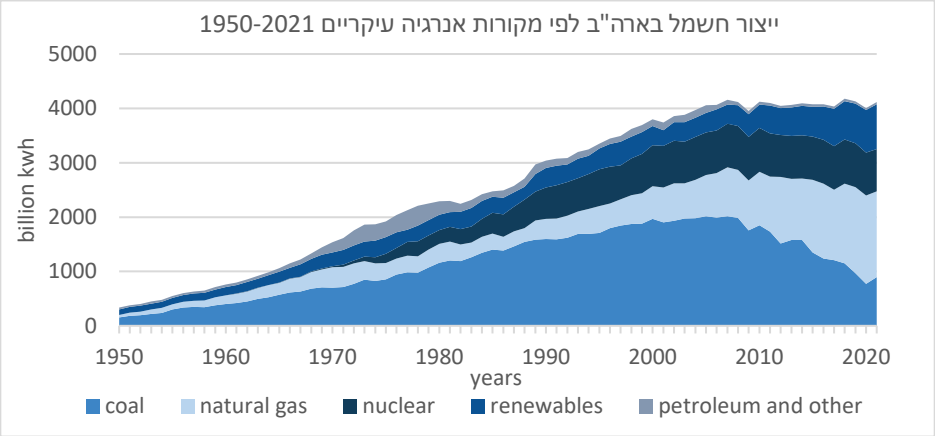
בשנת 2021, יוצרו בארה"ב כ-4,108 מיליארד קוט"ש מהמקורות הבאים: גז טבעי (כ-38.4%), אנרגיה מתחדשת (כ-19.8%), אנרגיה גרעינית (כ-18.9%), פחם (כ-21.9%) ואילו נפט היה אחראי לפחות מ-1%. לשם השוואה, האנרגיה המתחדשת הייתה אחראית לייצור כ-13.3% בשנת 2015 ולכ-10.4% בשנת 2010.

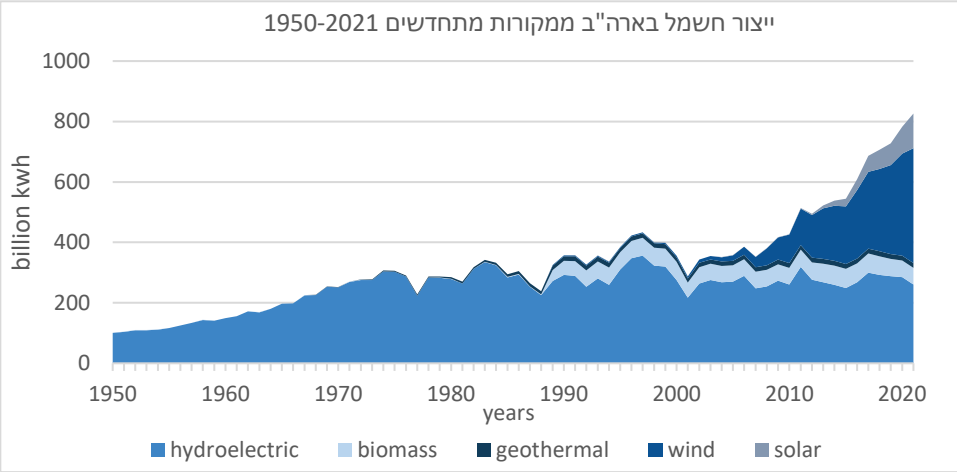
בשנת 2021 יוצרו כ-815 מיליארד קוט"ש ממקורות אנרגטיים מתחדשים. חלק ניכר יוצר באמצעות אנרגיית רוח (כ-46.4%) ואנרגיה הידרואלקטרית (כ-30.9%) והיתר יוצר באמצעות אנרגיה סולארית (כ-14.1%), ביומסה (כ-6.6%) ואנרגיה גיאותרמית (כ-2%).

[5] מקור: EIA/ Frequently Asked Questions

[6] מקור: SEIA/Wood Mackenzie Power & Renewables US Solar Market Insight 2021 review

להלן גרף המתאר את ייצור החשמל בארה"ב לפי קטגוריה:



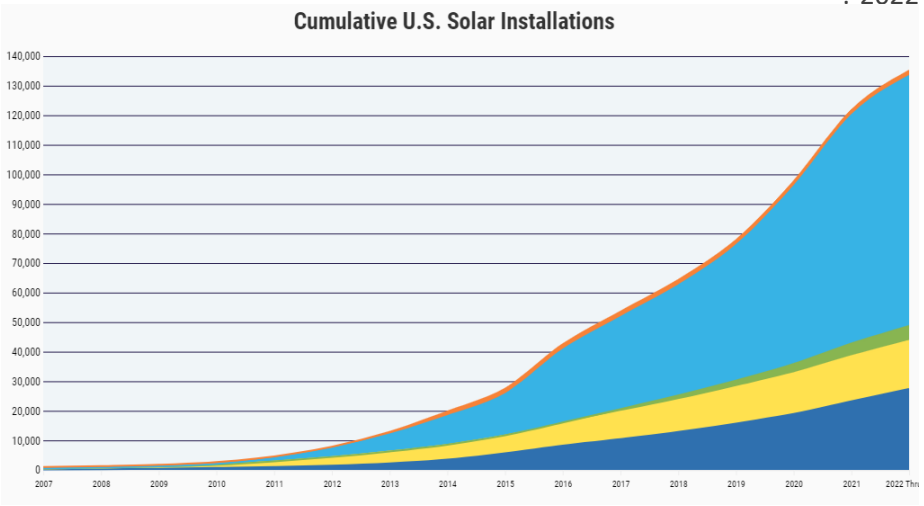


להלן גרף המתאר את מקורות הייצור של האנרגיה המתחדשת:

בעשור האחרון בלבד, שוק האנרגיה הסולרית בארה"ב צמח בקצב שנתי ממוצע של כ-42%. בשל תמריצים של הממשל הפדרלי כגון ITC, חלה ירידה בעלויות ומנגד עליה בביקוש בסקטור הפרטי והציבורי לאנרגיה נקיה. אנרגיה סולארית דורגה במקום השני בכושר ייצור החשמל השנתי שהתווסף בין השנים 2013-2018. החל מ-2020 אנרגיה סולארית מדורגת במקום הראשון עם נתח שגדל מכ-41% ב-2020 לכ-50% מסך כושר ייצור החשמל שהתווסף ב-2022, כאשר היא מקדימה את הרוח והגז הטבעי.

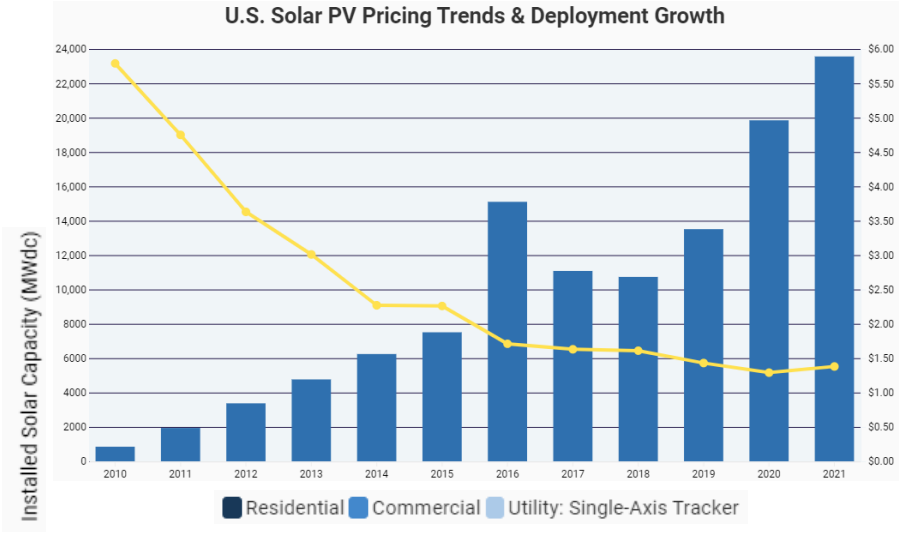
ברבעון השלישי של שנת 2022 הותקנו בארה"ב פאנלים סולאריים בעלי הספק של 4.6 ג'יגה וואט, והגיעו לסך כולל של 135.7 ג'יגה וואט מותקן, שיכולים לספק חשמל לכ-24 מיליון בתי אב. נכון לספטמבר 2021, הושלמו 3 מיליון התקנות בכל הסגמנטים (פרטי, מסחרי, קהילתי ובקנה מידה רחב-utility scale), כאשר מרביתן הינן מערכות המיועדות לצרכנים פרטיים.

