

פאולה וילין שגב עוודד עין דור
(יחד: "המציעים")

סולאיר אנרגיות
מתחדשות בע"מ
("החברה")

תשקיף להשלמה

של

הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר לציבור

של

2,250,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב, של החברה (להלן: "מניות ההנפקה").

ושל

250,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב, של החברה (להלן: "מניות המכר"), המוצעות על ידי הגב' פאולה וילין שגב, יו"ר דירקטוריון החברה [אשר עם כניסתו לתוקף של הליך שינוי המבנה המתואר בסעיפים 1.5.3 ו-6.2.1 לתשקיף, שבמסגרתו תועבר לחברה פעילות בתחום הייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת (להלן: "הליך שינוי המבנה") תהא בעלת השליטה בחברה] ומר עוודד עין דור (אשר עם כניסתו לתוקף של הליך שינוי המבנה יכהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה). יצוין כי חלקו של כל מציע במניות המכר יהא זהה לשיעור החזקותיו במניות החברה בסמוך לפני ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה.

מניות ההנפקה ומניות המכר תיקראנה ביחד "המניות המוצעות" ו/או "ניירות הערך המוצעים".

מכרז על מחיר היחידה

המניות המוצעות מוצעות למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה [כהגדרת המונחים בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה")], ב-25,000 יחידות, במחיר אחיד ליחידה בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כשהרכב ומחיר של כל יחידה הינו כדלקמן:

במחיר 48 ש"ח למניה
סה"כ 4,800 ש"ח

100 מניות רגילות
סה"כ מחיר ליחידה

עובר לפרסום התשקיף וגם לאחר פרסומו, ינוהל הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות חתמים המתמחרים (כהגדרתם להלן). החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור. הקצאת היחידות בין המשקיעים המוסדיים, כהגדרתם בתקנות ההצעה, תיקבע על פי שיקול דעת החברה, לאחר היווצרות חתמים המתמחרים.

החברה והמציעים יהיו רשאים למכור עד 30% מהמניות המוצעות על-פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל הזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים ראו סעיף 2.5.5 לתשקיף.

לאחר פרסומו של תשקיף זה, יפרסמו החברה והמציעים הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. התקופה להגשת הזמנות תחל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עיבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסומה של טיוטת התשקיף מיום 26 בינואר 2021 ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 11(א)(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, תחל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 17 באפריל 2021) או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוך חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

הליך שינוי המבנה יבוצע לאחר פרסום ההודעה המשלימה, בכפוף להתקיימות כלל התנאים המתלים אשר בהתקיימותם מותנית כניסתו לתוקף של הליך שינוי המבנה (ואשר מתוארים בסעיף 6.2.1 לתשקיף) ובכל מקרה לפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה וערב הרישום למסחר.

ככל שיתקיים מכרז לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה, את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז לציבור ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז.

הצעת החברה והמזיעים מהווה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה. המניות הקיימות בהון החברה והמניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה (לפרטים ראה סעיף 2.9 לתשקיף), בכפוף לפיצול כל מניה הקיימת בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ל-100,000 מניות והגדלת הון המניות הרשום של החברה ל-40,000,000 מניות (כמפורט בסעיף 3.2 לתשקיף) ובכפוף להשלמת ביצועו של הליך שינוי המבנה. לפרטים אודות הסכמות החברה והמזיעים בנוגע להרכב היחידות ראה סעיף 2.15 לתשקיף.

וכן תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה (בין על ידי החברה ובין על ידי מציע), בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

יצוין כי מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים, וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על-פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

כפי שנמסר לחברה מהבורסה, ייתכן והחברה תיכלל במדד תל-אביב טק-עילית לאחר רישום ניירות הערך שלה למסחר, בכפוף למספר תנאים, שהעיקריים שבהם: (א) שווי החזקות הציבור בתחילת יום המסחר הראשון של מניות החברה בבורסה יעמוד על 20 מיליון ש"ח לפחות; (ב) שיעור החזקות הציבור בתחילת יום המסחר כאמור לא יפחת מ-10%; (ג) שווי השוק של מניות החברה במועד הרישום למסחר לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח; (ד) המחיר למניה על פי התשקיף להשלמה וההודעה המשלימה לא יפחת מ-50 אגורות; (ה) מניית החברה הינה מניה ישראלית ואינה רשומה למסחר בבורסה נוספת. לפיכך, בהתחשב במאפייני החברה, במבנה ההנפקה ובהיקפה, ייתכן מצב בו תיכלל החברה במדד תל-אביב טק-עילית. ככל ואם תעמוד החברה בתנאים האמורים לעיל ותיכלל במדד תל-אביב טק-עילית, תוכל החברה לבחור ולאמץ אלו מן ההקלות המנויות בתקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמניותיו כלולות במדד ת"א טק-עילית), תשע"ו-2016, וכן הקלה ביחס למתכונת דיווח במקרה של רישום למסחר בבורסה בחו"ל כאמור בסעיף 35 לבחוק ניירות ערך. יובהר כי נכון למועד תשקיף זה החברה אינה נכללת ו/או קיבלה הודעה כי תיכלל במדד תל-אביב טק-עילית ואין כל ודאות כי תעמוד בתנאים שפורטו לעיל.

לפרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים על תחומי הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיף 6.23 לתשקיף. להערכת הנהלת החברה, גורמי הסיכון שהינם בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, הינם החשיפה הקיימת לחברה כתוצאה מההליך המשפטי המתואר בסעיף 6.19 לתשקיף; מחסור במקורות מימון ושינויים בשערי הריבית; אי-פרסום מכסות וזכיה בהליכים תחרותיים; שינויים בסביבה הרגולטורית הרלוונטית לפעילות; שינויים ותנודות בתעריפי חשמל; תלות בחברת החשמל; ותלות בקבלת היתרים ואישורים.

