



ellomay
CAPITAL LIMITED

מפתחת, מחזיקה ומפעילה פרויקטים
של אנרגיה מתחדשת

מצגת למשקיעים דצמבר 2022

הצהרות

כללי:

- המידע במצגת זו כפוף, ויש לקרוא אותו יחד עם, כל מידע אחר הזמין לציבור, לרבות הדוח השנתי שלנו שבטופס 20-F לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2021, ודיווחים ציבוריים אחרים שאנו מגישים מעת לעת לרשות לניירות ערך האמריקאית (SEC). על כל אדם הרוכש ניירות ערך בכל עת לעשות זאת רק על סמך שיקול דעתו של אותו אדם באשר ליתרונות או התאמתם של ניירות הערך למטרותיו ורק בהתבסס על המידע הכלול בהגשות ציבוריות כאמור, לאחר שקיבל כל ייעוץ מקצועי או אחר כפי שהוא מוצא לנכון או מתאים בנסיבות העניין ולא בהסתמך על המידע הכלול במצגת. בעצם הפיכת מצגת זו לזמינה, אנו לא מספקים יעוץ ואיננו ממליצים לקנות, למכור או לסחור בכל דרך אחרת במניות שלנו או בניירות ערך או השקעות אחרים כלשהם. אנו לא מתחייבים שהמידע מלא או מדויק, ולא נושא בכל אחריות לכל נזק או הפסדים שעלולים להיגרם מכל שימוש שהוא במידע.
- מצגת זו ומידע כלשהו הכלול בה אינם מהווים הצעה למכור או שידול להצעה לרכוש ניירות ערך כלשהם. לא תתבצע הצעה כלשהי של ניירות ערך בארצות הברית אלא בהתאם לרישום לפי חוק ניירות הערך של ארה"ב משנת 1933, כפי שתוקן, או פטור ממנו. לא תתבצע הנפקה כלשהי של ניירות ערך בישראל אלא על פי תשקיף תקף לפי חוק ניירות ערך הישראלי, תשכ"ח-1968 או פטור מדרישות התשקיף לפי חוק זה.
- עובדות היסטוריות ותוצאות תפעוליות מהעבר אין משמעותן שביצועים או תוצאות עתידיות לתקופה כלשהי בהכרח יתאמו או יעלו על אלו של שנה קודמת כלשהי.
- מצגת זו והמידע הכלול בה הינם רכושה הבלעדי של החברה ואינם ניתנים לפרסום, הפצה או שימוש בכל דרך אחרת ללא הסכמתנו המפורשת בכתב ומראש.

מידע הנוגע להצהרות צופות פני עתיד:

מצגת זו מכילה הצהרות צופות פני עתיד הכרוכות בסיכונים ואי ודאויות מהותיים. כל ההצהרות הכלולות במצגת זו בנוגע לתוכניותינו, מלבד הצהרות של עובדות היסטוריות, הן הצהרות צופות פני עתיד. הצהרות צופות פני עתיד שכאלו כוללות מידע פיננסי חזוי. הצהרות צופות פני עתיד שכאלו לגבי הכנסות, רווחים, ביצועים, אסטרטגיות, סיכויים, הוצאות והיבטים אחרים של העסקים שלנו מבוססות על ציפיות נוכחיות הכפופות לסיכונים ואי ודאויות, ומבוססות על התעריף הממשלתי הנוכחי, ו/או הסכמים מסחריים הנוגעים לכל פרויקט ועל הרישיונות וההיתרים הנוכחיים או הצפויים של כל פרויקט. כמו כן, הפרטים, לרבות תחזיות, הנוגעים לפרויקטים הנמצאים בפיתוח מתקדם או בשלבי פיתוח מוקדמים הכלולים במצגת מבוססים על ההערכות הפנימיות הנוכחיות של ההנהלה שלנו ואין כל ודאות או בטחון לגבי יכולתנו לקדם או להשלים פרויקטים אלו שכן קידום פרויקטים מסוג זה מצריך, בין היתר, השגת אישורים, זכויות בקרקע, היתרים ומימון (הן הון עצמי והן מימון פרויקטים). השימוש במילים מסוימות, לרבות המילים "הערכה", "פרויקט", "מתכוון", "מצפה", "מתכנן", "מאמין", "ירצה" וביטויים דומים מטרתם לזהות הצהרות צופות פני עתיד כהגדרתם ב- Private Securities Litigation Reform Act משנת 1995 ובחוק ניירות הערך הישראלי, 1968. אנו עשויים שלא להשיג בפועל את התוכניות, הכוונות או הציפיות הכלולות בהצהרות צופות פני העתיד שלנו ואין להסתמך יתר על המידה על ההצהרות הצופות פני עתיד האלו שלנו. גורמים חשובים שונים עלולים לגרום לכך שתוצאות או אירועים בפועל יהיו שונים באופן מהותי מאלו העשויים לבוא לידי ביטוי או להשתמע מההצהרות צופות פני העתיד שלנו, לרבות שינויי אקלים, היעדר יכולת להשיג את המימון הנדרש לפיתוח ובנייה של פרויקטים, שינויים במחיר השוק ובדרישה לחשמל, שינויים רגולטוריים, כולל הרחבה של הכללים העכשוויים או אישורם של כללים חדשים ורגולציות חדשות המגדילות את הוצאות התפעול של ייצרני אנרגיה מתחדשת בספרד ובאיטליה, עליה בשיעורי הריבית, היעדר יכולת לקבל היתרים, בין אם בזמן או בכלל, עיכובים בפיתוח, בנייה או בהתחלת הפעילות של הפרויקטים הנמצאים בפיתוח, השפעת המלחמה המתמשכת בין רוסיה לאוקראינה, לרבות השפעתה על מחירי החשמל, זמינות ומחיר של חומרי הגלם, רכיבים וציוד, והפרעות ושינויים באספקה, שינויים אקלימיים, השפעת מגפת הקורונה על הפעילות והפרויקטים שלנו, לרבות צעדים שנקטו או שינקטו על ידי רשויות במדינות בהן אנו פועלים, היקף מוגבל של פרויקטים שזוהו עבור פיתוח עתידי, חוסר היכולת שלנו להגיע לאבני הדרך הנדרשות במסגרת הרישיון המותנה של פרויקט מנרה, תנודות בשערי חליפין, שינויים בהיצע ובמחירי המשאבים הנדרשים להפעלת המתקנים שלנו (כגון פסולת וגד טבעי) ובמחיר הנפט, ושיבושים טכניים ואחרים בתפעול או בהקמה של תחנות הכוח שבבעלותנו. סיכונים ואי ודאויות אלו ואחרים הקשורים לעסק שלנו מתוארים בפירוט רב יותר בהגשות שאנו מבצעים מעת לעת ל- SEC, כולל הדוח השנתי שלנו בטופס 20-F. ההצהרות צופות פני עתיד נעשות נכון לתאריך זה ואיננו לוקחים על עצמנו כל התחייבות לעדכן הצהרות צופות פני עתיד כלשהן, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירועים עתידיים או אחרת.

