



29 במרץ 2023

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

באמצעות המגנ"א

לכבוד

רשות ניירות ערך

באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון : דיווח למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של אלומיי קפיטל בע"מ ("החברה")

בהתאם להוראות סעיף 6.7 לשטר הנאמנות בין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ לחברה, מיום 30 בינואר 2023 אשר נכלל בדוח הצעת מדף של החברה מיום 30 בינואר 2023 (מס' אסמכתא : 2023-02-012843), מכוחו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, מצ"ב כנספת א' גילוי אודות דורי אנרגיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2022.

בכבוד רב,

אלומיי קפיטל בע"מ

נחתם על ידי מר רן פרידריך, מנכ"ל ודירקטור

גילוי אודות דורי אנרגיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')

1. גילוי אודות תחום פעילות דורי אנרגיה

Other than information relating to Dori Energy, the disclosures contained herein concerning Dorad and the Dorad Power Plant (all as hereinafter defined) are based on information received from Dorad. Unless the context in which such terms are used would require a different meaning, all references to "Ellomay," "us," "we," "our" or the "Company" refer to Ellomay Capital Ltd. and its consolidated subsidiaries.

1.1. General

U. Dori Energy Infrastructures Ltd., or Dori Energy, is an Israeli private company in which we currently hold 50%. The remaining 50% is currently held by Amos Luzon Entrepreneurship and Energy Group Ltd. (f/k/a U. Dori Group Ltd.), or the Luzon Group (f/k/a the Dori Group). The Luzon Group is an Israeli publicly traded company, whose shares and debentures are traded on the Tel Aviv Stock Exchange. Dori Energy's main asset is its holdings of 18.75% of Dorad Energy Ltd., or Dorad.

Dorad currently operates a combined cycle power plant based on natural gas, with a license to produce approximately 860 MW, located south of Ashkelon, or the Dorad Power Plant. The Dorad Power Plant was constructed as a turnkey project, with the consideration denominated in US dollars, and commenced commercial operations in May 2014. The electricity produced by the Dorad Power Plant is sold to end-users throughout Israel and to the Israeli National Electrical Grid. The transmission of electricity to the end-users is done via the existing transmission and distribution grid, in accordance with the provisions of the Israeli Electricity Market Law, 1996, or the Electricity Law, and its regulations, and the standards and the tariffs determined by the Israeli Electricity Authority. The existing transmission and the majority of the existing distribution lines are operated by the Israeli Electric Company, or IEC, which is the only entity that holds a transmission license in Israel.

The other shareholders in Dorad are Eilat Ashkelon Infrastructure Services Ltd., or EAIS (37.5%), an Israeli private company owned by Eilat-Ashkelon Pipeline Company Ltd., or EAPC, and Edelcom Ltd., or Edelcom, (18.75%), an Israeli private company indirectly owned by Mr. Ori Edelsburg, and Zorlu Enerji Elektrik Uretim A.S., or Zorlu, (25%), a publicly traded Turkish company. Dorad's shareholders, including Dori Energy, are parties to a shareholders agreement dated November 2010 that includes customary provisions including provisions in connection with the holdings of Dorad's shares, the investments in Dorad, its financing and management, restrictions of transfer of shares, including a right of first refusal, pre-emption rights, arrangements in connection with the financing of Dorad's operations and mechanisms that will be implemented in the event any of Dorad's shareholders does not meet its financing obligations, including dilution mechanisms, certain special shareholder or board, as applicable, majority requirements (either a 66% majority or for certain resolutions a unanimous vote requirement) and the right of each shareholder holding 10% of Dorad's shares to nominate, replace or terminate the service of one member to Dorad's Board of Directors, providing that shareholders may aggregate holdings for purposes of appointment of a director and that each director will be entitled to the voting rights determined based on a division of the holdings of the shareholder that appointed such director by the number of directors appointed by such director. As noted below, pursuant to the shareholders' agreement among Dori

Energy's shareholders and Dori Energy, or the Dori Energy Shareholders Agreement, we are currently entitled to recommend the nomination of the Dorad board member on behalf of Dori Energy.

Investment and Acquisition of Shares in Dori Energy

On November 25, 2010, Ellomay Clean Energy Ltd., or Ellomay Energy Ltd., our wholly-owned subsidiary, entered into an Investment Agreement, or the Dori Investment Agreement, with the Dori Group and Dori Energy, with respect to an investment by Ellomay Energy Ltd. in Dori Energy. Pursuant to the terms of the Dori Investment Agreement, Ellomay Energy Ltd. invested a total amount of NIS 50 million (approximately €10 million) in Dori Energy, and received a 40% stake in Dori Energy's share capital. The transaction contemplated by the Dori Investment Agreement, or the Dori Investment, was consummated in January 2011, or the Dori Closing Date.

Ellomay Energy Ltd. was also granted an option to acquire additional shares of Dori Energy, or the Dori Option, which, if exercised, will increase Ellomay Energy Ltd.'s percentage holding in Dori Energy to 49% and, subject to the obtainment of certain regulatory approvals – to 50%. The exercise price of the options was NIS 2.4 million for each 1% of Dori Energy's issued and outstanding share capital (on a fully diluted basis). In May 2015, we exercised the first option and in May 2016, we exercised the second option, accordingly, we currently hold 50% of Dori Energy and our indirect ownership of Dorad is 9.375%. The aggregate amount paid in connection with the exercise of such options amounted to approximately NIS 2.8 million (approximately €0.7 million), including approximately NIS 0.4 million (approximately €0.1 million) required in order to realign the shareholders loans provided to Dori Energy by its shareholders with the new ownership structure.

Concurrently with the execution of the Dori Investment Agreement, Ellomay Energy Ltd., Dori Energy and Dori Group also entered into the Dori Energy Shareholders Agreement that became effective upon the Dori Closing Date. The Dori Energy Shareholders Agreement provides that each of Dori Group and Ellomay Energy Ltd. is entitled to nominate two directors (out of a total of four directors) in Dori Energy for as long as the ratio of holdings between the two shareholders is in the range of 1:1 to 1:1.5 and thereafter such number of directors based on the ratio of holdings of the parties. The Dori Energy Shareholders Agreement also grants each of Dori Group and Ellomay Energy Ltd. with equal rights to nominate directors in Dorad, provided that in the event Dori Energy is entitled to nominate only one director in Dorad, such director shall be nominated by Ellomay Energy Ltd. for so long as Ellomay Energy Ltd. holds at least 30% of Dori Energy. The Dori Energy Shareholders Agreement further includes customary provisions with respect to restrictions on transfer of shares, a reciprocal right of first refusal, tag along, limitations on pledging of Dori Energy's shares, principles for the implementation of a BMBY separation mechanism, special majority rights, etc.

Following the Dori Closing Date, the holdings of Ellomay Energy Ltd. in Dori Energy were transferred to Ellomay Clean Energy Limited Partnership, or Ellomay Energy LP, an Israeli limited partnership whose general partner is Ellomay Energy Ltd. and whose sole limited partner is us. Ellomay Energy LP replaced Ellomay Energy Ltd. with respect to the Dori Investment Agreement and the Dori Energy Shareholders Agreement.

As of December 31, 2022, the outstanding shareholders' loans provided to Dori Energy by us and the Luzon Group amount to approximately NIS 66.9 million, including accrued

interest (the Company's portion is approximately NIS 33.5 million). Ellomay Energy LP and Dori Energy entered into a loan agreement and capital notes agreements, effective December 31, 2022, which provide for the conversion of approximately NIS 22.3 million of the shareholder's loans to capital notes, payable not less than 60 months after the date of their execution, at the sole discretion of Dori Energy, with the remaining balance of shareholder's loans (NIS 10 million), linked to the Israeli CPI and bearing an annual interest equal to the interest payable on Dorad's senior debt plus 3%, with a repayment date of December 31, 2023. The shareholder loan agreement provides that early repayment is permitted, without a penalty. The Luzon Group entered into a similar loan agreement and capital notes with respect to its portion of the shareholders' loans.

Dori Energy's representative on Dorad's Board of Directors is currently Mr. Ran Fridrich, who is also our CEO and a member of our Board of Directors.

To the best of our knowledge, since February 2018, the holdings and rights of the Luzon Group in Dori Energy (including the shares of Dori Energy held by the Luzon Group and the shareholders' loans provided by the Luzon Group to Dori Energy) are pledged to the holders of debentures issued by the Luzon Group to the public in Israel.

On February 1, 2023, we issued NIS 220 million (approximately €56.5 million, as of the issuance date) of a new series of secured nonconvertible debentures due March 31, 2029, or the Series E Secured Debentures, through a public offering in Israel. The net proceeds of the offering, net of related expenses such as consultancy fee and commissions, were approximately NIS 218 million (approximately €56 million as of the issuance date). The Series E Secured Debentures are secured by the following pledges:

- a. a fixed first degree pledge on shares of Dori Energy held by Ellomay Energy LP, representing a 50% ownership of Dori Energy, which holds 18.75% of Dorad;
- b. a floating first degree pledge and an assignment by way of a pledge of, and with respect to, Ellomay Energy LP's rights and agreements in connection with shareholder's loans provided by Ellomay Energy LP to Dori Energy; and
- c. a fixed first degree pledge on our rights and the rights of Ellomay Energy LP in and to a trust account in the name of the trustee of the Series E Secured Debentures.

As of the date of this report, the foregoing pledges are valid based on applicable law and the organizational documents of the Company and Ellomay Energy LP. For more information concerning the right to amend, release, replace or cancel a pledge, see Sections 2.7-2.9 of Appendix 7 of the Deed of Trust governing the Series E Secured Debentures, attached as Exhibit A to the Shelf Offering Report dated January 30, 2023 of the Company (filing number: 2023-02-012843).

1.2. Investments in the Equity of Dorad and Transactions in its Shares

During the years 2021 and 2022, no investments were made in the equity of Dorad, and no transactions were made in Dorad's shares. During the second half of 2020, Dorad started examining the possibility to conduct an initial public offering of Dorad's shares. Dorad's management examined, with its financial and legal advisors, the stages required and the feasibility of the initial public offering. A resolution to conduct such initial public offering is

subject to the approval of Dorad's shareholders, which has not been obtained as of December 31, 2022, and, among other factors, to the market conditions prevailing at the relevant time.

1.3. Distribution of Dividends

On February 27, 2020, Dorad's board of directors decided to distribute a dividend of NIS 120 million (approximately €31.6 million). In connection with such dividend distribution, Dori Energy received NIS 22.5 million (approximately €5.8 million) and repaid an amount of NIS 10.25 million (approximately €2.6 million) loan to us. On May 6, 2021, Dorad's board of directors approved the distribution of a dividend in the amount of NIS 100 million (approximately €25.4 million) and such dividend was distributed during May 2021. In connection with such dividend distribution, Dori Energy received an amount of approximately NIS 18.8 million (approximately €4.5 million) and repaid an amount of approximately NIS 9 million (approximately €2.3 million) loan to us.

As of December 31, 2022, the profits (as such term is defined in Section 302 of the Israeli Companies Law) of Dorad for purposes of distribution, based on Dorad's financial statements for such period, were approximately NIS 572.7 million, respectively. As of December 31, 2022, Dorad does not have a dividend distribution policy.

The Dorad Credit Facility (as updated on July 2016) (as hereinafter defined), includes limitations on distributions by Dorad based on compliance with financial covenants and certain undertakings. For the purposes of the Dorad Credit Facility, a "distribution" includes also the repayment of shareholders' loans. A distribution that is not in compliance with the Dorad Credit Facility will cause for immediate repayment of the financing obtained by Dorad. For additional details concerning the Dorad Credit Facility see Section 1.13 below.

1.4. Selected Financial Information

The following is selected financial information derived from Dorad's financial statements as of and for the years ended December 31, 2020, 2021 and 2022:

	As of and for the year ended December 31,		
	2020	2021	2022
	Audited		
	NIS in thousands		
Net profit	99,302	41,726	75,280
Financing expenses, net	154,372	214,319	218,985
Total shareholders' equity	1,201,616	1,143,342	1,218,622

Dorad's financial results are significantly influenced by seasonality and changes in the Israeli CPI.

Dorad's financial results for the year ended December 31, 2022 were included on a press release published by the Company and submitted to the MAGNA system on March 29, 2023. Dorad's financial statements for the year ended December 31, 2022 are expected to be included in the Company's Annual Report on Form 20-F for the year ended December 31, 2022 pursuant to the requirements of the US Securities Laws applicable to the Company, which will be filed with the SEC and on MAGNA.

The following is selected financial information of the Dorad segment in our financial statements for the years ended December 31, 2020, 2021 and our financial results for the year ended December 31, 2022:

	As of and for the year ended December 31,		
	2020	2021	2022
	Audited		Unaudited
	€ in thousands		
Share of profit (loss) of equity accounted investee	1,525	117	1,206
Total assets	32,234	34,029	32,694
Total liabilities	-	-	-

1.5. General Environment – General Information about Dorad

1.5.1. Structure of Dorad's Field of Operations; Changes in the Scope of Activities in the Field of Operations and in Profitability; Competition

The Israeli electricity market is dominated by the IEC, which manufactures and sells most of the electricity consumed in Israel and by the Palestinian Authority and had an installed capacity of approximately 11.6 GW as of the end of 2021 (based on the Israeli Electricity Sector Annual Report for 2021, published by the Israeli Electricity Authority in July 2022). According to such report, in 2021 the installed capacity of the IEC represented 54% of the total installed capacity in the Israeli market, the actual electricity production of the IEC represented 52% of the actual electricity production in the Israeli market and the IEC's market share in the supply segment represented 70% of the supply segment of the Israeli market, with the remainder represented by the independent power producers. The IEC controls both the transmission network (for long-distance transmittal of electricity) and the distribution network (for transmittal of electricity to the end users). In recent years, various private manufacturers received energy production licenses from the Israeli Electricity Authority. During 2015, Israel's largest private power plant, Dalia Power Energies Ltd., was commissioned with installed capacity of approximately 900 MW.

Commencing January 2016, the Israeli Electricity Authority ceased being an independent authority and was merged into the Ministry of Energy pursuant to a government resolution approved in August 2016, which also noted that the Ministry of Energy will be responsible for determining the electricity market policy and for approving electricity production licenses.

The regulatory framework applicable to the production of electricity by the private sector in Israel is provided under the Israeli Electricity Law, and the regulations promulgated thereunder, including the Electricity Market Regulations (Terms and procedures for the granting of a license and the duties of the Licensee), 1997, the Electricity Market Principles (Transactions with the supplier of an essential service), 2000, and the Electricity Market Regulations (Conventional Private Electricity Manufacturer), 2005, or the Electricity Market Regulations. In addition, standards, guidelines and other instructions published by the Israeli Electricity Authority (established pursuant to Section 21 of the Electricity Law) and/or by the Israeli Electric Company also apply to the production of electricity by the private sector in Israel. The operations of photovoltaic plants in Israel are also subject to various licensing, permitting and other regulations and requirements, issued and supervised by the relevant municipality, the Israeli Land Authority and various governmental entities including the Ministry of Energy, the Ministry of Agriculture, the Ministry of Interior and the Ministry of Defense.

In June 2018, the Israeli Government issued resolution no. 3859 for the reform of the electricity market and a structural change in the IEC. In July 2018, Amendment No. 16 to the Electricity Law was adopted. This amendment implements the reform of the Israeli electricity market and the reduction of the IEC's monopolistic power by providing arrangements for the removal of the system management authorities from the IEC, maintaining the transmission and part of the distribution facilities with the IEC, increasing the competition in the production segment by forcing the IEC to sell some of the power plants it owns and opening up the supply segment to competition.

The Israeli Electricity Authority operates in accordance with the Israeli Electricity Law and the policies of the Israeli government and the Minister of Energy, or the Minister. As part of its authorities, the Israeli Electricity Authority, among other roles, grants licenses and supervises the compliance with the provisions of the Israeli Electricity Law and the licenses issued thereunder, sets the tariffs and the methods for updating them and determining standards for the quality, nature and level of the services provided by the holders of essential service supplier licenses in relation to their customers and other electricity manufacturers, including in connection with electricity consumption, grid connections, supply reliability, infrastructure services and the purchase of electricity from licensees.

As part of the 2018 reform referred to above, the Israeli government separated the system management unit from the IEC and transitioned it to a separate government company. The system management unit is responsible for planning and development of the electricity market and maintaining the balance between the supply and demand for electricity and ensuring survivability of the electricity production and transmission systems, managing the transmission of the energy from the power plants through the grid to substations with the requisite reliability and quality, timing of maintenance works in the production units and transmission system, managing the trade in electricity under competitive, equal and beneficial terms, including entering into agreements to purchase energy availability from manufacturers and the design of development of the transmission and transformation system.

During 2020, the Minister instructed that the coal-based production units of the IEC gradually transition to manufacturing electricity using natural gas, commencing in 2022 and through 2025. On the basis of this decision, in 2019 the IEC sold its production units in Alon Tavor, in 2020 its production units in Ramat Hovav, and in 2022 its production units in Hagit Mizrach (effective June 2022). In addition, the IEC published a procedure (PQ) for the sale of its production units in Eshkol in order to sell them to private parties in 2023. Upon completion of the sale of said production units, the IEC's market share in the electricity production segment in Israel will be below 50%.

As part of the implementation of the reform in the electricity sector as described above, Noga – Electricity System Management Ltd., which is an Israeli government company managing the national electricity system, or the System Manager, was established. The System Manager began operating at the end of 2020 and the planning, development and technology unit, as well as the statistics unit, were transferred to it. In November 2021, the system management unit was also transferred to the System Manager as described above, and it began to operate fully. Commencing its full operation, the System Manager manages the planning and development of the electricity system and the operation of the electricity production units in Israel. As of the end of 2021, the IEC owned approximately 54% of the production capacity

and the remainder is owned by the private electricity producers. In addition, the System Manager is responsible for managing the electricity market in Israel.

Dorad competes with the IEC and other private electricity manufacturers with respect to sales to potential customers directly.

As long as the regulation remains unchanged, as the IEC controls the transmission and the majority of the delivery lines and the connection of the private power plants to the Israeli national grid, Dorad and the other private manufacturers are dependent on the IEC for their operations and may also be subject to unilateral actions on the part of IEC's employees.

As of December 31, 2022, there are several private power plants operating in Israel for the production and supply of electricity. To the best of the Company's knowledge and according to public information, in addition to those stations sold by the IEC to private parties as mentioned below, in 2012 the OPC Rotem Ltd. Power plant, which is a private plant located in the Rotem Plain that produces electricity using turbines that consume natural gas in the combined cycle technology, with a capacity of about 440 MW began operating. In September 2015, Dalia Energy Power Ltd. began operating a private power plant operated by natural gas with a production capacity of approximately 900 MW, at the Tzafit site, located adjacent to the "Tzafit" power plant of the IEC and in the jurisdiction of the Yoav Regional Council. At the beginning of 2021, the IPM company began operating a private power plant with a production capacity of approximately 450 MW, in the industrial area of Be'er Tuvia. In addition, commencing the end of 2015, a number of additional private plants operate through cogeneration (which is the use of steam as part of industrial processes) with an aggregate capacity of approximately 1,000 MW. Based on the Israeli Electricity Authority Report for 2021, the private power producers owned approximately 40% of the installed electricity capacity in Israel.

1.5.2. Limitations, Regulation, Standards and Special Requirements applicable to the Field of Operations

Operations in the field of the electricity sector in Israel is subject to the Electricity Market Law and the regulations promulgated thereunder. The Electricity Market Law includes, among other things, provisions on the licensing of the various parties involved in production activities, system management, transmission, distribution, supply and trade in electricity; instructions relating to the essential service provider license holder and its obligations; and instructions relating to the Israeli Electricity Authority, its composition, powers and duties. In addition, the gas transportation system in Israel is regulated by the Israeli Gas Authority, and by the regulation and decisions of the Ministry of Energy and the Israeli Gas Authority on these issues.

Tariffs and Payments

As noted above, the Israeli Electricity Authority determines the tariffs in the electricity sector, including the TAOZ Tariff, which is the tariff for electricity consumers above a certain size, based on the costs of production, infrastructure, transmission, distribution and system costs, which changes according to the seasons and according to clusters of demand hours during the day, or the Taoz Tariff. The Taoz Tariff creates a direct link between the costs of electricity production and its supply at different times and the price paid by the customer. In each season, three clusters of hours were determined: peak (hours with the highest demand), high (hours

with an average demand) and low (hours with low demand). The price of electricity at peak is the highest, at high is at an intermediate level, and at low is the lowest. These rates have a material effect on the results of Dorad's operations.

On August 28, 2022, the Israeli Electricity Authority issued a decision in which, among other things, a change in the clusters of demand hours was established, according to the decision the "high" cluster was eliminated, peak hours will be shifted in some seasons from noon to evening hours and the number of months in the summer season will be expanded to 4 months (June – September instead of July and August). The decision will enter into force with the update of the annual rates for 2023. Dorad is examining the financial impact of the decision on its expected results.

The Israeli Electricity Authority determined the method and tariffs for the provision of availability and electricity by private electricity producers to the System Manager in the event not all of the capacity of such manufacturers was sold directly to customers. The Israeli Electricity Authority's decision provides that the System Manager will pay for the availability even in the event electricity was not actually used by end customers depending on the amount of electricity made available to the System Manager. This decision further provides that in the event the System Manager purchases electricity from the private manufacturer, the tariff paid for the electricity will not be higher than the tariff determined in the tariff approval issued to the private manufacturer.

On December 27, 2020, the Israeli Electricity Authority published a decision regarding "2021 Annual Update to the Electricity Rate," which, among other things, provided for a decrease of approximately 5.7% in the average production component commencing January 1, 2021 and effective throughout 2021. On January 31, 2022, the Israeli Electricity Authority published a decision regarding "Electricity Rates for Customers of IEC in 2022" which provided for an increase in the average production component of approximately 13.6% commencing from February 1, 2022 that will remain in effect through the end of 2022. On April 12, 2022, the Israeli Electricity Authority published a decision, which became effective May 1, 2022, regarding an annual update to the 2022 electricity tariff pursuant to which, among other things, the production component increased by approximately 9.4% compared to the 2021 tariff. On July 28, 2022, the Israeli Electricity Authority published a decision titled "Annual Electricity Rate Update 2022," which, among other things, provided for an increase in the average production component of approximately 24.3% compared to the 2021 tariff, applicable from August 1, 2022, that will remain in effect through the end of 2022.