למועד התשקיף, בני הזוג פאולה ואלון שגב, בעלי השליטה בחברה, ערבים לחלק מחובות החברה ולחובות חברות המוחזקות על-ידי החברה (במישרין ובעקיפין), כלפי צדדים שלישיים. בכוונת החברה לפעול לביטול הערבויות שהועמדו על-ידי בעלי השליטה כאמור (לרבות בדרך של העמדת בטוחות אחרות על ידי החברה לטובת צדדים שלישיים). לפרטים נוספים ראה סעיף 8.2.3 לתשקיף.

לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות שנקבע בין בעלי השליטה לבין החברה ראה סעיף 6.2.4 לתשקיף.

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד, כלפי בנק זר שהעמיד לה מימון, ראו סעיף 6.14.6.1 לתשקיף.

למועד התשקיף החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעותו בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווחים"). למועד התשקיף, החליטה החברה לאמץ את כלל ההקלות הניתנות ל"תאגיד קטן", ואשר מפורטות בתקנות הדיווחים, קרי: (א) ההקלה לענין צירוף הערכת שווי מהותית מאוד [תקנה 5(ב)(1) לתקנות הדיווחים]; (ב) ההקלה לענין צירוף דוחות כספים של חברה כלולה [תקנה 5(ב)(2) לתקנות הדיווחים]; (ג) ההקלה לענין הדיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית [תקנה 5(ב)(4) לתקנות הדיווחים]; ו-(ד) ההקלה לענין פטור מצירוף דוחות רבעוניים [תקנה 5(ב)(5) לתקנות הדיווחים].

סך כל הוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר בבורסה יבוצעו בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

חתימים מתמחרים: בהתאם לנדרש על פי תקנה 11(א)(1) (א) לתקנות ההצעה, הצעת החברה והמציעים על פי תשקיף זה תובטח בחלקה (25%) לפחות בחיתום, כאשר אפסילון חיתום והנפקות בע"מ ופועלים אי.בי.אי. - חיתום והנפקות בע"מ מיועדות לשמש כחתימים מתמחרים (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך) (להלן: "**החתימים המתמחרים**"). החתימים המתמחרים צפויים לחתום על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור ויראו בחתימתם כאמור, ככל ותיעשה, כחתימה על התשקיף. פרטי הסכם החיתום יובאו במסגרת ההודעה המשלימה. לפרטים ראו סעיף 2.14 לתשקיף.

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.
עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

תאריך התשקיף: 2 בפברואר 2021

תוכן העניינים

פרק 1 - מבוא	1-א
1.1 כללי	1-א
1.2 היתרים ואישורים לרישום ניירות הערך על-פי התשקיף	1-א
1.3 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	3-א
1.4 מדד טק-עלית	3-א
1.5 הון החברה	4-א
פרק 2 - פרטי ההצעה	1-ב
2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור	1-ב
2.2 אופן הצעת ניירות ערך לציבור	3-ב
2.3 תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור	3-ב
2.4 תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה	3-ב
2.5 תיאור ההצעה לציבור - הצעה לא אחידה והצעה אחידה (ככל ותהיה)	4-ב
2.6 חיתום והפצה	5-ב
2.7 נותני שירותים נוספים	5-ב
2.8 מכתבי הקצאה ותעודות	5-ב
2.9 רישום למסחר בבורסה	6-ב
2.10 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	7-ב
2.11 הימנעות מדילול הון	7-ב
2.12 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף	8-ב
2.13 ההודעה המשלימה	12-ב
2.14 ריכוז, חיתום והפצה	13-ב
2.15 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	14-ב
פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו	1-ג
3.1 הון המניות של החברה	1-ג
3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות	1-ג
3.3 הקצאות מניות ואופציות לא סחירות	2-ג
3.4 המחזיקים בהון החברה	3-ג
3.5 בעלי השליטה בחברה	5-ג
3.6 הסכמים בין בעלי המניות	5-ג
3.7 נתונים בדבר הון עצמי ורווח למניה	6-ג
3.8 חסימת ניירות ערך	7-ג
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	1-ד
• נספח א לפרק 4 - תקנון החברה	
פרק 5 - תמורת ההצעה	1-ה
5.1 תמורת ההנפקה	1-ה
5.2 יעוד תמורת ההנפקה	1-ה
5.3 חיתום	1-ה
5.4 סכום מינימלי	1-ה
פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד	1-ו
<u>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</u>	
6.1 הגדרות	1-ו
6.2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	5-ו
6.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	15-ו
6.4 חלוקת דיבידנדים	15-ו

תוכן העניינים (המשך)

חלק שני - מידע אחר

16-ו.....	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות.....	6.5
19-ו.....	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	6.6

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

29-ו.....	התחום הפוטו-וולטאי בישראל.....	6.7
29-ו.....	מידע כללי על תחום הפעילות.....	6.7.1
29-ו.....	מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו.....	6.7.2
42-ו.....	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו.....	6.7.3
43-ו.....	שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות.....	6.7.4
43-ו.....	גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם.....	6.7.5
44-ו.....	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות.....	6.7.6
45-ו.....	תחליפים למוצרי הפעילות והשינויים החלים בהם.....	6.7.7
45-ו.....	מוצרים ושירותים.....	6.7.8
46-ו.....	פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים.....	6.7.9
46-ו.....	פרויקטים עיקריים של הקבוצה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל.....	6.7.10
48-ו.....	לקוחות.....	6.7.11
50-ו.....	שיווק והפצה.....	6.7.12
50-ו.....	תחרות.....	6.7.13
51-ו.....	עונתיות.....	6.7.14
51-ו.....	כושר יצור.....	6.7.15
51-ו.....	חומרי גלם, ציוד וספקים.....	6.7.16

53-ו.....	תחום הפעילות של ייצור חשמל באנרגיה הפוטו-וולטאית בספרד.....	6.8
53-ו.....	פעילות החברה בתחום הפעילות.....	6.8.1
61-ו.....	התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות.....	6.8.2
61-ו.....	גורמי הצלחה קריטיים.....	6.8.3
61-ו.....	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים.....	6.8.4
61-ו.....	תחליפים למערכות החשמל ושינויים החלים בהם.....	6.8.5
61-ו.....	לקוחות.....	6.8.6
61-ו.....	שיווק והפצה.....	6.8.7
61-ו.....	עונתיות.....	6.8.8
61-ו.....	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות.....	6.8.9