הלן גרף המתאר את הספק מותקן (במגה וואט) לפי סגמנטים החל מ-2007 ועד סוף שנת 2022:[7]



עלות התקנת מערכת סולארית (במונחי $ לוואט) נמצא במגמת ירידה מתמשכת, וירדה במעל 70% בעשור האחרון, מה שהביא להתרחבות ההתקנות גם לשווקים אחרים ולהצבת עשרות אלפי מערכות בכל רחבי ארה"ב. עלות מערכת ביתית ממוצעת, הכוללת חומרים ועבודה, שעלתה ב-40 אלף דולר ב-2010, עלה כיום ב-20 אלף דולר בקירוב, בעוד שהמחיר ב utility scale ל נע ב בטווח של $55/MWh $16/MWh.

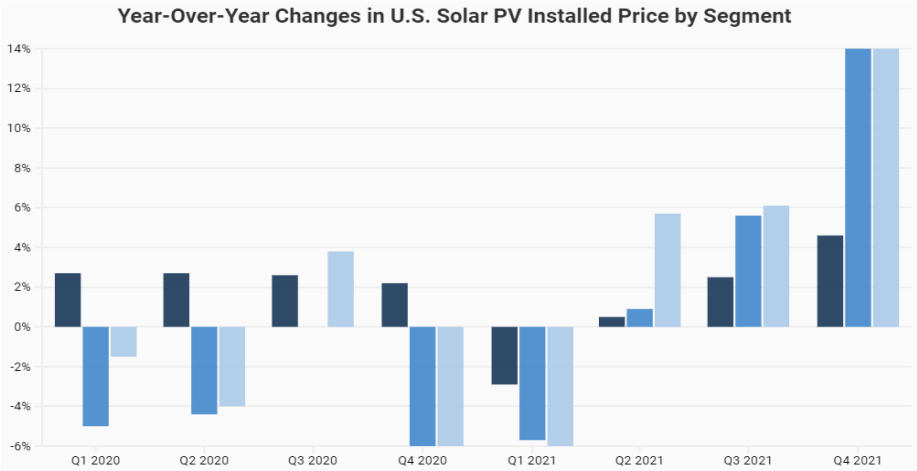
להלן גרף המתאר את ההתקנות (בכל הסגמנטים, במונחי מגה וואט) לעומת מחיר מערכת ממוצעת במונחי $/וואט מותקן[4]:



הירידה נבלמה בשנת 2021, וזאת בשל גידול בהוצאות בשוק האנרגיה הסולארית, על רקע מגפת הקורונה.

להלן גרף המציג את השינוי (השנתי) במחירי מערכות מותקנות לפי סגמנטים בין השנים 2020-2021:

[7] מקור: SEIA/Solar Industry Research Data



3.2 משבר האנרגיה העולמי[8]

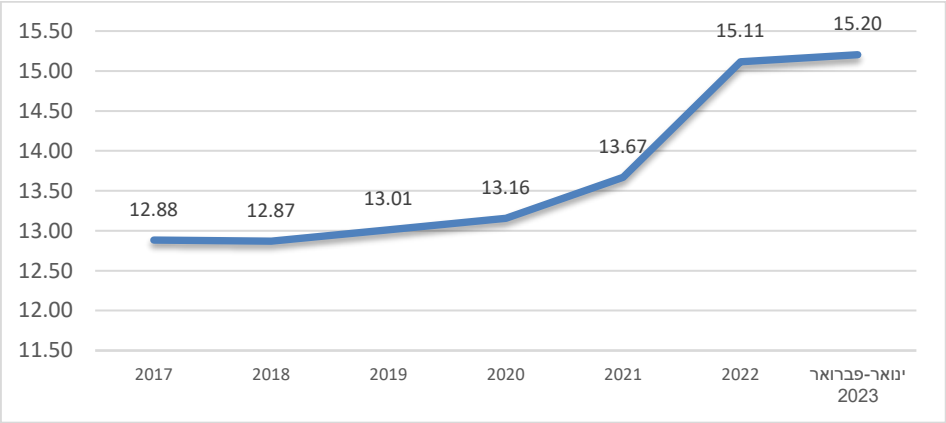
משק האנרגיה העולמי, עובר בחודשים האחרונים תהליכים שהובילו בין היתר, לעליה חדה מאוד במחירים של מוצרי האנרגיה, אשר רבים מגדירים זאת כמשבר במשק האנרגיה העולמי.

באירופה, נכון לאוגוסט 2022, מחירי הגז הטבעי עלו וזינקו עד לרמה של כ-70$ ל-MMBTU, ונכון לדצמבר 2022 מחירי הגז עומדים על כ-36$ ל- MMBTU. מחירים הגבוהים יותר מפי 10 ביחס לשנת 2020 וזאת בעיקר לאור חוסר בגז טבעי שמושפע מיכולות הפקת גז טבעי הנמצאות במגמת ירידה עקבית וכן האיסור שהטיל האיחוד האירופה על רכישת נפט רוסי וצמצום אספקת הגז ממנה הזינו את עליית מחירי החשמל.

על פי מנהל המידע של מחלקת האנרגיה בארה"ב, באוקטובר 2021 המחיר הממוצע עבור חשמל למגורים עמד על כ- 14.06 סנט לקוט"ש, ואילו באוקטובר 2022 המחיר הממוצע עלה לכ- 16.02 סנט לקוט"ש. עליה של כ-14.5% במחיר הממוצע בתוך שנה.

[8] מקור: משבר משק האנרגיה העולמי 2021, אגף הכלכלה, משרד האנרגיה, נובמבר 2021.
[9] מקור: U.S. Energy information administration, short-term energy outlook, מרץ 2023.

להלן גרף המתאר את מחירי החשמל הממוצעים למגורים לשנים 2017-2022 ולחודשים ינואר-פברואר 2023[9]:



העלייה החדה במחירי האנרגיה, עקב העלייה במחירי הגז הטבעי הובילה למשבר בארה"ב שבו אחד מכל שישה משקי בית, צבר חובות לחברות השירותים. המשבר הפך לחמור אף יותר, נוכח טמפרטורות הקיץ שוברות השיאים. כך לדוגמא, דיווחה חברת החשמל של קליפורניה על עליה של יותר מ-40% במספר הלקוחות הפרטיים החייבים מאז פברואר 2020[10].

על פי מנהל המידע של מחלקת האנרגיה בארה"ב, בשנים 2023-2024 המחיר לחשמל עבור מגורים צפוי להסתכם בממוצע בכ-15.66 סנט לקוט"ש, גידול של כ-4% ביחס לשנת 2022.

3.3 תוכנית הממשל בארה"ב להשקעה באנרגיה מתחדשת[11]

ב-16 אוגוסט 2022, הועברה חקיקה בסנאט האמריקאי שנועדה, בין היתר, להתמודד עם שינויי האקלים, לצמצם את פליטת גזי החממה בארה"ב בכ-40% עד לשנת 2030 ולספק

[10] מקור: "צונאמי של ניתוקי חשמל": 20 מיליון בתים בארה"ב מפגרים בתשלום חשבונות, כלכליסט, אוגוסט, 2022
[11] מקור: The Inflation Reduction Act Provides Potential Game-Changing Benefits for U.S. Solar Industry, Wiley, August 15,2022;

מימון פדרלי בסך של כ-369 מיליארד דולר, רובו בתחום המאבק במשבר האקלים והאצת הפריסה של האנרגיה המתחדשת. החקיקה מסדירה מתן תמריצים כלכליים ארוכי טווח לפרויקטים לייצור חשמל מאנרגיה סולארית, אנרגיית רוח, אגירת אנרגיה, והחל משנת 2024, לכל טכנולוגיה שאינה פולטת גזי חממה.