On December 26, 2022, the Israeli Electricity Authority published a decision regarding "Annual Update of 2023 Electricity Rates for Customers of the IEC," which provided for a decrease in the average production component of approximately 0.7% from January 1, 2023 through the end of 2023. On January 26, 2023, the Israeli Electricity Authority published a decision regarding "Annual Update of 2023 Electricity Rates for Customers of the IEC," which provided for a decrease in the average production component of approximately 1.2% from February 1, 2023 through the end of 2023. On March 27, 2023, the Israeli Electricity Authority published a decision regarding "Ongoing Update to Electricity Rates for Customers of IEC," which provided for a decrease in the average production component of approximately 1.4% from April 1, 2023, which will remain in effect through the end of 2023.

In October 2021, the Israeli Electricity Authority published a decision regarding the dates of payment and invoices, which regulates the payment dates so that all suppliers in the

market will pay the System Manager on one fixed date, followed by all service providers (manufacturers and network providers) receiving the payment from the System Manager for their services at another fixed date. The purpose of the said resolution was to assist the System Manager with minimizing the cash flow required for its operations as well as to regulate the conduct of all parties in the electricity sector with respect to the dates of payments and receivables. In connection with the initial implementation of the aforementioned decision, Dorad had to advance a payment to the System Manager in the amount of approximately NIS 40 million, after which the continuation of payments will be made according to the updated payment dates.

Licenses

The Israeli Electricity Market Law provides that certain actions in the electricity market, including generation of electricity and supply of electricity, require a license. In May 2014, the Israeli Electricity Authority resolved to grant Dorad production licenses for a period of twenty years (which can be extended for an additional ten-year period under certain conditions) and a supply license for a period of one year. In August 2014, Dorad filed a request to extend the supply license for an additional period of nineteen years and the long-term supply license was executed in July 2015.

In accordance with the terms of Dorad's production licenses, the sale to the System Manager is conducted using the method of available capacity and energy. The production licenses impose on Dorad an obligation to comply with a minimum level of availability, regularity and efficiency in the operation of the license, an obligation to carry out inspections of the power plant and maintenance work therein, and an obligation to report to the Israeli Electricity Authority, including in connection with malfunctions and inspections carried out at the power plant. In accordance with the terms of the supply license, Dorad may sell electricity to consumers who have a continuous electricity meter installed that stores consumption data (only). In addition, in accordance with the terms of the supply license, it is required that Dorad's equity not be less than a certain percentage of the normative cost of the power plant (according to the definition of the relevant term therein).

The licenses cannot be transferred, encumbered or seized, directly or indirectly, and the production licenses also provide that it is not possible to sell or pledge any property used for the execution of the licenses, all except with the prior approval of the Minister. In addition, the licenses state, among other things, that the approval of the Minister is required for the transfer or encumbrance of control of Dorad. In the event that the transfer of control also includes a change in the terms of the license, the approval of the Israeli Electricity Authority is also required. In addition, the licenses include restrictions and requirements in connection with transfers of rights, directly or indirectly, in Dorad.

Subject to the right of hearing and the rules applicable to it, the Israeli Electricity Authority may, with the approval of the Minister, change the conditions of the licenses granted to Dorad, add to them or subtract from them, if there have been changes in the suitability of Dorad, in the general environment of the electricity market (or in the technology relevant to the license, in relation to the production license), or if the changes are required to ensure competition in the electricity market (in relation to the production license) or the level of services to be provided. The Israeli Electricity Authority is also entitled to terminate the licenses or suspend them before the end of their term, subject to the right of the license holder for a hearing, for example in the event of a violation of the terms of the license or non-compliance

with the eligibility conditions for receiving the licenses, all in accordance with the conditions specified in the licenses and according to the provisions of applicable law. The Israeli Electricity Law provides that in addition to revocation or suspension of a license due to non-compliance, the Israeli Electricity Authority may also revoke, suspend or modify a license based on other considerations, including the contribution of the license to the level of services to the public, the benefit of the consumers and the contribution of the license to the competition in the electricity market. The Israeli Electricity Law further provides that other than due to non-compliance or loss of eligibility, the revocation, suspension or modification of certain licenses, which licenses of the scope held by Dorad, requires the approval of the Minister.

As a condition for receiving the licenses, Dorad provided guarantees to ensure compliance with the conditions of the licenses as well as to compensate and indemnify the State of Israel for damages caused to it as a result of breach of these conditions or as a result of termination, limiting or suspension of the licenses. In addition, Dorad must provide a guarantee in favor of the System Manager in the amount of 70% of the average monthly bill payment of its customers in the summer season according to their consumption in the corresponding period of the previous year. In accordance with the terms of the licenses granted to Dorad, Dorad is not allowed to carry out actions that may cause a reduction in competition in the electricity market or harm it. These licenses also include provisions regarding the insurance that Dorad must maintain during the licenses period.

As of December 31, 2022, Dorad is in compliance with the terms of the licenses granted to it.

Tariff Approval

For the purpose of guaranteeing the tariffs that electricity producers are entitled to receive from the Israeli Electricity Authority, they are granted a “tariff approval” by the Israeli Electricity Authority, which includes, among other things, tariffs arising from the tariff arrangements in the standards in connection with force majeure and insurance, warranty, replacement fuel and tariffs for the manufacturer in connection with the purchase of electricity, purchase of availability and energy or the purchase of related services. In September 2010, Dorad received a tariff approval from the Israeli Electricity Authority that sets forth the tariffs applicable to the Dorad Power Plant throughout the period of its operation, valid for a period of 20 years from the date of receipt of the production license (i.e., until May 2034), which is updated according to mechanisms set forth therein and includes, among other things as described above, tariffs for the sale of availability and energy to the System Manager, and in October 2013, Dorad received a revised tariff approval pursuant to the agreement, or the Tamar Agreement, with the partners in the “Tamar” license located in the Mediterranean Sea off the coast of Israel, or Tamar. For more information concerning the agreement between Dorad and the System Manager, see Section 1.11.7 below.

Use of Fuel in the Israeli Electricity Market

In 2017, the Israeli Electricity Authority adopted a resolution for the use of fuels to implement a general loading plan was established, according to which the System Manager must plan on a semi-annual basis the total amount of diesel oil and liquid gas required for the electricity market so that liquid gas (if required) is allocated to the manufacturer with the most expensive gas agreement and diesel oil will be allocated as equitably as possible in accordance with to the relative share of each facility out of the total production of bi-fuel facilities in in the

previous calendar year. The said regulation also defines the availability required from the manufacturers for the use of diesel oil and also states that the sale of gas by the IEC to consumers outside the electricity market will not occur during hours when there is a shortage of gas in the electricity market. During 2022 Dorad did not have a significant diesel oil use.

Consumption Plans and Deviations

In August 2019, the Israeli Electricity Authority published a proposed resolution that is subject to a public hearing concerning an amendment to the standards governing deviations from consumption plans. These standards regulate the accounting mechanism in the event the actual consumer consumption is different than the consumption plan submitted by the electricity manufacturers (such as Dorad) and include a mechanism protecting the manufacturers from random deviations in actual consumption volumes. Based on the Israeli Electricity Authority's publication, which includes a call for public comments (the hearing process), the Israeli Electricity Authority proposed revoking the protections included in the aforementioned standards, claiming that the manufacturers are misusing the protections and regularly submit plans and forecasts that deviate from the actual expected consumption, and also seeks to impose financial sanctions on the manufacturers, which may be in material amounts upon the occurrence of certain deviation events. On January 27, 2020, the Israeli Electricity Authority issued a resolution amending the standards and imposing financial sanctions in cases of certain extraordinary events that may add up to significant sums. The resolution entered into effect commencing September 1, 2020. Dorad is preparing to reduce the implications of the resolution and the implementation of the resolution does not have a material effect on the financial results of Dorad.

On November 22, 2020, the IEC filed a third-party notice against Dorad in connection with a class action submitted against the IEC claiming that the IEC was negligent in overseeing the private electricity manufacturers thereby damaging the electricity consumers. The claim against the IEC alleges that the private electricity manufacturers provided false reports in the consumption plans they submitted to the System Manager, based on the standards set by the Israeli Electricity Authority. On October 31, 2021, a hearing was held on the request to send notices to third parties, but no decision has yet been given on the request. Dorad and other third parties submitted their responses (and objections) to the class action and the claimant notified the court that he does not object to the third-party notices. At this point, based on the advice of legal counsel, Dorad cannot estimate the outcome of this legal proceeding.

Virtual Supplier

In March 2021, the Israeli Electricity Authority published a decision in which a regulation was established for electricity suppliers who do not hold means of production and the revision of standards for new suppliers ("**virtual supplier**"), and the gradual opening of the supply segment to competition commencing September 2021. Within this regulation, the suppliers will be able to purchase the electricity supplied to their customers from the System Manager up to a general quota of 400 MW, of which 100 MW for domestic consumers based on a "first come, first served" principle. In July 2021, Dorad received the supply license of a virtual supplier to suppliers who do not hold means of production, and for that purpose it provided a guarantee in the amount of NIS 2 million in favor of the Israeli Electricity Authority. During 2022, the Israeli Electricity Authority amended the regulation and cancelled the quota that a virtual supplier may purchase from the System Manager. Dorad has not yet received the necessary corporate approvals and approvals from financing entities in order to start operating

as a virtual supplier. In Dorad's estimation, the implementation of the decision is not expected to have a material effect on its results.

The abovementioned estimation of Dorad in connection with the impact of implementation of the virtual supplier decision constitutes forward-looking information, as defined in the Securities Law, 1968, and is based on the information, experience and estimates of Dorad as of this date. Such information and assessments may also not materialize, in whole or in part or may materialize in a different manner than anticipated, including due to factors that are unknown to Dorad and the Company as of the date of this report and are not under their control, which include, inter alia, if and when Dorad will commence operations as a virtual supplier, the development of the virtual suppliers' market in Israel and other risk factors listed in Section 1.17 below.

Effect of Covid-19

Following the outbreak of the coronavirus (Covid-19) in China in December 2019, and the spreading of the coronavirus to many other countries in early 2020, there has been a decline in economic activity in many regions of the world, as well as in Israel. The spreading of the coronavirus caused, among other things, a disruption in the supply chain, a decrease in global transport volume, traffic and employment restrictions declared by the Israeli government and other governments around the world, as well as declines in the value of financial assets and commodities in markets in Israel and around the world. The Covid-19 crisis affects Dorad's customers (which, as noted above, include hotels and other industrial customers), and during 2020 Dorad reported a certain decrease in consumption of electricity by its customers and by the IEC due to the Covid-19 crisis and its implications on the tourism industry, the industrial entities and electricity consumption in general. During the first quarter of 2022, Dorad reported an increase in the use of electricity of several of its customers compared to the same period in 2021. Dorad is operating in accordance with the guidelines of the Israeli Ministries of Energy and Health on dealing with the coronavirus epidemic, including preparations of the operation and maintenance employees of the power plant and shift work as required. Dorad is monitoring re-spreading of the virus and continuously examines the options for dealing with damage to its income.

Environmental Risks

The Dorad Power Plant is subject to a variety of Israeli environmental laws and regulations, including limitations concerning noise, emissions of pollutants, handling hazardous materials, including storage, transport and disposal, electromagnetic field radiation, and water pumping. In the event of non-compliance with environmental laws, Dorad could be subject to financial and criminal sanctions, denial of permits or licenses, suspension of activity and/or an increase in Dorad's expenses due to damages, to the extent that they are caused as a result of non-compliance with environmental laws.

Dorad is required to obtain and maintain various licenses and permits from local and municipal authorities for its operations. Dorad holds a business license, a discharge permit into the sea, a toxic permit and an emission permit according to the Israeli Clean Air Law, 2008. As of December 31, 2022, to the best of Dorad's knowledge, it meets the requirements of the environmental protection laws and regulations that apply to it, and the ongoing costs in connection with Dorad's compliance with the environmental laws are not material.

In connection with Dorad's financing, Dorad's shareholders undertook to indemnify Dorad and/or the financing entities in connection with environmental hazards in the event that Dorad bears any cost or expense or liability, among other events in connection with environmental hazards or pollution and deviations from the business plan related to seawater absorption. To the extent that indemnification is provided as stated above, the indemnification amounts will not be considered part of the equity that Dorad's shareholders have committed to provide to Dorad as part of the financing of the project.

Changes in the climate have an effect on electricity consumption, which is increased and/or more prolonged during periods of heat or cold that are more extreme than in previous years (in the summer and winter seasons), and could have a material impact on Dorad and its financial results.

1.5.3. Critical Success Factors in the Field of Operations

The critical success factors for Dorad's operations are as follows: (1) low electricity production costs, including the costs associated with the purchase of natural gas and its supply; (2) efficient management of power plant operations; (3) sale of electricity at competitive rates compared to other private electricity producers, as they exist and/or will be from time to time, as part of a long-term contract with customers, and the sale of availability and electricity to the System Manager; and (4) the ability to enter into long-term and short-term agreements with financially resilient customers.

1.5.4. Main Barriers of Entry and Exit in the Field of Operations

The main barrier to entry in Dorad's field of operations is the regulation applicable to the electricity production and supply sectors, including the need to obtain licenses from the Israeli Electricity Authority in order to operate in the electricity sector and comply with the conditions of the licenses. In addition, the following are also material barriers to entry: (1) instability in regulation that may discourage entrepreneurs and funding bodies from setting up large-scale projects in the electricity sector; (2) for the purpose of developing and constructing a power plant, the investment of multiple resources is required, including requirements for the provision of funding from the owners of the power plant; (3) in order to comply with contractual obligations concerning the supply of electricity, it is required to contract with suppliers who have experience and expertise in the field for a long period of time; (4) some of the suppliers of services to the power plant are currently monopolies (such as the gas transmission supplier) or suppliers that cannot be replaced easily and therefore there is dependence on them; (5) due to the high professional level required in the construction and operation of a power plant, the construction and operation of a power plant depends on the ability to employ and communicate with experts in various fields, including in the fields of engineering and technology; and (6) the period of time required for the construction of a power plant until it begins to produce and supply electricity is between five and ten years, due to, among other things, the complexity of the technology, construction and operation of a power plant as well as the need for the developer and the power plant to comply with various regulatory requirements and the need to obtain funding for the construction of the power plant.

The main exit barrier from the field of activity is the restrictions that apply to the transfer of holdings of a corporation with a production license and a supply license, which require various approvals, including from Israeli Electricity Authority and the financing entities.

1.5.5. Changes in the Suppliers and Raw Materials in the Field of Operations

Supply of Natural Gas

In 2018, the Director General of the Israeli Competition Authority announced the introduction of two additional natural gas suppliers to the Israeli market during the following two years, in order to create competition in the natural gas market. This declaration impacted the status of the partners in the “Tamar” license as a monopoly in the natural gas supply market. In the beginning of 2020, the Leviathan gas field started to supply natural gas and Tamar ceased being the sole supplier of natural gas in Israel.

Pursuant to the Israeli Electricity Sector Annual Report for 2021, published by the Israeli Electricity Authority in July 2022, natural gas is currently being used for the production of approximately 69% of the electricity produced in Israel.

Distribution of Natural Gas

The natural gas is supplied through Israel Natural Gas Lines Ltd., currently the sole operator of a natural gas transportation system in Israel. The ability to deliver natural gas depends on the extent of the capacity of gas that can be transported in the pipeline. Tamar carried out a project to add compressors aimed at increasing the amount of gas passing through the transmission pipeline. The agreements between Israel Natural Gas Lines Ltd. and its customers (including Dorad), include, among other things, the maximum capacity that the customer may purchase. As of December 31, 2022, the maximum capacity established in the agreement between Israel Natural Gas Lines Ltd. and Dorad is sufficient for the full production capacity of the Dorad Power Plant. In extreme conditions, there may be a shortage in the supply of natural gas. However, Dorad estimates that even if such a shortage occurs, for example due to extreme weather conditions, it is expected to last only a few hours. In Dorad’s estimation, no material financial impact is expected on Dorad if such a shortage arises.

The abovementioned estimation of Dorad in connection with the duration and financial impact on Dorad of a gas shortage constitutes forward-looking information, as defined in the Securities Law, 1968, and is based on the information, experience and estimates of Dorad as of this date. Such information and assessments may also not materialize, in whole or in part or may materialize in a different manner than anticipated, including due to factors that are unknown to Dorad and the Company as of the date of this report and are not under their control, which include, inter alia, regulatory changes and other risk factors listed in Section 1.17 below.

As described above, the Dorad Power Plant is a dual-fuel plant. However, the cost of running on diesel oil is expensive and the use of diesel oil increases the level of emissions into the air (compared to gas-based operation). In accordance with applicable regulatory requirements, Dorad maintains a stock of diesel oil intended for use as backup for operating the plant for 100 hours at full load, in the event of inability to operate the plant with gas. In accordance with the standards published by the Israeli Electricity Authority, the tariff approval granted to Dorad, the agreement between Dorad and the IEC and the existing agreements between Dorad and its customers, in the event of a gas shortage (either due to a lack of supply or the ability to transport the gas, as described above) Dorad will purchase the energy it requires in order to meet its obligations towards its customers from the IEC and will sell it to its customers at the retail price (that is, without the discount included in these agreements).

For additional information concerning Dorad's agreements with material suppliers, see Section 1.11 below.

1.6. Products and Services; Production Capacity; Possibility of Expansion of the Power Plant

The Dorad Power Plant is a combined cycle power plant based on natural gas, with a license to produce approximately 860 MW. The production capacity of the Dorad Power Plant is subject to degradation and is currently approximately 850 MW.

The Dorad Power Plant is based on combined cycle technology using natural gas. The combined cycle configuration is a modern technology to produce electricity, where gas turbines serve as the prime mover. After combustion in the gas turbine to produce electricity, the hot gases from the gas turbine exhaust are directed through an additional heat exchanger to produce steam. The steam powers a steam turbine connected to a generator, which produces additional electric energy. The Dorad Power Plant is comprised of twelve natural gas turbines, each with an installed capacity of 50 MWp and two steam turbines, each with an installed capacity of 100 MWp. These turbines can be turned on and off quickly, with no material losses in energy efficiency, which provides operational flexibility in accordance with the expected needs of customers and the IEC, calculated based on a proprietary forecasting system implemented by Dorad.

Power Plant Malfunctions

During the years 2020 through 2022, malfunctions were discovered from time to time in the turbines of the Dorad Power Plant, preventing use of such turbines temporarily until repair, and in one case a new turbine was purchased to replace the malfunctioned turbine. Dorad recognized certain indemnification assets for the aforementioned failures, in accordance with the relevant insurance coverage. In 2021, as part of a periodic inspection, accelerated wear was discovered in certain components of some of the turbines, and Dorad replaced them with refurbished components. Until the time of replacement of the aforementioned components, Dorad used alternative turbines that it owns in a way that did not constitute a material harm to Dorad's ongoing operations. These faults did not materially affect Dorad's ongoing operations.

On January 26, 2022, components from the gas turbine in the power plant were damaged in the manner that this turbine was temporarily out of use. This malfunction did not materially impair Dorad's current operations, and Dorad deducted the reduced cost of the components which was imputed to profit and loss in the depreciation and amortization in the amount of approximately NIS 10 million. During the third quarter of 2022, Dorad replaced these components with refurbished components at a cost of approximately NIS 20 million. On January 12, 2023, Dorad sent a demand for compensation to the maintenance contractor for the aforementioned damages, which are not covered by Dorad's insurance in the amount of approximately \$4.6 million claiming that the damage was caused by the negligence of the maintenance contractor. On February 5, 2023, the maintenance contractor rejected Dorad's demand and proposed an arbitration procedure on the matter. On February 27, 2023, Dorad decided to activate the arbitration mechanism in accordance with the O&M agreement for the Dorad Power Plant.

Potential Expansion of the Dorad Power Plant ("Dorad 2")

Dorad is examining the possibility of constructing an additional power plant within the area of the existing Dorad Power Plant, that will become part of the existing plant. On July 13, 2020, Dorad submitted to the National Infrastructure Committee, or NIC, plans for public objections, on January 11, 2021, the NIC decided to postpone the final decision and on December 27, 2021, the NIC decided to raise the construction of another power plant to a government decision. The NIC's decision includes conditions to the issuance of the building permit. As of the date of this report, Dorad has not yet reached a final decision with respect to Dorad 2 and there can be no assurance as to if, when and under what terms it will be advanced or promoted by Dorad.

Insurance

Dorad purchases the necessary insurance policies to cover risks related to its operations (including coverage for loss of profits in certain cases), according to the requirements applicable to it by virtue of the generation and supply licenses described below, and pursuant to the Dorad Credit Facility.

1.7. Customers

Dorad entered into electricity supply agreements with various commercial consumers for the entire production capacity of the Dorad Power Plant (assuming maximal consumption by all customers in the summer season, characterized by peaks of demand from customers). The majority of the agreements are for ten years terms and may be extended for an additional five years, and the agreements do not obligate the customers to purchase a minimum quantity of electricity. The end-users include the Israeli Ministry of Defense, Mekorot (Israel's water utility and supply company), Israeli food manufacturers (Ossem and Strauss), Israeli hotel chains (Isrotel and Fattal), and others. The electricity supply agreements are, mainly, based on a reduced rate compared to the rate applicable to electricity consumers in the general market, as determined by the Israeli Electricity Authority. There is no regulatory or contractual limit on the discount rate at which electricity can be sold by Dorad. Dorad's supply agreements, with the exception of agreements executed prior to the extension of the supply license) are required to include an exit right for the customer no later than five years from the date of the start of electricity supply.

