



23 בינואר 2026

לכבוד רשות ניירות ערך
לכבוד הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות מערכת המגנ"א באמצעות מערכת המגנ"א

ג.א.נ.,

**הנדון: דוח מיידי בדבר התקשרות בהסכם מפורט לרכישת זכויות במתקן סולארי משולב אגירה
וכן עקרונות לרכישת חשמל ירוק מוזל לטווח ארוך**

בהמשך לדיווחים המידיים של קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")¹ בדבר התקשרות במסמך עקרונות לרכישת זכויות במתקן סולארי משולב אגירה ולרכישת חשמל ירוק לטווח ארוך עם שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ ("שוב"א") ובדבר הארכות מועד לחתימה על הסכם מפורט, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 22 בינואר 2026 נחתם ההסכם המפורט עם שוב"א ("ההסכם המפורט"), שעיקריו יובאו בתמצית להלן:

1. בהתאם להסכם המפורט, תצטרף החברה כשותפה בפרויקט להקמת מתקן סולארי בעל הספק צפוי של כ-112 מגה-וואט (DC), לרבות שילוב רכיבי אגירת אנרגיה בקיבולת אפקטיבית צפויה של כ-784 מגה-וואט שעה, באזור רמת בקע, בשטח של כ-848 דונם ("הפרויקט" או "המתקן"), אשר נמצא בשלבי ייזום ואשר המועד הנקוב בהסכם להפעלתו המסחרית הינו ברבעון הראשון של שנת 2029, באמצעות מכירה על ידי שוב"א לחברה של 50% מהזכויות בפרויקט.
2. בתמורה למכירת 50% מהזכויות בפרויקט, תהיה שוב"א זכאית לקבל סכום השווה למחצית מסך עלויות הייזום שהוציאה שוב"א בקשר עם הפרויקט עד כה, העומדות על סך של כ-28.5 מיליוני ש"ח בתוספת פרמיה, וכן תמורה נוספת בסכומים שאינם מהותיים לחברה, והכל בהתאם למנגנונים שסוכמו בין הצדדים, ובכפוף לתנאים, לתקופות ולאבני דרך שנקבעו בהסכם המפורט.
3. העסקה וקידום הפרויקט יתבצעו תחילה באמצעות הקמת וועדת היגוי משותפת אשר תנהל את הפרויקט ואשר ההחלטות בה תתקבלנה פה אחד, ובהמשך (לאחר השלמת העברת הפרויקט, כולל הזכויות במקרקעין, לתאגיד ייעודי מסוג שותפות מוגבלת אשר מוחזקת (100%), נכון למועד זה, על ידי שוב"א; "התאגיד המשותף") – באמצעות התאגיד המשותף (אשר ההחזקות בו ובשותף הכללי של התאגיד המשותף תוחזקנה על ידי החברה ושוב"א בשיעור של 50% כל אחת) ואשר גם ההחלטות בו תתקבלנה פה אחד.
4. בהסכם המפורט כלולות הוראות מקובלות, בין היתר, בקשר למצבים בהם החזקות הצדדים תהיינה שונות מ-50% לכל צד, בקשר להעמדת ההון העצמי שיידרש לפרויקט, בקשר להמחאת זכויות בתאגיד המשותף ובקשר להתמודדות עם מצב של "מבוי סתום" ("Dead Lock").
5. עוד נקבע בהסכם המפורט, כי החברה ושוב"א תישאנה באופן שווה בעלויות, בהוצאות, בהעמדת בטחונות, בהעמדת ההון העצמי וכן בסיכונים בקשר עם פיתוח הפרויקט, הקמתו והפעלתו וכן תהיינה זכאיות באופן שווה לרווחי הפרויקט. כמו כן, שוב"א תספק לתאגיד המשותף שירותי ניהול של הפרויקט בתקופת הייזום ושירותי ניהול הפעילות השוטפת של התאגיד המשותף (Asset Manager) בתקופת ההפעלה, בתמורה לתשלומים נוספים לשוב"א, אשר ייקבעו בהסכמת הצדדים בסמוך להשלמת מימון לפרויקט.
6. בסמוך למועד השלמת המימון לפרויקט או מועד אחר אשר יקבע בהסכמה על ידי הצדדים, יחתמו התאגיד המשותף ותאגיד שמוחזק במלואו על ידי שוב"א, שהינו מספק וירטואלי בעל רישיון לאספקת חשמל מספק ("המספק"), על הסכם, שבמסגרתו התאגיד המשותף יעמיד

¹ ראו דיווחי החברה מיום 26 במאי 2025, מיום 21 בספטמבר 2025, מיום 23 בנובמבר 2025 ומיום 1 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-036963, 2025-01-070863, 2025-01-090180 ו-2026-01-000072, בהתאמה).