החוק כולל תמריצים משמעותיים לזיכוי מס עבור מגוון משאבי אנרגיה מתחדשת וכולל הרחבות וחידושים לתוכניות האקלים הקודמות שהוצגו על ידי נשיא ארה"ב לשעבר ברק אובמה בחוק ("Build Back Better Act (the "BBBA. בין היתר הורחב היצע ההטבות ותוקפן הוארך, באופן שמאפשר לבחור בין מסלול הטבה מתוך עלות ההשקעה Credit Tax Investment (או ITC) לבין מסלול הטבה מהכנסות הייצור למשך 10 שנים Production Tax Credit (או PTC) כמפורט להלן:

הטבה מתוך עלות ההשקעה (ITC) - מנגנון זה הוחל כבר בשנת 2006 וכולל הענקת זיכוי מס של 30% בגין השקעות באנרגיה סולארית, זאת על מנת לתמרץ ולתמוך בצמיחה של התחום. המנגנון נחשב כאחד התמריצים האפקטיביים ביותר שמניעים השקעה באנרגיה נקיה בארה"ב. מאז יושם לראשונה, הביא לגידול של מעל 10,000% בשוק המערכות הסולאריות. 2019 הייתה השנה האחרונה בגינה הוענק זיכוי מס של 30% עפ"י המנגנון הקודם ובמועד החלת החוק החדש עמד הזיכוי על 26%. על פי החוק החדש, נקבע כי זיכוי המס בגין השקעות באנרגיה סולרית יעלה ל-30% עבור השקעות באנרגיה סולרית.

הטבה מתוך עלות ההשקעה (PTC) - על פי החוק החדש נוספו מתקנים סולאריים לרשימת המתקנים הזכאים ל-PTC.

על פי ההחלטה שעברה בסנאט, שתי התוכניות המפורטות לעיל יוארכו עד לשנת 2025 ולאחר מכן יומרו למס ייצור חשמל נקי (CEPTC) וזיכוי להשקעה בחשמל נקי (CEITC). המשמעות היא שזיכויי מס מתוך עלות השקעה וייצור יהיו בתוקף למשך 10 שנים, עד לשנת 2032, התחייבות ארוכת טווח שחשובה לפיתוח, במיוחד עבור מוצרים סולאריים בקנה מידה גדול.נוסף על הטבות המס בגין השקעות ITC ו-PTC, נקבע על פי החוק כי יתקבלו זיכויי מס נוספים באזורים מסוימים בארה"ב וכן בקהילות מסוימות בהן מקור תעסוקה משמעותי מגיע מתעשיית הפחם, הנפט או הגז הטבעי או קהילות בהן ההכנסה נמוכה.

Net Metering 3 (NEM 3)-[12] ביום ה-15 בדצמבר 2022, הוועדה לשירותים ציבוריים של קליפורניה (CPUC) העבירה את האסדרה החדשה שבאה להחליף את האסדרה הקודמת-NEM 2. האסדרה החדשה תיכנס לתוקף החל ממיום ה-14 באפריל 2023. מטרת האסדרה החדשה הינה לעודד התקנת מערכות משולבות אגירה, ולפיה, בעלי מערכת סולארית ירוויחו בממוצע כ-75% פחות ממכירת חשמל לרשת מאשר היו מרוויחים באסדרה הקודמת. בנוסף, יבוטלו התשלומים החודשיים עבור חיבור לרשת ויתנתו תמריצים ללקוחות חדשים אשר ירכשו מערכת משולבת אגירה בסכום כולל של כ-900 מיליון דולר מתוכם 600 מיליון דולר לבעלי הכנסה נמוכה. תחת האסדרה החדשה, תקופת החזר עלות מערכת משולבת אגירה יהיה כמעט זהה לתקופת ההחזר תחת האסדרה הישנה

3.4 שוק החשמל הסולרי לדיור בארה"ב[13]

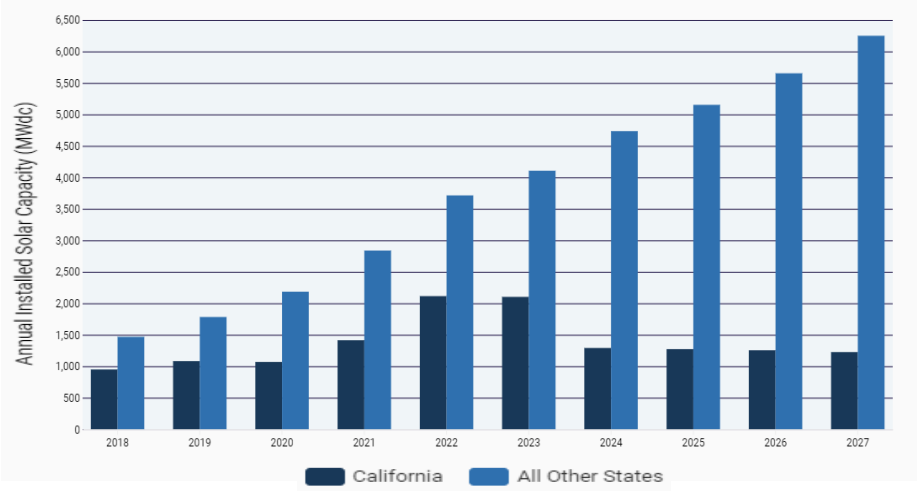
ברבעון השלישי של שנת 2022 הותקנו בארה"ב מערכות סולריות למגורים בהספק כולל של כ-1.5 ג'יגה ואט, זאת על רקע הגידול בביקושים במדינות השונות, ובראשם עם נתח של כ-57% מסך כל ההתקנות, מדינות קליפורניה (571Mw), פלורידה (150Mw) וטקסס (130Mw). מתקינים עבדו על צברי ההזמנות שהומרו למכירות שיא, עם ההתקנות שהושלמו ברבעון הראשון. כמו כן, עליית תעריפי החשמל זירזה את הביקושים למערכות סולריות.

נכון לסוף שנת 2021, מוערך כי לכ-4.7% מהבתים בארה"ב (שמתגוררים בהם בעלי הנכס) מותקנת מערכת סולארית.

[12] מקור: What is NEM 3.0 and How Will it Impact California Solar Owners?, solar.com, January, 2023

[13] מקור: SEIA/Wood Mackenzie Power & Renewables, Solar Market Insight

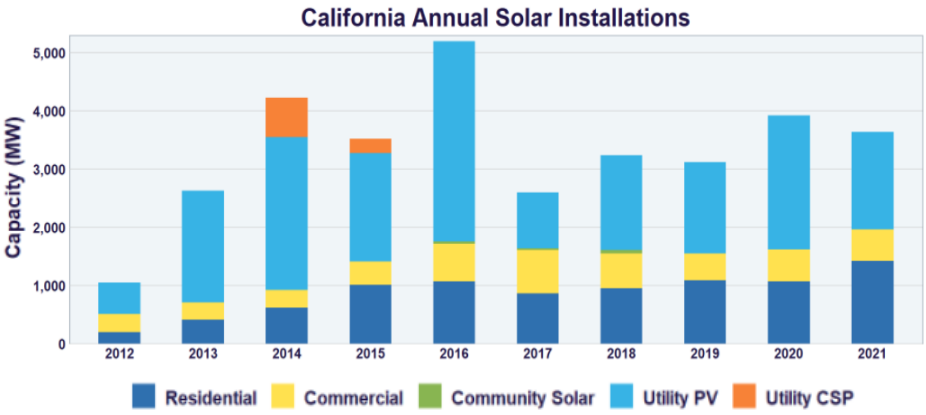
להלן גרף המציג את ההספק המותקן (במונחי מגה וואט) השנתי בתקופה 2018-2022 ותחזית לשנים 2023-2027 בקליפורניה וביתר המדינות בארה"ב:



לחברה ישנה פריסה בקליפורניה וטקסס – מדובר בשתיים מתוך 6 המדינות המובילות בכמות ההספק המותקנת בשווקים הקיימים, לקיוביקס ישנה גישה קיימת לפוטנציאל שוק של כ-55 ג'יגה נוספים. אם כן, לחברה פריסה אסטרטגית במדינות מפתח ועם יכולת התרחבות מהירה למדינות נוספות.