Dorad has two customers who generate revenues above 10% of Dorad's annual revenues. Revenues from these customers were approximately NIS 432 million and NIS 266 million for the year ended December 31, 2022 for Customer A and Customer B, respectively. Dorad executed long-term contracts with Customer A and Customer B. Dorad estimates that it will be able to replace these customers in the event of termination of the contract with them and that these customers do not pose a material credit risk to Dorad.

The abovementioned estimation of Dorad in connection with its ability to replace certain customers and the credit risk associated with these customers, constitutes forward-looking information, as defined in the Securities Law, 1968, and is based on the information, experience and estimates of Dorad as of this date. Such information and assessments may also not materialize, in whole or in part or may materialize in a different manner than anticipated, including due to factors that are unknown to Dorad and the Company as of the date of this report and are not under their control, which include, inter

alia, terms offered by other electricity manufacturers and suppliers, the demand for electricity in the private sector, the continued financial stability of the customers and other risk factors listed in Section 1.17 below.

For information concerning the arrangements applicable to Dorad in connection with the sale of availability and electricity to the System Manager see Section 1.11.7 below.

1.8. Seasonality

The demand for electricity by Dorad's customers is seasonal and is affected by, among other factors, the climate prevailing in that season. The months of the year are split into three seasons as follows: the summer season – the months of June, July, August and September; the winter season – the months of December, January and February; and intermediate seasons – (spring and autumn), the months from March to June and from September to November. There is a higher hourly demand for electricity during the winter and summer seasons, and the average electricity consumption per hour is higher in these seasons than in the intermediate seasons and is even characterized by peak demands due to extreme climate conditions of heat or cold. In addition, Dorad's revenues are affected by the Taoz Tariff (an electricity tariff that varies across seasons and across the day in accordance with demand hour clusters), as, on average, the Taoz Tariff is higher in the summer season than in the intermediate and winter seasons. For information concerning changes in the Taoz Tariff and the composition of the summer season, see Section 1.5.2 above.

1.9. Fixed Assets; Real Property and Facilities

Lease Agreement

In 2008, Dorad executed a lease with respect to the land on which the Dorad Power Plant is located (approximately 18.5 acres) with EAIS (one of Dorad's shareholders who leases the land from the Israel Land Authority) for the construction period and for a period of 24 years and 11 months following the commencement of commercial operations of the Dorad Power Plant. The lease agreement was executed by the Israel Land Authority in April 2015 and expires on May 20, 2039. The annual payment under the lease agreement is approximately NIS 3.7 million, linked to the Israeli CPI. Dorad undertook to indemnify EAPC and EAIS for payments and expenses paid or to be paid by EAIS, including the improvement, tax payments, fines for expenses and other payments, in respect of the land due to the construction of the power plant. In addition, Dorad's shareholders signed a guarantee in favor of EAPC (which transferred its lease right to EAIS) to fulfill Dorad's obligations as stated above to indemnify EAIS. The liability of Dorad's shareholders according to the guarantee will be up to their holdings in Dorad's share capital (pro rata).

Municipal Tax Assessment

In March 2022, Dorad received a municipal tax assessment from the city of Ashkelon for the years 2019-2022, which requires an additional payment of approximately NIS 18 million, based on claims for an error in the size of the property and its classification. Dorad filed an objection on March 6, 2022, claiming, among other things, that in 2015 Dorad signed a settlement agreement with the municipality of Ashkelon which regulated the payment of the municipal tax until 2025, and therefore there is no basis for revising the assessment. Subsequent to December 31, 2022, the objection was rejected by the Director of Property Taxes and an

appeal was filed with the Appeals Committee for Property Tax Affairs. Dorad's management estimates, based on the position of its legal advisors, that if the objection submitted will not be fully accepted, there is a probability exceeding 50% that Dorad will not be required to pay an amount exceeding NIS 1.5 million for the aforementioned assessment. Dorad recorded a provision in the amount of NIS 1.5 million in its financial statements in connection with the assessment. This estimation constitutes forward looking information as defined in the Securities Law, 1968.

Office Lease

Dorad leases offices from a third party for a lease term currently expiring in June 2025.

For information concerning production and supply licenses granted to Dorad in connection with the Dorad Power Plant, see Section 1.5.2 above.

1.10. Employees

As of December 31, 2022, Dorad had 14 employees in its headquarters and adopted employee compensation plans.

1.11. Raw Materials and Suppliers

1.11.1. Agreement with Tamar

On October 15, 2012, Dorad entered into the Tamar Agreement with Tamar, which is one of the suppliers of natural gas for the Israeli electricity market. Pursuant to information received from Dorad, Dorad purchases natural gas from Tamar for purposes of operating the Dorad Power Plant and the main terms of the Tamar Agreement are as follows:

- a. Tamar has committed to supply natural gas to Dorad in an aggregate quantity of up to approximately 11.2 billion cubic meters (BCM), or the Total Contract Quantity, in accordance with the conditions set forth in the Tamar Agreement.
- b. The Tamar Agreement will terminate on the earlier to occur of: (i) sixteen (16) years following the commencement of delivery of natural gas to the Dorad power plant or (ii) the date on which Dorad will consume the Total Contract Quantity in its entirety. Each of the parties to the Tamar Agreement has the right to extend the Tamar Agreement until the earlier of: (i) an additional year provided certain conditions set forth in the Tamar Agreement were met, or (ii) the date upon which Dorad consumes the Total Contract Quantity in its entirety.
- c. Dorad has committed to purchase or pay for ("take or pay") a minimum annual quantity of natural gas in a scope and in accordance with a mechanism set forth in the Tamar Agreement. The Tamar Agreement provides that if Dorad did not use the minimum quantity of gas as committed, it shall be entitled to consume this quantity every year during the three following years and this is in addition to the minimum quantity of gas Dorad is committed to.
- d. The Tamar Agreement grants Dorad the option to reduce the minimum annual quantity so that it will not exceed 50% of the average annual gas quantity that Dorad

will actually consume in the three years preceding the notice of exercise of the option, subject to adjustments set forth in the Tamar Agreement. The reduction of the minimum annual quantity will be followed by a reduction of the other contractual quantities set forth in the Tamar Agreement. The option described herein is exercisable during the period commencing as of the later of: (i) the end of the fifth year after the commencement of delivery of natural gas to Dorad in accordance with the Tamar Agreement or (ii) January 1, 2020, and ending on the later of: (i) the end of the seventh year after the commencement of delivery of natural gas to Dorad in accordance with the Tamar Agreement or (ii) December 31, 2022. In the event Dorad exercises this option, the quantity will be reduced at the end of a one year period from the date of the notice and until the termination of the Tamar Agreement. This option was exercised by Dorad (see below for additional details).

- e. The natural gas price set forth in the Tamar Agreement is linked to the production tariff as determined from time to time by the Israeli Electricity Authority, which includes a “final floor price.” Any delays, disruptions, increases in the price of natural gas under the agreement, or shortages in the gas supply from Tamar will adversely affect Dorad’s results of operations. In addition, as future reductions in the production tariff will not affect the price of natural gas under the agreement with Tamar, Dorad’s profitability may be adversely affected.
- f. Dorad may be required to provide Tamar with guarantees or securities in the amounts and subject to the conditions set forth in the Tamar Agreement.
- g. The Tamar Agreement includes additional provisions and undertakings as customary in agreements of this type such as compensation mechanisms in the event of shortage in supply, the quality of the natural gas, limitation of liability, etc.
- h. The Tamar Agreement provides that during an “interim period” (as such term is defined in the Tamar Agreement), the supply of the gas to Dorad will be subject to the quantities of the natural gas that will be available to Tamar at that time after supply of natural gas to other customers of Tamar with which contracts were signed for supply of natural gas prior to the signing of the agreement with Dorad. The Tamar Agreement further provides that the interim period will end when Tamar completes, should it ultimately complete, a project for expansion of the supply capacity of a system for treatment and transfer of natural gas from the Tamar reserve, subject to the fulfillment of preconditions detailed in the agreement. In April 2015, Dorad received a notification from Tamar whereby the “interim period” will begin on May 5, 2015. In November 2016, Dorad received notification from Tamar whereby the interim period will end on September 30, 2020. On January 22, 2020, Dorad received a notification from the partners in the Tamar license that the “interim period” will end on March 1, 2020. According to the notification and the terms of the Tamar Agreement, Tamar considers Dorad as a permanent customer commencing from the end of the “interim period”.

As a result of the indexation included in the gas supply agreement, Dorad is exposed to changes in exchange rates of the U.S. dollar against the NIS. To minimize this exposure Dorad executed forward transactions to purchase U.S. dollars against the NIS.

On April 2, 2019, Dorad entered into an addendum to the Tamar Agreement according to which the gas quantities specified in the addendum to the Tamar Agreement that Dorad purchases from Tamar will not be included for the purpose of calculating the quantities of gas at the time of the reduction of the purchases from Tamar, in accordance with the instructions of the Tamar Agreement and in accordance with the layout instructions for increasing the quantity of natural gas produced from the Tamar natural gas field and rapid development of natural gas fields Leviathan, Karish and Tanin and additional fields, dated August 16, 2015.

On March 22, 2021, Dorad entered into an addendum to the Tamar Agreement according to which the parties agreed on the amount of gas that Dorad will purchase from Tamar commencing January 1, 2022, and Dorad exercised the option set forth in section (d) above, resulting in an update to the amounts and prices of gas purchased by Dorad from Tamar, which is beneficial to Dorad. This addendum also provides that Dorad will be entitled to compensation in the amount specified in the addendum.

On April 5, 2021, Dorad entered into an additional gas purchase agreement with Tamar, or the Additional Tamar Agreement, pursuant to which Dorad is entitled to purchase additional quantities of gas from Tamar during a period of four years ending on April 5, 2025. As part of the Additional Tamar Agreement, Dorad will receive a grant that depends, among other things, on the amount of gas consumption quantities determined in the Additional Tamar Agreement. Dorad received 50% of the grant in the first quarter of 2022 and expects to receive the remainder on the date of termination of the Additional Dorad Agreement pursuant to the conditions set forth therein.

The addendums to the Tamar Agreement and the Additional Tamar Agreement were subject to certain conditions precedent that were met on July 14, 2021.

1.11.2. Agreement with Energean

In October 2017, Dorad executed an agreement with Energean Israel Ltd., or Energean, regarding the acquisition of natural gas, in a cumulative volume of approximately 6 BCM over a period of 14 years, from the Karish and Tanin reserves held by them and whose completion is expected to be by the second half of 2021. Dorad will purchase about half of the gas required to operate the Dorad Power Plant and the rest of the demand will continue to be supplied by Tamar. According to the agreement with Energean, if Dorad does not actually consume the minimum quantity it has undertaken, it will be forced to consume this quantity. On November 2018, all the suspending conditions included in the agreement with Energean were fulfilled. During 2020-2022, Energean updated the forecast date for the initial gas flow several times due to the impact of the Covid-19 crisis on the Energean production facilities. Due to these delays, Dorad continued to purchase gas from Tamar at a higher price than the price set in the agreement with Energean. In February 2022, Dorad approached Energean demanding that it meet the timeline set forth in the agreement and compensate Dorad for the delays. Energean began to flow gas to Dorad at the beginning of November 2022.

Dorad has a dependency on both Tamar and Energean for the timely and sufficient supply of natural gas.

1.11.3. Agreement with Alon Gat

On March 6, 2019, Dorad signed a memorandum of understanding with Alon Energy Centers LP, or Alon Gat, which is constructing a private power plant for the production of electricity in Kiryat Gat, Israel, with a capacity of approximately 73 MW. On November 11, 2019, Dorad signed an addendum to this memorandum of understanding. In the framework of the memorandum of understanding and the addendum, Alon Gat will serve as a producer who will provide Dorad with the full availability of the aforementioned power plant and will sell the electricity produced at the power plant to Dorad, which will serve as supplier in consideration for payment for availability and electricity, for a term of six years and options to extend for an aggregate period of an additional six years, whereby each party has the right to terminate the arrangement under certain circumstances with a prior notice. In addition, Alon Gat, who holds the production license, will be responsible for operating the Alon Gat power plant and generating electricity at the plant and will bear all costs related to operating the Alon Gat power plant, the availability and the power generation. Dorad will be responsible for all activities related to the power supply sales to the customers and the IEC. On November 12, 2019, commercial operation of the Alon Gat power plant began and the implementation of the memorandum of understanding, as amended, became effective. The memorandum of understanding and addendum contain termination provisions, including in the event of regulatory changes that materially impair the implementation of the understandings between the parties.

Following the hearing scheduled by the Israeli Electricity Authority in August 2019 and the resolution published by the Israeli Electricity Authority in January 2020 regarding the amendments to the standards on consumption plan anomalies, which may affect the financial feasibility of the understandings with Alon Gat, on August 12, 2021, Dorad signed an amendment to the addendum and memorandum of understanding, valid until December 31, 2022, that includes addressing consumption plan anomalies. The amendment included a reference to an examination the economic viability following the resolution in respect of a change in the production tariff and a material change in the demand hours cluster, which constitutes a regulatory change as defined in the memorandum of understanding and addendum and may affect the financial feasibility of the arrangement with Alon Gat. It was further agreed that Dorad will be entitled to receive an annual payment that is intended to compensate it for the damage in connection with the decisions of the Israeli Electricity Authority detailed above. For more information concerning the resolution of the Israeli Electricity Authority see Section 1.5.2 above under “Consumption Plans and Deviations”. On January 8, 2023, Alon Gat informed Dorad of the termination of the agreement, effective March 31, 2023.

1.11.4. Delivery of Natural Gas

In November 2010, Dorad executed a standard agreement with Israel Natural Gas Lines Ltd., a governmental company, which was approved by the Israeli Gas Authority, according to which the Dorad Power Plant was connected to the natural gas pipeline. Dorad paid connection fees in the amount of NIS 47 million and is obligated to pay Israel Natural Gas Lines Ltd. a fixed monthly payment for the capacity in the pipeline and a variable payment for gas flowing through the pipeline.

1.11.5. Operation and Maintenance (O&M) Agreement

Dorad previously entered into an operation and maintenance agreement with Eilat-Ashkelon Power Plant Services Ltd., or EAPPS, a wholly-owned subsidiary of EAIS, which holds 37.5% of Dorad. Certain of the obligations under such agreement were subcontracted to Zorlu, which holds 25% of Dorad. During 2013, EAPPS entered into an agreement with Edeltech O&M Ltd. (f/k/a Ezom Ltd.), or Edeltech O&M, which, to our knowledge, is 75% owned by the controlling shareholder of Edelcom (which holds 18.75% of Dorad) with the remainder held by a company controlled by Zorlu, for the provision of sub-contracting services to EAPPS. Despite the assignment and subcontracting agreement, EAPPS remained liable to Dorad for all obligations under the agreement. In 2016, the prices of certain services included in the agreement was updated based on the mechanism included in the agreement, effective retroactively to the beginning of 2016. In December 2017, Dorad and Edeltech O&M executed an operation and maintenance agreement for the Dorad Power Plant, or the Dorad O&M Agreement, replacing EAPPS by Edeltech O&M as the O&M contractor of the Dorad Power Plant under the same terms. On November 29, 2022, the agreement between Dorad and EAPPS was assigned to EAIS. On August 22, 2022, the operating contractor informed Dorad that 25% of the ordinary shares and voting rights in the maintenance contractor were transferred to Edeltech Holdings 2006 Ltd., or Edeltech Holdings, which from that date owns 100% of the issued and paid-up share capital of the maintenance contractor.

The Dorad O&M Agreement is for a period of 24 years and 11 months commencing upon receipt of a permanent license by Dorad, and in no event for a period that is longer than the period of the lease of the Dorad Power Plant premises. Pursuant to the O&M agreement, Dorad receives operation and maintenance services, including purchase of spare parts and repairs in consideration for a fixed and variable (depending on production during the period) monthly payment. For information concerning a dispute with the maintenance contractor concerning damages to the Dorad Power Plant see Section 1.6 above.

1.11.6. Diesel Storage Agreement

In June 2013, Dorad entered into an agreement with EAPC to store diesel oil in EAPC's facilities. In accordance with the agreement, Dorad stores diesel oil in the quantities it needs both for back-up needs of alternative fuel as required by the applicable regulations and for current needs in a total amount estimated at approximately 14,000 cubic meters in accordance with the conditions and periods detailed in the agreement. In March 2019, a transfer of rights and obligations to the diesel storage agreement was made to the Europe Asia Pipeline Company Ltd., who took over EAPC's activities, under the same conditions.

1.11.7. Agreement with the System Manager for Sale of Availability and Electricity

In addition to the provision of electricity to specific commercial consumers, in August 2010, Dorad entered into an agreement with the IEC, which governs the provision of infrastructure services and electricity from the IEC to Dorad, provides that Dorad will supply availability and energy to the IEC based on a production plan determined by the Israeli Electricity Authority, on IEC's requirements and on the tariffs determined by the Israeli Electricity Authority. According to the aforementioned agreement, the IEC connected Dorad's power plant to the electricity grid, and also provides Dorad with infrastructure, backup and ancillary services that are required to enable the supply of electricity by Dorad to the private consumers at the time and in consideration for the prices that will be determined according to

the standards applicable to Dorad, as determined from time to time by the Israeli Electricity Authority. In the agreement, provisions were established, among other things, regarding the equipment, materials and assets used and intended for use to connect the Dorad Power Plant to the electricity grid, their operation by the IEC, their inspection and the provision of maintenance services for them.

According to the agreement of Dorad with the System Manager, Dorad undertook to provide the System Manager with variable availability at the level of power that is not intended for Dorad's end customers, in accordance with a production plan whose format is determined by the Israeli Electricity Authority, and to sell to the System Manager the electricity that it will seek to purchase out of the variable availability provided to it. The System Manager committed to purchase availability and energy capacity from Dorad in accordance with the Electricity Market Regulations (Conventional Private Electricity Manufacturer), 2005, for a period of twenty years commencing on the date of commercial operation. In the event that Dorad does not sell any electricity to private customers, Dorad will be entitled for payments from the System Manager for all its free availability capacity. It was also determined that in exchange for the sale of energy, the System Manager will pay Dorad the price at which Dorad offered to sell to the System Manager, but no more than the maximum price set by the Israeli Electricity Authority in accordance with the standards applicable to Dorad and in accordance with Dorad's tariff approval.

In connection with the establishment of Noga, the new System Manager, Dorad's agreement with the IEC was assigned by the IEC to the System Manager during 2021.

1.11.8. Settlement with Egyptian Gas Supplier

In December 2020, Dorad signed a settlement agreement with East Mediterranean Gas Company, or EMG, an Egyptian gas supplier with whom Dorad executed a gas supply agreement that was terminated. In connection with the settlement agreement, Dorad agreed to waive any claim against EMG in connection with the amounts paid by Dorad to EMG in respect of the terminated agreement and in return Dorad received an amount of approximately NIS 13 million, of which an amount of approximately NIS 1.3 million was received in December 2020 and the balance was received during 2021.

1.12. Working Capital Deficiency

Dorad's working capital is based on its current assets, net of current liabilities. Dorad's current assets consist mainly of cash and cash equivalents and trade receivable and its current liabilities consist mainly of current maturities of loans from banks, trade payables and other payables.

As of December 31, 2022, Dorad had a working capital deficiency (audited) of approximately NIS 101.2 million. Dorad's current assets as of December 31, 2022 were approximately NIS 422.9 million and its current liabilities as of December 31, 2022 were approximately NIS 524.1 million.

The working capital deficiency is mainly due to a onetime payment in the amount of approximately NIS 22 million to the Israeli Tax Authority (as set forth below under "Taxation"), to the impact of malfunctions in the turbine during the period, to the indexation of the Dorad Credit Facility and to a non-recurring additional amount paid on account of the Dorad

Credit Facility during the year ended December 31, 2022, in the amount of approximately NIS 33.6 million.

1.13. Financing

Financing Agreements

Dorad entered into a credit facility agreement with a consortium led by Bank Hapoalim Ltd. as the arranger of the debt and Clal Credit and Financing Ltd. of the Clal Insurance Company Ltd. group as the organizer of the institutional lenders' consortium, or the Dorad Credit Facility, and financial closing of the Dorad Power Plant was reached in November 2010, with the first drawdown received in January 2011. The Dorad Credit Facility provides that the consortium will fund up to NIS 3.85 billion, indexed to the Israeli CPI, which in any event will not be more than 80% of the cost of the project, with the remainder to be funded by Dorad's shareholders and that guarantees will be provided to third parties in accordance with the project's documents.

The funding is linked to the Israeli consumer price index and bears interest at a rate that is subject to updates every three years based on Dorad's credit rating. The range of interest rates is between 5.1% and 5.29% and, as of December 31, 2022, the effective interest rate is approximately 5.1%. The funding is repaid (interest and principal) in semi-annual payments (on May 26 and November 26 of each year), commencing six months of the commencement of operations of the Dorad Power Plant and for a period of 17 years thereafter. Dorad is also required to pay annual commissions in the aggregate amount of approximately \$0.17 million. The Dorad Credit Facility further includes customary provisions, representations and warranties, including early repayment under certain circumstances and floating and fixed charges on Dorad's assets and rights in connection with the Dorad Power Plant, whereby a breach of representations and warranties is likely to lead, among others, to a demand for immediate repayment, a breach of Dorad's undertakings under its licenses and potentially the termination of the licenses.

The Dorad Credit Facility requires Dorad to comply with the following financial standards: (i) a debt coverage ratio of 1.10:1 over two consecutive calculation periods, and a debt coverage ratio of 1.05:1 over the entire calculation period, and (ii) a minimal loan life coverage ratio of 1.10:1. Dorad is in compliance with these financial standards as of December 31, 2022.

As noted above, Dorad's senior loan facility is linked to the Israeli CPI. As the production tariff is partially linked to the Israeli CPI, the exposure is minimized. However, as the production tariff is published in delay with respect to the actual changes in the CPI, Dorad executed derivative transactions on the Israeli CPI. In connection with the Dorad Credit Facility, Dorad's shareholders (including Dori Energy) undertook to provide guarantees to the IEC and to various suppliers and service providers of Dorad and also undertook to indemnify Dorad and the consortium in connection with certain expenses, including certain environmental hazards. During 2022, the Israeli CPI increased by approximately 5.3%, which increased Dorad's financing expenses in an aggregate amount of approximately NIS 135 million.