62-ו.....	אחר – פעילויות נוספות המבוצעות על ידי החברה נכון למועד התסקיף.....	6.9
62-ו.....	ייזום פרויקט אגירה במתח עליון.....	6.9.1
64-ו.....	מתן שירותי ייעוץ.....	6.9.2

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

66-ו.....	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....	6.10
66-ו.....	הון אנושי.....	6.11
68-ו.....	הון חוזר.....	6.12
68-ו.....	ביטוח.....	6.13
68-ו.....	מימון.....	6.14
77-ו.....	מיסוי.....	6.15
77-ו.....	הסכמים מהותיים.....	6.16
83-ו.....	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	6.17
84-ו.....	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד.....	6.18
87-ו.....	הליכים משפטיים.....	6.19
88-ו.....	התקשרויות לאחר תאריך המאזן.....	6.20
94-ו.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	6.21

תוכן העניינים (המשך)

צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	6.22
דיון בגורמי סיכון.....	6.23
חברות בנות וקשורות.....	6.24
דוח דירקטוריון.....	6.25
פרק 7 - ניהול החברה	1
דירקטוריון החברה.....	7.1
נושאי משרה בכירה.....	7.2
מורשי חתימה עצמאיים.....	7.3
הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים.....	7.4
פרטים נוספים.....	7.5
פרק 8 - בעלי עניין בחברה	1
תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה.....	8.1
עסקאות עם בעל השליטה.....	8.2
פטור שיפוי וביטוח.....	8.3
החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי עניין.....	8.4
נספח א' - מדיניות התגמול של החברה	15
פרק 9 - דוחות כספיים	1
מכתב הסכמה להכללה רואי חשבון	
<ul style="list-style-type: none"> • דוחות כספיים מאוחדים של החברה פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקרים) • דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקרים) • דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקרים) • דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקרים) • דוחות כספיים תמציתיים ביניים פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקרים) 	
דוח אירועים	
אישור הכללה מעריך שווי	
<ul style="list-style-type: none"> • הערכת שווי בנושא "הקצאת עלות רכישה PPA – סרגוסה ישראל בע"מ למועד 31 ביולי 2020" • הערכת שווי בנושא "שערוך רכוש קבוע במסגרת יישום מודל הערכה מחדש ברמלה למועד 1 בינואר 2019" וכן בנושא "שערוך רכוש קבוע במסגרת יישום מודל הערכה מחדש בבית השיטה למועד 31 במאי 2019" • הערכת שווי בנושא "הקצאת עלות רכישה PPA – חימין השקעות 2 למועד 23 בדצמבר 2020" 	
פרק 10 - פרטים נוספים	1
חוות דעת עורך דין.....	10.1
הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם.....	10.2
עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים.....	10.3
הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים.....	10.4
עיון במסמכים.....	10.5
הערכות שווי.....	10.6
פרק 11 - חתימות	1

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 26 ביוני 2019 לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") כחברה פרטית בערבון מוגבל בשם די אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ, וביום 14 בספטמבר 2020 שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

לתיאור שינוי המבנה המבוצע בקבוצת סולאיר אשר בכפוף לכניסתו לתוקף תועבר לחברה, רטרואקטיבית ליום 30 בספטמבר 2020, פעילות בתחום הייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת (להלן: "שינוי המבנה"), ראה סעיפים 1.5.3 ו-6.2.1 לתשקיף.

*

עם כניסתו לתוקף של שינוי המבנה, בעלת השליטה בחברה תהא הגב' פאולה וילין שגב, אשר יחד עם מר עודד עין דור (שעם כניסתו לתוקף של הליך שינוי המבנה יכהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה, רטרואקטיבית ליום 30 בספטמבר 2020) הינם "המציעים" בהצעת המכר מכוח תשקיף זה (בנוסף להצעת החברה), כמפורט בפרק 2 לתשקיף זה (להלן: "המציעים" ו-"הצעת המכר", בהתאמה). מניות החברה שתונפקנה על ידי החברה על פי תשקיף זה וכן מניות החברה שתוצענה על ידי המציעים על פי תשקיף זה תקראנה להלן ביחד: "המניות המוצעות".

*

הצעת החברה והמציעים של ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעת ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.

*

עם השלמת ההצעות כאמור (ככל ותושלמנה) על-פי תשקיף זה תהפוך החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות. כמו כן, החל מאותו מועד יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") והתקנות שהותקנו מכוחו.

*

1.2. היתרים ואישורים לרישום ניירות הערך על פי התשקיף להשלמה

החברה והמציעים קיבלו את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת מניות החברה על פי תשקיף זה (להלן: "התשקיף"), להנפקתן ולפרסום התשקיף.

*

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבן של המניות המוצעות.

*

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לפיו המניות הרגילות הקיימות בהון החברה נכון למועד תשקיף זה והמניות המוצעות על פי תשקיף זה (להלן ביחד: "ניירות הערך המוצעים"), עומדות בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף להשלמה זה ורישומם למסחר יהיה כפוף בין היתר לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 2.9.2 להלן, על-פי הודעה משלימה, אשר תפורסם על-ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הודעה משלימה" ו-"הודעה משלימה", לפי העניין), כאמור בסעיף 2.13 לתשקיף.

הרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה, בקיום שווי ושיעור החזקות ציבור מינימאלי במניות החברה ובהון עצמי מינימאלי, כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כמפורט בסעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 לתשקיף¹.

*

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף להשלמה או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה או על המחיר בו הם מוצעים.