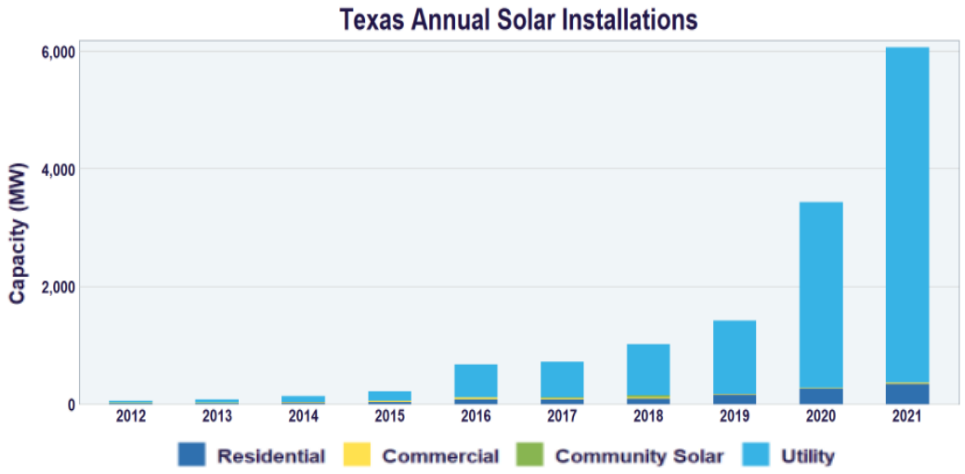
כיום, קליפורניה היא השוק הגדול בארה"ב (כ-30% מכלל השוק). נכון לסוף 2021, הוא כולל כ-35 ג'יגה הספק מותקן (כאשר כ-3.6 ג'יגה הותקנו ב-2021) וצפי לתוספת של כ-20 ג'יגה בחמש השנים הבאות. החל מינואר 2020, בניה חדשה של Single-family וכן multi-family של עד 3 קומות מחויבת בהתקנת מערכת סולארית על הגג.

להלן גרף המתאר את ההתקנות בקליפורניה לפי סגמנטים שונים בין השנים 2012-2021:



טקסס ופלורידה מדורגות אחרי קליפורניה (מקום שני ושלישי, בהתאמה) ולהן כ-14 וכ-8 ג'יגה הספק מותקן נכון לסוף 2021, כאשר כ-3.4 וכ-2.8 ג'יגה הותקנו ב-2020, בהתאמה). במהלך חמש השנים הקרובות, ההספק המותקן צפוי לגדול בכ-20 ו-10 ג'יגה וואט בהתאמה.

להלן גרף המתאר את ההתקנות בטקסס לפי סגמנטים שונים בין השנים 2012-2021:



להלן תמצות הנתונים[14] בשתי המדינות שקיוביקס פועלת בהן נכון למועד ההערכה:

	קליפורניה	טקסס
ג'יגה וואט מותקן נכון לרבעון שלישי של 2022	38.1	16.1
ג'יגה וואט שהותקנו ב-2021	*3.6*	6.1
תחזית התקנות (בג'יגה וואט) ב-5 השנים הבאות	27.3	36
שיעור החשמל המיוצר במדינה באמצעות אנרגיה סולארית	27.3%	4.7%
מספר בתי האב (במיליונים) שהאנרגיה הסולארית המותקנת יכולה לספק את הצריכה שלהם	10.5	1.85

3.5 תחרות[15]

כחלק מהתפתחות שוק החשמל הסולרי לדיור בשנים האחרונות, נצפות השקעות שמטרתן ניצול השוק ההולך וגדל ומיצוי הזדמנויות. לאור זאת, חברות רבות בתחום מתומחרות בשווי גבוה, על אף רווחיות נמוכה או שלילית:

- בפברואר 2022 הודיעה חברת TotalEnergies על רכישת פעילות ה-C&I של חברת SunPower, ספקית אמריקאית של מערכות לייצור אנרגיה סולרית פוטו וולטאית ומוצרי אחסון אנרגיה בסוללות, בתחום המגורים, תמורת 250 מיליון דולר ובתוספת תמורה מותנית של עד 60 מיליון דולר נוספים. הרכישה מגיעה על רקע ירידה ברווחיות החברה[16].
- בנובמבר 2021 חברת Sunpro solar נרכשה תמורת 825 מיליון דולר, כאשר היא מציגה נתוני EBITDA אפסיים בסמוך לרכישה.
- דוגמא נוספת היא חברת Sunrun, העוסקת בתכנון, פיתוח, התקנה, מכירה ותחזוקה של מערכות אנרגיה סולרית למגורים בארה"ב, שנסחרת לפי שווי שוק של כ-6 מיליארד דולר, זאת על אף שמציגה הפסדים לאורך השנים.

[14] מקור: U.S Energy Information Administration
[15] מקור: "כל שבוע עסקה": חברות האנרגיה הסולארית הישראליות מתפוצצות בחו"ל;
[16] מקור: TotalEnergies to Acquire SunPower's Commercial & Industrial Solar Business, CISION PR Newswire, February 10, 2022

4. מתודולוגית הערכת השווי

תקן IAS36 קובע את הנהלים שעל תאגיד ליישם בכדי להבטיח שנכסיו לא יוצגו בסכום, העולה על סכום בר-ההשבה שלהם. נכס מוצג בסכום, הגבוה מסכום בר-ההשבה שלו, כאשר ערכו בספרים עולה על הסכום שיתקבל מהשימוש בנכס או ממימושו.

בדיקת ירידת ערך כוללת את השלבים הבאים:

- קביעת העיתוי הנדרש לבחינת ירידת הערך- שלב זה כולל דרישה לזיהוי סימנים המצביעים על ירידת ערך;
- אמידת סכום בר-ההשבה של הנכס או של היחידה מניבת המזומנים אליה שייך הנכס. סכום בר השבה של נכס מוגדר כגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש בו;
- הכרה ומדידה של ההפסד מירידת ערך והקצאתו לנכסי היחידה מניבת המזומנים - ערכו של נכס יופחת לסכום בר ההשבה שלו, אם הסכום בר ההשבה של הנכס נמוך מערכו בספרים.

4.1. מוניטין

בהתאם לתקן IAS36, אין להפחית מוניטין הנובע מרכישה של חברה. במקום זאת, יש לבצע בחינה לירידת ערך של המוניטין (Impairment Test), אחת לשנה (או יותר אם קיימים סימנים המצביעים כי יתכן וחלה ירידת ערך של נכס זה).

מוניטין שהוכר בצירוף עסקים הוא נכס המייצג הטבות כלכליות עתידיות הנובעות מנכסים אחרים שנרכשו בצירוף עסקים שלא ניתן לזהותם בנפרד ולהכיר בהם בנפרד. מוניטין אינו מפיק תזרימי מזומנים באופן בלתי תלוי בנכסים אחרים או בקבוצות נכסים אחרות. לפיכך, לא ניתן לקבוע את סכום בר ההשבה של המוניטין כנכס נפרד. על כן, סכום בר ההשבה ייקבע ליחידה מניבת המזומנים אליה שייך המוניטין.

4.2. סימנים המצביעים על ירידת ערך

תקן IAS 36 קובע כי ישות מדווחת נדרשת לבחון סימנים לירידת ערך של נכס או של יחידה מניבה מזומנים בכל תאריך מאזן. בחינת הסימנים לירידת ערך צריכה להתבצע ברמת היחידה מניבה המזומנים אך לא ברמה גבוהה יותר כדוגמת מגזר. כדי לבחון אם מתקיים סימן כלשהוא לירידת ערך התקן דורש לבחון כדרישת מינימום רשימת סימנים ספציפיים. מקורות המידע מהם ניתן לשאוב את הסימנים כוללים מקורות מידע פנימיים (הפסקת השימוש בנכס, שינויים לרעה בביצועי הנכס וכדומה) וחיצוניים (כגון מחירי שוק ושינויים בסביבה הכלכלית).

4.3. הגדרת יחידה מניבה מזומנים

בהתאם להוראות IAS 36 יש ליישם את הטיפול החשבונאי בירידת ערך לגבי נכס בודד. כאשר הדבר אינו אפשרי, מאחר והנכס מפיק תזרימי מזומנים רק ביחד עם נכסים אחרים, יש לבחון ירידת ערך באמצעות קיבוץ מספר נכסים לקבוצה שנקראת "יחידה מניבה מזומנים".