The aggregate investment of Dorad in the construction of the Dorad Power Plant was approximately NIS 4.7 billion (equivalent to approximately €1.1 billion). The Dorad Credit Facility provides for the establishment of the project's accounts and determines the distribution

of the cash flows among the accounts. In addition, the Dorad Credit Facility includes terms and procedures for executing deposits and withdrawals from each account and determines the minimum balances in each of the capital reserves. In connection with the Dorad Credit Facility, Dorad also provided pledges on its properties, including fixed, floating and real property pledges.

As of December 31, 2022, the outstanding balance of the Dorad Credit Facility was approximately NIS 2.49 billion. As of December 31, 2022, no additional withdrawals are permitted under the Dorad Credit Facility.

In connection with the Dorad Credit Facility, Dorad executed an accounts agreement that regulates the opening of the project accounts and the distribution of cash flows between the accounts. In addition, the agreement provides conditions and procedures for making deposits and withdrawals from each account, determines the total minimum balances in each of the reserve funds, regulates the order of priorities for payments between the accounts and other conditions in connection with the management of the accounts, including regarding transfers between accounts. The reserve funds include a fund for debt service, a fund for heavy maintenance, a fund for distribution and a fund for regulatory fines. As of December 31, 2022, the remaining deposits in respect of the aforementioned reserve funds are in the aggregate amount of approximately NIS 515 million.

Dorad entered into hedging transactions with respect to the NIS/USD exchange rate and changes in the Israeli CPI as noted under Section 1.17.3 below.

Shareholders' Loans and Guarantees

In connection with the Dorad Credit Facility, Dorad's shareholders executed an equity injection agreement and subordinated loan agreement with Dorad and the financing entities. These agreements include undertakings by Dorad's shareholders to inject, separately and each according to their relative share, from time to time and simultaneously with each withdrawal request from the Dorad Credit Facility, a total of up to 20% cash, whether as equity or by way of shareholders' loans, which in any case will be subordinated and pledged to Dorad's obligations towards the financing entities, in accordance with the terms of the agreements. In accordance with the capital injection agreement and to guarantee the shareholders' obligations to provide their relative share of funding, the shareholders provided at that time cash and bank guarantees in the amount of their commitment net of any amounts transferred to Dorad prior to such date. The capital injection agreement includes representations and undertakings in relation to Dorad's shareholders and the project, the violation of which may, among other things, cause a demand for immediate repayment of the Dorad Credit Facility, a breach of Dorad's undertakings under its licenses and potentially the termination of the licenses. In accordance with the subordinated loan agreement, commencing on the financial closing date, any amount that will be designated as a loan will be linked to the Israeli CPI and will bear an annual interest rate of 10%, and it is also determined that any distribution to Dorad's shareholders, including loan repayment, will be possible subject to compliance with financial standards as detailed in the financing agreements (see above). As part of the Dorad Credit Facility, all of Dorad's issued share capital is pledged in favor of Poalim Trust Services Ltd., as trustee for the financing entities.

In connection with the equity injection agreement executed by Dorad's shareholders, Dorad's shareholders provided Dorad with shareholders' loans in an aggregate amount of

approximately NIS 605 million (of which Dori Energy's share is approximately NIS 115 million and the Company's indirect share is approximately NIS 57 million). Commencing in 2016, Dorad gradually repaid the shareholders' loans and in June 2019, Dorad made the final repayment of shareholders loans in the aggregate amount of NIS 19 million, of which Dori Energy received approximately NIS 3.7 million (approximately €1 million).

As of December 31, 2022, we (through Dori Energy) provided guarantees to the Israeli Electricity Authority, to the System Manager, to the Israeli Electricity Authority and to Israel Natural Gas Lines Ltd. in the aggregate amount of approximately NIS 13.7 million. The guarantees were provided pursuant to a Guarantee Provision Agreement between Dori Energy and an Israeli bank, which includes customary provisions and also undertakings of the Company to comply with certain financial standards and an agreement of the shareholders of Dori Energy that upon the occurrence of certain events, including non-compliance with the financial standards, an event of default under the Dorad Credit Facility, a breach by the Luzon Group, the Company, Ellomay Energy Ltd., Ellomay Energy LP or Dori Energy of undertakings to the bank and a change of control of the Luzon Group, the Company, Ellomay Energy Ltd. and/or Ellomay Energy LP, the shareholders' loans provided to Dori Energy will be subordinated to amounts due from Dori Energy to the bank under this agreement and Dori Energy will not be permitted to distribute any dividends or make any payments to its shareholders. Dori Energy is in compliance with the financial covenants included in the Guarantee Provision Agreement.

Dorad Credit Rating

As noted above, the funding obtained under the Dorad Credit Facility is linked to the Israeli consumer price index and bears interest at a rate that is subject to updates every three years based on Dorad's credit rating. Dorad received an "investment grade" rating (AA-), on a local scale, from S&P Ma'alot. There were no changes in Dorad's credit rating in the past three years.

1.14. Taxation

Dorad's tax assessments through and including 2020 are considered closed (subject to the limitations under applicable law). Dorad conducted assessment discussions with the Israeli Tax Authority regarding the tax assessments submitted by it for the years 2015-2020. In December 2020, Dorad received an assessment from the Israeli Tax Authority according to the best judgment for 2015, according to which it was determined that Dorad had taxable income in 2015 in the amount of approximately NIS 9 million and carried forward losses in the amount of approximately NIS 674 million. In the reasons for the assessment, the Israeli Tax Authority claimed that Dorad is not entitled to accelerated depreciation rates for certain components of the Dorad Power Plant and that Dorad is not entitled to demand depreciation expenses for the amount of \$140 million that was paid by Dorad to the construction contractor and for which a derivative claim was filed against the construction contractor and Zorlu and an arbitration proceeding is ongoing (see under Section 1.15 below). Similar claims were made by the Israeli Tax Authority also with reference to the additional tax years under assessment discussions (i.e., 2016-2020). Dorad did not accept the claims made by the tax authority and filed a claim on the assessment issued to it. In addition, Dorad's position was that there was an error in the assessment according to the best judgment issued to it in 2015, as also according to the reasons provided by the Israeli Tax Authority a tax liability should not have arisen in this year.

On December 30, 2021, Dorad signed a final assessment agreement for the years 2015-2020 with the Israeli Tax Authority in which it was determined the treatment of depreciation of the Dorad Power Plant throughout the period of its operation, and that Dorad would adjust depreciation expenses in the amount of approximately NIS 1.87 billion so that it would have a tax liability for the 2020 tax year in the amount of approximately NIS 22 million (including interest and linkage). The depreciation expenses that were adjusted as stated above were added as a current business expense in equal parts commencing January 1, 2021, for a period of 5 years (i.e., approximately NIS 374 million per year). In connection with the arbitration proceeding relating to the payment of the \$140 million amount, it was agreed that Dorad will reflect the results of the arbitrator's ruling, when received, in the first tax report submitted by it after receiving the arbitrator's ruling and the final resolution of the procedure.

Dorad is an "industrial company" pursuant to the terms of the Israeli Encouragement of Industry (Taxes) Law, 1969, and accordingly is entitled to certain benefits including accelerated depreciation of the power plant.

1.15. Material Contracts

For information concerning material contracts, see Sections 1.7 and 1.11 above.

1.16. Legal Proceedings

We and Dori Energy, and several of the other shareholders of Dorad and their representatives and Dorad, are involved in various litigations as follows:

Petition to Approve a Derivative Claim filed by Dori Energy and Ran Fridrich

During April 2015, Dori Energy approached Dorad in writing, requesting that Dorad take legal steps to demand that Zorlu, Wood Group Gas Turbines Ltd., the engineering, procurement & construction contractor of the Dorad Power Plant, or Wood Group, and the representatives of Zorlu on the Dorad Board of Directors disclose details concerning the contractual relationship between Zorlu and Wood Group. In its letters, Dori Energy notes that if Dorad will not act as requested, Dori Energy intends to file a derivative suit in the matter.

Following this demand, in July 2015, Dori Energy and Dori Energy's representative on Dorad's Board of Directors, who is also a member of our Board of Directors, filed a petition, or the Petition, for approval of a derivative action on behalf of Dorad with the Economic Department of the Tel Aviv-Jaffa District Court. The Petition was filed against Zorlu, Zorlu's current and past representatives on Dorad's Board of Directors and Wood Group and several of its affiliates, all together, the Defendants. The petition requested, inter alia, that the court instruct the Defendants to disclose and provide to Dorad documents and information relating to the contractual relationship between Zorlu and Wood Group, which included the transfer of funds from Wood Group to Zorlu in connection with the EPC agreement of the Dorad Power Plant. For the sake of caution, Plaintiffs further requested to reserve their rights to demand, on behalf of Dorad, monetary damages in a separate complaint after Dorad receives the aforementioned information and documents.

In January 2016, Dori Energy filed a motion to amend the Petition to add Ori Edelsburg (a director in Dorad) and affiliated companies as additional respondents, to remove Zorlu's representatives and to add several documents which were obtained by Dori Energy, after the

Petition had been filed. Dorad and Wood Group filed their response to the motion to amend the Petition and Zorlu filed a motion for dismissal. During the hearing held in March 2016, Zorlu withdrew the motion for dismissal and is required to submit its response to the motion to amend the Petition by March 31, 2016.

At a hearing held in April 2016, the request submitted in January 2016 to amend the Dori Energy Petition to add Ori Edelsburg (a director in Dorad) and affiliated companies as additional respondents was approved. At the end of July 2016, the respondents filed their responses to the amended Dori Energy Petition. Dori Energy and Hemi Raphael had until December 19, 2016 to reply to the respondents' response. Following the recusal of the judges in the Economic Department of the Tel Aviv-Jaffa District Court, in September 2016 the President of the Israeli Supreme Court instructed that the parties will inform the court as to the proper venue in which the petition should be heard and to update the court whether the parties reached an agreement as to the transfer of the dispute to an arbitration proceeding. During October 2016, Dori Energy notified the court that the parties have not yet reached an agreement and requested that the court determine which judges will decide on the petition and the respondents notified the court that the discussion concerning transferring the dispute to an arbitration process are advancing and an attempt will be made to reach an arbitration agreement during November 2016. On November 15, 2016, the President of the Israeli Supreme Court instructed that the parties will update the court on the proposed transfer of the proceeding to an arbitration process by early December 2016.

In December 2016, an arbitration agreement was executed pursuant to which this proceeding, as well as the petition to approve a derivative claim filed by Edelcom mentioned below will be arbitrated before Judge (retired) Hila Gerstel. In January 2017, the arbitrator ruled, among other things, that the statements of claim in the various proceedings will be submitted by February 19, 2017, the statements of defense will be submitted by April 4, 2017, discovery affidavits will be submitted by April 6, 2017, responses will be submitted by May 4, 2017 and a preliminary hearing will be held on May 10, 2017. These dates were extended with the agreement of the parties so that the statements of claim will be submitted by February 23, 2017 and the statements of defense will be submitted by April 9, 2017. Following the execution of the arbitration agreement, Dori Energy and Mr. Raphael requested the deletion of the proceeding and the request was approved. A statement of claim, or the Claim, was filed by Dori Energy and Mr. Raphael on behalf of Dorad against Zorlu, Mr. Edelsburg, Edelcom and Edeltech Holdings, which owns Edelcom, or Edeltech, and, together with Mr. Edelsburg and Edelcom, the Edelsburg Group, on February 23, 2017 in which they repeated their claims included in the amended Petition and in which they required the arbitrator to obligate the defendants, jointly and severally, to pay an amount of \$183,367,953 plus interest and linkage to Dorad. During March 2017, the respondents filed two motions with the arbitrator as follows: (i) to instruct the plaintiffs to resubmit the statement of claim filed in connection with the arbitration proceedings in a form that will be identical to the form of the statement of claim submitted to the court, with the addition of the monetary demand only or, alternatively, to instruct that several sections and exhibits will be deleted from the statement of claim and (ii) to postpone the date for filing their responses by 45 days from the date the motion set forth under (i) is decided upon. The plaintiffs filed their objection to both motions and some of the respondents filed their responses to the objection. In April 2017, the Defendants filed their statements of defense. Within the said statements of defense, Zorlu attached a third party notice against Dorad, Dori Energy and the Luzon Group, in the framework of which it repeated the claims on which its defense statement was based and claimed, among other claims, that if the plaintiffs' claim against Zorlu was accepted and would negate Zorlu's right receive

compensation and profit from its agreement with Dorad and therefore Zorlu should be compensated in the amount of approximately NIS 906.4 million (approximately €218.3 million). Similarly, also within their statement of defense, Edelcom, Mr. Edelsburg and Edeltech filed a third-party notice against Dori Energy claiming for breaches by Dori Energy of the duty to act in good faith in contract negotiations and that any amount ruled will constitute unlawful enrichment.

In October 2017, EAIS, which holds 37.5% of Dorad's shares, filed a statement of claim in this arbitration proceeding. In its statement of claim, EAIS joins Dori Energy's and Mr. Raphael's request as set forth in the Claim and raises claims that are similar to the claims raised by Dori Energy and Mr. Raphael in the Claim.

In November 2017, Dori Energy and Mr. Raphael filed their responses to the defendants' statements of defense and in December 2017, Dori Energy, Mr. Raphael and EAIS filed their statements of defense to the third-party notices submitted by the defendants. In December 2017, Zorlu filed a request in connection with the Dori Energy statement of claim to the extent it is directed at board members serving on behalf of Zorlu and in January 2018 the arbitrator provided its ruling that the legal validity of the actions or inactions of board members of Dorad will be attributed to the entities that are shareholders of Dorad on whose behalf the relevant board member acted and the legal determinations, if any, will be directed only towards the shareholders of Dorad. During January 2018, Mr. Edelsburg, Edelcom and Zorlu filed their statement of defense in connection with the claim filed by EAIS and also filed third party notices against EAIS, Dori Energy and the Luzon Group claiming that EAIS and the Luzon Group enriched themselves at Dorad's account without providing disclosure to the other shareholders and requesting that, should the position of Dori Energy and EAIS be accepted in the main proceeding, the arbitrator, among other things, obligate EAIS to refund to Dorad all of the rent paid to date and determine that Dorad is not required to pay any rent in the future or determine that the rent fees be reduced to their market value and refund Dorad the excess amounts paid by it to EAIS, to determine that the board members that represent EAIS and Dori Energy breached their fiduciary duties towards Dorad and obligate EAIS and Dori Energy to pay the amount of \$140 million, plus interest in the amount of \$43 million, which is the amount Zorlu received for the sale of its rights under the Dorad EPC agreement, and to rule that in connection with the engineering and construction works performed by the Luzon Group, the Luzon Group and Dori Energy are required to refund to Dorad or compensate the defendants in an amount of \$24 million, plus interest and linkage and, alternatively, to determine that Mr. Edelsburg, Edelcom and Zorlu are entitled to indemnification from the third parties for the entire amount they will be required to pay.

In May 2019, a new arbitrator was appointed, and dates were set for the discovery process. The evidentiary hearings were scheduled during March-June 2020 and commencing August 2020. Due to the Covid-19 crisis, several evidentiary hearings scheduled during the period commencing March 2020 were cancelled. Evidentiary hearings were held during June, August, September, October and November 2020 and during February and March 2021 and the parties filed several motions in connection with the discovery process, the evidentiary hearings and expert opinions. On February 15, 2021, the arbitrator approved replacing the late Mr. Hemi Raphael as the claimant with Mr. Ran Fridrich. The parties filed several motions in connection with the discovery process, the evidentiary hearings and expert opinions. Additional evidentiary hearings were held in March-May 2021. On May 19, 2022, summaries were submitted and during June and July 2022 several hearings were held to complete the oral arguments. On January 17, 2023, the parties submitted their claims regarding legal fees and expenses in

connection with the proceedings under arbitration. The arbitrator informed the parties that he will issue an arbitration award in the first quarter of 2023 and on March 13, 2023 informed the parties that he will issue an arbitration award during the second quarter of 2023.

Petition to Approve a Derivative Claim filed by Edelcom

In February 2016 the representatives of Edelcom, which holds 18.75% of Dorad, and Ori Edelsburg sent a letter to Dorad requesting that Dorad file a claim against Ellomay Energy LP, our wholly-owned entity that holds Dori Energy's shares, the Luzon Group and Dori Energy referring to an entrepreneurship agreement that was signed in November 2010 between Dorad and the Luzon Group, pursuant to which the Luzon Group received payment in the amount of approximately NIS 49.4 million (approximately €11.9 million) in consideration for management and entrepreneurship services. Pursuant to this agreement, the Luzon Group undertook to continue holding, directly or indirectly, at least 10% of Dorad's share capital for a period of 12 months from the date the Dorad Power Plant is handed over to Dorad by the construction contractor. The Edelcom Letter claims that as a consequence of the management rights and the options to acquire additional shares of Dori Energy granted to us pursuant to the Dori Investment Agreement, the holdings of the Dori Group in Dorad have fallen below 10% upon execution of the Dori Investment Agreement. The Edelcom Letter therefore claims that Dori Group breached its commitment according to entrepreneurship agreement. The Edelcom Letter requests that Dorad take all legal actions possible against the Dori Group, Dori Energy, Ellomay Energy LP and Mr. Hemi Raphael to recover the amounts it paid in accordance with the entrepreneurship agreement and also notify Dori Energy that, until recovery of the entrepreneurship fee, Dorad shall withhold the relevant amount from any amount Dori Energy is entitled to receive from Dorad, including repayments of shareholders' loans and dividend distributions. In July 2016, Edelcom filed a petition for approval of a derivative action against Ellomay Energy LP, the Luzon Group, Dori Energy and Dorad. In November 2016, Ellomay Energy LP and Dori Energy filed a joint petition requesting that this application be transferred to the same judges who will be adjudicating the petition filed by Dori Energy and Hemi Raphael mentioned above and in November 2016, Edelcom filed an objection to this request. As noted above, in December 2016, an arbitration agreement was executed pursuant to which this proceeding, as well as the proceeding mentioned above will be arbitrated before Judge (retired) Hila Gerstel and the proceeding before the court was deleted. On February 23, 2017, Edelcom submitted the petition to approve the derivative claim to the arbitrator. On April 30, 2017, Ellomay Energy LP filed its response to the petition and on May 1, 2017 the Luzon Group filed its response to the petition. For more information see above under "Petition to Approve a Derivative Claim filed by Dori Energy and Ran Fridrich".

Opening Motion filed by Zorlu

On April 8, 2019, Zorlu filed an opening motion with the District Court in Tel Aviv against Dorad and the directors serving on Dorad's board on behalf of Dori Energy and EAIS. In the opening motion, Zorlu asked the court to instruct Dorad to convene a shareholders meeting and to include on the agenda of this meeting a discussion and a vote on the planning and construction of an additional power plant adjacent to the existing power plant, or the Dorad 2 Project. Zorlu claimed that although the articles of association of Dorad provides that the planning and construction of an additional power plant requires a unanimous consent of the Dorad shareholders, and while Zorlu and Edelcom are opposed to this project, including due to the current disagreements among Dorad's shareholders, Dorad continued taking actions to advance the project, which include spending substantial amounts of Dorad's funds. Zorlu

further claims that the representatives of Dori Energy and EAIS on the Dorad board have acted to prevent the convening of a shareholders meeting as requested by Zorlu. On April 16, 2019, Edelcom submitted a request to join the opening motion as an additional respondent as Edelcom claims that it is another shareholder in Dorad that opposes the advancement of the project at this stage. In addition, Edelcom joined Dori Energy and EAIS as additional respondents to its request, claiming that these entities are required to be part of the proceeding in order to reach a complete and efficient resolution. All parties agreed to the joining of Edelcom, Dori Energy and EAIS to the proceeding. On June 15, 2019, Edelcom filed its response to the petition, requesting that the court accept the petition. On August 13, 2019, Dorad, EAIS and the Dorad board members submitted their responses and requested that the petition be dismissed. On December 8, 2019, an evidentiary hearing was held. The parties filed their summations in writing during June and July 2020. On August 27, 2020, Dorad informed the District Court that the National Infrastructure Committee resolved, inter alia, to approve the presentation of the plan submitted by Dorad in connection with the additional power plant to the District Committee's and the public's comments, subject to amendments. On September 9, 2020, EAIS and its representatives on the Dorad Board of Directors submitted a response to the notice, claiming that the information included in the notice supports a rejection of the opening motion. Zorlu and Edelcom each filed a response on September 13, 2020, asking to remove the notice provided by Dorad from the District Court's file. On September 17, 2020, the District Court ruled that the notice will not be removed from the file. On June 28, 2021, a ruling was handed in which the court ordered Dorad to convene a special shareholders meeting, on whose agenda will be the planning and construction of the "Dorad 2 Project". Following the said ruling, Dorad's board resolved that Dorad's management will continue to examine the feasibility of the "Dorad 2 Project" and its implications, and bring its decisions to the board's approval. Dorad's Board of Directors further resolved that to the extent it will approve the Dorad 2 Project, the decision will be presented to Dorad's shareholders for approval. On July 27, 2021, a shareholders meeting of Dorad was held. In accordance with the court ruling, the agenda for such meeting included two resolutions (1) the planning and construction of the Dorad 2 Project – a resolution that Dori Energy and EAIS supported and Edelcom and Zorlu rejected; and (2) approval of the aforementioned resolution of the Dorad Board of Directors – a resolution which Dori Energy and EAIS supported and with respect to which Edelcom and Zorlu abstained. Following such shareholders meeting, correspondence was exchanged between Dorad and Edelcom concerning, among other issues, the implications of the aforementioned resolutions. Dorad estimates (after consulting with legal counsel) that by convening the aforementioned shareholders meeting Dorad complied with the court ruling and therefore the opening motion process ended. For more information concerning the Dorad 2 project, see Section 1.6 above.

For information concerning a third-party claim submitted to Dorad by the IEC in connection with a class action filed against the IEC, see Section 1.5.2 under "Consumption Plans and Deviations".