הדגשים למשקיע

חברה ציבורית נסחרת בבורסה בניירות ערך
בתל אביב ובבורסת NYSE-American תמורת
637 מיליון ש"ח נכון לתאריך 28/12/2022



מהימנה על מוסדות
פיננסיים ובנקים



מפיתוח
לתפעול



פעילות בשווקים
ומקומות שונים



מומחיות פיננסית
וטכנולוגית



צמיחה מתמשכת עם
יחסי מינוף שמרניים



אנרגיה מתחדשת בעסק לטווח ארוך,
עם יכולת הסתגלות



החזון שלנו

להיות עסק רווחי ובר קיימא
המבוסס על אסטרטגיות מימון
משודרגות ומומחיות טכנולוגית
מתקדמת

להיות בחזית הטכנולוגיה של ייצור
ואגירת אנרגיה ירוקה

להגן על איכות הסביבה ולהועיל
לחברה על ידי אספקת אנרגיה נקייה
וזולה ממקורות מתחדשים

לספק פתרונות מקיפים, מפיתוח
ועד תפעול, המאפשרים אספקה
יציבה של אנרגיה מתחדשת
ממקורות מגוונים

המטרות שלנו

מהפכה באנרגיה כעסק רווחי לטווח ארוך



מדיניות פיננסית

שמירה על יחסי מינוף שמרניים
וחוסן פיננסי



תזרים מזומנים קבוע

יצירת תזרים מתמשך מנכסים שונים,
בטכנולוגיות מגוונות של אנרגיה
מתחדשת ואגירת אנרגיה