"אם ישנו סימן כלשהו לירידת ערכו של נכס, יש לחשב את הסכום בר-ההשבה של אותו נכס. אם לא ניתן לאמוד את הסכום בר-ההשבה של הנכס הבודד, על הישות לחשב את הסכום בר-ההשבה של היחידה המניבה-מזומנים, אליה שייך הנכס (היחידה המניבה-מזומנים של הנכס)" (סעיף 66 בתקן IAS 36).

יחידה מניבת מזומנים של נכס היא החברה הקטנה ביותר של נכסים, המכילה את הנכס, ומניבה תזרימי מזומנים חיוביים משימוש מתמשך, שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים.

הנהלת סולגרין זיהתה את החברה כקבוצה הקטנה ביותר של נכסים אליה שייך המוניטין, המניב תזרימי מזומנים חיוביים בלתי תלויים משימוש מתמשך. על כן, מבחן ירידת הערך המפורט בהמשך, מתייחס לחברה, כיחידה מניבת מזומנים.

4.4. אומדן סכום בר-השבה

כדי לבחון את הצורך להכיר בהפסד מירידת ערך בגין יחידה מניבה מזומנים יש להשוות בין הערך בספרים של היחידה לבין סכום בר ההשבה שלה. הערך בספרים של היחידה מניבת המזומנים צריך להיקבע באופן עקבי עם האופן בו נקבע סכום בר ההשבה של היחידה מניבה המזומנים.

סכום בר ההשבה יחושב כשווי הוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס או שווי השימוש, כגבוה שבהם:

א. שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה – שווי הוגן (Fair value) הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (בהתאם להגדרות תקן דיווח בינלאומי 13).

ב. שווי השימוש של הנכס הוא הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, הצפויים לנבוע משימוש מתמשך בנכס וממימושו של הנכס בתום החיים השימושיים שלו.

בעבודתנו הערכנו את שווי השימוש של החברה באמצעות שיטת היוון תזרימי המזומנים. לשם כך, נחזו תזרימי המזומנים לשנים 2023-2027 ושנה מייצגת, על בסיס נתונים פיננסיים שנמסרו מהנהלת סולגרין והערכות שביצענו. תזרימי המזומנים החזויים לא כללו תזרימים עתידיים מפעילות מימון ותשלומי מס.

תזרימי המזומנים הוונו בשיעור ניכיון לפני מס, המשקף את הסיכון הגלום בפעילות.

5. הערכת שווי סכום בר ההשבה

5.1. כללי

שווי היחידה מניבת המזומנים הוערך על ידי שימוש במודל היוון תזרימי המזומנים. ההערכה באמצעות מודל זה מתבססת על אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מפעילות זו על פני אופק התחזית. בבסיס גישה זו ההנחה היא כי היחידה מניבת המזומנים הינה "עסק חי", אשר תמשיך בפעילותה העסקית הנוכחית לאורך אופק פעילות אינסופי. לפי IAS 36, השווי הכלכלי של יחידה מניבת המזומנים הינו השווי הכלכלי של הפעילות העסקית.

בהערכת השווי הנוכחית בוצע שימוש בתרחיש אחד, לעומת שני תרחישים בהערכת השווי ליום ה-30.6.2022. לאור אי עמידת החברה בתקציב לשנת 2022, הונח שימוש בתרחיש בודד, המבוסס על התרחיש הנמוך מהערכת השווי ליום ה-30.6.2022. תחזית תזרימי המזומנים של היחידה מניבת המזומנים התבססה על תחזיות פיננסיות ונתונים אחרים שהתקבלו מהנהלות סולגרין וקיוביקס, לרבות תוצאות בפועל של הפעילות העסקית, ביחד עם נתונים ציבוריים על הענף.

5.2. תחזית רווח והפסד

תחזית הרווח וההפסד של החברה התבססה על תחזית ההנהלה לשנים 2023-2028, וכן על נתונים אחרים שהתקבלו מההנהלה, לרבות תוצאות בפועל של פעילות החברה וכן על נתונים ציבוריים על הענף בו פועלת החברה. על בסיס נתונים אלו בוצעה תחזית רווח והפסד לשנים 2023-2027 ולשנה המייצגת.

<u>להלן הנחות היסוד ששימשו אותנו בהערכת תזרים המזומנים העתידי של החברה:</u>

הכנסות ברוטו

הכנסות החברה נובעות מהתקנת מערכות סולאריות ומערכות משולבות אגירה לצרכנים פרטיים (Residentials) ומחושבות כמכפלת: (א) מספר המערכות שיותקנו על ידי החברה; (ב) גודל ממוצע למערכת (קילו-וואט שעה או "קוט"ש"); ו- (ג) מחיר התקנה של וואט.

ההכנסות כוללות הכנסות עקיפות מדילרים והכנסות ישירות מצוותי מכירות אורגניים כמפורט בפרק 1.2 לעיל. בהמשך לאסדרה NEM 3 אשר מטרתה לעודד התקנת מערכות משולבות אגירה (כמפורט בסעיף 3.3 לעיל), הונח, בהתאם לתחזיות החברה, כי צוותי המכירות האורגניים ימכרו מערכות משולבות אגירה, זאת בניגוד לדילרים שימשיכו למכור מערכות סולריות בלבד. משיחות עם הנהלת החברה, לאורך השנים החזויות, החברה צופה כי תמהיל המכירות ישתנה כך ששיעור ההכנסות מצוותי המכירות האורגניים מתוך סך ההכנסות יגדל. בנוסף, יצוין כי מחיר המכירה עבור מערכות משולבות אגירה גבוה יותר ממחירי המכירה של מערכות סולריות.

בשנת 2023 תקציב החברה מניח הכנסות בסך בכ-83 מיליון דולר, תחת ההנחה כי החברה תתקין כ-2,092 יחידות. לאור הקמתם של צוותי המכירות האורגניים במהלך שנת 2022, הונח בהערכת השווי כי בשנת 2023 יותקנו כ-2,055 מערכות, אשר משקפות הכנסות של כ-82 מיליון דולר.

בשנים 2024-2027, החברה מניחה בתחזיותיה כי תרחיב משמעותית את פעילות צוותי המכירות האורגניים. כמו כן, בהתאם לגידול החזוי בשוק, מניחה החברה המשך צמיחה בהיקף החדירה של גגות סולאריים בארה"ב. כפי שצוין בפרק 3, בסמוך למועד הערכה עברה חקיקה בסנאט המתמרצת התקנת מערכות PV, בין היתר על גגות פרטיים ובנוסף ישנן מדינות המקדמות חקיקה התומכת בהתקנות מערכות סולאריות לשימוש ביתי בייחוד במדינות שטופות שמש. כך למשל בקליפורניה כל בית פרטי חדש שנבנה מחויב בהתקנה של מערכת סולארית וקצב החדירה צפוי לגדול מהותית.

תחזית החברה מציגה גידול בהכנסות מסך של כ-148 מיליון דולר בשנת 2024 לכ-246 מיליון דולר בשנת 2027. בשנה המייצגת מניחה החברה שיעור גידול של 5%.

בהערכת השווי הונח קצב חדירה איטי יותר ביחס לקצב החדירה שהונח ע"י החברה בתחזיותיה, כך שהכנסות החברה יגדלו מסך של כ-123 מיליון דולר בשנת 2024 לכ-225 מיליון ש"ח בשנת 2027. בשנת 2028, השנה המייצגת הונח שיעור גידול של 3%.

הכנסות נטו

הכנסות נטו כוללות את סך ההכנסות ברוטו כמפורט לעיל בנטרול עמלות לגופים מממנים. עמלות אלו הנן תשלום אותו משלמת החברה לגופים המממנים אשר במסגרת עסקת מכירת המערכת הסולרית נותנים ללקוחות החברה הלוואה ארוכת טווח על מנת לממן את רכישת המערכת. בהתאם לשיחות שקיימנו עם הנהלת סולגרין, עולה כי שיעור העמלות לגופים מממנים צפוי להישאר קבוע לאורך תקופת התחזית.