1.17. Risk Factors

1.17.1. Macro Risks

Security and Economic Conditions in Israel – The Dorad Power Plant is located in Ashkelon, a town in the southern part of Israel, in proximity to the Gaza Strip. In recent years, there has been an escalation in violence and missile attacks from the Gaza Strip to Southern and Central Israel. Due to the location of the Dorad Power Plant, Dorad has implemented various security measures in order to enable continued operations of the Dorad Power Plant during

attacks on its premises. However, any such further attacks to the area surrounding the Gaza Strip or any direct damage to the location of the Dorad Power Plant may damage it and disrupt its operations, and may cause losses and delays. In addition, Dorad's operations are impacted by the general security and economic conditions in Israel, any deterioration in the security or economic condition in Israel, including, but not limited to, due to war, terrorist attacks, recession or any other events that may cause a decrease in electricity consumption or electricity prices, may damages Dorad's facilities or the transmission of gas to the Dorad Power Plant or may adversely impact Dorad's customers, could adversely affect the operations and financial results of Dorad.

Covid-19 – The Covid-19 crisis affected Dorad's customers (which include hotels and other industrial customers), and therefore any decrease in electricity consumption by Dorad's customers and in Israel generally (affecting the amount of electricity purchased by the IEC from Dorad), may affect Dorad's financial results. Dorad is monitoring the re-spreading of the virus and continuously examines the options for dealing with damage to its income.

Natural Disasters and Fires – Dorad's equipment is further subject to natural disasters, including flooding and earthquakes and to the risk of fire, due to the use of combustible materials and high temperature work environment. Although such damages are generally covered by Dorad's insurance policies by insurance policies, any such failures may cause disruption in the production, may not all be covered by the insurance and reinstating the Dorad Power Plant to its former operations in the event of such disasters may involve a considerable amount of resources and investment and take a substantial amount of time and could therefore adversely affect Dorad's profitability.

1.17.2. Field of Operation Risks

Electricity Tariffs – Pursuant to the Israeli Electricity Market Law, the electricity tariffs and their updates are determined solely by the Israeli Electricity Authority. The electricity tariffs have a material impact on the results of operations of Dorad. For more information see Section 1.5.2 above.

Market Structure – The electricity sector in Israel is dominated by the IEC, which controls and operates the supply, distribution and transmission of electricity, and also produces the majority of electricity in Israel. The System Manager, which is a newly-formed governmental company, entered into an agreement with Dorad for the purchase of availability and electricity and its ability to pay Dorad could be affected by any potential financial instability of the System Manager. The inability of the System Manager to pay Dorad may adversely affect Dorad's plan of operations and could have a material adverse effect on Dorad's profitability.

Regulation and Licenses – The Israeli electricity sector is subject to various laws and regulations, such as the tariffs charged and paid by the System Manager and the IEC, and the licensing requirement. The tariffs paid by Dorad in connection with the Dorad Power Plant to the System Manager for system operation services provided to Dorad and the fees received by Dorad from the System Manager for electricity sold to the IEC and for providing the IEC with energy availability, are all based on tariffs determined by the Israeli regulator. The updates and changes to the regulation and tariffs required to be paid to the IEC and to the System Manager by Dorad, or from the System Manager to Dorad, may not necessarily involve negotiations or consultations with Dorad and may be unilaterally imposed on it. Any changes in the tariffs, system charges or applicable regulations may adversely affect our operations and results of

operations. In addition, a manufacturer of electricity in Israel is required to hold permanent licenses for production and supply, issued by the Israeli Electricity Authority, which include terms and conditions that could be revised in the future by the Israeli Electricity Authority, and which could be revoked under certain circumstances. In the event Dorad does not meet its obligations set forth in the licenses or in the event the Israeli Electricity Authority decides to impose additional restrictions or materially change the terms of the licenses, then, subject to its right to a hearing, Dorad may lose one or all of its licenses (production and supply) or their terms may be materially revised. Failure to maintain such licenses or a material revision to the terms of the licenses could adversely affect Dorad's results of operations. For more information see Section 1.5.2 above.

Dependency on Service Providers – Dorad's operations depend upon the expertise and success of its operations and maintenance contractor, who is responsible for the day-to-day operations of the Dorad Power Plant. If the services provided by such contractor will cause delays in the production of energy or any other damage to the Dorad Power Plant or to Dorad's customers, Dorad may be subject to claims for damages and to additional expenses and losses and therefore Dorad's profitability could be adversely affected. Dorad also depends on certain sole suppliers for services, including the IEC, which distributes the electricity manufactured by Dorad to Dorad's customers and Israel Natural Gas Lines Ltd., who delivers the gas required for Dorad's operations. Any disagreement or disruption of these services could adversely impact Dorad's operations.

Equipment Failures – Significant equipment failures may limit Dorad's production of energy. Although damages from equipment failures generally covered by insurance policies and certain equipment defects are still covered by the manufacturers' and construction contractor's warranties, any such failures may cause disruption in the production, may not all be covered by the insurance or covered by the warranties and the correction of such failures may involve a considerable amount of resources and investment and could therefore adversely affect Dorad's profitability.

IT and Cyber Attacks – Dorad's operations depend on the availability and accurate function of its information technology, communications and data retrieval and analysis systems. As such, Dorad is exposed to risks of cyber-attacks, either directed specifically at Dorad or at infrastructure or Israeli sites in general. The occurrence of a cyber-attack may halt Dorad's operations and result in damages to Dorad's financial results and reputation.

Environmental Regulation – The Dorad power plant is subject to environmental regulations, aimed at increasing the protection of the environment and reducing environmental hazards, including by way of imposing restrictions regarding noise, harmful emissions to the environment and handling of hazardous materials. Currently the costs of compliance with the foregoing requirements are not material. Any breach or other noncompliance with the applicable laws may cause Dorad to incur additional costs due to penalties and fines and expenses incurred in order to regain compliance with the applicable laws, all of which may have an adverse effect on Dorad's profitability and results of operations.

Competition – The electricity production sector in Israel has expanded and evolved during recent years, with the introduction of privately held electricity production facilities. Dorad is subject to competition from existing or new electricity producers, who will attempt to sell electricity directly to private customers, including Dorad's customers or potential

customers. The added competition may reduce the rates received by Dorad and therefore decrease its revenues and profitability.

1.17.3. Specific Risks

Joint Control over Dori Energy and Restrictions under Dori Energy Shareholders' Agreement – We currently hold 50% of the equity of Dori Energy who, in turn, holds 18.75% of Dorad and accordingly our indirect interest in Dorad is 9.375%. Although we entered into the Dori Energy Shareholders Agreement with Dori Energy and the Luzon Group, providing us with joint control of Dori Energy, should differences of opinion as to the management, prospects and operations of Dori Energy arise, such differences may limit our ability to direct the operations of Dori Energy. Moreover, Dori Energy holds a minority stake in Dorad and as of the date hereof is entitled to nominate only one director in Dorad, which, according to the Dori Energy Shareholders Agreement, we are entitled to nominate. As we have one representative on the Dorad Board of Directors, which has a total of seven directors, we do not control Dorad's operations. Therefore, as we have joint control over Dori Energy and limited control over Dorad, we may be unable to prevent certain developments that may adversely affect their business and results of operations. Since July 2015, several of Dorad's direct and indirect shareholders, including Ellomay Energy LP, are involved in various legal proceedings, all as more fully described under Section 1.15 above. The Dori Energy Shareholders Agreement contains several restrictions on our ability to transfer our holdings in Dori Energy, including a right of first refusal. The aforesaid restrictions may make it difficult for us to terminate our involvement with Dori Energy should we elect to do so and may adversely affect the return on our investment in Dori Energy.

Operation of the Facility – The operation of the Dorad Power Plant is highly complex and depends upon the continued ability: (i) to operate the various turbines, and (ii) to turn the turbines on and shut them down quickly based on demand. The profitability of Dorad also depends on the accuracy of the proprietary forecasting system used by Dorad. Any defects or disruptions, or inaccuracies in forecasts, may result in an inability to provide the amount of electricity required by Dorad's customers or in over-production, both of which could have a material adverse effect on Dorad's operations and profitability.

Risks in connection with Credit Facility – The construction of the Dorad Power Plant was mainly financed by a consortium of financing entities pursuant to a long-term credit facility and such credit facility provides for pre-approval by the consortium of certain of Dorad's actions and contracts with third parties and further includes a list of events that may enable the lenders to demand immediate repayment of the credit facility. Changes in the credit ratings of Dorad and its shareholders, non-compliance with financing and other covenants, delays in provision of required pre-approvals or disagreements with the financial entities, material changes in Dorad's licenses or a loss of license by Dorad and additional factors may trigger certain rights granted to the lenders under the financing documents and may adversely affect Dorad's operations and profitability.

Risks in connection with Price and Availability of Natural Gas – Dorad entered into a long-term natural gas supply agreement with the partners in Tamar. This agreement includes a "take or pay" mechanism, subject to certain restrictions and conditions that may result in Dorad paying for natural gas not actually required for its operations. In addition, in November 2022, Dorad started purchasing natural gas also from Energean. Dorad's operations depend on the timely, continuous and uninterrupted supply of natural gas from Tamar and Energean and on

the existence of sufficient reserves throughout the term of the agreements with Tamar and Energean. Any disruptions in the gas supply, due to, among other things, hostile actions, equipment malfunctions, political factors or natural disasters, could adversely impact Dorad's operations and results of operations. In addition, the price of natural gas under the supply agreements with Tamar and Energean is linked to production tariffs determined by the Israeli Electricity Authority but cannot be lower than the "final floor price" included in the agreements. In the event of future reductions in the production tariff, the price of gas may reach the "floor price" and thereafter will not be further reduced. Any delays, disruptions, increases in the price of natural gas under the agreement, or shortages in the gas supply from Tamar or Energean will adversely affect Dorad's results of operations.

Exchange Rate Fluctuations - Due to the agreements with contractors of the Dorad Power Plant and the indexation included in the gas supply agreement, Dorad is exposed to changes in the exchange rates of the U.S. dollar against the NIS. To minimize this exposure Dorad executed forward transactions to purchase U.S. dollars against the NIS.

CPI Fluctuations – Due to the indexing to the Israeli consumer price index under Dorad's credit facility, Dorad is exposed to fluctuations in the Israeli CPI, which may adversely affect its results of operations and profitability. Dorad entered into hedging transaction in order to minimize the risk. For information concerning the impact of the increase in CPI on Dorad's financing expenses see Section 1.13 above.

Liquidity – Dorad is required to make payments to various third parties, including the financing consortium, the gas suppliers, the O&M contractor and the gas transmission service provider. In the event Dorad will not have sufficient liquidity to comply with its payment obligations, its operations and financial results may be materially adversely impacted.

Legal Proceedings – Dorad is involved in several arbitration and court proceedings initiated by Dorad's shareholders, including Dori Energy. Disagreements and disputes among shareholders may interfere with Dorad's operations and specifically with Dorad's business plan and potential growth.

Sole Operations – Dorad's sole operation is the Dorad Power Plant. Therefore, any event that materially adversely impacts the Dorad Power Plan will materially adversely impact Dorad.

The following table sets forth the current assumptions with respect to the potential impact of the risk factors on Dorad's operations:

	Risk Factor	Substantial Influence	Moderate Influence	Minor Influence
	Security and Economic Conditions in Israel		*	
	Covid-19			*
	Natural Disasters and Fires		*	
Field of Operations Risks	Electricity Tariffs	*		
	Market Structure		*	
	Regulation and Licenses		*	
	Dependency on Service Providers		*	
	Equipment Failures		*	
	IT and Cyber Attacks		*	
	Environmental Regulation		*	
	Competition		*	
Specific Risks	Joint Control over Dori Energy and Restrictions under Dori Energy Shareholders' Agreement		*	
	Operation of the Facility		*	
	Credit Facility		*	
	Risks in connection with Price and Availability of Natural Gas		*	
	Exchange Rate Fluctuations		*	
	CPI Fluctuations	*		
	Liquidity		*	
	Legal Proceedings			*
	Sole Operations			*

The abovementioned information concerning risk factors, including the estimation of the impact of certain occurrences, constitutes forward-looking information, as defined in the Securities Law, 1968, and is based on the information, experience and estimates of Dorad and the Company, as applicable, as of this date. The operations of Dori Energy and Dorad may be subject to additional risk factors in the future, and the impact of each risk factor, should it materialize, may be different from the assessments contained herein.

2. ליום 31 בדצמבר 2022, ערכם של הנכסים המשועבדים (היינו החזקותיה וזכויותיה של החברה, בעקיפין, בדורי אנרגיה (לרבות זכויות להחזר הלוואות בעלים) בספרי החברה הינו בסך של כ- 32.694 מיליון אירו (כ- 122.7 מיליון ש"ח בהתאם לשער החליפין אירו/שקל בתאריך זה).

3. הערכת שווי של נכס המשמש כבטוחה

פרטים הנדרשים בהתאם לעמדה משפטית 29-103 ותקנות ב8(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

זיהוי נושא ההערכה	שווי הלוואות הבעלים שהוענקו על ידי החברה או גופים הקשורים אליה לא. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
עיתוי ההערכה	נכון ליום 31.12.22
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	33.5 מיליוני ש"ח (שווי פנקסני)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	32.7 מיליוני ש"ח
זיהוי המעריך	קומפיוהדג' בע"מ, אורי שחם
השכלה וניסיון	קומפיוהדג' בע"מ בשיתוף פעולה עם חברה אחות המכון לעסקאות עתידיות ואופציות בע"מ מבצעות עבודות הערכות שווי, חשבונאות גידור וניהול סיכונים משנת 1991. אורי שחם, בעל תואר ראשון (BA) בהצטיינות במנהל עסקים ותקשורת מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בעל ניסיון בביצוע הערכות שווי של מכשירים פיננסיים משנת 2009 עבור חברות מהגדולות והמובילות במשק ומתחומי עיסוק מגוונים.
האם המעריך בלתי תלוי?	חברת קומפיוהדג' בע"מ הינה בלתי תלויה באלומי קפיטל בע"מ במקורות הכנסותיה או בכל דרך שהיא, ושכר הטרחה בעד העבודה אינו תלוי בתוצאותיה. לחברת קומפיוהדג' אין כל ניגוד עניינים הפוגע באובייקטיביות שיקול דעתנו המקצועי, והחברה מתחייבת שאין ולא ייווצרו לה או למי מעובדיה כל ניגוד עניינים כאמור, לרבות בדרך של החזקה והשקעה במניות החברה בהסכם.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הערכת שווי הלוואות הבעלים בוצעה על ידי היוון החזרי ההלוואה הצפויים בשיעור עלות ההון של דוראד לרבות התאמות.

<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה</p>	<p>מועדי וסכומי ההחזרים הצפויים נלקחו לפי המודל של דוראד ומעודכנים מעת לעת בהתאם להערכות החברה.</p> <p>עלות ההון העצמי חושבה באמצעות ריבית חסרת סיכון ל-10 שנים בתוספת פרמיית סיכון השוק המקומית (לפי נתוני דמודרך) מותאמת לפי הביטא של דוראד.</p> <p>חישוב הביטא של דוראד מתבסס על ביטא רלוונטית למגזר החברה (ע"פ נתוני דמודרך) מותאמת לנתוני דוראד לפי המאזן השנתי.</p> <p>שווי ההון של דוראד חושב באמצעות מכפיל הון המבוסס על ממוצע חברות אנרגיה נבחרות.</p>
--	---

4. להלן דוחותיה הכספיים של דורי אנרגיה ליום 31 בדצמבר, 2022 :



א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

(החברה)

דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2022

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת הדוחות הכספיים השנתיים הדוחות הכספיים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח (הפסד) הכולל
5	דוחות על השינויים בהון
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7 - 26	באורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של א.דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של א.דורי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020 ואת דוחות רווח או הפסד, הדוחות על הרווח (הפסד) הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ- 239,147 אלפי ש"ח, כ-225,882 אלפי ש"ח וכ-237,658 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחי אותן חברות הינו בסך של כ-13,265 אלפי ש"ח, כ-6,974 אלפי ש"ח וכ-17,770 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואה חשבון אחר שדוחותיו הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואה החשבון האחר.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), 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 מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואה החשבון האחר מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואה חשבון אחר, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה 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.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2ב' לדוחות הכספיים הנ"ל בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון הטעות בדבר סיווג הלוואות מבעלי מניות.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים 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. קבענו כי אין ענייני מפתח בביקורת לתקשר.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
28 במרס 2023

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			באור	
2020	2021	2022		
באלפי ש"ח				
				נכסים
				נכסים שוטפים:
				מזומנים ושווי מזומנים
				חייבים ויתרות חובה
				נכסים שאינם שוטפים-
				השקעה בחברה כלולה
			5	
506	499	154		
581	-	116		
1,087	499	270		
237,658	225,882	239,147		
238,745	226,381	239,417		
				התחייבויות והון
				התחייבויות שוטפות:
				ספקים וזכאים אחרים
				הלוואות מבעלי מניות **
			6	
1,011	204	219		
66,598	57,345	20,000		
67,609	57,549	20,219		
				הון:
*	*	*	4	הון מניות
-	-	46,933	7	שטרי הון
105,116	105,116	105,116		פרמיה
66,020	63,716	67,149		יתרת רווח
171,136	168,832	219,198		
238,745	226,381	239,417		

* מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.
** הצגה מחדש.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במרס 2022.

אסף כהן מנהל כספים	רן פרידריך דירקטור	עמוס לוזון דירקטור
-----------------------	-----------------------	-----------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

דוחות על הרווח (הפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
(2,178)	(2,590)	(1,395)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,178)	(2,590)	(1,395)	הפסד תפעולי
(5,312)	(6,688)	(8,437)	הוצאות מימון
17,770	6,974	13,265	חלק החברה ברווחי חברת כלולה
10,280	(2,304)	3,433	רווח (הפסד) לשנה
10,280	(2,304)	3,433	רווח (הפסד) כולל לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

דוחות על השינויים בהון

סה"כ הון	יתרת רווח	פרמיה אלפי ש"ח	שטרי הון	הון מניות	
160,856	55,740	105,116	-	*	יתרה ליום 1 בינואר 2020
10,280	10,280	-	-	-	רווח כולל לשנה
171,136	66,020	105,116	-	*	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(2,304)	(2,304)	-	-	-	הפסד כולל לשנה
168,832	63,716	105,116	-	*	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
46,933	-	-	46,933	-	שטרי הון
3,433	3,433	-	-	-	רווח כולל לשנה
219,198	67,149	105,116	46,933	*	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

* מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
10,280	(2,304)	3,433
5,312	6,688	8,437
(17,770)	(6,974)	(13,265)
(12,458)	(286)	(4,828)
(1,084)	40	(558)
178	(807)	249
(906)	(767)	(309)
(*) (4,359)	(6,868)	(528)
(7,443)	(10,225)	(2,232)
22,500	18,750	-
22,500	18,750	-
(*) (16,141)	(11,132)	-
1,420	2,600	1,887
(14,721)	(8,532)	1,887
336	(7)	(345)
170	506	499
506	499	154

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת- רווח (הפסד) לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה: הוצאות מימון חלק החברה ברווחי חברה כלולה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה: קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור: ריבית ששולמה מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה- דיבידנד מחברה כלולה מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון-

פירעון הלוואות לבעלי מניות
קבלת הלוואות מבעלי מניות
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות מימון) שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן- החברה) עוסקת בתחום האנרגיה ומחזיקה 18.75% מהון המניות של דוראד אנרגיה בע"מ (להלן- דוראד), חברה פרטית, שהתאגדה בישראל בשנת 2002, אשר הקימה ומפעילה תחנת כוח פרטית לייצור חשמל, בעיקר על בסיס גז טבעי, באזור אשקלון.

בעלי המניות בחברה הינם קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן- קבוצת לוזון) ואלומי אנרגיה נקיה ש.מ. (להלן- אלומי), המחזיקות למועד הדוח 50% מהון המניות המונפק של החברה, כל אחת. הסכם בעלי המניות בין קבוצת לוזון לבין אלומי מקנה להן שליטה משותפת בחברה.

למיטב ידיעת החברה, בפברואר 2018 קבוצת לוזון שיעבדה את מלוא החזקותיה וזכויותיה בחברה לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') של קבוצת לוזון שהונפקו לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב; בינואר 2023, לאחר תאריך המאזן, אלומי שיעבדה את מלוא החזקותיה וזכויותיה בחברה לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') שהנפיקה לציבור אלומי קפיטל בע"מ (בעלת השליטה של אלומי) והן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן- IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט השקעה בדוראד אשר מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני.

ב. הצגה מחדש

החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש את הדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022. על מנת לשקף בהם למפרע את ההשפעה של מיון הלוואות הבעלים מהתחייבויות לא שוטפות להתחייבויות שוטפות.

ליום 31 בדצמבר 2021

כפי שמוצג בדוחות אלה	השפעת ההצגה מחדש אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
-------------------------	---------------------------------	-------------------

57,345	57,345	-
-	(57,345)	57,345

מאזן:

התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2020

כפי שמוצג בדוחות אלה	השפעת ההצגה מחדש אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
-------------------------	---------------------------------	-------------------

66,598	66,598	-
-	(66,598)	66,598

מאזן:

התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי הרגיל של החברה הינו שנה אחת. כתוצאה מכך, רכוש שוטף והתחייבויות שוטפים כוללות פריטים שמועד מימושם צפוי להתקיים במחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ד. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה -

- (1) חברה כלולה - חברה אשר לחברה השפעה מהותית בה ואינה חברה מאוחדת, אשר השקעת החברה בה כלולה בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- (2) צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24 (מתוקן).

ה. השקעה בחברה כלולה

חברה כלולה הינה חברה אשר לחברה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלה, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק החברה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה שלה, דוראד, ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

ו. מטבע הפעילות

מטבע ההצגה והפעילות של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור החברה ועבור חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות סחירות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה וכן בעלות סיכון שאינו משמעותי.