*

מלבד קבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 2.9.2 לתשקיף, ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה כפופות לכך שלפני הרישום למסחר של מניות החברה המוצעות על פי תשקיף זה: (1) תפרסם החברה הודעה משלימה כמפורט בפרק 2 לתשקיף זה; (2) יושלם הליך שינוי המבנה והעברת הפעילות²; (3) יושלם פיצול כל מניה הקיימת בהון המונפק והנפרע של החברה ל-100,000 מניות והון המניות הרשום של החברה יוגדל ל-40,000,000 מניות (כאשר בדו"ח המידי על תוצאות ההנפקה והצעת המכר ולפני הרישום למסחר, תודיע החברה על השלמת הליך שינוי המבנה ועל ביצוע פעולת הפיצול והגדלת ההון הרשום האמורות).

אין באישור הבורסה לתשקיף להשלמה זה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על-פי ההודעה המשלימה.

על אישור בקשה לרישום למסחר על-פי הודעה משלימה כאמור יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה כאמור לעיל.

*

ההודעה המשלימה תפורסם לאחר פרסום תשקיף זה.

התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה על ידי הציבור תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

התקופה להגשת הזמנות תחל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסומה של טיוטת תשקיף החברה מיום 26 בינואר 2021³. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הצעה"), תחל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11א(1) לתקנות הצעה, לא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 17 באפריל 2021) או - 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכר הציבורי, ככל שיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

¹ יובהר, כי במידה ולא התקיימו מלוא התנאים האמורים, אזי ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה תבוטלה.
² לפרטים אודות הליך שינוי המבנה והתנאים המתלים בהם הוא מותנה ראה סעיף 6.2.1 לתשקיף. יובהר כי במידה ולא התקיימו מלוא התנאים האמורים, אזי ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה תבוטלה.
³ התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה.

1.3. היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

החברה והמציעים קיבלו את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה (להלן: "תשקיף המדף") באמצעות דוחות הצעת מדף, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף המדף.

*

הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 23 א(ו) לחוק ניירות ערך תעשה על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך, התשס"ו-2005) (להלן: "תקנות הצעת מדף") ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה").

*

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס למניות רגילות, מניות בכורה⁴, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי ביחד ולהלן: "ניירות הערך") אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

*

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת המדף.

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר והרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

*

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דו"ח הצעת המדף.

1.4. מדד טק-עלית

כפי שנמסר לחברה מהבורסה, ייתכן והחברה תיכלל במדד תל-אביב טק-עלית לאחר רישום ניירות הערך שלה למסחר, בכפוף למספר תנאים, שהעיקריים שבהם: (א) שווי החזקות הציבור בתחילת יום המסחר הראשון של מניות החברה בבורסה יעמוד על 20 מיליון ש"ח לפחות; (ב) שיעור החזקות הציבור בתחילת יום המסחר כאמור לא יפחת מ-10%; (ג) שווי השוק של מניות החברה במועד הרישום למסחר לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח; (ד) המחיר למניה על פי התשקיף להשלמה וההודעה המשלימה לא יפחת מ-50 אגורות; (ה) מניית החברה הינה מניה ישראלית ואינה רשומה למסחר בבורסה נוספת. לפיכך,

⁴ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

בהתחשב במאפייני החברה, במבנה ההנפקה ובהיקפה, ייתכן מצב בו תיכלל החברה במדד תל-אביב טק-עילית. ככל ואם תעמוד החברה בתנאים האמורים לעיל ותיכלל במדד תל-אביב טק-עילית, תוכל החברה לבחור ולאמץ אלו מן ההקלות המנויות בתקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמנויותיו כלולות במדד ת"א טק-עילית), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות טק-עילית") וכמפורט להלן:

א. בתקופת ההקלות⁵, החברה תהנה מהקלות הניתנות ל"תאגיד קטן" אף אם לא תחשב תאגיד קטן, כהגדרת מונח זה בסעיף ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

ב. בתקופת ההקלות, החברה תהיה פטורה מלצרף הצהרת מנהלים על הבקרה הפנימית, כמפורט בסעיף 9ב(ד) לתקנות הדוחות.

ג. בתקופת ההקלות, ביחס לדוחות רבעוניים, החברה תהיה פטורה מלתת גילוי אודות שינויים בעסקי החברה ביחס לדוח התקופתי כאמור בתקנה 39א לתקנות הדוחות; מלצרף דוחות ביניים ומידע פיננסי של חברה כלולה, כאמור בסעיפים 44 ו-44א לתקנות הדוחות; וכן מלצרף דוח דירקטוריון רבעוני, כאמור בתקנה 48 לתקנות הדוחות. החברה תצרף דוח אשר יפרט את ההתפתחויות העיקריות במצב ענייני החברה בתקופת הביניים ובתקופה המצטברת מתום שנת הדיווח האחרונה.

ד. כמו כן ובהתאם להוראות סעיף 35לב(ד) לחוק ניירות ערך - אם וככל שניירות הערך של החברה יירשמו למסחר בבורסה בחו"ל כאמור בסעיף 35לב לחוק ניירות ערך, לא תידרש החברה לקבל את הסכמת מחזיקי ניירות הערך שלה, כאמור בסעיף 35לב(ג) לחוק ניירות ערך, על מנת לעבור ולדווח בהתאם להוראות פרק ה' לחוק ניירות ערך.

יובהר כי נכון למועד תשקיף זה, החברה אינה נכללת ו/או קיבלה הודעה כי תיכלל במדד תל-אביב טק-עילית ואין כל ודאות כי תעמוד בתנאים שפורטו לעיל. כמו כן, החברה טרם קיבלה החלטה האם לאמץ אלו מן ההקלות המנויות לעיל ו/או בתקנות טק-עילית.

1.5. הון החברה

1.5.1. הון המניות של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

סוג המניות	כמות מניות בהון הרשום	כמות מניות בהון המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא)
מניות רגילות ללא ע.נ.	11,000,000	100

⁵ התקופה ממועד ההנפקה לראשונה לציבור עד קרות אחד מאלה, לפי המוקדם: (1) תום השנה שבמהלכה יחלפו חמש שנים ממועד ההנפקה הראשונה לציבור; ו- (2) תום השנה שבמהלכה שווי השוק הממוצע של התאגיד בתשעים הימים שקדמו לתום אותה שנה, עלה על מיליארד ש"ח.