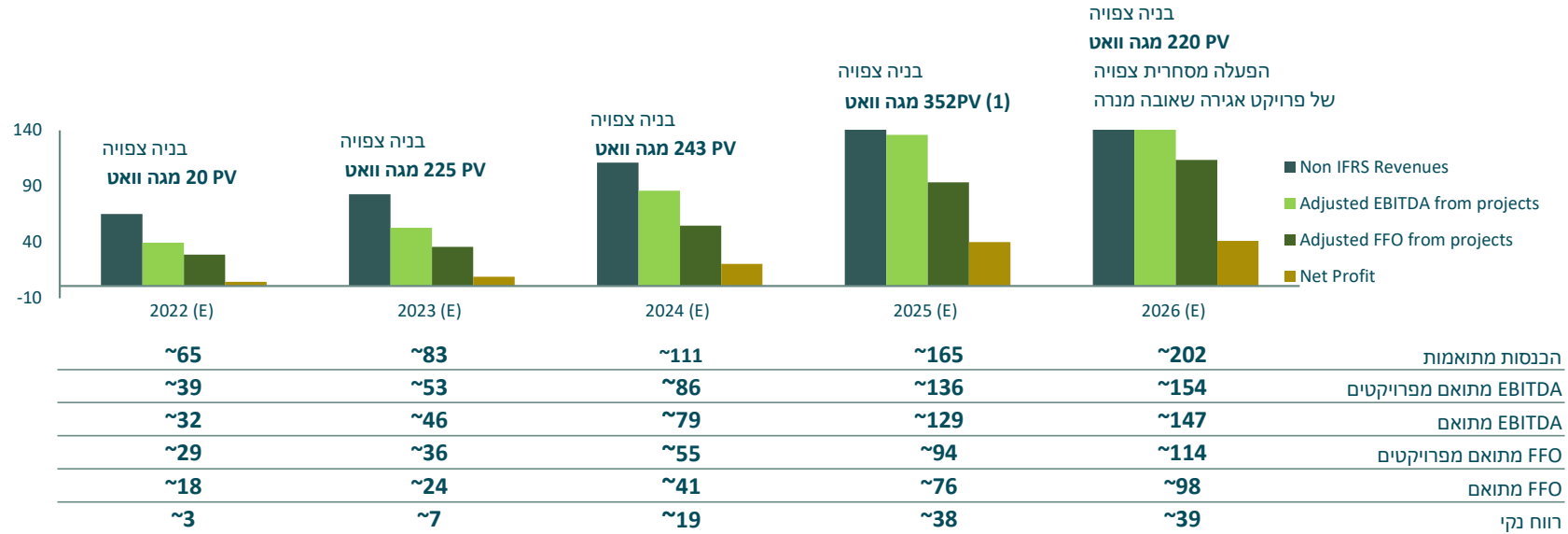
צמיחה מתמשכת

צמיחה בפעילות האנרגיה המתחדשת
מפיתוח ועד ייצור -
באירופה ובישראל

מפת דרכים לפיתוח עסקי

2022	2021	2020	2019
<p>מימון מחדש של Talasol בריבית קבועה של כ-3% לתקופה של 23 שנים. מינוף של כ-75%</p> <p>180 מגה וואט PV באיטליה קיבלו אישורים ומוכנים לבנייה</p> <p>חיבור לרשת בספרד, Ellomay Solar, 28 מגה וואט –</p> <p>20 מגה וואט PV באיטליה בבנייה</p>	<p>פרויקט אגירה שאובה צוק מנרה - התחלת עבודות על ידי קבלן ה-EPC (אפריל 2021)</p> <p>Ellomay Solar - 28 מגה וואט PV בספרד-השלמת 90% מבניית הפרויקט</p> <p>35 מגה וואט PV באיטליה מוכן לבנייה</p> <p>פרויקט 87 מגה וואט באיטליה מקבל את האישורים הנדרשים להקמת והפעלת המתקן (AU)</p> <p>437 מגה וואט PV באיטליה בשלב פיתוח מתקדם</p>	<p>החיבור של Talasol לרשת החשמל (דצמבר 2020)</p> <p>מכרז PV + אגירה בישראל - זכיה ב - 20 מגה וואט PV + אגירה בהליך מכרז מכסות שפורסם על ידי רשות החשמל הפרויקט כולל: 40 DC power מגה וואט/שעה 80 מגה וואט/שעה אחסון סוללה</p> <p>רכישת פרויקט ביו-גז Gelderland בהולנד, עם היתר לייצור של כ-7.5 מיליון Nm3 לשנה וכושר ייצור בפועל של כ-9.5 מיליון Nm3 בשנה</p>	<p>רכישת 49% הנותרים של פרויקטי הביו-גז בהולנד</p> <p>מכירת 49% מ-Talasol</p> <p>סגירה פיננסית והתחלת בנייה ב-Talasol</p> <p>מכירת פורטפוליו PV באיטליה בהיקף של כ-22.6 מגה וואט ברווח של כ-19 מיליון אירו</p> <p>נחתמו שני הסכמי מסגרת לפיתוח פרויקטים של PV באיטליה בהיקף של 515 מגה וואט</p>

תחזית פיננסית (במיליוני אירו)



(1) מסך הצפי של 352 מגה וואט, 63 מגה וואט נמצאים בפיתוח מתקדם

- מתקן ה-PV הממוקם בתלמי יוסף, ישראל מוצג תחת מודל הרכוש הקבוע ולא תחת מודל הנכס הפיננסי על פי IFRIC 12
- כולל חלקה של החברה בדוראד. חלקה של החברה בדוראד מוצג על סמך חלוקות צפויות ולא על בסיס רווחי אקוויטי על פי שיטת השווי המאזני
- ההכנסות הצפויות, ה-EBITDA המתואם וה-FFO המתואם של מתקן ה-Talazol כוללים אחזקות מיעוט
- FFO מתואם מוצג לאחר הוצאות מימון בגין מימון פרויקטים ואג"ח והוצאות מס
- התחזיות הוכנו על בסיס ההנחה שמתקנים חדשים באיטליה ימומנו עד 60% במימון פרויקטלי ויתרת ההשקעה תמומן באמצעות כספים שגיבסו בעיקר
- ע"י הנפקת אגרות חוב של החברה לציבור בישראל

ראה נספח א' להתאמה וגילוי בנוגע לשימוש בנתונים פיננסיים שאינם בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (non-IFRS)

הבהרה: עדכון התחזית ביחס לזו שפורסמה בעבר נובע בעיקר מעליית מחירי החשמל והגז בהתאם לתחזית הנוכחית. תחזית החברה מבוססת על תוכניות ולוחות זמנים עדכניים, אשר העמידה בפועל בהם כפופה לסיכונים ואי ודאויות רבים, שחלקם אינם תחת שליטת החברה

פרויקטים פיתוח – צמיחה

איטליה + ספרד + ישראל – מצטבר 800 MW PV

פיתוח שלב מוקדם 800 מגה-וואט

איטליה - 311 מגה-וואט PV
ישראל - 40 מגה-וואט PV + אגירה

פיתוח מתקדם 351 מגה-וואט

איטליה - 200 מגה-וואט PV
צוק מנרה, אגירה שאובה - 156 מגה-וואט PV

בבניה או מוכן לבניה 356 מגה-וואט

ביוגז - הולנד
תחנת הכוח דוראד

ספרד – 335.9 מגה-וואט PV
ישראל - 9 מגה-וואט PV

מחובר לרשת 444 מגה-וואט



פסולת לאנרגיה | Bio Gas



אנרגיה סולרית | PV



אגירת אנרגיה | אגירה שאובה



אנרגיה נקייה | גז טבעי

תשתיות מגוונות של אנרגיה ירוקה

פיתוח, בנייה, תפעול

טבלת סיכום פרויקטים (נתונים כספיים במיליוני אירו)

פרויקטים	% בעלות	רישיון	הספק במגה וואט (MW)	הכנסות שנתיות צפויות בשנת 2023	EBITDA שנתי מתואם צפוי בשנת 2023	FFO שנתי מתואם צפוי בשנת 2023	חוב צפוי נכון ל-31 בדצמבר 2022	ריבית צפויה על הלוואות בשנת 2023	החזר קרן צפוי על הלוואות בנקאיות ב-2023	תזרים מזומנים צפוי ב-2023	
מחובר לרשת החשמל ופועל											
ספרד – Talasol PV ⁽¹⁾	51%		300	38	28	19	165	6.1 ⁽²⁾	7.4	12	
ספרד – PV 4	100%	2041	7.9	4.3	3.3	2.5	13.4	0.4	1.1	1.5	
ספרד – Ellomay Solar	100%		28	9	5.5	4.6	-	-	-	4.6	
ישראל – תלמי יוסף PV ⁽³⁾	100%	2033	9	4.2	3.6	2.4	16	0.9	1.9	0.6	
הולנד – Biogas	100%	2031	19 Base load	17	4.1	3.8	10	0.3	2.3	1.5	
ישראל – Dorad ⁽⁴⁾ (מבוסס על דוחות 2021)	כ-9.4%	2034	860 חלק החברה כ-80	52	12	-	-	-	-	3	
			444 MW								סך הכל מותקנים