ח. פיקדונות לזמן קצר

פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפיקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ט. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

- (1) מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(2) מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי לניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס ובמידה שניצולם צפוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבדנדים, מאחר שחלוקת הדיבדנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבדנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

י. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהווים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

השקעה בחברה כלולה

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. נכון למועד הדוח וכן למועד אישור הדוחות הכספיים, לא נמצאו סממנים לירידת ערך.

יא. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IFRS9 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנכללים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

(א) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עיסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים. הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של החברה כלולים בסעיפים: "חייבים ויתרות חובה", וכן "הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך" המופיעים בדוח על המצב הכספי.

(ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב המוצגים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עיסקי שמטרתו היא הן לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן למכור נכסים פיננסיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כמו כן, מסווגים לקטגוריה זו נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר ושאינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, אשר החברה בחרה, במועד ההכרה הראשונה בהם, להכיר בשינויים בשוויים ההוגן ברווח כולל אחר. בחירה כאמור אינה ניתנת לשינוי.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ופרט לנכסים שההנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שאינם שוטפים.

(ג) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הינם נכסים פיננסיים שאינם מסווגים באחת מהקטגוריות האחרות. הם מסווגים כנכסים שאינם שוטפים, אלא אם ההנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של עד 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, או שתאריך הפדיון שלהם אינו עולה על 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שוטפים.

(2) התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(3) קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(4) גרעית מכשירים פיננסיים:

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (החברה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

(5) ירידת ערך מכשירים פיננסיים

החברה בוחנת בכל תאריך מאזן האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של נכס פיננסי או של קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת - הראיה האובייקטיבית לגבי הלוואות וחייבים המוצגים בעלותם המופחתת קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לדוח רווח והפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית.

יב. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (ADVANTAGEOUS) ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- 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).

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

יג. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים: תביעות משפטיות - הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

באור 3 - שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים איננה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, השפעתם הסופית של עסקאות או עניינים כאמור עשויה להיות שונה מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה דוראד לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה:

אורך חיים שימושיים של רכוש קבוע וערך גרט - ביום 19 במאי 2014 הסתיימה הקמת תחנת הכוח והיא זמינה לשימוש החל ממועד זה ולכן מאותו מועד התחילה הפחתה שיטתית של הנכס.

בהתאם לכך ביצעה דוראד בחינה של אורך החיים השימושיים של כל רכיב משמעותי מפריטי הרכוש הקבוע, תוך הבאה בחשבון של ערך הגרט הצפוי בתום החיים השימושיים. אומדן ערכי הגרט, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים יבחנו על ידי דוראד החל ממועד ההפחתה ובמידת הצורך תבצע דוראד עדכון.

ירידת ערך נכסים - דוראד בוחנת בכל תאריך חתך ביחס לרכוש הקבוע אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה בהם ירידת ערך. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכת בחינה האם הסכום בו מוצג הרכוש קבוע ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהווים הצפויים מאותו הנכס או מהשווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה (להלן- מחיר מכירה נטו) של אותו נכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

הערכת סיכויי התחייבויות תלויות - דוראד יוצרת הפרשות או מבטלת הפרשות בגין התחייבויות תלויות, בין היתר, בהתבסס על ההנחה האם יותר סביר מאשר לא שיצאו משאבים כלכליים בגין ההתחייבויות האמורות.

שינויים בהנחות כלכליות ובטכניקות הערכה יבחנו ויעודכנו על ידי דוראד ועשויים להביא לשינויים מהותיים בשווי ההוגן של המכשירים.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 4 - הון:

א. הרכב הון המניות של החברה

ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021:

הון מניות רשום -	2,000,000 ש"ח
הון מונפק ונפרע -	20,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב

ב. הסכם השקעה בין בעלי המניות

בשנת 2010 התקשרו החברה, קבוצת לוזון ואלומי" בהסכם (להלן- הסכם ההשקעה), כפי שעודכן בשנת 2012, במסגרתו החברה הקצתה לאלומי" מניות של החברה אשר היוו במועד ההקצאה 40% מהון המניות של החברה, וכן הוקנתה לאלומי" זכות אופציה מסוג Call לפיה תהא רשאית להגדיל את היקף החזקותיה בחברה עד ל- 50%, כפוף להתקיימות תנאים וקבלת אישורים רגולטוריים מסוימים כפי שנקבעו בהסכם ההשקעה. בהסכם ההשקעה נקבע, כי התמורה למניות המוקצות תהא בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר שולמה במועד ההשלמה של הסכם ההשקעה. עוד נקבע כי ההלוואה אשר הועמדה לחברה על ידי קבוצת לוזון עד למועד הסכם ההשקעה בסך של כ- 31 מיליון ש"ח תומר להון במועד ההשלמה של הסכם ההשקעה. בינואר 2011 הושלמה העסקה לפי הסכם ההשקעה, ומניות החברה כאמור הוקצו לאלומי".

בעדכון להסכם ההשקעה משנת 2012 עודכנו גם התחייבויות בעלי המניות בחברה בקשר עם מימון השקעות בדוראד והובהר כי קבוצת לוזון ואלומי" יעמידו לרשות החברה מימון לחלקה בהון העצמי של דוראד, לפי חלקם היחסי בחברה, במקרה שבו החברה לא תגיש מימון חיצוני לצורך כך.

במהלך השנים 2015 ו- 2016 מימשה אלומי" את מלוא האופציה האמורה שהוקנתה לה, תמורת מחיר המימוש ואיזון הלוואות בעלים, והוקצו לאלומי" מניות המימוש בהתאם, כך שלאחר המימוש ולמועד הדוח מחזיקות קבוצת לוזון ואלומי" בחלקים שווים בחברה (50% כל אחת).

ג. הסכם בעלי המניות בחברה

במקביל להתקשרותן בהסכם ההשקעה, התקשרו קבוצת לוזון ואלומי" בשנת 2010 גם בהסכם בעלי מניות (להלן- הסכם בעלי המניות) (אשר עודכן בשנת 2017), הכולל הוראות המסדירות את יחסיהן כבעלות מניות בחברה, לרבות מגבלות על העברת מניות החברה, מגבלות על שעבוד או משכון ניירות ערך של החברה, וכן הוקנו בהסכם בעלי המניות זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות (tag-along). בנוסף נקבעו בהסכם בעלי המניות הסדרים בנוגע למיני דירקטורים בחברה ולאופן פעולת דירקטוריון החברה, ובכלל זה נקבע, כי בדירקטוריון החברה יכהנו ארבעה דירקטורים, כאשר קבוצת לוזון תהא רשאית למנות שני דירקטורים ואלומי" תהא רשאית למנות שני דירקטורים. היה ויחס ההחזקות בין בעלי המניות ישתנה כך שיהיה גדול מ- 1:1.5, יותאם מספר הדירקטורים שכל אחד מבעלות המניות תהא זכאית למנות בהתאם ליחס ההחזקות ההדדי החדש. בהסכם בעלי המניות נקבעו גם מנגנוני הפרדות, הוראות בעניין רכישת מניות נוספות בדוראד ומדיניות חלוקת רווחים. הסכם בעלי המניות נכנס לתוקף במועד ההשלמה של הסכם ההשקעה, כאמור לעיל.

כמו כן, בהסכם בעלי המניות סוכם כי אם וכלל שלחברה תהא זכות למינוי דירקטור אחד בלבד בדירקטוריון דוראד, הוא ימונה על-פי המלצתה של אלומי", ובלבד שאלומי" תחזיק אותה עת לפחות 30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

לפרטים בדבר הסכמי הלוואות בעלים ושטרי הון שבין החברה לבין בעלי מניותיה, ראה באורים 6 ו-7 להלן.

באור 5 - השקעה בדוראד

א. כללי:

(1) דוראד התאגדה ביום 25 בנובמבר 2002 במטרה לעסוק בייצור חשמל ובהקמת התשתית הנדרשת לפעילות זו. בשנת 2014 השלימה דוראד הקמת תחנת כוח לייצור חשמל באשקלון, המוסקת בגז טבעי ודלק חלופי. פרויקט הקמת תחנת הכוח הוכרז כפרויקט "תשתית לאומית" כמשמעו בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 על-ידי ראש הממשלה, שר האוצר ושר הפנים.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

למועד הדוח, בעלי המניות בדוראד הינם:
שרותי תשתיות אילת - אשקלון בע"מ - 37.5% (להלן - שתא"א)
Zorlu Enerji Elektrik Uretim A.S (חברה זרה) - 25% (להלן - זורלו)
החברה - 18.75%
אדלקום בע"מ - 18.75% (להלן - אדלקום)

(2) רישיונות ייצור ואספקה של דוראד

עם סיום הקמת התחנה, ביום 13 באפריל 2014 קיבלה הרשות לשרותים ציבוריים - חשמל (להלן - רשות החשמל) החלטה בנוגע להענקת רישיונות, לפיה רישיון ייצור קבוע ורישיון אספקה יינתנו לדוראד כפוף לאישור שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים (להלן - השר). בהתאם, ביום 12 במאי 2014 הונפקו לדוראד רישיונות ייצור לתקופה של 20 שנה (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת) ורישיון אספקה לתקופה של שנה אחת. לאחר קבלת הרישיונות, ביום 19 במאי 2014 החלה הפעלתה המסחרית המלאה של תחנת הכוח של דוראד, ועל כן החל מהמועד האמור דוראד החלה להפחית את תחנת הכוח בדוחותיה הכספיים. באוגוסט 2014 הגישה דוראד לרשות החשמל בקשה להארכת רישיון האספקה שלה לתקופה של 19 שנים נוספות. ביולי 2015, לאחר שדוראד עתרה לבג"ץ כנגד השר ורשות החשמל למתן צו על תנאי שיחייב את הארכת הרישיון לתקופה האמורה, התקבל רישיון אספקה אשר יהיה בתוקף עד ליום 11 במאי 2034.

(3) רישיון מספק וירטואלי

במרס 2021, פרסמה רשות החשמל החלטה שבה נקבעה אסדרה למספקים שאין ברשותם אמצעי ייצור ותיקון אמות מידה למספקים חדשים ("מספק וירטואלי"), ובספטמבר 2021 נפתח מקטע האספקה לתחרות באופן הדרגתי. במסגרת זו, המספקים ירכשו את כלל החשמל המסופק לצרכניהם ממנהל המערכת עד למכסה כללית של 400 מגוואט, מתוכה 100 מגוואט לצרכנים ביתיים על בסיס עיקרון של "כל הקודם זוכה". ביולי 2021, קיבלה דוראד רישיון האספקה של מספק וירטואלי למספקים ללא אמצעי ייצור, ולשם כך העמידה ערבות בסך של 2 מיליון ש"ח לטובת רשות החשמל. בשנת 2022, תיקנה רשות החשמל את האסדרה ובמסגרת זו ביטלה את המכסות שמספק וירטואלי רשאי לרכוש ממנהל המערכת. למועד הדוח, דוראד טרם השלימה את הליכי קבלת האישורים הדרושים מהאורגנים שלה ומהגורמים הממנים שלה על מנת להתחיל בפעילות מספק וירטואלי. להערכת דוראד, ליישום ההחלטה לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה.

(4) עדכוני תעריפי החשמל לצרכני דוראד בתקופות הדוח

ביום 23 בדצמבר 2019 פרסמה רשות החשמל החלטה בעניין עדכון שנתי לתעריף החשמל 2020 לצרכני החשמל, לפיה, בין היתר, רכיב הייצור הממוצע ירד בכ- 7.9% החל מיום 1 בינואר 2020 ולמשך כל שנת 2020. ביום 27 בדצמבר 2020 פרסמה רשות החשמל החלטה בעניין עדכון שנתי לתעריף החשמל 2021, לפיה, בין היתר, רכיב הייצור ירד בכ- 5.7% החל מיום 1 בינואר 2021 למשך כל שנת 2021.

בינואר 2022, פרסמה רשות החשמל החלטה בעניין עדכון שנתי לתעריף החשמל לפיה, בין היתר, רכיב הייצור הממוצע עלה בכ- 13.5% החל מיום 1 בפברואר 2022 ועד לסוף שנת 2022. לאור החלטת הממשלה בתחילת שנת 2022 לבטל את מס הבלו על הפחם, באפריל 2022, פרסמה רשות החשמל החלטה, שנכנסה לתוקף החל מיום 1 במאי 2022 ועד לסוף שנת 2022 בנושא עדכון שנתי לתעריף החשמל 2022 אשר עדכנה, בין היתר, את שיעור העלייה ברכיב הייצור הממוצע כך שהוא יעלה בשיעור של כ- 9.4% ביחס לתעריף לשנת 2021 (חלף ההחלטה הקודמת בהתייחס לתקופה הרלוונטית). ביולי 2022, פרסמה רשות החשמל החלטה, שנכנסה לתוקף החל מיום 1 באוגוסט ועד סוף שנת 2022, בנושא עדכון שנתי לתעריף החשמל 2022 אשר עדכנה, בין היתר, את שיעור העלייה ברכיב הייצור הממוצע כך שהוא יעלה בשיעור של כ- 24.3% ביחס לתעריף לשנת 2021 (חלף ההחלטות הקודמות ובהתייחס לתקופה הרלוונטית).

ביום 26 בדצמבר 2022 פרסמה רשות החשמל החלטה בנושא "עדכון שנתי לתעריף החשמל 2023 - תעריפי החשמל לצרכני חברת חשמל" לפיה, בין היתר, רכיב הייצור הממוצע ירד בכ- 0.7% ביחס לתעריף לשנת 2022 התעריף נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2023 ולמשך כל שנת 2023.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

לאחר תאריך המאזן, ביום 26 בינואר 2023 פרסמה רשות החשמל החלטה בנושא "עדכון שנתי לתעריף החשמל 2023 - תעריפי החשמל לצרכני חברת חשמל" לפיה, בין היתר, רכיב הייצור הממוצע ירד בכ- 1.2% ביחס לתעריף לשנת 2023, התעריף נכנס לתוקף החל מיום 1 בפברואר 2023 ולמשך כל שנת 2023. במרס 2023, לאחר תאריך המאזן, פרסמה רשות החשמל עדכון שנתי נוסף לתעריף החשמל 2023, לפיו בין היתר, תעריף רכיב הייצור הממוצע ירד בכ- 1.4% וזאת בתוקף מיום 1 באפריל 2023 ולמשך כל שנת 2023.

(5) עונתיות

הביקוש לחשמל מצד לקוחותיה של דוראד הינו עונתי והוא מושפע, בין היתר, מהאקלים השורר באותה עונה. חודשי השנה מתפלגים לשלוש עונות כדלקמן: עונת הקיץ - החודשים יוני עד ספטמבר; עונת החורף - החודשים דצמבר, ינואר ופברואר; ועונות המעבר - (אביב וסתיו), החודשים מרס עד מאי והחודשים אוקטובר עד נובמבר. הביקושים לחשמל גבוהים יותר בעונות החורף והקיץ וצריכת החשמל הממוצעת בעונות אלו גבוהה מזו שבעונות המעבר ואף מתאפיינת בימים של שיאי ביקוש עקב תנאי אקלים קיצוניים של קור או חום. כמו כן, הכנסות דוראד בעונות השונות מושפעות מהשינוי בתעריפי תע"ז (תעריף עומס וזמן שהינו תעריף חשמל המשתנה בהתאם לעונות השנה ובהתאם למקבצי שעות ביקוש במהלך היממה) שכן תעריפי התע"ז גבוהים יותר בממוצע בעונת הקיץ והחורף לעומת תעריפי התע"ז בעונות המעבר.

(6) חלוקת דיבידנד

ביום 27 בפברואר 2020 אישר דירקטוריון דוראד חלוקת דיבידנדים לראשונה לבעלי מניותיה בסך של 120 מיליון ש"ח (חלק החברה - 22.5 מיליון ש"ח), אשר שולמה במרס 2020. בהתאם, במרס 2020 ביצעה החברה החזר הלוואות בעלים לבעלי מניותיה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח.

ביום 6 במאי 2021, אישר דירקטוריון דוראד חלוקת דיבידנדים בסך של 100 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ- 18.8 מיליון ש"ח), אשר שולמה במאי 2021. בהתאם, במאי 2021 ביצעה החברה החזר הלוואות בעלים לבעלות מניותיה בסך של 18 מיליון ש"ח.

ב. הרכב

חברה כלולה	
31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
214,377	228,492
10,443	9,671
1,062	984
225,882	239,147

חלקי בהון
עודף עלות
רווח שטרם מומש (בניכוי הוצאות מהוונות)

ג. תנועה

אלפי ש"ח
237,658
7,824
(18,750)
(850)
225,882
14,115
-
(850)
239,147

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
חלק החברה ברווחי חברה כלולה
קבלת דיבידנד (2)
הפסד שטרם מומש (1)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
חלק החברה ברווחי חברה כלולה
קבלת דיבידנד (2)
הפסד שטרם מומש (1)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(1) ביום 19 במאי, 2014 הסתיימה הקמת תחנת הכוח על ידי דוראד, והיא זמינה לשימוש החל מאותו מועד, ולכן ממועד זה התחילה הפחתה שיטתית של עודפי העלות והפסדים שטרם מומשו בהתאם לקצב הפחתת תחנת הכוח של דוראד. ביום 20 במאי 2014 החלה ההפעלה המסחרית המלאה של התחנה. הפרשת ההפסד שטרם מומש ועודפי העלות נזקפה לסעיף חלק החברה ברווחי חברה כלולה.

(2) לפרטים בדבר חלוקות של דיבידנדים מדוראד ראה באור 6.5 לעיל.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

ד. תמצית נתונים מהדוח הכספי של דוראד:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
92,061	79,288
741,702	724,444
(119,825)	(98,261)
(499,561)	(476,979)
<u>214,377</u>	<u>228,492</u>

חלק החברה במאזן דוראד בהתאם לשיעור ההחזקה בה לתאריך הדוח על המצב הכספי:

נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לזמן ארוך
נכסים נטו

(1) השקעת הון בעלים בדוראד

בחודש ינואר 2011 הושלמו מלוא התנאים המוקדמים למשיכה ראשונה של כספים על-פי הסכמי המימון של דוראד, ובכלל זה העמידה החברה את חלקה היחסי בהשקעת הבעלים בדוראד בהתאם להתחייבויות שניתנו על-ידי בעלי המניות של דוראד במסגרת הסכמי המימון של דוראד, לרבות הסכם לפיו התחייבו בעלי המניות, בין היתר, להזרים הון עצמי למימון פרויקט הקמת תחנת הכוח של דוראד. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2014 השלימה החברה את השקעת חלקה המלא, שהסתכם לכ- 188 מיליון ש"ח, בהשקעת הון בעלים בדוראד בדרך של מתן הלוואות בעלים, אשר במהלך שנת 2013 סך של כ- 50 מיליון ש"ח מתוכן הומרו למניות דוראד. בחודש ינואר 2014, עם סיום העמדת חלק החברה בהון העצמי להקמת התחנה בוטלה הערבות שהועמדה לטובת הבנק להבטחת הזרמת הון בעלים לדוראד.

(2) התקשרויות והתחייבויות תלויות של דוראד:

(א) הסכמי מימון

ביום 29 בנובמבר 2010 (להלן- מועד הסגירה הפיננסית) חתמה דוראד על הסכם מימון ומספר הסכמים נלווים עם בנק הפועלים בע"מ, כמארגן החוב, עם כלל אשראי ומימון בע"מ מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ, כמארגן קונסורציום המוסדיים, וכן עם קונסורציום של בנקים וגופים מוסדיים (להלן- גופי המימון) להעמדת מימון לדוראד בסך של עד כ- 3,850 מיליון ש"ח (צמוד למדד) אך לא יותר מ- 80% מעלויות הקמת תחנת הכוח, כפוף לתנאי הוראות הסכם המימון וההסכמים הנלווים (להלן- הסכמי המימון). כמו כן, הוסכם כי יועמדו ערבויות בנקאיות לצדדים שלישיים בהתאם למסמכי הפרויקט. הסכם המימון כולל מצגים והתחייבויות ביחס לדוראד ולפרויקט אשר הפרתם עשויה, בין היתר, לגרום להעמדת האשראים לפירעון מיידי ו/או להפרת התחייבויותיה של דוראד ו/או לביטול הרישיון.

בהתאם לאמור לעיל, נדרשת דוראד לעמוד ביחסי הכיסוי הבאים:

1. על דוראד לשמור על יחס כיסוי חוב של 1.1:1 על פני שתי תקופות חישוב עוקבות, יחס כיסוי של 1.05:1 על פני כל תקופת חישוב.

2. על דוראד לשמור על יחס כיסוי ח"י הלוואה מינימאלי של 1.1:1.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתחזיות תזרימי המזומנים של דוראד, דוראד עומדת ביחסי הכיסוי לעיל.

במסגרת הסכמי המימון נחתמו, בין היתר, ההסכמים הנלווים להסכם המימון, כמפורט להלן:

הסכם הזרמת הון והסכם הלוואה נחותה - הסכמים אלו כללו התחייבות של בעלי המניות של דוראד כלפי דוראד וכלפי גופי המימון, להזרים, בנפרד וכל אחד על פי חלקו היחסי, מפעם לפעם ובמקביל לכל בקשת משיכה ממסגרות המימון, סך של עד כ- 20% מזומן (להלן- השקעת הבעלים), כנגד הקצאת הון מניות או בדרך של הלוואות בעלים, אשר בכל מקרה

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

יהיו נחותים ומשועבדים להתחייבויות דוראד כלפי גופי המימון, בהתאם לתנאי ההסכמים. בהתאם להסכם הזרמת ההון ולהבטחת התחייבויות בעלי המניות של דוראד להעמיד את חלקם היחסי בהשקעת הבעלים, העמידו בעלי המניות של דוראד באותו מועד, מזומן וערבויות בנקאיות בגובה התחייבותם להזרים את השקעת הבעלים; זאת, בניכוי הון אשר הוזרם לדוראד קודם למועד האמור. הסכם הזרמת ההון כולל מצגים והתחייבויות ביחס לבעלי המניות של דוראד ולפרויקט אשר הפרתם עשויה, בין היתר, לגרום להעמדת האשראים לפירעון מיידי ו/או להפרת התחייבויות דוראד ו/או לביטול רישיונה. בהתאם להסכם ההלוואה הנחותה, החל ממועד הסגירה הפיננסית כל סכום שיועמד כהלוואה בעלים יישא הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור של 10% וכן נקבע כי כל חלוקה לבעלים, לרבות החזר הלוואות, יהיה אפשרי כפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בהסכמי המימון. במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי בשיעור אחזקותיהם של בעלי המניות בדוראד. במסגרת הסכם המימון, כל הון המניות המונפק של דוראד שועבד לטובת פועלים שירותי נאמנות בע"מ כנאמן לגופי המימון. החברה הזרימה את מלוא התחייבויותיה כאמור לדוראד.