1.5.2. הון המניות של החברה לפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה ולפני הרישום למסחר⁶

סוג המניות	כמות מניות בהון הרשום	כמות מניות בהון המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא)
מניות רגילות ללא ע.נ.	40,000,000	10,000,000

1.5.3. ההון העצמי פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח)

הון מניות	7-
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	22,349
קרן בגין מדידה מחדש של תכניות להטבה מוגדרת	(137)
קרן הון מהפרשי תרגום	(542)
קרן הערכה מחדש	4,183
עודפים (יתרת הפסדים)	(37,823)
סה"כ הגירעון בהון מיוחס לבעלי שליטה	(11,970)
זכויות שאינן מקנות שליטה	511
סה"כ גירעון בהון	(11,459)

ההון העצמי פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח) בעקבות עליה לשליטה בחברת Himin Investment 2, S.L. ובחברת Alizarsun S.L.U

ההון העצמי פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח), לאחר עליה לשליטה בחברת Himin Investment 2, S.L. ובחברת Alizarsun S.L.U (כמפורט בסעיפים 6.8.1.1 ו-6.16.3.2 לתשקיף), ובהתעלם מתוצאותיה הכספיות השוטפות של החברה לאחר יום 30 ביוני 2020, הינו כדלקמן:

הון מניות	11-
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	22,349
קרן בגין מדידה מחדש של תכניות להטבה מוגדרת	(137)
קרן הון מהפרשי תרגום	(543)
קרן הערכה מחדש	4,183
עודפים (יתרת הפסדים)	6,635
סה"כ הון מיוחס לבעלי שליטה	32,487
זכויות שאינן מקנות שליטה	45,650
סה"כ הון	78,137

⁶ הנתונים בסעיף זה הינם בהנחת פיצול כל מניה הקיימת בהון המונפק והנפרע של החברה ל-100,000 מניות והגדלת הון המניות הרשום של החברה ל-40,000,000 מניות, כמפורט בסעיף 3.2 לתשקיף. עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול (לפרטים ראה סעיף 6.2.1 לתשקיף) (ובכל מקרה לפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה והרישום למסחר של מניות החברה), יבוצע פיצול המניות האמור, ולאחריו מניות המהוות כ-1.19% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה תועברנה ממר אלון שגב לגב' פאולה וילין שגב ומניות המהוות כ-8.81% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה תועברנה ממר אלון שגב על שם נאמן בנאמנות עבור מר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה. לפרטים נוספים בענין זה ראה סעיפים 1.5.3 ו-6.2.1 לתשקיף.

⁷ מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

שינוי מבנה בקבוצת סולאיר

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם הסכם (להלן בסעיף זה: "הסכם הפיצול") בין החברה, רה סולאר בע"מ [חברה פרטית שבשליטת (100%) הגב' פאולה וילין שגב⁸ (להלן: "רה סולאר" ו-"פאולה", בהתאמה)], סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר ישראל") [חברה פרטית שנכון למועד זה 90.01% מהונה מוחזקים על ידי רה סולאר ואילו 9.99% מהונה מוחזקים בנאמנות עבור מר עודד עין דור⁹ (להלן "עודד")], פאולה, עודד ומר אלון שגב¹⁰, במסגרתו עתידה סולאיר ישראל להעביר לחברה, מכוח הוראות סעיף 105 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), את מרבית פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת (להלן בסעיף זה: "הפעילות המועברת"), בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020, כאשר קודם לכן, תמוזג פעילות רה סולאר לתוך סולאיר ישראל מכוח הסכם שנחתם ביניהן ובהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הסכם המיזוג"). עם השלמת ההסכמים האמורים (ככל ויושלמו) ובסמוך לפני ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה, צפויה פאולה להחזיק במניות המהוות כ-91.19% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה ואילו עודד צפוי להחזיק במניות המהוות כ-8.81% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (עם זאת יובהר כי בהתאם להסכם בעלי המניות שנחתם בין פאולה ועודד ואשר מתואר בסעיף 3.6 לתשקיף, התחייב עודד שלא לעשות שימוש בזכויות ההצבעה שלו באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה החל ממועד השלמת ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה וכל עוד הסכם בעלי המניות האמור הינו בתוקף).

לפרטים מלאים אודות הסכם הפיצול והסכם המיזוג, המגבלות שיחולו מכוחם של החברה והתנאים המתלים בהם מותנית כניסתם לתוקף של הסכם הפיצול והסכם המיזוג¹¹, ראה סעיף 6.2.1 לתשקיף. יצוין כי החברה תרכוש את הפעילות המועברת מסולאיר ישראל AS-IS Where Is-ו, מבלי שסולאיר ישראל תעניק לחברה כל שיפוי בגין הפעילות המועברת.

ההון העצמי פרופורמה המפורט בסעיף 1.5.3 זה לעיל משקף את העברת הזכויות כאמור מסולאיר ישראל, כאילו התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1) בינואר, 2017) או במועד רכישת הנכסים, לפי המאוחר.

לפרטים אודות ההנחות העיקריות בבסיס הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ראו ביאור 19(3) לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה As Pooling של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצ"ב בפרק 9 לתשקיף זה.