הטבלה שלהלן מרכזת את סך הכנסות החברה (מיליוני דולר):

הכנסות	2023	2024	2025	2026	2027	שנה מייצגת
סה"כ הכנסות ברוטו	82.3	123.1	168.9	202.1	225.2	231.9
בניכוי: עמלות מממנים	(16.7)	(24.9)	(34.2)	(40.9)	(45.6)	(46.9)
הכנסות נטו	**65.7**	**98.2**	**134.7**	**161.2**	**179.6**	**185.0**

עלות מכר

עלות המכר הינה בעיקרה עלות משתנה אשר מורכבת מעמלות מכירה, עלות רכישת לידים, עלות חומרים, עלויות שכר וכן עלויות נוספות (בעיקר לוגיסטיות) כמפורט להלן:

עמלות מכירה - עמלות אלו משולמות לדילרים וכן לצוותי המכירות האורגניים כעמלה מסך המכירות של החברה. בהיסטוריית החברה עמלות המכירה היו מסווגות תחת עלות המכר. החל משנת 2022 עמלות אלו מסווגות תחת הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות. בהערכת השווי נלקחו הוצאות אלו כחלק מעלות המכר, כשם שנעשה בהערכות שווי קודמות. משיחות עם הנהלת סולגרין עולה כי עמלות המכירה המשולמות לדילרים גבוהות משמעותית ביחס לעמלות המשולמות לצוותי המכירות האורגניים. עקב כך, החלה החברה, וצפויה להמשיך, להגדיל את צוותי המכירות האורגניים ולצמצם את מכירות הדילרים, כך שעמלות המכירה, כשיעור מסך ההכנסות, צפויות לרדת לאורך שנות התחזית.

עלות רכישת לידים – בשנת 2022 רכשה החברה מערכת סינון לידים המאפשרת מיון אוטומטי לפי סיכויי רלוונטיות למכירה, זאת על ידי הזנה של מסד נתונים. בגין מערכת זו חל תשלום חודשי קבוע ותשלום נוסף בגין רכישת מסד הנתונים. בנוסף, רוכשת החברה בסיסי נתונים הכוללים רשימה שמית עם פרטי התקשרות וכן רשימה של אנשים שכבר פנו לחברות סולאריות או חיפשו ברשת אחר מערכות סולריות. כשיעור מההכנסות הישירות, עלות רכישת הלידים צפויה להישאר קבועה לאורך התחזית.

עלות החומרים – כוללת עלות בגין רכישת פאנלים סולריים ומערכות אגירה. על פי שיחות עם הנהלת סולגרין, מחירי הפאנלים שהיו בעלייה בשנה האחרונה, צפויים לרדת בטווח הארוך בדומה למגמה בעשור האחרון. כמו כן, צופה החברה טיוב בהליך רכישת החומרים כגון ירידה בעלות עקב גידול ברכישות. בהערכת השווי הונח כי עלות החומרים, כשיעור מהכנסות, תרד בשנים 2023-2024 ביחס לשיעורן ההיסטורי ולאחר מכאן תשמור על רמה קבועה .

שכר ונלוות - כולל את עלויות השכר עבור צוותי התקנה של החברה וכן קבלני משנה אשר מבצעים את ההתקנות עבורה. עלויות נוספות כוללות בעיקרן עלויות לוגיסטיות כדוגמת הובלה, עלויות מחסן וכדומה. בהתאם לשיחות עם הנהלת סולגרין, בהמשך לתוכנית ההתייעלות, פועלת החברה לצמצום זמני ההתקנה, זאת על ידי מתן דגש והפעלת מנגנוני בקרה שתכליתן שיפור יעילות זמני השירות (וכנגזרת את עלות כח העבודה המיוחס לכל התקנה).

סך עלות המכר לשנת 2023 צפויה להסתכם בכ-59.8 מיליון דולר, המהווים כ-91% מסך ההכנסות נטו. לשנים 2024 ואילך, הונח כי עלות המכר, כשיעור מההכנסות צפויה לרדת בהדרגה מכ-78% בשנת 2024 לכ-75% בשנת 2028, השנה המייצגת. הקיטון בעלות המכר בשנים 2024-2028 נובע בעיקר משינוי בתמהיל המכירות, כמפורט לעיל, שכן, עלויות התלויות באופן ישיר מצוותי המכירות האורגניים נמוכות משמעותית מעלויות התלויות במכירות הדילרים, וכן מכיוון שחלק מעלויות המכר הינן הוצאות קבועות.

בהתאם לכך, שיעור הרווח הגולמי צפוי לעלות, כשיעור מהמחזור, מכ-9% מסך הכנסות החברה, נטו, לשנת 2023, לשיעור של כ-25% מסך ההכנסות בשנת 2028, השנה המייצגת. שיעור זה הנו בטווח שיעור הרווח הגולמי של חברות המדגם.

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

ההוצאות הינן קבועות בעיקרן וכוללת שכר הנהלה ומטה, שירותים מקצועיים, הוצאות רכב, שכירות וכדומה. כאמור, קיוביקס ביצעה מהלך של קיצוץ בעלויות המטה וצמצום תקנים כך שחל קיטון של משמעותי בהוצאות הנהלה וכלליות בין הרבעון הראשון לרבעון הרביעי לשנת 2022. בהתאם לכך, על אף שתחזית הוצאות הנהלה וכלליות לשנת 2023 מייצגת ירידה חדה בעלויות אלו ביחס לתוצאות בשנת 2022, התחזית מתבססת בעיקר על נתוני רבעון רביעי של שנת 2022.

בשנת 2023 הונח כי הוצאות אלו יסתכמו בכ-17.2 מיליון דולר, בהתאם לתקציב החברה. בשנת 2024 החברה מניחה כי הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות יסתכמו בכ-20.2 מיליון דולר. לשנים 2025 ואילך, מניחה החברה גידול של כ-2%.

בהערכת השווי הונח כי בשנת 2023 יסתכמו הוצאות אלו בכ-17.2 מיליון דולר, בדומה לתקציב החברה. לשנים 2024-2025, הונח כי הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות, יגדלו בשיעור של כ-10%. לשנים 2026 ואילך הונח כי שיעור הגידול של הוצאות הנהלה וכלליות יקטן מכ-7% בשנת 2026 לכ-3% בשנים 2027 ואילך.

EBITDA

על פי תחזית החברה, בשנת 2023 צפויה החברה להציג EBITDA שלילית המסתכמת בכ-7.2 מיליון דולר[17]. בשנת 2024 צפויה החברה להציג EBITDA חיובית המסתכמת בכ-9.8 מיליון דולר, כ-8% מסך ההכנסות. לשנים 2025 ואילך, על פי תחזיות החברה, צפויה ה-EBITDA כשיעור מההכנסות, לגדול בהדרגה משיעור של כ-11% מסך ההכנסות בשנת 2025 לכ-12% מסך ההכנסות בשנה המייצגת.

בהערכת השווי הונח כי בשנת 2023 החברה צפויה להציג EBITDA שלילית המסתכמת בכ-11 מיליון דולר, גבוהה יותר מהערכת החברה לשנה זו. לשנים הבאות, בהתאם להנחות המוצגות לעיל, ה-EBITDA צפויה לגדול בהדרגה, כשיעור מההכנסות משיעור של כ-2% מההכנסות בשנת 2024, לכ-11% מההכנסות בשנה המייצגת. שיעור זה נמוך משיעור ה-EBITDA של החברות המתחרות, אשר בממוצע עומד על כ-17%.

שיעור מס

בהתאם להנחיות תקן IAS36 אומדן תזרימי המזומנים לא יכלול תשלומים או תקבולי מסים. לאור האמור לעיל, תחזית תזרים המזומנים שביצענו הינה לפני מס.