- (1) עבור אחזקות של 100%. חלק החברה מהווה 51%
- (2) כולל ריבית של 1.2 מיליון אירו על הלוואות שניתנו על ידי בעלי מניות המיעוט של Talasol
- (3) מתקן ה-PV הממוקם בתלמי יוסף, ישראל מוצג לפי מודל הרכוש הקבוע ולא לפי מודל הנכס הפיננסי לפי IFRIC 12
- (4) הנתונים מייצגים את חלק החברה

ראה נספח א' להתאמה וגילוי בנוגע לשימוש בנתונים פיננסיים שאינם בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (non-IFRS)

טבלת סיכום פרויקטים (נתונים כספיים במיליוני אירו)

פרויקטים	% בעלות	לוח זמנים צפוי	הספק במגה וואט (MW)	הכנסות שנתיות צפויות	EBITDA שנתי צפוי	FFO שנתי צפוי	עלות צפויה
בבנייה / מוכן לבנייה							
ישראל - צוק מנרה	83.34%	תחילת ייצור: 2026	156	(*) 74	(*) 33	(*) 23	476
איטליה - PV	100%	תחילת ייצור: 2023-2024	200	(**) 40	(**) 36	(**) 26	213
סה"כ בבנייה / מוכן לבנייה			356 MW				
בפיתוח							
ישראל + אגירה	100%	התחלת בנייה: 2023-2024	40				
איטליה - PV	100%	התחלת בנייה: 2024-2025	311				
פיתוח בשלב מוקדם איטליה + ספרד + ישראל - PV	100%		800				
סה"כ בפיתוח			1,151 MW				

* בממוצע לאחזקות של 100%. שיעור האחזקות של החברה כ- 83.34%. בהתבסס על שער החליפין שקל/אירו נכון לתאריך 31 בדצמבר 2021: 3.5199 ש"ח / 1 אירו
 ** בממוצע לחמש שנות הפעילות הראשונות.

החברה תידרש לגייס כספים נוספים על מנת לממש את תכניות הפיתוח שלה.



פסולת לאנרגיה (ביו-גז)

G.G.GELDERLAND

פרויקטים מפסולת לאנרגיה (Biogas)

(E) 2026	(E) 2025	(E) 2024	(E) 2023	(E) 2022	במיליוני אירו
17.8	18	22.2	17	12.7	הכנסות
(9.9)	(10)	(10.4)	(10.3)	(9.1)	עלות המכר
7.9	8	11.8	6.7	3.6	רווח גולמי
(2.8)	(2.8)	(2.8)	(2.6)	(2.6)	הוצאות תפעול
5.1	5.2	9	4.1	1	EBITDA
(0.1)	(0.2)	(0.3)	(0.3)	(0.4)	ריבית על הלוואות מבנקים
-	-	-	-	-	מס על הכנסה
5	5	8.7	3.8	0.6	FFO מותאם

ראה נספח ג' להתאמה וגילוי בנוגע לשימוש בנתונים פיננסיים שאינם בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (non-IFRS)