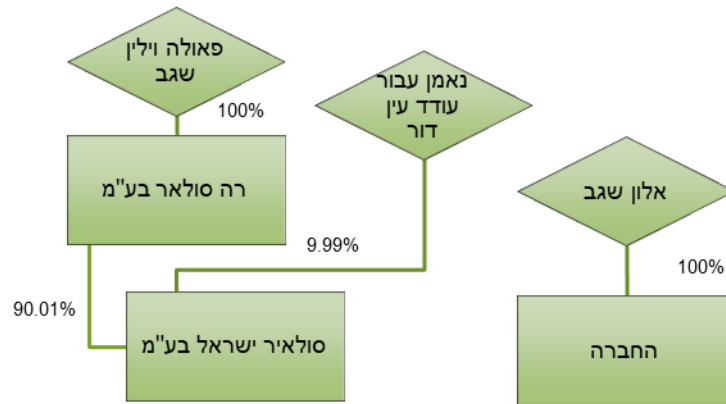
להלן תרשימים המציגים את מבנה ההחזקות בקבוצה: (1) לפני הליך שינוי המבנה; (2) לאחר מיזוגה של רה סולאר לתוך סולאיר ישראל; (3) לאחר העברת הפעילות המועברת לחברה והשלמת הליך שינוי המבנה ולפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה:

⁸ אשר החל מיום 30 בספטמבר 2020 מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה.
⁹ סמנכ"ל הפיתוח העסקי של סולאיר ישראל, אשר בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, יכהן, רטרואקטיבית מיום 30 בספטמבר 2020, כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה.

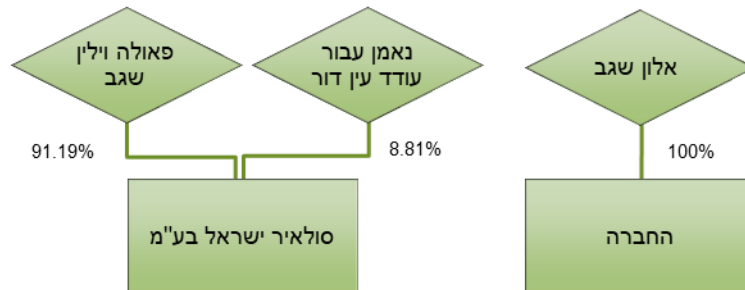
¹⁰ מר שגב, שהינו בן זוגה של פאולה, מחזיק במלוא מניות החברה נכון למועד התשקיף, מכהן כיו"ר דירקטוריון סולאיר ישראל וכדירקטור בחברה (החל ממועד הקמתה) ומכהן החל מיום 30 בספטמבר 2020 גם כסמנכ"ל החברה.

¹¹ לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לצורך פרסום תשקיף זה, אשר על פיו מניות החברה תירשמה למסחר בבורסה והפיכת החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, וכן עמידתה בתנאי תקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב לעניין רישום מניותיה לראשונה למסחר.

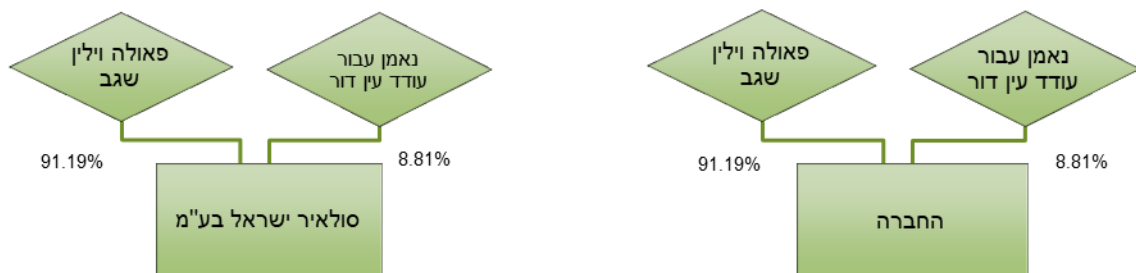
שלב ①
לפני הליך שינוי מבנה



שלב ②
ביצוע המיזוג



שלב ③
לאחר העברת הפעילות המועברת לחברה והשלמת הליך שינוי המבנה ולפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה



פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה על-ידי החברה והמציעים, לציבור, תבצע על-פי תשקיף זה והודעה משלימה, וזאת מכוח תקנות הודעה משלימה (להלן: "ההודעה המשלימה"). ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור על-פי ההודעה המשלימה ככל ותפורסם כאמור.

ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה למשקיעים המוסדיים [כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה")], תוצענה בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף. הודעה משלימה תפורסם והמכרז הציבורי במחיר ליחידה יערך לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 17 באפריל 2021 או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. ככל וההודעה המשלימה תפורסם ו/או המכרז ייערך במועדים מאוחרים למועד האמור לעיל, תידרש החברה להגיש בקשה לתיקון תשקיף טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. ההצעה על-פי תשקיף זה תובטח, במלואה או בחלקה, בחיתום על-ידי קונסרציום חתמים בניהול אפסילון חיתום והנפקות בע"מ ופועלים אי.בי.אי - חיתום והנפקות בע"מ (להלן ביחד: "החתמים המתמחרים"), הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. החתמים המתמחרים יחתמו על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתם כאמור כחתימתם על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.14 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות, בין היתר, על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה, תקנון והנחיות הבורסה (להלן: "הוראות הבורסה"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול האמור:

- (1) יחולו על הצעת ניירות הערך על-פי ההודעה המשלימה הוראות הבורסה כפי שהיו במועד ההודעה המשלימה;
- (2) יפורט במסגרת ההודעה המשלימה השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה (לגבי ניירות הערך המוצעים) לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור

2.1.1 ההצעה לציבור תבצע במסגרת ההודעה המשלימה לתשקיף זה, ובמסגרתה יוצעו לציבור ניירות הערך הבאים:

א. החברה תציע לציבור בדרך של הנפקה, 2,250,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא נקוב, של החברה (להלן: "מניות ההנפקה").

ב. המציעים יציעו לציבור, בדרך של הצעת מכר, סך כולל של 250,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא נקוב, של החברה (להלן: "מניות המכר"), כאשר חלקו של כל מציע במניות המכר יהא זהה לשיעור החזקותיו במניות החברה בסמוך לפני ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה.

מניות ההנפקה ומניות המכר תקראנה להלן ביחד: "המניות המוצעות" או "ניירות הערך" או "ניירות ערך המוצעים".

2.1.2 לאחר פרסומו של התשקיף, יפרסמו החברה והמציעים הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.13 להלן בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף כמפורט בסעיף 2.13 להלן, לרבות, חיתום, התחייבויות משקיעים מוסדיים, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים, וכיוצ"ב.

