



קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ ("החברה")

10 באוגוסט 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
רחוב אחוזת בית 2,
תל אביב

לכבוד
רשות ניירות ערך
רחוב כנפי נשרים 22,
ירושלים

באמצעות מערכת המגנ"א

א.ג.נ.,

הנדון: הגדלת החזקות החברה ב-Doral LLC לכ-53%

החברה תערוך היום, יום ב', 10 באוגוסט 2026 בשעה 10:30, שיחת משקיעים בנושא דוח זה:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_hd7T4DsiTfKiDS87MsYVSg

בהמשך לדיווח הקודם של החברה,¹ מתכבדת החברה לעדכן על מהלך אסטרטגי להגדלת החזקותיה והשפעתה ב-Doral LLC,² באמצעות מספר עסקאות השלכות זו בזו ("העסקאות"): השקעה הונית ב-Doral LLC, עדכון והרחבה של עסקת רכישת זכויות הבעלות מ-CAG,³ והמרת מנגנונים שנקבעו בעבר לזכויות בעלות ב-Doral LLC, הכל כפי שיפורט להלן.

עם השלמת העסקאות, יעלה שיעור החזקותיה של החברה ב-Doral LLC לכ-53.2%, והחזקות יתר השותפים ב-Doral LLC תהיינה: APG⁴ – כ-35.4% ; ומגדל⁵ – כ-11.4%.

הגדלת החזקות החברה צפויה להוביל, בין היתר, לגידול של כ-620 מיליון ש"ח ב-EBITDA לשנת הפעלה ראשונה מלאה ומייצגת מפרויקטים בצבר הבשל הקיים (בהנחת מימוש מלא, חלק החברה).

העסקאות גובשו על רקע תנופת שוק האנרגיות המתחדשות בארה"ב, ובפרט לנוכח המומנטום העסקי והישגי הפעילות של Doral LLC, אשר מוסיפים להדגיש את חשיבותה כמנוע צמיחה אסטרטגי עבור החברה. העסקאות צפויות, בין היתר, לחזק את איתנותה הפיננסית של Doral LLC, להוביל לסילוק מכשירים פיננסיים מורכבים ופישוט של מבנה ההון שלה, לתמוך בתהליכי הפיתוח, ההבשלה וההקמה המואצים של פרויקטיה (לרבות לצורך הבטחת הטבות מס), לאפשר מחזור חוב Corporate בתנאים משופרים, ולסלול את הדרך לגיוסי חוב והון נוספים בהמשך, פרטיים או ציבוריים.

¹ מיום 31 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-051084), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.
² Doral Renewables LLC ("Doral LLC"), באמצעות Doral USA LLC, המוחזקת במלואה (100%) על-ידי החברה. לפרטים אודות Doral LLC ופעילותה ראו סעיף 1.10 לדוח התקופתי לשנת 2025, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030945) ("הדוח התקופתי"), הדוחות הכספיים של Doral LLC אשר צורפו לדוח התקופתי, וכן עדכונים בדוח לרבעון הראשון לשנת 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030945), אשר הפרטים הנכללים בהם מובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

³ Clean Air Generation LLC ("CAG"), שהינה בבעלות השותף המקומי של החברה בארה"ב. לתנאי העסקה המקורית עם CAG, אשר נחתמה, טרם הושלמה ולבסוף עודכנה כמפורט בדיווח זה, ראו סעיף 1.10.10.1.1 לדוח התקופתי, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("עסקת CAG המקורית").

⁴ Elbrusa Investments, LLC, ישות מקבוצת APG (גוף בינלאומי לניהול השקעות עבור קרנות פנסיה) ("APG").
⁵ תאגידים בבעלות מגדל חברה לביטוח בע"מ ("מגדל").

להערכת החברה, ההשקעה ההונית, בצירוף מחזור חוב ה-Corporate הצפוי והמהלכים הפיננסיים והעסקיים הנוספים שעליהם דיווחה החברה לאחרונה,⁶ צפויים לספק ל-Doral LLC את יתרת מקורות ההון הדרושים להקמת מלוא הצבר הבשל של פרויקטי ה-PV שלה (לרבות בשילוב אגירה), בהספק כולל של כ-1.1 GWh ו-7.4 GWp.

ההשקעה ההונית

ההשקעה ההונית, בסך של כ-400 מיליון דולר, הוגדרה כ'השקעה כשירה' (Qualified Round), ותביא לסילוק מנגנוני ההתאמה וההגנה שנקבעו בעסקת APG,⁷ כך שיקובעו שיעורי החזקות הבעלים. כמו כן, יומרו במסגרת העסקה המכשירים ההמירים השונים ב-Doral LLC⁸ לזכויות בעלות בה, בהתאם לתנאיהם, לרבות השקעות SAFE,⁹ הלוואות בעלים ודמי תמיכת בעלים¹⁰ ("המכשירים ההמירים").