אגירה שאובה צוק מנרה - בבנייה



מנהרת הכניסה הראשית

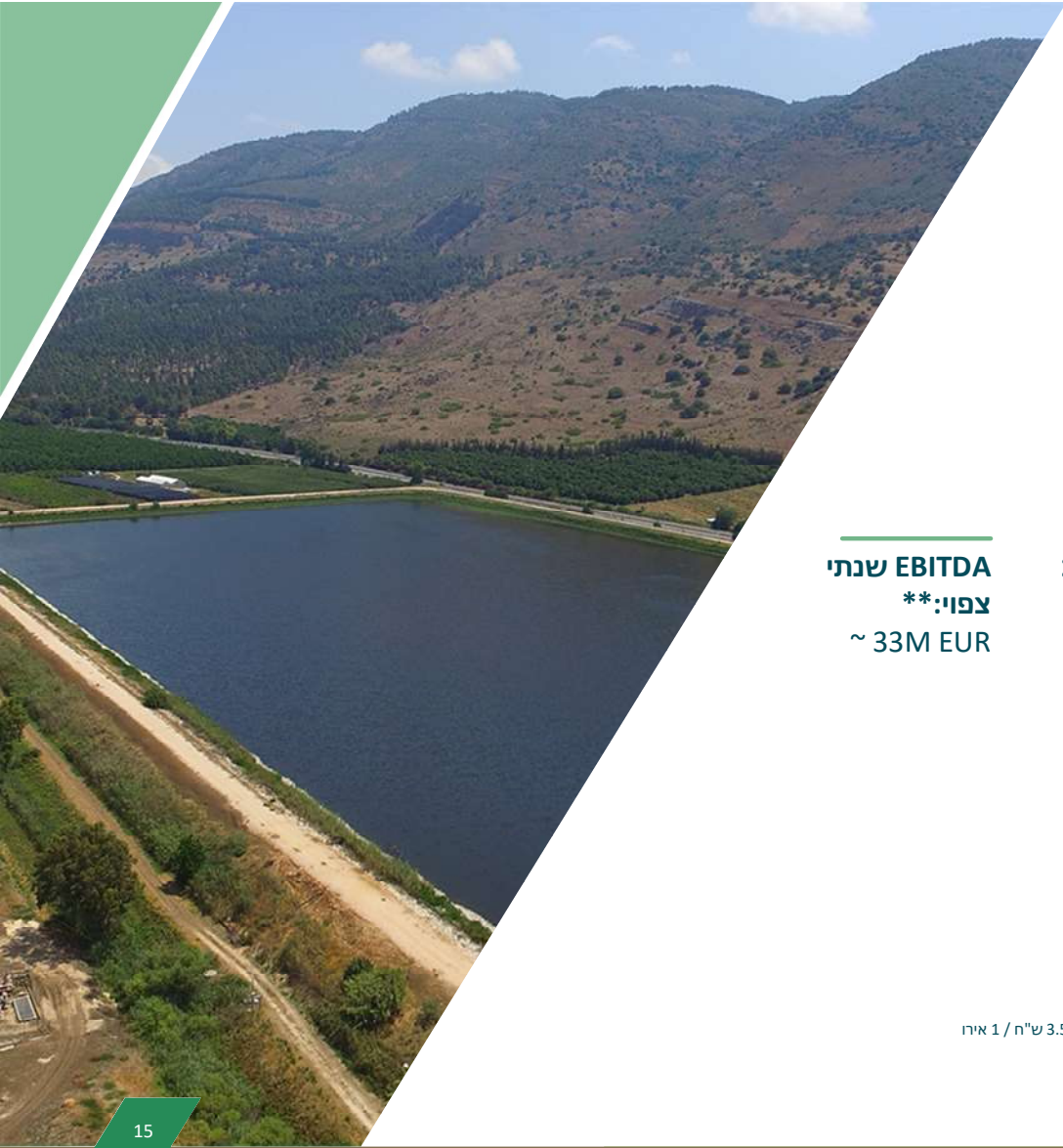
מנהרת המים בלחץ נמוך



מאגר תחתון



מנהרת הכניסה הראשית



ישראל - צוק מנרה פרויקט אגירה שאובה

בעלות:

83.34% אלומיי קפיטל בע"מ
16.66%*: אמפא השקעות בע"מ

סוג מתקן:

אגירה שאובה

מיקום:

צוק מנרה –
ישראל

הספק צפוי:

156 MW

עלות צפויה:

~ EUR 476M

תחילת עבודות:

אפריל 2021

הכנסות שנתיות

צפויות: **
74M~ EUR

EBITDA שנתי

צפוי: **
~ 33M EUR

נפח אגירה כולל כ- 1900 מגה וואט שעה

* שבע מזרקות בע"מ מחזיקה 25% מפרויקט מנרה. 66.67% מן האחזקות של שבע מזרקות בע"מ בבעלות אמפא השקעות בע"מ (המייצגים 16.66% מתוך פרויקט מנרה) ו-33.33% הנותרים הנם באחזקה עקיפה של החברה (מייצגים 8.34%)

** במוצע לאחזקות של 100%. שיעור האחזקות של החברה כ-83.34%. בהתבסס על שער החליפין שקל/אירו נכון לתאריך 31 בדצמבר 2021: 3.5199 ש"ח / 1 אירו

צוק מנרה - מאגר עליון



צוק מנרה – מנהרת גישה ראשית



צוק מנרה - מאגר תחתון - ניקוז אנכי





אגירה שאובה מבט על השוק

שיטת האגירה השאובה אוגרת אנרגיה גרביטציונית פוטנציאלית של מים הנשאבים מגובה נמוך לגובה רב

365/24/7

אגירת אנרגיה מאפשר אספקת חשמל יציבה כל היום ובכל השנה.

<https://www.gminsights.com/industry-analysis/pumped-hydro-storage-market>

:2024
התקנות מצטברות
צפויות להגיע ליותר מ-
GW 200

:2017
שווי של למעלה
מ- 300 מיליארד
דולר ארה"ב



ellomay
CAPITAL LIMITED



Talasal – ספרד

מיקום: ספרד ,Talaván, Cáceres	סוג המתקן: מתקן PV	רכישה: 2017
*הכנסות שנתיות צפויות: 29-30 מיליון אירו	עלות סופית: 227 מיליון אירו	תחילת ייצור חשמל: 2020 דצמבר
		הספק: 300 מגה וואט

Talasal - מתקן 300 מגה וואט PV

* בממוצע שנתי. התחזית הנה עבור אחזקות של 100% (חלקה של החברה הוא 51%)



הסכמי מסגרת לפיתוח של פרויקטים בהיקף PV 1,020 MW באיטליה

מיקום:
איטליה

סוג המתקן:
מתקני PV מרובים

חתימת הסכמי פיתוח:
2020

עלות צפויה:
כ-900-940 מיליון אירו

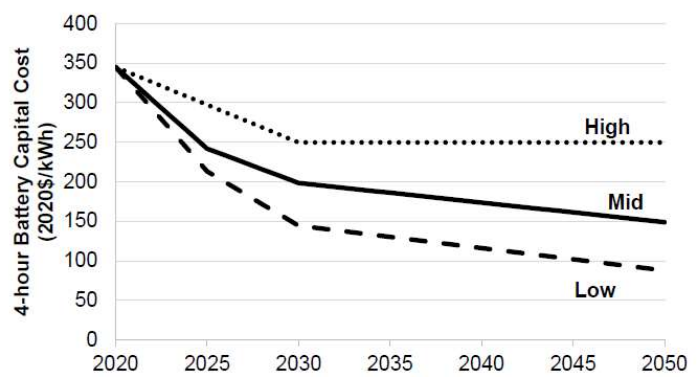
בנייה צפויה
20 MW- 2022
185 MW- 2023
243 MW- 2024
352 MW- 2025
220 MW- 2026

הספק כולל צפוי:
1,020 מגה וואט



PV + אגירה בישראל

Battery cost projections for 4-hour lithium-ion systems, with values relative to 2019
 The high, mid, and low cost projections developed in this work are shown as the bolded lines