לעניין ערבויות שהועמדו על ידי החברה לטובת התחייבויות של דוראד כנדרש בהתאם להסכמי המימון של דוראד, ראה ס"ק יד) להלן.

הסכם חשבונות - ההסכם קובע את פתיחתם של חשבונות הפרויקט ומסדיר את חלוקת תזרים המזומנים בין החשבונות. כמו כן, ההסכם מסדיר תנאים ונהלים לביצוע הפקדה ומשיכה מכל חשבון, קובע את סך היתרות המינימאליות בכל אחת מקרנות הרזרבה, מסדיר את סדר העדיפות לתשלומים בין החשבונות ותנאים אחרים בקשר עם ניהול החשבונות, לרבות לעניין העברות בין חשבונות. קרנות הרזרבה הינן קרן לשירות החוב, קרן לתחזוקה כבדה, קרן לקנסות רגולציה וקרן לחלוקה.

ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמים יתרת הפיקדונות בגין קרנות הרזרבה כדלקמן: סך של 221 מיליון ש"ח בחשבון הקרן לשירות החוב, סך של 193 מיליון ש"ח בקרן לתחזוקה כבדה, 91 מיליון ש"ח בקרן לחלוקה ו- 10 מיליון ש"ח לקרן קנסות רגולציה. סכומים אלו מסווגים בדוח על המצב הכספי של דוראד כפיקדונות מוגבלים לזמן ארוך.

התקשרות לחכירת קרקע בחכירה תפעולית (ב)

בשנת 2008 נחתם הסכם בין דוראד לבין שתא"א, אשר הינה בעלת מניות בדוראד כאמור, לפיו דוראד תחכור קרקע בשטח של 74.5 דונם לצורך הקמת תחנת הכח לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית. באותה שנה ובמסגרת ההסכם שילמה דוראד לשתא"א סך של 3,047 אלפי ש"ח בעבור חלקה בדמי החכירה אשר שולמו על ידי שתא"א למנהל מקרקעי ישראל. בהתאם להוראות IFRS 16, העלות המופחתת של סכום זה סווגה מהוצאות מראש לזמן ארוך לנכס זכות שימוש בדוחות הכספיים של דוראד ומופחתת על פני תקופת החכירה.

במהלך שנת 2010 חתמה דוראד על תוספת להסכם האמור לפיו, תמורת חכירת הקרקע עליה הוקמה תחנת הכוח תשלם דוראד תשלום שנתי של 3,705 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן, למשך תקופה של 25 שנה ממועד ההפעלה המסחרית.

סך ההתחייבות בגין חכירה ונכס זכות השימוש שהוכרו בדוח על המצב הכספי של דוראד ליום 31 בדצמבר 2022 בגין חכירת הקרקע הסתכמו בכ- 52,896 אלפי ש"ח ובכ- 56,464 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הסכם O&M (ג)

הסכם בין דוראד לבין חברת שירותי תחנות כח אילת אשקלון - שתאכ"א (להלן - קבלן התחזוקה) לתפעול ותחזוקת תחנת הכח בתשלום חודשי ידוע מראש לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד קבלת רישיון ייצור של דוראד. בהתאם להסכם, קבלן התחזוקה הסב חלק מעבודות התחזוקה הגדולות לקבלן משנה (זורלן, שהינה בעלת מניות בדוראד) תחת הסכם נפרד, אולם נשאר אחראי כלפי דוראד באופן מלא בנוגע לכל התחייבויותיו לפי ההסכם. במהלך שנת 2013 התקשר קבלן התחזוקה בהסכם לקבלנות משנה עם חברת איזום בע"מ, חברה קשורה המוחזקת ע"י חברות קשורות (להלן - איזום), לפיו יוסבו אליה עבודות התפעול

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

והאחזקה השוטפים בתחנת הכוח. קבלן התחזוקה נשאר אחראי כלפי דוראד באופן מלא בנוגע לכל התחייבויותיו לפי ההסכם. באוגוסט 2016 בוצע עדכון מחירים בהתייחס לחלק מהסעיפים הכלולים בהסכם, וזאת בהתאם למנגנון עדכון הקיים בהסכם ורטוראקטיבית מתחילת שנת 2016. בדצמבר 2017 הוסב הסכם התפעול והתחזוקה האמור מקבלן התחזוקה לאיזום, כך שאיזום נכנסה באופן מלא בנעליה של קבלן ההקמה בהסכם התפעול והתחזוקה בתנאים זהים. ביום 29 בנובמבר 2022, הוסב ההסכם של חברת שתכא"א לחברת שתא"א. ביום 22 באוגוסט 2022, נמסר לדוראד כי 25% מניות רגילות בחברת קבלן התחזוקה, המקנות זכות הצבעה, הועברו לאדלטק אחזקות 2006 בע"מ, אשר מאותו מועד מחזיקה 100% מהון המניות המונפק של קבלן התחזוקה. לדוראד תלות בקבלן התחזוקה בכל הקשור לתפעול ולתחזוקה של תחנת הכוח.

(ד) הסכם הולכת גז

ביום 25 בנובמבר 2010 חתמה דוראד על הסכם סטנדרטי, אשר אושר על ידי רשות הגז, לפיו חברה החברה הממשלתית נתיבי הגז הטבעי לישראל (להלן- נתג"ז) את תחנת הכוח למערכת ההולכה של הגז הטבעי. במסגרת ההסכם, שילמה דוראד דמי חיבור בסכום כולל של כ- 47 מיליון ש"ח אשר הוכרו כהוצאות מראש לזמן ארוך ומופחותות לאורך תקופת ההפעלה. בנוסף, בהתאם להסכם מחויבת דוראד לשלם לנתג"ז, החל ממועד סיום הקמת החיבור בנובמבר 2013, תשלום חודשי בגין הקיבולת בצינור ותשלום משתנה בגין גז שיוזרם בצינור.

(ה) הסכם אחסון סולר

ביום 17 ביוני 2013 התקשרה דוראד בהסכם עם חברת קו צינור אילת-אשקלון בע"מ (להלן- קצא"א) לאחסון סולר במתקניה. לפי ההסכם, דוראד תאחסן סולר בכמויות הדרושות לה, הן לצורכי גיבוי של דלק חליפי כמתחייב מתוקף תקנות משק החשמל והן לצרכים שוטפים, בכמות כוללת מוערכת בכ- 14 אלף מטר מעוקב בהתאם לתנאים ולתקופות המפורטים בהסכם האמור. קצא"א הינה בעלת שליטה בשתא"א, בעלת מניות בדוראד וצד קשור לדוראד. ביום 25 במרס 2019 בוצעה המחאת זכויות וחבויות להסכם אחסון סולר לחברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ באותם התנאים.

(ו) התקשרות לרכישת גז טבעי

ביום 15 באוקטובר 2012 התקשרה דוראד בהסכם עם השותפים ברישיון תמר (להלן- תמר), לפיו תרכוש דוראד מתמר גז טבעי לשם הפעלת תחנת הכוח, על-פי המנגנונים המפורטים בהסכם בין הצדדים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2014 ההיקף הכספי של מחויבות דוראד לרכישת גז החל ממועד זרימתו, כפי שמוגדר בהסכם, ועד לתחילת צריכת הגז בפועל נאמד בכ- 100,800 אלפי ש"ח. מחויבות זאת לא הוכרה בספרי דוראד. יחד עם זאת, בהתאם להסכם, במידה שדוראד לא צרכה בפועל את הכמות המינימלית אליה התחייבה, היא תיאלץ לצרוך כמות זו, בנוסף לכמות הגז המינימלית אליה מחויבת דוראד מדי שנה, במהלך שלוש השנים העוקבות.

ביום 30 באפריל 2015 קיבלה דוראד הודעה מתמר לפיה "תקופת הביניים" כפי שמוגדרת בהסכם, החלה ביום 5 במאי 2015. בהתאם להסכם, במהלך תקופת הביניים אספקת הגז לדוראד תהא בכפוף לכמויות הגז הטבעי שתהיינה זמינות לתמר באותה עת לאחר אספקת גז טבעי ללקוחות אחרים של תמר עימם נחתמו הסכמים לאספקת גז טבעי קודם לחתימה על ההסכם עם דוראד. תקופת הביניים תסתיים לאחר שתמר תשלם, ככל שתשלם, פרויקט להרחבת קיבולת האספקה של מערכת הטיפול וההולכה של גז טבעי ממאגר תמר, בהתקיים תנאים מתלים המפורטים בהסכם. בחודש נובמבר 2016 קיבלה דוראד הודעה מתמר כי תקופת הביניים תסתיים ביום 30 בספטמבר 2020.

ביום 2 באפריל 2019 התקשרו דוראד ותמר בתוספת להסכם האמור לפיה, כמויות הגז הנוספות שדוראד רוכשת ממאגר תמר המפורטות בתוספת, לא יכללו לצורך חישוב כמויות הגז בעת הפחתת הרכישות מתמר (בהתאם להוראות ההסכם עם תמר ובהתאם להוראות המתווה להגדלת כמות הגז הטבעי המופקת משדה הגז הטבעי תמר ופיתוח מהיר של שדות הגז הטבעי "לויתן", "כריש" ו"תנין" ושדות נוספים מיום 16 באוגוסט 2015 (מתווה הגז)).

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

התוספת להסכם הייתה כפופה לתנאים מתלים מסוימים אשר התקיימו בחודש יולי 2019. ביום 22 בינואר 2020 דוראד קיבלה מתמר הודעה על סיום "תקופת הביניים" מיום 1 במרס 2020. על פי ההודעה ותנאי ההסכם, דוראד תחשב ללקוח קבוע של תמר ממועד סיום "תקופת הביניים".

בחודש מרס 2021 התקשרה דוראד בתוספת להסכם עם השותפים ברישיון תמר (אשר עדכנה גם את התוספת להסכם האמור שנחתמה בשנת 2019) (להלן - התיקון להסכם), במסגרתה מימשה דוראד את האופציה שהוקנתה לה בהסכם האמור (כמתואר לעיל) ובהתאם עודכנו כמויות ומחירי הגז שדוראד רוכשת ממאגר תמר, באופן אשר מטיב את התנאים לטובת דוראד.

בחודש אפריל 2021 התקשרה דוראד עם תמר בהסכם רכש גז נוסף (להלן - ההסכם הנוסף) אשר במסגרתו דוראד רשאית לרכוש כמויות גז מסוימות נוספות מתמר במהלך תקופה של ארבע שנים המסתיימת באפריל 2025. במסגרת ההסכם נקבע בין הצדדים כי דוראד תקבל מענק בסכום התלוי, בין היתר, בהיקף כמויות צריכת הגז כקבוע בהסכם. מחצית מהמענק התקבלה בשנת 2022 ומחציתו תתקבל במועד סיום ההתקשרות לאחר עמידה בתנאים על פי ההסכם.

התיקון להסכם וההסכם הנוסף היו כפופים לתנאים מתלים אשר התקיימו בחודש יולי 2021. התמורה והמענק יוכרו בדוחות דוראד ברווח והפסד כקטון מעלויות האנרגיה על פני התקופות שנקבעו בתיקון להסכם הקיים וההסכם הנוסף.

(ז) התקשרות עם אלון מרכזי אנרגיה

ביום 6 במרס 2019 חתמה דוראד על מסמך עקרונות עם אלון מרכזי אנרגיה שותפות מוגבלת (להלן - אלון גת), שהקימה תחנת כוח פרטית לייצור חשמל בקרית גת בהספק של כ- 73 מגוואט, וביום 11 בנובמבר 2019 נחתמה תוספת למסמך העקרונות כאמור (מסמך העקרונות והתוספת יקראו להלן - הסכם מפורט), במסגרתם, אלון גת תשמש כיצרן אשר יעמיד לטובת דוראד את מלוא הזמינות של תחנת הכוח שלה ותמכור את החשמל המיוצר

בתחנת הכוח שלה לדוראד, אשר תשמש כמספק (יצרנית החשמל), בתמורה לתשלומי זמינות ואנרגיה שישולמו לאלון גת, וזאת לתקופה של חמש שנים, עם תקופות אופציות הארכה המצטברות לשש שנים נוספות, כאשר לכל צד האפשרות לסיום מוקדם של ההסכם המפורט בהתקיים תנאים מסוימים ובהתראה מראש. בהתאם להסכם המפורט, אלון גת, בהיותה בעלת רישיון הייצור, תהיה אחראית להפעלת תחנת הכוח שלה ולייצור החשמל בה ותישא בכל העלויות הנוגעות להפעלת תחנת הכוח שלה, לרבות העמדת הזמינות בה לדוראד וייצור החשמל. דוראד תהיה אחראית לכלל הפעילויות הקשורות באספקת החשמל ומכירת החשמל של תחנת הכוח של אלון גת מול לקוחות הקצה וחברת החשמל.

בהסכם האמור נקבעו תנאים מתלים, לרבות אישור הגורמים המלווים של הצדדים. ביום 12 בנובמבר 2019 החלה הפעלה מסחרית של תחנת הכוח של אלון גת והיישום של ההסכם המפורט. כמו כן, נקבעו תנאים בהסכם אשר בעת התקיימותם רשאי כל אחד מהצדדים לבטל בהודעה מראש, לרבות בגין כל מקרה של שינוי רגולטורי אשר פוגע מהותית באופן יישום ההתקשרות בין הצדדים.

בעקבות השימוע של רשות החשמל מחודש אוגוסט 2019 והחלטת רשות החשמל מחודש ינואר 2020 בדבר תיקון אמות מידה בקשר עם חריגות מתוכניות צריכה, אשר מהוות שינוי רגולטורי כמוגדר בהסכם האמור ומשפיעות על הכדאיות הכלכלית שלו, נחתם באוגוסט 2021 תיקון להסכם האמור, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2022, הכולל טיפול בחריגות הצריכה. במסגרת תיקון ההסכם תיבחן הכדאיות הכלכלית לאחר כניסתן לתוקף בשנת 2022 של החלטות רשות החשמל בגין שינוי תעריף הייצור ושינוי מהותי של מקבצי שעות ביקוש, אשר מהווים שינוי רגולטורי שמאפשר לכל אחד מן הצדדים לבטל את ההסכם. על כן טרם התגבשו התנאים למועד הדיווח להכרה בנכס זכות שימוש מחד והתחייבות בגין חכירה מאידך בגין תשלומי הזמינות בהתאם לתקן IFRS 16.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

ביום 8 בינואר 2023, לאחר תאריך המאזן, אלון גת הודיעה על סיום ההסכם בתוקף מיום 31 במרס 2023.

(ח) התקשרות למכירת חשמל

למועד הדוח לדוראד התקשרויות למכירת חשמל בהיקף מלא של כושר הייצור של תחנת הכוח. הסכמי אספקת החשמל הינם, ברובם, בתעריף שהינו מופחת לעומת התעריף לצרכני חשמל במשק כפי שהוא נקבע על ידי רשות החשמל.

(ט) שומות ארנונה בגין שטחי התחנה

בשנת 2014 דוראד הגיעה להסכם פשרה מול עיריית אשקלון לפיו נקבע סכום הארנונה השנתי לתקופה שעד שנת 2025 כולל.

במרס 2022, קיבלה דוראד שומת ארנונה מעיריית אשקלון לשנים 2019-2022 המחייבת תוספת תשלום של כ- 18 מיליון ש"ח, בטענות לשינוי בגודל הנכס ובסיווגו. במרס 2022 הגישה דוראד ההשגה למנהל הארנונה בעיריית אשקלון, במסגרתו נטען, בין היתר, כי בשנת 2015 דוראד חתמה על הסכם פשרה עם עיריית אשקלון אשר הסדיר את תשלום הארנונה עד לשנת 2025 וכי יש לפעול על פיו, ולפיכך אין בסיס לתיקון השומה. לאחר תאריך המאזן, מנהל הארנונה דחה את הנטען בתשובה להשגה ועל תשובתו הוגש ערר לוועדת הערר לענייני ארנונה. להערכת הנהלת דוראד, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים, ככל שההשגה שהוגשה לא תתקבל במלואה קיימת סבירות העולה על 50% כי דוראד לא תידרש לשלם סכום העולה על 1.5 מיליון ש"ח בגין השומה האמורה (דוראד כללה בתקופת הדוח הפרשה כאמור).

(י) בקשה לאישור תביעה נגזרת בשמה של דוראד בנושא התקשרות עם קבלן ההקמה

ביולי 2015, הוגשה למחלקה הכלכלית של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בקשה לאישור תביעה נגזרת בשמה של דוראד, וזאת על-ידי החברה ונציגה בדירקטוריון דוראד (להלן בתיאור זה- המבקשים), כנגד זורלו, נציגי זורלו (בעבר ובהווה) בדירקטוריון דוראד וכן כנגד קבלן ההקמה של תחנת הכח של דוראד - חברת Wood Group וחברות קשורות אליה (להלן- וודגרופ) (יחד להלן בתיאור זה- המשיבים). במסגרת התביעה הנגזרת התבקש בית המשפט להורות, בין היתר, כי המשיבים יגלו וימסרו לדוראד מסמכים ומידע הנוגעים להתקשרות בין זורלו לבין וודגרופ, שבמסגרתה הועברו כספים מוודגרופ לזורלו בקשר להסכם ההקמה (EPC) של תחנת הכח של דוראד, אותו ביצעה וודגרופ. כן התבקש בית המשפט לאפשר, מטעמי זהירות בלבד, פיצול סעדים כך שהמבקשים יוכלו לתבוע בשם דוראד את נזקיה הכספיים במסגרת תביעה כספית נפרדת, לאחר שדוראד תקבל לידיה את כל המידע והמסמכים כאמור.

בינואר 2016, הגישה החברה בקשה לתיקון הבקשה לאישור התביעה הנגזרת האמורה, במסגרתה התבקש בית המשפט, בין היתר, לצרף כמשיבים נוספים את אוריה אדלסבורג, אדלקום בע"מ (להלן- אדלקום) ואדלטק (להלן- המשיבים הנוספים); למחוק את נציגי זורלו האמורים; ולהוסיף מסמכים שונים אשר הגיעו לידי החברה לאחר הגשת בקשת האישור המקורית. בבקשת התיקון נאמר, בין היתר, כי זורלו יחד עם אדלקום, בסיוע הדירקטורים שמונו מטעמן בדוראד, קשרו קשר להונות את דוראד, הדירקטורים שלה ושאר בעלי מניותיה על-ידי כך שהם ניפחו את עלות הסכם ההקמה על מנת לחלוק ביניהן את הרווחים כתוצאה מכך.

בדצמבר 2016 נחתם בין הצדדים להליך הסכם בוררות (לרבות בקשר עם ההליך המשפטי הנזכר בס"ק יב) (להלן לבאור זה). בהתאם, בפסק דין מינואר 2017, הורה בית המשפט המחוזי על מחיקת ההליך והעברתו לפסים של בוררות.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

במסגרת הליך הבוררות, הגישו המבקשים בפברואר 2017 כתב תביעה בבוררות כנגד זורלו והמשיבים הנוספים, במסגרתה נטען כי מתקיימים התנאים לאישור תביעה נגזרת ומבוקש, בין היתר, כי הנתבעים יחויבו ביחד ולחוד לשלם לדוראד סך של כ- 183 מיליון דולר. באפריל 2017 הגישו הנתבעים כתבי הגנה מטעמם. במסגרת כתב הגנתה לתביעה האמורה בבוררות, צירפה זורלו הודעה לצד שלישי כנגד דוראד, החברה וקבוצת לוזון, במסגרתה שבה זורלו על הטענות עליהן מבוסס כתב ההגנה שלה, וטענה כי אם וככל שתתקבל טענת התובעים כנגד זורלו והיא תידרש להשיב כספים לדוראד, הרי שיהיה בכך משום הפרה של הסכמה בין בעלי המניות בדוראד ובמקרה כאמור יגיע לה פיצוי על-ידי דוראד, החברה וקבוצת לוזון עד למלוא סכום התביעה. באופן דומה, במסגרת כתב הגנתה לתביעה האמורה, צירפה אדלקום הודעה לצד שלישי כנגד החברה בלבד הטוענת לפיצוי בסך של כ- 250 מיליון דולר. באוקטובר 2017 הגישה שתא"א כתב טענות מטעמה במסגרתו הצטרפה לתביעת החברה לרבות לטענות שהועלו במסגרתה (להלן- תביעת שתא"א). בהמשך לכך, הגישו אדלקום וזורלו הודעות צד ג' מתוקנות בהן הוספה שתת"א כנתבעת צד ג' נוספת.

בינואר 2018 הגישו זורלו ואדלקום את כתבי ההגנה מטעמם לתביעת שתא"א ויחד עימם הגישו כתב תביעה שכנגד / הודעה לצד שלישי, במסגרתם נטען בין היתר, כי המודל העסקי של דוראד קבע כי השותפים בה היו רשאים למקסם את רווחיהם מהתקשרויות שונות עם דוראד, ובהתאם זורלו ואדלקום עותרים להצהיר בין היתר כי היה ותתקבל עמדת שתא"א לפיה על השותפים להעניק לדוראד שירותים במחירי עלות או במחיר המגלם רווח מוגבל או קצוב, כי אז יהיה בעמדה זו כדי להקים לדוראד עילת תביעה כנגד שתא"א, החברה וקבוצת לוזון להשבת סכומים לדוראד, היינו את הסכומים שנטען כי זורלו קיבלה בגין מכירת הזכויות בהסכם עם קבלן ההקמה של דוראד (היינו, 140 מיליון דולר, וכן 43 מיליון דולר בגין רכיב הריבית, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדיון). בנוסף, טענו זורלו ואדלקום כי קבוצת לוזון "ניפחה" את מחירי עבודות ההנדסה האזרחיות שבוצעו בתחנה בסכום של 22.8 מיליון דולר וכי עליה להשיבם לדוראד.