להלן תחזית רווח והפסד לאורך שנות התחזית כפי שהוצג לעיל (מיליוני דולר):

מיליוני דולר	2023	2024	2025	2026	2027	שנה מייצגת
הכנסות, נטו	65.7	98.2	134.8	161.2	179.6	185.0
שיעור גידול	*18%*	*50%*	*37%*	*20%*	*11%*	*3%*
עלות המכר	59.5	77.0	102.2	121.5	134.9	138.9
רווח גולמי	**6.2**	**21.2**	**32.6**	**39.8**	**44.8**	**46.1**
שיעור מההכנסות	*9%*	*22%*	*24%*	*25%*	*25%*	*25%*
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	17.2	18.9	20.8	22.3	23.0	23.7
EBITDA	**(11.0)**	**2.3**	**11.7**	**17.4**	**21.8**	**22.4**
שיעור מההכנסות	*-17%*	*2%*	*9%*	*11%*	*12%*	*12%*
פחת	0.2	0.3	0.4	0.4	0.7	1.9
רווח תפעולי	**(11.2)**	**2.0**	**11.3**	**17.0**	**21.1**	**20.6**
שיעור מההכנסות	*-17%*	*2%*	*8%*	*11%*	*12%*	*11%*

[17] החברה צופה לממן את מרבית ההפסדים על ידי מכירה של נכסי C&I כמפורט בפרק 1.2 שלעיל, וכן על ידי החזרי מס צפויים בגובה של כ4.2 מיליון דולר.

5.3. תחזית תזרים המזומנים

השקעות ברכוש קבוע

בשנת 2023, בהתאם לתחזיות הנהלה, הונח כי החברה תשקיע כ-0.3 מיליון דולר, כ-0.5% מסך ההכנסות, נטו. לשנים הבאות, הונח כי סך ההשקעות, יגדל מכ-0.5% מסך ההכנסות של החברה בשנת 2024 לכ-1% מסך הכנסות החברה בשנת 2027. בשנה המייצגת הונח כי ההשקעות הינן בגובה הפחת.

הון חוזר

חישוב ההון החוזר מבוסס על חישוב של שיעור מההכנסות. הונח כי ההון חוזר יתכנס לשיעור של כ-8% בהתאם להנחות ההנהלה ובטווח חברות המדגם.

מחיר הון לפני מס (WACC)

לצורך אמידת מחיר ההון לפני מס יישמנו את מודל הממוצע המשוקלל של עלות ההון (WACC) לאחר מס על מנת שישקף את הסיכון הגלום בתזרימי המזומנים של החברה. שיעור ההיוון המתקבל הינו 17.5% (במעוגל). שיעור ההיוון הממוצע, לפני מס, הינו כ- 21.3%. לפירוט ראה נספח ב'.

ערך שייר (Residual Value)

בחישוב ערך השייר של החברה חישבנו את תזרים המזומנים לשנה מייצגת והנחנו צמיחה פרמננטית בשיעור של 3% בשנה.

להלן תזרים המזומנים החזוי לאורך שנות התחזית במיליוני דולר:

מיליוני דולר	2023	2024	2025	2026	2027	מייצגת
רווח תפעולי	(11.2)	2.0	11.3	17.0	21.1	20.6
פחת והפחתות	0.2	0.3	0.4	0.4	0.7	1.9
השקעות ברכוש קבוע	(0.3)	(0.5)	(1.3)	(1.6)	(1.8)	(1.9)
קיטון (גידול) בהון החוזר	(0.6)	(1.3)	(2.9)	(2.1)	(1.5)	(0.4)
תזרים מזומנים פנוי	(11.9)	0.5	7.4	13.7	18.5	20.2
ערך שייר						113.4
תזרים מזומנים פנוי מהון	**(10.8)**	**0.3**	**4.6**	**7.0**	**7.8**	**46.1**

5.4. סיכום

שווי הפעילות של החברה, הנגזר מממוצע תזרימי המזומנים לעיל, נאמד בכ- 55 מיליון דולר, נכון למועד ההערכה.

להלן טבלה המציגה את סיכום בחינת ירידת ערך המוניטין (מיליוני דולר):

מועד הערכה	ערך פנקסני[18]	סכום בר השבה	מסקנה
31/12/2022	**81.2**	**55.0**	**(26.2)**

נכון למועד ההערכה, הערך הפנקסני של הפעילות מסתכם בכ-81.2 מיליוני דולר, גבוה מסכום בר ההשבה שלו המסתכם בכ-55.0 מיליוני דולר. על פי הוראות IAS36, בשל העובדה שהערך הפנקסני, גבוה מסכום בר ההשבה שלו, נדרשת הפחתת ערך המוניטין בסך 26.2 מיליוני דולר.

[18] המוניטין הנכלל בערך הפנקסני הינו ערכו בספרי סולגרין בגין רכישת 96% מהחברה מגולם ל-100% כנדרש בתקן.

5.5. ניתוח רגישות

ביצענו ניתוח לרגישות התוצאות לשינוי בשיעור ההיוון ולשיעור הצמיחה לאינסוף:

		מחיר ההון (לפני מס)				
		15.5%	16.5%	17.5%	18.5%	19.5%
שיעור צמיחה לטווח ארוך	2.0%	63.9	57.4	51.8	46.9	42.7
	2.5%	66.1	59.2	53.3	48.2	43.8
	3.0%	68.5	61.2	**55.0**	49.6	45.0
	3.5%	71.0	63.3	56.8	51.1	46.2
	4.0%	73.8	65.6	58.6	52.7	47.5

5.6. השוואה להערכת שווי קודמת

להלן פרטים הנדרשים בהתאם לתקנה 8ב(ד) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל -1970, בנוגע להערכות שווי קודמות של חברת קיוביקס גלובל שנערכו על ידי וריאנס (במיליוני דולר):

נושא העבודה	*מועד הערכה*	*שווי פעילות*	*שיטת הערכה*	*פרמטרים עיקריים*
הערכת שווי אחזקות	*30/6/2022*	*80.6*	*DCF*	*שיעור היוון –16.5%* *צמיחה לט"א – 3%*
הערכת שווי אחזקות	*31/3/2021*	*93.0*	*DCF*	*שיעור היוון – 16%* *צמיחה לט"א – 3%*
הערכת שווי הלוואה המירה	*31/12/2021*	*89.0*	*DCF*	*שיעור היוון – 16%* *צמיחה לט"א – 3%*
הקצאת עלות רכישה	*02/07/2021*	*98.0*	*DCF*	*שיעור היוון – 16%* *צמיחה לט"א – 3%*

שווי הפעילות של החברה בהערכת השווי ליום ה-31 בדצמבר 2022 נמוך בהשוואה לשווי הפעילות שהוצג בעבודת בחינת ירידת ערך מונטין ליום ה- 30 ביוני 2022 (להלן: "עבודה קודמת:). הקיטון נובע ממספר סיבות:

- החברה לא עמדה בתקציב ובתוצאות בפועל לשנת 2022. לאור כך, ביצעה החברה שינוי במודל העסקי במעבר ממכירות עקיפות (על ידי דילרים) למכירות ישירות על ידי צוותי מכירה פנימיים שהוקמו בחברה. השינוי במודל העסקי הוביל את החברה לשינויים בתקציב העבודה הנוכחית.
- בהתאם לשינוי במודל העסקי ולאור אי עמידת החברה בתקציב לשנת 2022, הנמיכה החברה את תחזית ההכנסות לאורך השנים, ביחס לתחזית הקודמת, בכ-17% בממוצע.
- בנוסף, על אף הירידה בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות לאורך הרבעונים של שנת 2022, החברה לא עמדה בתקציבה בסעיף הוצאה זה. בהתאם לכך, הונח גידול המסתכם בכ-36% בתחזיות החברה הנוכחיות ביחס לתחזיות החברה שהתקבלו ביוני 2022.
- תנאי שוק אקסוגניים כגון עלייה בשיעורי הריבית מואינפלציה הביאו לגידול בשיעור ההיוון.

השפעת כלל השינויים המפורטים לעיל הביאו לכך ששווי הפעילות המוערכת ירד מכ-80.6 מיליוני ש"ח בעבודה הקודמת לכ-55.0 מיליוני ש"ח בעבודה זאת.

נספח א' - תנאים והגבלות

מסמך זה מיועד לצרכיה של הנהלת סולגרין, המבקרים הבלתי תלויים של סולגרין והיועצים המשפטיים של סולגרין. אין להשתמש בו, להפיצו או לצטטו למטרה אחרת בכל מסמך שהוא, ללא קבלת אישור בכתב ומראש מוריאנס יעוץ כלכלי בע"מ.