* מקור: <https://www.nrel.gov/research/publications.html>

תאריך הזכייה במכרז	14/07/2020
מיקום	ישראל
קיבולת מותקנת כוללת - DC (MWh) *	40
קיבולת מותקנת כוללת - AC (MWh, מחושבת) *	20
% מהחשמל דרך הסוללה	19.7%
ייצור חשמל שנתי צפוי (MW)	72,771
עלות בנייה צפויה	160 מיליון ש"ח
תעריף (אגורות)	19.90
תקופת הפעלת הרישיון (שנים)	23

* קיבולת זו עשויה לכלול יותר מפריקט אחד

נתוני מאזן מרכזיים (באלפי אירו)

מאזן	31 בדצמבר, 2020	% מתוך BS	31 בדצמבר, 2021	% מתוך BS	30 בספטמבר, 2022	% מתוך BS
מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים	76,719	17%	71,585	13%	50,338	8%
חוב פיננסי*	280,893	61%	356,194	65%	382,548	64%
חוב פיננסי, נטו*	204,174	44%	284,609	52%	332,210	56%
רכוש קבוע נטו (בעיקר בקשר עם לפעילות ה-PV)	264,095	57%	340,065	62%	366,825	61%
השקעה בדוראד	32,234	7%	34,029	6%	34,972	6%
*CAP	405,919	88%	470,301	85%	436,573	73%
סך הכל הון עצמי	125,026	27%	114,107	21%	** 54,025	9%
סך הכל נכסים	460,172	100%	551,979	100%	596,844	100%

* ראה נספח ב' לחישובים

** השינויים בשווי ההון של עסקת הגידור הפיננסית המכסה כ-80% מהתפוקה של מתקן ה-Talasal PV ("Talasal PPA") נזקפים להון העצמי של החברה באמצעות קרן גידור. עסקת הגידור חוותה תנודתיות גבוהה עקב העלייה המשמעותית במחירי החשמל באירופה ונכון ל-30 בספטמבר 2022, ההשפעה הכוללת של השינויים בשווי ההון של ה-Talasal PPA הסתכמה בירידה של כ-81.7 מיליון אירו בהון העצמי של החברה. ההון העצמי המתואם בהתאם להגדרתו בשטר הנאמנות של אגרות החוב הינו בסך של כ-135.7 מיליון אירו.

יחסים פיננסיים מרכזיים

30 בספטמבר, 2022	31 בדצמבר, 2021	31 בדצמבר, 2020	
88%	76%	69%	יחס חוב פיננסי להון *
76%	61%	50%	יחס חוב פיננסי, נטו להון *
34.1%	34.5%	5.1%	יחס חוב פיננסי מתואם, נטו להון מתואם, נטו *

* ראה נספח ב' לחישובים

סיכום



גיוון סגמנטלי וגאוגרפי גבוה. הכנסה שאינה תלויה בפרויקט ספציפי



תמחור תחרותי, אין צורך בסבסוד ממשלתי



תעשיית האנרגיה המתחדשת נהנית מרוח גבית עסקית חיובית ורגולציה תומכת



צמיחה מתמשכת. ניסיון עסקי בר קיימא מוכח



מדיניות מימון מבוססת ערך עם מינוף שמרני, יחסי הון והשקעה גבוהים



הסכמים לטווח ארוך מפחיתים את הסיכון בשוק הביקוש

נספח א' – הכנסות מתואמות, EBITDA מתואם ו-FFO מתואם

התאמה של הכנסה נטו ל-EBITDA מתואם ו-FFO מתואם (במיליוני אירו)

2026E	2025E	2024E	2023E	2022E	
195	158	~105	~77	~59	הכנסות
4	4	~3	~3	~3	חלקה של החברה בחלוקת הרווחים של דוראד
3	3	~3	~3	~3	התאמה למודל הרכוש הקבוע בקשר למתקן ה-PV הממוקם בתלמי יוסף
202	165	~111	~83	~65	הכנסות מתואמות
~39	~38	~19	~7	~3	הכנסה נטו לתקופה, מתואמת כמפורט להלן
~37	~35	~29	~18	~13	הוצאות מימון
~19	~18	~9	~4	~2	מסים על הכנסה (הטבת מס)
~52	~38	~22	~17	~14	פחת
~147	~129	~79	~46	~32	EBITDA מתואם
~(33)	~(35)	~(29)	~(18)	~(12)	ריבית על הלוואות בנקאיות, אגרות חוב ואחרים
~(18)	~(18)	~(9)	~(4)	~(2)	מסים על הכנסה ששולמו במזומן
~96	~76	~41	~24	~18	FFO מתואם
~147	~129	~79	~46	~32	EBITDA מתואם
~5	~5	~5	~5	~5	הוצאות הנהלת וכלליות תאגידיות
~2	~2	~2	~2	~2	הוצאות פיתוח פרויקטים
~154	~136	~86	~53	~39	EBITDA מתואם מפרויקטים
~96	~76	~41	~24	~18	FFO מתואם
~5	~5	~5	~5	~5	הוצאות הנהלת וכלליות תאגידיות
~2	~2	~2	~2	~2	הוצאות פיתוח פרויקטים
~11	~11	~7	~5	~4	ריבית על אגרות חוב
~114	~94	~55	~36	~29	FFO מתואם מפרויקטים