ההשקעה ההונית תשמש, בין היתר, לפירעון מלא של הלוואת Apollo, בסך של כ-180 מיליון דולר,¹¹ מהלך אשר צפוי לאפשר גיוס חוב Corporate חלופי בתנאים עדיפים, וכן לפדיון אופציות עובדים (לא סחירות) אשר הוענקו בהתאם לתוכנית אופציות של Doral LLC.¹²

במסגרת העסקה בוצעו התאמות בהסכם השותפים ב-Doral LLC, שעיקריהן כדלקמן: עדכון זכויות הצדדים למינוי דירקטורים ב-Doral LLC, כך שהחזקה של החברה ו-APG, כל אחת, ב-30% ומעלה מזכויות הבעלות, תזכה במינוי 4 דירקטורים,¹³ ומר ניק כהן יהא זכאי להמשיך לכהן כדירקטור כל עוד ימשיך לכהן כמנכ"ל החברה; עדכון הרוב הנדרש והמנגנונים לקבלת החלטות מסוימות (כזכויות מגנות); והתאמת מנגנון תמיכת הבעלים בחברה לשיעורי החזקות העדכניים ב-Doral LLC, לרבות הסדרי גיבוי ביחס לתמיכות בעלים שניתנו לפי שיעורי החזקות הקודמים.

⁶ דיווחי החברה מהימים 13 במרץ 2026 ו-25 ביוני 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-022432 ו-2026-01-059708, בהתאמה), בעניין העמדת מסגרות אשראי מסוג Deferred Equity; וכן דיווח החברה מיום 24 בפברואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-017192) וסעיפים 1.4 ו-1.10.1.1 לדוח התקופתי בעניין קידום עסקת BTA, אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

⁷ מיום 20 ביוני 2024. לפרטים נוספים, לרבות ביחס למנגנוני ההתאמה וההגנה שנקבעו בעסקה זו, ראו סעיף 1.10.10.1.4 לדוח התקופתי, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁸ למעט השקעות מסוג Preferred Equity של החברה ו-APG בפרויקטים אינדיאנה מרכז 1 ו-2 (לפירוט ראו סעיף 1.10.10.1.2 לפרק א' לדוח התקופתי, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

⁹ לפירוט ראו סעיף 1.10.10.1.2 לפרק א' לדוח התקופתי, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁰ לפירוט ראו ביאור 3.ג.10 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 המצורפים לדוח התקופתי, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹¹ לפירוט ראו סעיף 1.10.10.1.5 לדוח התקופתי, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בסמוך לאחר פירעון הלוואת אפולו, צפויה השלמה של עסקת ה-Preferred הנזכרת בהערת שוליים 8 לעיל.

¹² לפרטים אודות תכנית האופציות של Doral LLC, ראו סעיף 1.14.4 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 31 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-033693), ואשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. בין המחזיקים באופציות המיועדות לפדיון נכללים שני נושאי משרה בחברה – מר מתן ברזילי ומר דני רינות, ולפיכך העסקאות אושרו על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקאות של נושאי המשרה כאמור עניין אישי בהן. לאחר השלמת העסקה, מר רינות לא יחזיק עוד באופציות לזכויות ב-Doral LLC, ומר ברזילי יחזיק ב-318 אופציות, המהוות כ-0.01% מסך הזכויות ב-Doral LLC (בדילול מלא, לאחר השלמת העסקאות). עוד במסגרת העסקה, תמומשנה אופציות שהוענקו בעבר לנושא משרה ב-Doral LLC, כאשר חלקן מיועדות לפדיון על-ידי Doral LLC במזומן, והיתרה תמומש לזכויות בעלות ב-Doral LLC, אשר תירכשנה על-ידי החברה ותמומן באמצעות הקצאה פרטית של מניות החברה למוכר, כמפורט בדוח הקצאה פרטית אשר יפורסם בסמוך לדיווח זה.

¹³ דירקטוריון החברה ימנה עד 10 חברים. הרכב הדירקטוריון למועד השלמת העסקה יהיה כדלקמן: 4 דירקטורים לחברה; 4 דירקטורים ל-APG; דירקטור ל-Apollo (אשר צפוי לסיים את כהונתו בסמוך לאחר מכן, עם פירעון הלוואת Apollo כאמור); ומשקיף למגדל. יו"ר הדירקטוריון מכהן מטעם החברה (ללא קול מכריע). החזקה של למעלה מ-60% תזכה במינוי 5 דירקטורים, החזקה של 20% ומעלה (עד 30%) תזכה ב-3 דירקטורים; החזקה של 15% ומעלה (עד 20%) תזכה בשני דירקטורים; והחזקה של 10% ומעלה (עד 15%) תזכה בדירקטור אחד. החברה צפויה להמשיך לטפל בהשקעתה ב-Doral LLC לפי שיטת השווי המאזני גם לאחר השלמת העסקאות.

עסקת הרכישה מ-CAG¹⁴

עסקת CAG המקורית עודכנה והורחבה, כך שתירכשנה מלוא החזקות CAG ב-Doral LLC, בתמורה הכוללת 15 מיליון דולר במזומן, כ-230 מיליון דולר שימומנו באמצעות הקצאה פרטית של מניות החברה ל-CAG במחיר של 70.71 ש"ח למניה (לפי ממוצע מחיר המניה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד החתימה), כמפורט בדוח הקצאה פרטית אשר יפורסם בסמוך לדיווח זה, וכן סכום של 20 מיליון דולר שישולם בסוף שנת 2028 (כאשר החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, לשלמו במזומן או במניות החברה (בכמות שנקבעה במועד חתימת העסקה)).