בשנת 2018 הגישו זורלו ואדלקום בקשות להעברת הבוררת מתפקידה. לאחר הליכים שהתנהלו בין הצדדים לעניין זה, בפברואר 2019 ניתן פסק דין להעברת הבוררת מתפקידה. במאי 2019 הסכימו הצדדים למינויו של שופט בדימוס כבורר בהליך. החל מיוני 2020, לאחר הליכי גילוי מסמכים שהתנהלו, התנהלו בין הצדדים מספר רב של דיוני הוכחות וזאת עד למאי 2021. במרס ובמאי 2022 הוגשו סיכומי תשובה, ביוני וביוני 2022 התקיימו דיונים להשלמת טיעונים בעל פה.

בינואר 2023, לאחר תאריך המאזן, הגישו הצדדים את טיעוניהם לעניין שכר טרחה והוצאות (בהתייחס לכל ההליכים שנדונו בבוררות).

הבורר הודיע לצדדים כי פסק הבוררות יינתן ברבעון השני של שנת 2023.

יוסף כי הליכים אלה מתנהלים יחד עם הליך הבוררות המתואר בס"ק יא) בבאור זה להלן, ובהתאם סטטוס הליך הבוררות כאמור מתייחס גם להליכים הנוספים האמורים.

להערכת החברה, על בסיס יועציה המשפטיים החיצוניים, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה העיקרית המתוארת לעיל בבאור זה. יוער כי ככל שהתביעה העיקרית תתקבל ויפסק סעד כספי, סעד זה ישולם לדוראד.

(יא) בקשה לאישור תביעה נגזרת בשמה של דוראד - בנושא דמי ייזום

ביוני 2016 הגישה אדלקום בקשה לאישור תובענה כנגזרת בשמה של דוראד נגד החברה, קבוצת לוזון ואלומי, במסגרתה התבקש בית המשפט לאשר לאדלקום להגיש תביעה נגזרת בשם דוראד, כנגד הנ"ל על סך של 49.4 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בגין דמי ייזום. הבקשה נסבה סביב הסכם יזמות שנכרת בשנת 2010 בין דוראד לבין קבוצת לוזון אשר לפיו, תמורת שירותי הניהול והייזום של פרויקט תחנת הכוח של דוראד, קיבלה קבוצת לוזון מדוראד תשלום בסך של 49.4 מיליון ש"ח ובמקביל התחייבה קבוצת לוזון להמשיך ולהחזיק, במישרין או בעקיפין, לפחות 10% מהון המניות של דוראד וזאת למשך תקופה של 12 חודשים ממועד המסירה של תחנת הכוח מקבלן ההקמה לדוראד (להלן ובהתאמה- הסכם היזמות ו- דמי הייזום).

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

לשיטתה של אדלקום, כיוון שאחזקתה של קבוצת לוזון בדוראד נעשתה באמצעות החברה, הרי שנוכח הוראות מסוימות שנקבעו בהסכם ההשקעה שבין החברה לבין קבוצת לוזון ואלומי מאותה שנה, קבוצת לוזון ירדה בשיעור החזקתה מתחת ל- 10% ובכך הפרה את מחויבותה לפי הסכם היזמות, ובהתאם עליה להשיב לדוראד את דמי היזמות שקיבלה.

בחודש דצמבר 2016 נחתם בין הצדדים להליך האמור הסכם בורות, לרבות בקשר עם ההליך המשפטי הנזכר בס"ק יא) לבאור זה, כאשר שני ההליכים מתנהלים יחדיו במסגרת הבורות האמורה. בהתאם, בפסק דינו מינואר 2017, הורה בית המשפט המחוזי על מחיקת ההליך והעברתו לפסים של בורות. לאחר שההליך הועבר לבורות, בפברואר 2017 הגישה אדלקום לבורות בקשה לאישור תובענה כנגזרת בשם דוראד כנגד החברה, קבוצת לוזון ואלומי כמתואר לעיל. לעניין סטטוס ההליך בבורות, ראה ס"ק י) לבאור זה לעיל.

להערכת החברה, על בסיס יועציה המשפטית החיצונית, סיכויי הבקשה שהוגשה להתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות.

(יב) הסכם פשרה מול ספק הגז המצרי

בדצמבר 2020 חתמה דוראד על הסכם פשרה עם חברת איסט מדטריניאן גז (להלן- EMG), במסגרתו דוראד תסלק כל דרישה כנגד EMG בגין הסכמים אשר שולמו על-ידיה ל- EMG בגין הסכם הגז שבוטל ובתמורה תקבל סכום של כ- 13 מיליון ש"ח (אשר חלקו התקבל בסמוך לאחר חתימת הסכם הפשרה כאמור, ויתרתו התקבלה במלואה בשנת 2021).

(יג) הודעת צד ג' מחברת חשמל

בנובמבר 2020, הגישה חברת החשמל לישראל (להלן- חברת החשמל) לדוראד הודעת צד ג' בגין תביעה ייצוגית שהוגשה נגד חברת החשמל בטענה שחברת החשמל התרשלה בפיקוח על התנהלות ספקי החשמל הפרטיים ובכך גרמה לנזק לצרכני החשמל. לפי הנטען, ספקי החשמל הפרטיים נתנו דיווחים כוזבים בתוכניות הצריכה שהוגשו למנהל המערכת בחברת החשמל תוך ניצול הכללים שנקבעו על ידי רשות החשמל באמות המידה. דוראד וכן הצדדים הנוספים הגישו את תגובותיהם (התנגדויותיהם) לבקשה האמורה, וכן הגיש המבקש בבקשה לאישור תובענה ייצוגית את תגובתו לפיה הוא אינו מתנגד להגשת ההודעות לצדדים השלישיים. בחודש אוקטובר 2021 התקיים דיון בבקשה האמורה למשלוח ההודעות לצדדים שלישיים, אולם טרם התקבלה ביחס לכך החלטה. להערכת דוראד, על בסיס הערכת יועציה המשפטית, בשלב הנוכחי של ההליך לא ניתן להעריך בצורה מושכלת את תוצאותיו.

(יד) ערבויות

למועד הדוח העמידה דוראד, באמצעות בעלי מניותיה לפי חלקם היחסי בהחזקתם בדוראד, כנדרש בהתאם להסכמי המימון, ערבויות בנקאיות לטובת נתג"ז ורשות החשמל לצורך עמידה בתנאי הרישיונות שהוענקו לדוראד, וכן לטובת נגה - ניהול מערכת החשמל בע"מ ("נגה") כמתחייב מתוקף ההסכם עם נגה ובהתאם לאמות המידה המפורסמות על-ידי רשות החשמל. בינואר 2022 עודכנו סכומי הערבויות הנ"ל כך שסך הערבויות שהועמדו כאמור נכון למועד אישור הדוח לטובת התחייבויותיה האמורות של דוראד, מסתכם בסך של כ- 146 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 27.4 מיליון ש"ח).

הערבויות הבנקאיות שהועמדו על-ידי החברה לעניין זה הוצאו בהתאם להסכם בין החברה לבין בנק בישראל, במסגרתו נקבעו הוראות מקובלות והתחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ודרישות שונות, הן על-ידי החברה והן על-ידי בעלי מניותיה, לרבות לעניין שינוי שליטה בחברה, לעניין פירעון הלוואות בעלים שהועמדו לחברה וכן לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנדים על-ידי החברה.

כמו כן, לצורך עמידה בתנאי רישיון האספקה של מספק וירטואלי העמידה דוראד ערבות בסך של 2 מיליון ש"ח לטובת רשות החשמל.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

(טו) שעבודים

בחודש ינואר 2011, להבטחת התחייבויות דוראד ובעלי המניות לגופי המימון, שעבדה דוראד את נכסיה, כמפורט להלן:

(1) שעבוד קבוע
שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל הנכסים והזכויות שלה בקשר עם תחנת הכח, כמפורט בהסכמי המימון.

(2) שעבוד צף
צף בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והנכסים שלה, כל חפץ ו/או ציוד וכל נכס אחר מוחשי או לא מוחשי מכל מין וסוג שהוא כמפורט בהסכמי המימון.

(3) שעבוד חשבון ערבויות לצדדים שלישיים
שעבוד קבוע, משכון והמחאה על דרך השעבוד בדרגה ראשונה ובדרגה שנייה על כל הנכסים והזכויות בקשר עם חשבון הערבויות לרבות כל הכספים, ניירות הערך, המסמכים והשטרות של אחרים מכל מין וסוג שיופקדו בחשבון האמור מעת לעת, והכול כמפורט בשטר המשכון על נספחיו.

(4) שעבוד מקרקעי הפרויקט
שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויותיו, קיימות ועתידיות, שלה, ללא יוצא מן הכלל, על פי הסכם פיתוח שנחתם בין דוראד לבין רשות מקרקעי ישראל ביחס למקרקעין.

(טז) החלטת רשות החשמל

בחודש אוגוסט 2019 פרסמה רשות החשמל שימוע בהתייחס לתיקון אמות מידה בנושא חריגות מתכניות צריכה. ביום 27 בינואר 2020 פרסמה רשות החשמל החלטה בהתייחס לתיקון אמות המידה האמורות. אמות מידה אלה מסדירות את מנגנון ההתחשבות במקרים בהם צריכת הצרכנים שונה מתכנית הצריכה שהוגשה על ידי המספקים (יצרני החשמל), וכן כוללות מנגנון המגן על המספקים מפני סטיות אקראיות בהיקפי הצריכה בפועל. על פי ההחלטה, הרשות מתקנת את אותן אמות מידה וקובעת סנקציות כספיות, העשויות להסתכם בסכומים משמעותיים, במקרים של אירועי חריגה מסוימים. ההחלטה נכנסה לתוקף החל מיום 1 בספטמבר 2020.

(יז) הסכם עם אנרג'יאן ישראל בע"מ לרכישה של גז טבעי

באוקטובר 2017, התקשרו דוראד ואנרג'יאן ישראל בע"מ (להלן - אנרג'יאן) בהסכם לרכישה על-ידי דוראד של גז טבעי ממאגרי הגז כריש ותנין המוחזקים על-ידי אנרג'יאן (אשר השלמת הקמתם היתה מתוכננת לסוף שנת 2020), בהיקף מצטבר של כ- 6 BCM, לתקופה של 14 שנה. כמות הגז שתרכוש דוראד מאנרג'יאן תהווה כמחצית מכמות הגז הנדרשת להפעלת תחנת הכוח של דוראד, כאשר את יתרת הכמות ימשיך לספק לדוראד מאגר "תמר". בהתאם להסכם, במידה שדוראד לא צרכה בפועל את הכמות המינימלית אליה התחייבה, היא תיאלץ לצרוך כמות זו. בנובמבר 2018 התקיימו כלל התנאים המתלים הכלולים בהסכם האמור.

במהלך השנים 2020-2021 מסרה אנרג'יאן לדוראד הודעות בדבר עיקובים בתחילת הזרמת הגז על-ידה מסיבות שונות, ובנובמבר 2022, החלה אנרג'יאן להזרים גז למתקן תחנת הכח של דוראד, בהתאם להסכם שבין הצדדים כאמור.

(יח) תקלות ביחידות הייצור

בנובמבר 2018 התגלתה תקלה בגנרטור של אחת משתי טורבינות הקיטור של תחנת הכוח של דוראד באופן שטורבינה זו יצאה זמנית משימוש עד לתיקונה בפברואר 2019. תקלה זו לא פגעה מבחינה מהותית בפעילות השוטפת של דוראד. בשנת 2019 הכירה דוראד בנכס שיפוי בגין התקלה האמורה בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח (כ- 1.5 מיליון דולר) אשר שולם במלואו במהלך שנת 2019 ושנת 2020. בשנת 2021 הכירה דוראד בנכס שיפוי נוסף בגין התקלה האמורה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (6.5 מיליון דולר).

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

במהלך הרבעונים הראשון, השני ושלישי בשנת 2022 התקבלו כ- 20.5 מיליון ש"ח (כ- 6 מיליון דולר). במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2022 הכירה דוראד בנכס שיפוי נוסף בגין התקלה האמורה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח (כ- 2.6 מיליון דולר). להערכת דוראד, בהתבסס על יועץ הביטוח שלה, קיים לה כיסוי ביטוחי נאות להשלכות של התקלה אמורה וכי ודאי למעשה שדוראד תקבל את יתרת נכס השיפוי בסך של כ- 11.3 מיליון ש"ח (כ- 3 מיליון דולר) במהלך שנת 2023. לאחר תאריך המאזן התקבל מחברות הביטוח סך של כ- 21 מיליון ש"ח (כ- 6 מיליון דולר).

ביום 26 בינואר 2022, התגלתה תקלה ברכיבי אחת מטורבינות הגז בתחנת הכוח באופן שטורבינה זו יצאה זמנית משימוש, התקלה לא פגעה מבחינה מהותית בפעילות השוטפת של דוראד. דוראד גרעה את העלות המופחתת של הרכיבים האמורים אשר נזקפה לרווח והפסד שלה ברבעון הראשון לשנת 2022 בסעיף פחת והפחתות בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ובהתאם במהלך הרבעונים הראשון, השני והשלישי לשנת 2022 החליפה דוראד רכיבים אלו ברכיבים משופצים בעלות של כ- 20 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בינואר 2023, נשלחה על-ידי דוראד לקבלן התחזוקה של התחנה דרישה לפיצוי בגין הנזקים האמורים, אשר לא מבטחים במסגרת הביטוח, בסך של כ- 4.6 מיליון דולר שנגרמו לדוראד בטענה כי אירוע הנזק נגרם כתוצאה מרשלנות קבלן התחזוקה. ביום 5 בפברואר 2023 דחה קבלן התחזוקה את דרישת דוראד תוך שהוא מציע הליך בוררות בנושא. ביום 27 בפברואר 2023, החליטה דוראד להפעיל את מנגנון הבוררות בהתאם להסכם שבין הצדדים לתפעול ותחזוקה של התחנה.

ביולי 2022, נתגלתה תקלה ברכיב של אחת משתי טורבינות הקיטור בתחנת הכוח של דוראד באופן שטורבינה זו יצאה זמנית משימוש. התקלה טופלה באמצעות התקנת רכיב חלופי מסוים בטורבינת הקיטור, והיא שבה לפעילות בתום יולי 2022. להערכת דוראד עלות תיקון הרכיב התקול בטורבינת הקיטור האמורה אינה מהותית.

בחינת אפשרות להרחבת תחנת הכוח של דוראד באמצעות הקמת תחנת כוח נוספת בשטח התחנה הקיימת (דוראד 2) (יט)

דוראד בוחנת אפשרות להקמת תחנת כוח נוספת, בשטח תחנת הכוח הקיימת של דוראד, אשר תהווה חלק משלים לתחנה הקיימת ותהיה סינרגית לה. ביולי 2020 דוראד הפקידה בעניין זה תכנית בוועדה לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות לשם אישורה ולהתנגדויות הציבור. בינואר 2021, החליטה הוועדה האמורה לדחות את קבלת ההחלטה הסופית בנושא האמור. בדצמבר 2021 החליטה הוועדה האמורה להעלות, את הקמת תחנת הכוח הנוספת של דוראד להחלטת ממשלה. יצוין כי בהחלטת הממשלה כאמור, קימת התניה להיתר הבניה אשר מפורטת בהחלטת הו"ל מספר 20/2021. יובהר כי למועד הדוח, טרם התקבלה בדוראד החלטה סופית בדבר הקמת תחנת כוח נוספת כאמור, וכפי שנמסר על-ידי דוראד, נכון למועד הדוח לא קיימות החלטות אופרטיביות הרלוונטיות לעניין זה הנדרשות להיות מובאות לאישור.

(כ) שומות מס של דוראד

שומות מס של דוראד עד וכולל שנת 2020, נחשבות כשומות סופיות (בכפוף למגבלות שנקבעו בחוק).

ביום 30 בדצמבר 2021, חתמה דוראד עם מס הכנסה על הסכם שומות סופיות לשנים 2015-2020 לפיו נקבע דרך הטיפול בפחת התחנה לאורך תקופת הפעלתה, וכן כי דוראד תתאם הוצאות פחת בסך של כ- 1,871 מיליון ש"ח כך שתיווצר לה חבות במס לשנת המס 2020 בסך של כ- 22 מיליון ש"ח, כולל ריבית והצמדה. על פי ההסכם, הוצאות הפחת שתואמו כאמור לעיל יותרו לדוראד כהוצאה עסקית שוטפת בחלקים שונים החל מיום 1 בינואר 2021 בתקופה של 5 שנים, קרי 374 מיליון ש"ח בכל שנה. כמו כן, נקבע בהסכם כי בקשר להליך הבוררות בגינו הוגשה תביעה נגזרת (ראה ס"ק י לעיל), דוראד תשקף את תוצאות פסק הבורר בדוח המס הראשון שתגיש לאחר מועד מתן פסק הדין ובירור התביעה באופן סופי ומוחלט.

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - השקעה בדוראד (המשך):

(כא)

השלכות שינויים במדד המחירים לצרכן על דוראד בתקופת הדוח

התחייבויותיה של דוראד לתאגידים בנקאיים צמודות למדד המחירים לצרכן, ולפיכך דוראד חשופה לעליה במדד המחירים לצרכן. בשנת 2022, עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ- 5.3% (בהשוואה לשיעור עליה של כ- 2.8% בשנת 2021). בתקופת הדוח, רשמה דוראד הוצאות מימון, נטו, בסך כולל של כ- 219 מיליון ש"ח (בהשוואה לסך של כ- 214 מיליון ש"ח בשנת 2021), מתוכן סך של 135 מיליון ש"ח הינו בגין הוצאות הצמדה למדד (סך של כ- 63 מיליון ש"ח לשנת 2021).

יצוין כי שינויים במדד המחירים לצרכן עשויים להשפיע גם על הסכמים של דוראד עם לקוחותיה, אשר תעריפיהם צמודים למדד, אולם כיוון שגם תעריף רכיב הייצור הינו צמוד למדד, אין לאמור השפעה מהותית על דוראד.

(כב)

שינוי מקבצי שעות ביקוש

החל מיום 1 בינואר 2023, לאחר תאריך המאזן, נכנסו לתוקף שינויים במקבצי השעות בהתאם לפרסום מאוגוסט 2021, אשר עיקרם הינו שינוי שעות הפסגה בעונות המעבר, בחורף ובקיץ (כאשר נקבע כי עונת הקיץ לעניין זה תתפרס על פני ארבעה חודשים (יוני-ספטמבר) חלף חודשיים (יולי-אוגוסט) כפי שהיה קודם לכן), וכן בוטל מקבץ שעות הגבע ובוצע שינוי בתעריפים אשר עיקרו שינוי תעריף הפסגה בקיץ. דוראד בוחנת את השפעת ההחליטה האמורה על תוצאותיה.

באור 6 - הלוואות מבעלי המניות

בינואר 2023, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכמי הלוואות בעלים ושטרי הון עם בעלי מניותיה אשר קבעו כי נכון ליום 31 בדצמבר 2022 יומר סכום כולל של כ- 46.9 מיליון ש"ח מסך הלוואות הבעלים לשטרי הון והיתרה, בסך כולל של 20 מיליון ש"ח, תהווה הלוואות בעלים צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 3% מעל לריבית שדוראד מחויבת לשלם לבנק במהלך תקופת המימון בגין ה"חוב הבכיר". הסכמי הלוואה קובעים כי היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות (קרן וריבית) תועמד לפירעון ביום 31 בדצמבר 2023 אולם ניתן לפרוע יתרה זו בפירעון מוקדם, מלא או חלקי, ללא תשלום קנס. במקביל לחתימה על הסכמי הלוואות הבעלים נחתמו שטרי הון, הקובעים, בין היתר, כי לא ניתן יהיה לפרוע אותם לפני חלוף 60 חודשים ממועד חתימתם לפרטים נוספים ראה גם באור 7 להלן.

החוב הבכיר בהתאם להסכמות בין דוראד לבין הבנקים הינו כגובה מבין 5.5% לבין ריבית של 3.25% בתוספת ריבית אגרות חוב ממשלתיות משתנה המתאימה למח"מ של הסכם המימון. נכון למועד הדוח הריבית על החוב הבכיר של דוראד הינה 5.1%.

ביום 14 בפברואר 2018, הודיעה חברת הדירוג על העלאת הדירוג לחוב הבכיר של דוראד. כתוצאה מהעלייה בדירוג ובהתאם להסכמי המימון של דוראד עם התאגידים המממנים שלה, הופחת שיעור הריבית השנתית של יתרת ההלוואות של דוראד בשיעור של 0.4% החל מיום 13 ביולי 2018.

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
27,821	10,000
29,524	10,000
57,345	20,000

קבוצת לוזון
אלומי
הלוואות מבעלי מניות

א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 7 - שטרי הון

שטרי ההון הונפקו לבעלי המניות של החברה בתאריך הדוח על המצב הכספי, והם אינם צמודים, אינם נושאים ריבית ועומדים לפירעון במועד שיקבע על ידי החברה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד ששטרות הון אלו לא יפרעו, במלואן או בחלקן, לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. לפרטים נוספים ראה גם באור 6 לעיל.

באור 8 - מסים על הכנסה

הכנסות החברה חייבות במס חברות בשיעור רגיל.

שיעור מס החברות שחל על החברה בישראל הינו 23%.

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2017.

באור 9 - שעבודים על מניות דוראד המוחזקות בידי החברה

להבטחת התחייבויותיה של דוראד במסגרת הסכמי המימון נרשם שעבוד קבוע ראשון על מניות דוראד המוחזקות על ידי החברה לטובת פועלים שירותי נאמנות.