שימוש במדדים פיננסיים שאינם IFRS

הכנסות מתואמות, EBITDA מתואם ו-FFO מתואם הם מדדים שאינם IFRS. EBITDA מוגדרת כרווח לפני הוצאות מימון, נטו, מסים, פחת והפחתות ו-FFO (כספים מפעילות) מחושב על ידי הוספת מס והוצאות מימון ל-EBITDA. החברה משתמשת במונחים "הכנסות מתואמות", "EBITDA מתואם" ו-"FFO מתואם" כדי להדגיש את העובדה כי בחישוב מדדים פיננסיים אלו שאינם IFRS החברה מציגה את ההכנסות ממתקן תלמי יוסף PV תחת מודל הכנסים הקבוע ולא לפי IFRIC 12, מציגה את חלקה בדוראד על בסיס חלוקת רווחים ולא על בסיס רווח הון בשיטת השווי המאזני וכוללת את התוצאות הכספיות של טלאסול לתקופה שקדמה להשגת PAC שלא הוכרו בדוח רווח והפסד המבוסס על כללי חשבונאות. החברה מציגה מדדים אלו על מנת להגביר את הבנת הביצועים התפעוליים של החברה ולאפשר השוואה בין התקופות השונות. בעוד שהחברה רואה במדדים שאינם IFRS מדדים חשובים לביצועים תפעוליים השואתיים, אין להתייחס למדדים אלה שאינם IFRS באופן מבודד או כתחליף לרווח נקי או לרווח והפסד אחר או לנתוני תורים מזומנים שהוכנו בהתאם ל-IFRS או כמדד לרווחיות או נזילות. מדדים אלה שאינם IFRS אינם לוקחים בחשבון את ההתייבויות שלנו, לרבות הוצאות הניכות ומזומנים מוגבלים, ולפיכך, אינם מעידים בהכרח על סכומים שעשויים להיות זמינים לשימושים בשיקול דעת. בנוסף, FFO מתואם אינו מייצג אינו חלופה לתורים מזומנים מפעילות שוטפת כפי שמונח זה מוגדר ב-IFRS ואינו מהווה אידיקציה למזומנים זמינים למימון כל צרכי תורים המזומנים, לרבות היכולת לבצע חלוקות. לא כל החברות מחשבות הכנסות מתואמות, EBITDA מתואם או FFO מתואם באותו אופן, וייתכן שהמדדים כפי שהוצגו לא יהיו ברי השוואה למדדים בעלי כותרת דומה המוצגים על ידי חברות אחרות. החברה משתמשת במדדים אלו בהתנהלות הפנימית שלה כמדדי ביצועים ומאמנה שכאשר מדדים אלו משולבים עם מדדי IFRS הם מוסיפים מידע שימושי הנוגע לביצועים התפעוליים של החברה. איננו יכולים, ללא השקעה של מאמץ בלתי סביר, לחזות את התוצאות הכספיות של דוראד, הנכללות בתוצאות הכספיות שלנו בחברה כלולה, שכן התוצאות של דוראד מבוססות על סעיפים שאינם ניתנים לחיזוי, לרבות ביקוש, השפעות הצמדה למדד ועלויות הגז הטבעי. בנוסף, פריטים הנכללים ברווח (הפסד) הנקי החזוי שלנו ובהתאמה החזויה, מושפעים מפרטים שקשה לחזות אותם מראש ואינם נמצאים תחת שליטתנו, לרבות, אך לא רק, תנדודות בשערי חילופין, עלויות מענקים הוניים, ירידת ערך והפסד (רווח) ממכירת עסקים. על כן, הפריטים הכלולים בהתאמה נכללים בהתבסס על ההערכות העדכניות שלנו והמידע הידוע לנו. ההתאמה בין המדדים על בסיס IFRS ושיאנים IFRS מתואמת בשיקול דעת.

- מתקן ה-PV הממוקם בתלמי יוסף, ישראל מוצג תחת מודל הרכוש הקבוע ולא תחת מודל הנכס הפיננסי על פי IFRIC 12
- חלקה של החברה בדוראד מוצג על בסיס חלוקת רווחים ולא על בסיס רווח אקוויטי בשיטת השווי המאזני
- ההכנסות הצפויות, ה-EBITDA וה-FFO המתואמים של מתקן ה-Talazol PV כוללים אחזקות מיעוט
- FFO מתואם מוצג לאחר הוצאות מימון בגין פרויקטים ואג"ח והוצאות מס

נספח ב' – יחסי מינוף (באלפי אירו)

יחסי מינוף בהתבסס על חוב פיננסי מתואם נטו והון עצמי מתואם נטו

30/9/2022	31/12/2021	31/12/2020	באלפי אירו
חוב פיננסי			
235,871	165,654	144,752	הלוואות מבנקים (*)
31,697	53,622	53,417	הלוואות ארוכות טווח אחרות
120,490	139,664	82,724	אגרות חוב (*)
-	3,996	9,702	התחייבויות נושאות ריבית אחרות
388,058	362,936	290,595	חוב פיננסי (A)
פחות:			
(267,568)	(223,272)	(207,739)	מימון פרויקטים ועסקאות אחרות הקשורות לגידור
(48,487)	(41,229)	(66,845)	מזומנים ושווי מזומנים
(1,851)	(1,946)	(1,761)	ניירות ערך סחירים
-	(28,410)	(8,113)	פיקדונות לטווח קצר
70,152	68,079	6,137	חוב פיננסי מתואם נטו (A) (**)
54,025	114,107	125,026	סך הון עצמי
הוסף (החסר):			
81,682	15,671	10,238	שינויים בשווי ההוגן של עסקאות גידור של מחירי החשמל (PPA)
135,707	129,778	114,788	סך הון עצמי מתואם (B) (**)
205,859	197,857	120,925	הון מתואם נטו (C)
34.1%	34.5%	5.1%	חוב פיננסי מתואם נטו להון מתואם נטו (A/C)

* סכומי החוב המוצגים אינם כוללים עלויות נלוות שהווננו ועל כן מקוזזות מתוך סכום החוב
 ** כמוגדר בשטר הנאמנות של סדרות ג' ו-ד'