לרשות המספק וימכור למספק, והמספק ירכוש מהתאגיד המשותף, את כל תעודות הזמינות² שתונפקנה לפרויקט וכן את כלל הזכויות בקשר עם התעודות הירוקות או זכאות להטבות בגין הפחתת פליטות וכל הטבה דומה אחרת אשר תשויכנה לפרויקט ("ההטבות הירוקות")³, בתמורה לתשלום ולעקרונות המפורטים בהסכם המפורט, וזאת החל ממועד שיוך תעודות הזמינות למספק לאחר ההפעלה המסחרית של המתקן ועד לחלוף 20 שנים או תום תקופת ההפעלה של הפרויקט, לפי המוקדם מביניהם ("הסכם תעודות הזמינות").

7. בנוסף, בד בבד עם החתימה על הסכם תעודות הזמינות, ייחתם בין המספק לבין החברה או מי מטעמה הסכם לאספקת חשמל למתקנים ונכסים שונים של החברה, שמקורו בין היתר במתקן, בהנחה מוסכמת על תעריף רכיב הייצור בתע"ז⁴, וזאת בין היתר מכוח תעודות הזמינות שיירכשו על-ידי המספק בהתאם להסכם תעודות הזמינות כמפורט לעיל ("הסכם אספקת החשמל"). תקופת הסכם אספקת החשמל תהא זהה לתקופת הסכם תעודות הזמינות. במסגרת הסכם אספקת החשמל, החברה תהא זכאית לכל ההטבות הירוקות בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם⁵.

עוד נקבע בהסכם המפורט כי ביחס לתקופת ביניים אשר תתחיל לכל המוקדם בינואר 2027 (ויכולה להיות מאוחרת יותר ביחס לכל מתקן או נכס של החברה באופן נפרד) ותסתיים במועד תחילת אספקת החשמל בהתאם להסכם אספקת החשמל או ביום 31 בדצמבר 2032, לפי המוקדם מביניהם (ביחס לכלל המתקנים), החברה תהיה זכאית לאספקת חשמל מהמספק, בהנחה מוסכמת על תעריף רכיב הייצור בתע"ז⁴, שמקורו בפרויקטים אחרים של שוב"א⁶.

8. כניסתו לתוקף של ההסכם המפורט כפופה לתנאי מתלה כמקובל בעסקאות דומות שעניינו קבלת אישור רשות התחרות. בנוסף, נקבעו בהסכם הוראות לפיהן אם לצורך המשך שיתוף הפעולה יידרשו הצדדים לקבל אישורים מרשות מקרקעי ישראל ו/או רשות התחרות, ואלו לא יתקבלו, אזי ההסכם יסתיים, שוב"א תשוב להיות בעלת הזכויות המלאה בפרויקט, והתמורה ששילמה החברה כמפורט בסעיף 2 לעיל בתוספת מחצית מעלויות הייזום שהוצאו על ידי שוב"א והחברה בקשר לפרויקט עד למועד סיום ההסכם, יושבו לחברה.

9. הערכות החברה לעיל, אודות ההספק וקיבולת האגירה הצפויים של הפרויקט ומועד הפעלתו המסחרית, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שהתממשותן אינה ודאית ואינן בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: עיכובים קיימים או אפשריים בלוחות זמנים לרבות בקבלת היתרים הנדרשים להקמת הפרויקט, עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין או באסדרות, ליקויים בפרויקט, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, שינויים בהיקפי צריכת החשמל על ידי הצרכנים וכיוצ"ב, ואין כל ודאות בהתממשותן.

בכבוד רב,

קבוצת עזריאלי בע"מ

נחתם על-ידי: עו"ד נירית זאבי, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

² תעודות זמינות הינן תעודות אשר המתקן עתיד להיות זכאי להן בהתאם להוראות החלטת רשות החשמל מיום 19 במאי 2025, שעניינה "אסדרת שוק בילטרלית למתקני ייצור ואגירה המחוברים או המשולבים ברשת ההולכה" (החלטה מס' 71101) המקנות זכות לרכישת חשמל מוזל בהתאם להוראות האסדרה.

³ הטבות ירוקות הינן – התעודות הירוקות המהוות אסמכתא על צריכת חשמל שיוצר במתקני אנרגיה מתחדשת וכן זכאות להטבות בגין הפחתת פליטות וכל הטבה דומה אחרת אשר ישויכו לפרויקט.

⁴ הנחה לעומת תעריף הייצור אשר הינו חלק מהתע"ז (תעריף לפי עומס וזמן) הנקבע ע"י רשות החשמל.
⁵ בהקשר זה יצוין, כי נקבע רף מינימאלי לכמות ההטבות הירוקות ולכמות החשמל המיוצר במתקני אנרגיה מתחדשת שהמספק יידרש להעמיד לחברה.

⁶ כאשר החל מיום 1 בינואר 2029 מקור החשמל יהיה ממתקני ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, תוך שתיתן לחברה הזכות לרכישת התעודות הירוקות בגין החשמל האמור.