הליך שינוי המבנה יבוצע לאחר פרסום ההודעה המשלימה, בכפוף להתקיימות כלל התנאים המתלים שנקבעו (ואשר מפורטים בסעיף 6.2.1 לתשקיף) ובכל מקרה לפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה.

2.1.2 להלן פרטים אודות המציעים (לעיל ולהלן: "המציעים"):

א. הגב' פאולה וילין שגב, יו"ר דירקטוריון החברה, אשר עם כניסתו לתוקף של שינוי המבנה המתואר בסעיפים 1.5.3 ו-6.2.1 לתשקיף ועובר לביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, תהא בעלת השליטה בחברה מכוח החזקתה ב-9,119,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה, אשר תהווה כ-19.91% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, וזאת בעקבות שינויים בהון המניות של החברה, כמפורט בסעיף 3.2 לתשקיף זה.

ב. מר עודד עין דור, בעל עניין בחברה, אשר עם כניסתו לתוקף של הליך שינוי המבנה האמור יכהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה ויחזיק עובר לביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, ב-881,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה, אשר תהווה כ-8.81% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, וזאת בעקבות שינויים בהון המניות של החברה, כמפורט בסעיף 3.2 לתשקיף זה [עם זאת יובהר כי בהתאם להסכם בעלי המניות שנחתם בין הגב' וילין שגב ומר עין דור, ואשר מתואר בסעיף 3.6 לתשקיף, התחייב מר עין דור שלא לעשות שימוש בזכויות ההצבעה שלו באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה החל ממועד השלמת ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה וכל עוד הסכם בעלי המניות האמור הינו בתוקף] (להלן: "התחייבות עודד להימנעות מהצבעה"). יצוין כי החזקות מר עין דור במניות החברה מוחזקות בפועל באמצעות נאמן וזאת בהתאם לאמור בסעיף 3.3.1 לתשקיף זה.

עם השלמת ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, בהנחת היענות מלאה למניות המוצעות (לרבות מניות המכר) ובהתחשב בהתחייבות עודד להימנעות מהצבעה (כהגדרת המונח לעיל), תחזיק הגב' וילין שגב ב-8,891,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה, אשר תהווה כ-72.58% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ו-78.05% מזכויות ההצבעה בה ואילו מר עין דור יחזיק (באמצעות נאמן כאמור) ב-859,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה, אשר תהווה כ-7.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ואשר, לאור התחייבות עודד להימנעות מהצבעה, לא תקנינה לו זכויות ההצבעה בחברה.

מניות המכר תועברנה לרוכשיהן כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד וזכות אחרת של צד ג'.

לפרטים נוספים אודות החזקות המציעים במניות החברה כאמור לעיל, ראו פרק 3 לתשקיף זה.

לפרטים אודות הסכמות בין החברה והמציעים בקשר עם הצעת מניות ההנפקה ומניות המכר ראו סעיף 2.15 להלן.

2.2 אופן הצעת ניירות ערך לציבור

ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, מוצעים על-ידי החברה והמציעים בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים כאמור בסעיף 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כפי שיפורט כדלקמן.

ניירות הערך יוצעו לניצעים המוסדיים ב-25,000 יחידות (להלן: "היחידות"), בהצעה לא אחידה ובמחיר אחד ליחידה, כשהרכב כל יחידה ומחיר היחידה הינם כדלקמן:

<u>מחיר</u>	<u>הרכב היחידה</u>
4,800 ש"ח	100 מניות רגילות במחיר של 48 ש"ח למניה
4,800 ש"ח*	סה"כ המחיר ליחידה

* כל היחידות תימכרנה לניצעים המוסדיים במחיר ליחידה של 4,800 ש"ח, ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה, ככל שיהיו).

החברה והמציעים יהיו רשאים למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, כמפורט להלן.

החברה והמציעים יהיו רשאים לבטל את הצעת ניירות הערך בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים, מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה ולמציעים כבטלות.

2.3 תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור

המניות המוצעות על-פי תשקיף זה, תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. המניות המוצעות והמניות הקיימות בהון החברה תרשמנה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה לרישומים") ותזכינה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על-ידי החברה לאחר תאריך התשקיף.

הזכויות הנלוות למניות המוצעות מתוארות בפרק 4 לתשקיף.

2.4 תנאים מתלים להשלמת ההצעה על-פי תשקיף זה

השלמת ההצעה על-פי תשקיף זה ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה, מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור), בהתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.9 להלן וכן בהתקיימות יתר התנאים שפורטו בסעיף 1.2 לתשקיף.

2.5 תיאור ההצעה לציבור - הצעה לא אחידה והצעה אחידה (ככל ותהיה)

2.5.1 כללי

ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור כאמור במסגרת מכרז בהצעה לא אחידה, ב-25,000 יחידות, באופן המפורט בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כך שכל יחידה מכילה מספר שווה של מניות מוצעות.

לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, הצעה לא אחידה זו תובטח בחיתום של לפחות 25% מניירות הערך המוצעים לפי התשקיף והניצעים בהצעה לא אחידה יהיו משקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה. עם זאת, החברה והמציעים יהיו רשאים למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך לניצעים בהצעה לא אחידה ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל - יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

במידה והחתמים יידרשו לממש את התחייבותם החיתומית על פי הסכם החיתום, באופן כזה שלאחר רכישת ניירות הערך כתוצאה ממימוש כאמור יהפכו החתמים לבעלי ענין בחברה, כך שהחברה לא תעמוד בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לשווי ושיעור אחזקות ציבור מינימאליים הנדרשים מחברה חדשה מסוגה לצורך רישום מניותיה למסחר בבורסה, תבטל ההנפקה וניירות הערך של החברה לא ירשמו למסחר.

2.5.2 התקופה להגשת בקשות

התקופות להגשת בקשות על-פי תשקיף זה, תפורטנה במסגרת ההודעה המשלימה.

2.5.3 עובר לפרסום התשקיף ולאחר פרסומו, ינוהל הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתמים המתמחרים. החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור. הקצאת המניות המוצעות בין המשקיעים המוסדיים תיקבע לפי שיקול דעתה של החברה, לאחר היוועצות בחתמים המתמחרים.