יחסי מינוף בהתבסס על מאזן החברה

30/9/2022	31/12/2021	31/12/2021	באלפי אירו
התחייבויות שוטפות			
12,417	126,180	10,232	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים לטווח ארוך
10,000	16,401	4,021	חלויות שוטפות של הלוואות אחרות לטווח ארוך
19,785	19,806	10,600	אגרות חוב
התחייבויות לא שוטפות			
219,658	39,093	134,520	הלוואות מבנקים ארוכות טווח
21,697	37,221	49,396	הלוואות אחרות ארוכות טווח
98,991	117,493	72,124	אגרות חוב
382,548	356,194	280,893	חוב פיננסי (A)
פחות:			
(48,487)	(41,229)	(66,845)	מזומנים ושווי מזומנים
(1,851)	(1,946)	(1,761)	ניירות ערך סחירים
0	(28,410)	(8,113)	פיקדונות לטווח קצר
332,210	284,609	204,174	חוב פיננסי נטו (B)
54,025	114,107	125,026	סך הון עצמי (C)
382,548	356,194	280,893	חוב פיננסי (A)
436,573	470,301	405,919	D) CAP
88%	76%	69%	חוב פיננסי ל-CAP (A/D)
76%	61%	50%	חוב פיננסי נטו ל-CAP (B/D)

שימוש במדדים פיננסיים שאינם IFRS

החברה מגדירה חוב פיננסי כהלוואות בתוספת אגרות חוב (התחייבויות שוטפות) בתוספת התחייבויות חכירה מימוניות, בתוספת הלוואות בנקאיות ארוכות טווח, בתוספת אגרות חוב (התחייבויות לא שוטפות), חוב פיננסי, נטו כחוב פיננסי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בניכוי השקעות המוחזקות עבור מסחר בניכוי פיקדונות לזמן קצר ו-CAP כהון בתוספת חוב פיננסי. החברה מציגה מדדים אלו על מנת לשפר את ההבנה של יחסי המינוף וההלוואות של החברה. בעוד שהחברה רואה באמצעים אלו מדד חשוב למינוף, הרי שאין לראות מדדים אלו כמדד או כמתחליף להלוואות ארוכות טווח או לנתוני מאזן אחרים שהוכנו בהתאם ל-IFRS כמדד למינוף. לא כל החברות מחשבות מדדים אלה באותו אופן, וייתכן שהמדד כפי שהוצג אינו בר השוואה למדדים בעלי כותרת דומה המוצגים על ידי חברות אחרות.

נספח ג' - EBITDA ו- FFO מתואמים של Biogas

התאמה בין הרווח הנקי של Biogas ל- EBITDA ו- FFO מתואמים (במיליוני אירו)

	2026E	2025E	2024E	2023E	2022E
רווח (הפסד) לתקופה	2.4	2.4	6.1	1.2	(1.9)
הוצאות מימון, נטו	0.1	0.2	0.3	0.3	0.4
מסים על הכנסה	-	-	-	-	-
פחת	2.6	2.6	2.6	2.6	2.5
Ebitda	5.1	5.2	9	4.1	1
ריבית על הלוואות מבנקים	(0.1)	(0.2)	(0.3)	(0.3)	(0.4)
מסים על הכנסה	-	-	-	-	-
FFO מתואם	5	5	8.7	3.8	0.6

שימוש במדדים פיננסיים שאינם IFRS

EBITDA מתואם ו- FFO מתואם הם מדדים שאינם IFRS. EBITDA מוגדרת כרווח לפני הוצאות מימון, נטו, מסים, פחת והפחתות ו- FFO (כספים מפעילות) מחושב על ידי הוספת מס והוצאות מימון ל- EBITDA. החברה משתמשת במונח " FFO מתואם" כדי להדגיש את העובדה שהוצאות המימון המוצגות בחישוב ה- FFO המתואם אינן כוללות ריבית על הלוואות בין-חברתיות. החברה מציגה מדדים אלה על מנת לשפר את ההבנה של פעילות הביו-גז של החברה ולאפשר השוואה בין תקופות. בעוד שהחברה רואה במדדים אלה שאינם IFRS מדדים חשובים להשוואות בין ביצועים תפעוליים, אין לראות במדדים אלה שאינם IFRS באופן מבודד או כתחליף לרווח נקי או לדוח רווח והפסד אחר או לנתוני תזרים מזומנים שהוכנו בהתאם ל- IFRS או כמהווים מדד לרווחיות או נזילות. מדדים אלה שאינם IFRS אינם לוקחים בחשבון את ההתחייבויות שלנו, לרבות הוצאות הוניות ומזומנים מוגבלים, ולפיכך, אינם מעידים בהכרח על סכומים שעשויים להיות זמינים לשימושים בשיקול דעת. בנוסף, FFO מתואם אינו מייצג ואינו חלופה לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת כפי שמונח זה מוגדר ב- IFRS ואינו מהווה אינדיקציה למזומנים זמינים למימון כל צרכי תזרים המזומנים, לרבות היכולת לבצע חלוקות. לא כל החברות מחשבות את ה- EBITDA המתואם או ה- FFO המתואם באותו אופן, וייתכן שהמדדים כפי שהוצגו לא יהיו ברי השוואה למדדים בעלי כותרת דומה המוצגים על ידי חברות אחרות. החברה משתמשת במדדים אלו בהתנהלות הפנימית שלה כמדדי ביצועים ומאמינה שכאשר מדדים אלו משולבים עם מדדי IFRS הם מוסיפים מידע שימושי הנוגע לביצועים התפעוליים של החברה. ההתאמה בין המדדים על בסיס IFRS ולא IFRS מתוארת בשקף זה.



ellomay
CAPITAL LIMITED

תודה רבה

למידע נוסף

ranf@ellomay.com | מנכ"ל, מנהל פרויקט, מנהל

kaliaw@ellomay.com | סמנכ"לית כספים, מנהל

www.ellomay.com