שקלול העסקאות

העסקאות המתוארות לעיל, אשר נכרכו יחד במסגרת המהלך הנוכחי, על שלל רכיביהן ומנגנוניהן, שלובות ובעלות השפעה הדדית זו על זו, באופן שהוביל לגידול (נטו) של כ-27% בשיעור החזקות החברה ב-Doral LLC, כדלקמן: (א) ההשקעה ההונית, בסך של כ-400 מיליון דולר, הובילה לגידול של כ-9.7% בהחזקות; (ב) זכויות הבעלות של CAG ב-Doral LLC שנכללו כאופציה בעסקת CAG המקורית, יחד עם יתרת זכויות הבעלות הנרכשות מ-CAG שלא נכללו בעסקה המקורית, נרכשו בתמורה לסך של כ-206 מיליון דולר, והובילו לגידול של כ-5.8% בהחזקות; (ג) יתרת הגידול בהחזקות, בשיעור של כ-11.8%, נובעת ממימוש העסקאות והמכשירים שהמירים שנקבעו בעבר, לרבות הזכויות הנרכשות תחת עסקת CAG המקורית,¹⁵ כמפורט לעיל.

ההשקעה ההונית וחלק המזומן בעסקת הרכישה מ-CAG, בסכום כולל של כ-415 מיליון דולר, הנדרשים במועד השלמת העסקה,¹⁶ ימומנו ממקורותיה העצמיים של החברה.

העסקאות כפופות לתנאים מתלים אשר התקיימו למועד הדיווח, כך שהשלמתן צפויה בימים הקרובים. הקצאת מניות החברה, כמפורט לעיל, כפופה לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר.

להערכת החברה, העסקאות צפויות לתרום לרישום רווח (נטו) כתוצאה משערוך נגזרים בדוחותיה הכספיים לרבעון השני לשנת 2026, בסך של כ-80 עד 120 מיליון ש"ח (מיוחס לעסקאות בלבד, ללא שקלול השפעות אחרות על רווח (הפסד) החברה). עם זאת, נכון למועד זה, החברה טרם השלימה את בחינת הטיפול החשבונאי המלא בעסקאות, ובכלל זה עדיין נבחנות השפעותיהן גם על הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2026. ההערכה לעיל הינה ראשונית, טרם נסקרה על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה, ואין ודאות כי לא יחול בה שינוי, לרבות שינוי מהותי.

המידע המפורט בדיווח זה, לרבות בדבר השלמת העסקאות ומועד ההשלמה הצפוי, הגידול הצפוי ב-EBITDA לשנת הפעלה ראשונה מלאה ומייצגת מפרויקטים בצבר הבשל, ההשפעות הצפויות של העסקאות על איתנותה הפיננסית של Doral LLC ועל מבנה ההון שלה, סילוק מכשירים פיננסיים ופישוט מבנה ההון, התמיכה הצפויה בתהליכי הפיתוח, ההבשלה וההקמה של פרויקטים, לרבות לצורך הבטחת הטבות מס, האפשרות למחזור חוב ה-Corporate בתנאים משופרים ולגיוסי חוב והון נוספים, היקף מקורות ההון שיהיו זמינים ל-Doral LLC לצורך הקמת

¹⁴ יובהר כי תנאי העסקה המפורטים בדיווח זה מחליפים את תנאי עסקת CAG המקורית, כאמור בהערת שוליים 3 לעיל.

¹⁵ כהגדרתן בדיווח על עסקת CAG המקורית, כאמור בהערת שוליים 3 לעיל.

¹⁶ בניכוי סכום מצטבר של כ-128 מיליון דולר שהעמידה החברה ל-Doral LLC כחלוואות בעלים, לתקופת הביניים, עד להשלמת ההשקעה ההונית.



הצבר הבשל שלה, הקמתו וההספק הכולל הצפוי שלו, פירעון הלוואת Apollo ופדיון אופציות עובדים ב-Doral LLC, רכישת הזכויות ב-Doral LLC מנושא משרה בה, מימון תמורת רכישת הזכויות ב-Doral LLC באמצעות ביצוע הקצאות פרטיות של מניות החברה, לרבות קבלת אישור הבורסה לצורך כך, וכן ההשפעה הצפויה של העסקאות על הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2026, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על מידע, הערכות ותוכניות של החברה ו-Doral LLC נכון למועד זה. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן חלקי, בשל משתנים רבים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה ו-Doral LLC, ובכלל זה משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים וסביבתיים, וכן של גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 1.28 לפרק א' לדוח התקופתי, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. בהתאם, המידע המובא בדוח זה עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה על-ידי החברה.

בכבוד רב,

קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ

נחתם באמצעות: דורי דודוביץ, יו"ר, ויוני חנציס, מנכ"ל