במסמך הערכה זה התבססנו על נתונים שנתקבלו מסולגרין ומקיוביקס הכוללים: דוחות כספיים, תחזיות, ניירות עבודה תפעוליים וחומר רקע נוסף הכולל מידע אודות הפעילות. לא בחנו את אמינות הנתונים שהתקבלו ולא ביצענו בדיקה כלשהיא כי מידע זה הינו שלם מדויק ומעודכן ואנו מניחים כי מידע זה משקף נאמנה את תוצאות הפעילות ומצבה הפיננסי.

התחזיות מתייחסות לאירועים עתידיים ומבוססות על הנחות שלא בהכרח תישארנה תקפות במהלך תקופת התחזית הרלוונטית. כתוצאה מכך לא ניתן להסתמך על נתוני התחזיות כאילו היו באותו היקף ותוקף של הדוחות הכספיים המבוקרים.

נספח ב' – קביעת מחיר ההון

לצורך קביעת מחיר ההון של החברה חישבנו עפ"י מודל ה-CAPM מחיר הון המשקף את רמת הסיכון שלה. מאחר וקיוביקס הינה חברה פרטית אשר לגביה חסרים חלק מהנתונים הנדרשים לקביעת מחיר ההון, הסתמכנו על נתוני חברות ציבוריות בענף בו פועלת החברה (להלן: "**חברות המדגם**").

להלן חישוב מחיר ההון:

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

Ke= Rf + Rp * BETA+ Sp

<u>כאשר</u>:

החלק	משמעות	הערך
Rf	תשואה לפדיון על אג"ח ממשלת ארה"ב לטווח ארוך, למועד הערכה	4.14%
Rp	פרמיית הסיכון למשקיעים מעבר לשער ריבית חסרת סיכון[19]	6.35%
Ssp	פרמיית סיכון[20]	6.83%
Ke	שיעור התשואה הנדרש להון העצמי	19.0%
Kd	שיעור הריבית השולי הנדרש על החוב (לפני מס)[21]	9.71%
T	שיעור המס החל על החברה לטווח הארוך	26%
BETA	סיכון החברות במדגם ביחס לשוק (ממונפת מחדש)[22]	1.26
D/(D + E)	חלק החוב במימון הפעילות[23]	12%

<u>שיעור ההיוון (WACC) המתקבל ע"פ הנתונים הנ"ל נאמד ב-17.5% (במעוגל)</u>

<u>שיעור ההיוון (WACC) לפני מס הנגזר מהחישוב הנ"ל הינו 21.3%</u>

[10] מקור: Valuation Handbook – Guide to Cost of Capital published by Kroll, LLC 2023 .

[20] מקור: כולל פרמיית סיכון גודל של 4.83% וכן פרמיית סיכון ספציפית נוספת של 2% בגין סיכונים המיוחסים לחברה שאינם באים לידי ביטוי כראוי ב-SSP וכוללים בעיקר סיכוני שיווק ותפעול ובנוסף, כוללת פרמיה זו את הסיכון הגלום באי עמידת החברה בתחזיותיה.

[21] ריבית החוב מתבססת על הפער בין מרווח הסיכון של החוב המובטח, אשר נקבע בהתאם למתודולוגיה של פרופ' הול, לבין ריבית ח"ס דולרית לטווח ארוך למועד ההערכה.

[22] עפ"י נתוני חברות המדגם

[23] עפ"י נתוני חברות המדגם.

נספח ג' - פרטי מעריך השווי

כללי

וריאנס הינה חברה מובילה, בלתי תלויה, המתמחה במתן שירותי ייעוץ כלכלי, עסקי ומימוני לחברות ישראליות ובינלאומיות, פרטיות וציבוריות, בוגרות וחברות הזנק (Start-up) ומשרדי ממשלה. המקצועיות הרבה של צוות החברה בתחומי הייעוץ הכלכלי מסייעת ללקוחותינו בתהליכי גיוס כספים, הנפקה לציבור, השקעה, מיזוגים ורכישות וכן בדיווחים הכספיים שלהם.

לחברה ניסיון רב במתן שירותי ייעוץ והערכות שווי מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאי (US GAAP). כמו כן, עבודותינו מבוצעות וערוכות לפי דרישות ה- SEC, IASB (IFRS), AICPA, IRS.

פרטים נוספים אודות וריאנס ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה בכתובת: www.variance-ascola.com.

הצוות המוביל

רם לוי (רו"ח) – מייסד, שותף מנהל.

לרם ניסיון עשיר בליווי וייעוץ לחברות ועסקים במשק הישראלי. ניסיונו של רם כולל ייעוץ עסקי לחברות מובילות במשק הישראלי ולחברות הזנק. ניסיונו של רם כולל הערכות שווי חברות, מיסוד תוכניות למטרת מיזוגים ושיתופי פעולה עסקיים, בחינת פרויקטי BOT חוות דעת לבתי משפט, בניית מודלים פיננסיים ובדיקות כדאיות והתכנות של פרויקטים. לפני עבודתו בוריאנס שימש כמנהל בכיר בקסלמן פיננסיים (PriceWaterhouseCoopers Corporate Finance). כמו כן, כיהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת ספקטרוניקס בע"מ וכיועץ פיננסי בחברות ייעוץ פרטיות. לרם תואר ראשון בחשבונאות מהמכללה למנהל (מסלול אקדמי), כמו כן, תואר ראשון במדעי החיים ותואר שני במנהל עסקים (MBA), התמחות במימון מאוניברסיטת בר-אילן.

אמנון אלון - שותף, מנהל תחום הערכות שווי

לאמנון ניסיון בתחומים פיננסיים נרחבים הכולל בין היתר ייעוץ לחברות פרטיות וציבוריות בתחומים של הערכות שווי, בחינות כדאיות כלכליות, בחינת פרויקטים ובניית מודלים פיננסים בתחום ה- project finance ויעוץ במיזוגים ורכישות. לפני הצטרפותו לוריאנס, אמנון עבד בבנק דיסקונט במחלקה לליווי פרויקטים כאנליסט ומנהל פרויקטים בתחום ה-BOT במסגרת תפקיד זה עסק בפרויקטים רבים בתחום ה- project finance (BOT/PFI) ופרויקטי נדל"ן. לאמנון תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת מרילנד ותואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון, מאוניברסיטת ג'ונס הופקינס (בהצטיינות).

מסמך זה, לרבות הנתונים, המידע, ההערכות, הדעות והתחזיות המתפרסמים בה (להלן: "המידע") מסופק כשירות לקוראים וכולל מידע סובייקטיבי. במידע עשויות להיכלל טעויות והוא נסמך על מקורות מידע חיצוניים שהינם פומביים וגלויים לציבור ואינו מהווה אימות או אישור לנכונות או אימות לנתונים אלה ו/או למהימנותם. יובהר, כי המידע ו/או מצב השוק ו/או האנליזות עשויים להשתנות ואין לראות במידע כשלם וכממצה, ובין השאר, בקשר לכל ההיבטים הנוגעים לני"ע ו/או לנכסים פיננסים כלליים ו/או ספציפיים המוזכרים בו, במישרין ו/או בעקיפין ו/או על דרך ההפניה.

אין לראות במידע המלצה או תחליף לשיקול דעתו של הקורא, או הצעה, או הזמנה לקבלת הצעות, או שיווק השקעות, בין באופן כללי ובין בהתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל קורא, מצבו הכספי, נסיבותיו ומטרות השקעות המיוחדים לרכישה ו/או ביצוע השקעות ו/או פעולות ו/או עסקאות כלשהן לרבות באמצעות התייעצות מסוימת עם יועץ השקעות מוסמך.

וריאנס אינה מחויבת להודיע בדרך כלשהי על שינויים ו/או עדכונים במידע מראש או בדיעבד. וריאנס לא תהיה אחראית בכל צורה שהיא לנזק או הפסד, ישיר או נסיבתי, הנובע מהסתמכות על המידע, אם יגרמו, ואינה מתחייבת כי שימוש במידע זה עשוי ליצור רווחים בידי הקורא או המשתמש.

אין להפיץ, להעתיק או לעשות שימוש אחר במסמך זה ללא קבלת אישור מראש ובכתב מוריאנס והעברה או פרסום מלאים או חלקיים של מסמך זה ללא קבלת אישור כאמור הינם אסורים בהחלט.