2.5.4 הקצאת היחידות במסגרת הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים

לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, היחידות המוצעות תוקצינה למזמינים בהצעה לא אחידה לפי שיקול דעתה של החברה, לאחר היוועצות בחתמים המתמחרים. במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות שתוקצה לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו של חתם להצעה (בין שנמכרו לו על-ידי החתם המנוי בקבוצתו ובין שנמכרו לו על-ידי חתם או מפיץ אחר), או בקבוצת מפיץ, או שהשקעותיהם מנוהלות על-ידי קבוצתו, על 5% מכמות היחידות שנמכרה בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור על-ידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם כאמור, גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מכמות היחידות המוצעות. "קבוצת חתם" או "קבוצת מפיץ", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות אופן הצעה לציבור. כל היחידות תימכרנה למשקיעים במחיר אחיד ליחידה, שהינו המחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה (להלן בסעיף זה: "המחיר האחיד"), ללא כל הנחה או הטבה מעבר לעמלות הפצה למפיצים כפי שמפורטות בפרק זה ו/או כפי שתפורסמה בהודעה המשלימה.

2.5.5 הזמנת והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור

החברה והמציעים יהיו רשאים למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה. כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע, תהא לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לכל. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז לציבור כאמור לעיל, ייוצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, ירכשו ע"י רכז ההנפקה, פועלים אי.בי.אי. - חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "רכז ההנפקה"), במחיר ליחידה שנקבע.

סך כל ניירות הערך המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן: (1) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים נמוך מ-100 מיליון שקלים חדשים - 15% מהכמות המוצעת; (2) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים הינו 100 מיליון שקלים חדשים ומעלה - 25% מהכמות המוצעת.

2.6 חיתום והפצה

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה תבצע בדרך של הצעה לא אחידה על-פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, וככזו תובטח ההצעה הלא אחידה בחיתום של לפחות 25% מההצעה. עיקרי הסכם החיתום לרבות שמות החתמים המתמחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, יפורטו בהודעה המשלימה.

2.7 נותני שירותים נוספים

במסגרת ההודעה המשלימה יינתן גילוי אודות זהות נותני השירותים הנוספים (לפי העניין) בגין ההנפקה, תפקידם והעמלה ו/או השכר אותו הם זכאים לקבל, וכן גילוי לגבי ניגודי עניינים פוטנציאליים, אם וככל שיהיו.

2.8 מכתבי הקצאה ותעודות

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה. התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה:

א. החברה תודיע במסגרת דיווח על תוצאות ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה אודות כמות מניות ההנפקה וכמות מניות המכר (על פי החלוקה בין המציעים) שנענו במסגרת ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה. בנוסף, תודיע החברה במסגרת הדיווח האמור על כניסתו לתוקף של הליך שינוי המבנה (כמפורט בסעיפים 1.5.3 ו-6.2.1 לתשקיף) ועל פיצול המניות הקיימות בהונה המונפק והנפרע והגדלת הון המניות הרשום של החברה (כמפורט בסעיף 3.2 לתשקיף), אשר ייכנסו לתוקף בטרם תבוצענה ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה;

ב. החברה והמציעים יעבירו למבקשים, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, כשהם נקיים ומשוחזרים מכל שיעבוד, משכון, עיקול, עיכבון, חוב, התחייבות, מגבלה, זכות קדימה, זכות סירוב, זכות הצטרפות, אופציה וכל זכות צד ג' אחרת ו/או נוספת כלשהי, על-ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים של החברה, כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על-ידי רכז ההנפקה, לחברה ולמציעים (כל אחד לפי חלקו), ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאשר בסעיף 2.9 להלן.

יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים, טרם הועברה לחברה ולמציעים מלוא תמורת ההנפקה והצעת המכר, תדווח החברה בסמוך למועד ההקצאה דיווח על שינויים בהון המונפק, בו מצוין כי טרם נתקבלה תמורת ההנפקה והצעת המכר. עם קבלת תמורת ההנפקה והצעת המכר במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה והמציעים או בידי החברה והמציעים, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון, בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה והצעת המכר. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים, לא ניתן לרושם למסחר בבורסה.

תעודות המניות תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין, ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי המבקש של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.

בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות הקיימות בהון החברה והמניות המוצעות לציבור על-פי תשקיף זה, תירשמה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים. כמו כן, מניות חדשות שתנפיק החברה, לרבות מניות שתינבענה מהמרת ניירות ערך המירים למניות שתנפיק החברה, ככל שתנפיק, תירשמה על שם החברה לרישומים של החברה.

2.9 רישום למסחר בבורסה

2.9.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, המאשר, כי המניות המוצעות לציבור על-פי תשקיף זה והמניות הקיימות בהון החברה (להלן ביחד: "ניירות הערך המוצעים"), עומדות בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו.

2.9.2 טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים.

אישור הבורסה לרישום למסחר בה של ניירות הערך המוצעים, ינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה כמפורט בסעיף 2.13 להלן.

תוך שני (2) ימי עסקים לאחר יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על-פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך המוצעים, בכפוף לאמור בסעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 להלן ובכפוף לכך שיתקיימו גם יתר התנאים שבהתקיימותם מותנה ביצוע ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה, המפורטים בסעיף 1.2 לתשקיף.

2.9.3 על-פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים מותנה בכך ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר, לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה וכן בעמידה בהון עצמי מינימאלי (ככל שיידרש) על פי החלופה הרלוונטית בהתאם לפרקים ו' ו-ז' להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה.

למועד התשקיף, הרישום למסחר בבורסה של ניירות ערך המוצעים בהתאם לחלופה ב', מותנה בכך ששווי החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-30 מיליון ש"ח (ובכלל זה לפחות 20 מיליון ש"ח שווי החזקות ציבור הנובעים מהנפקה לציבור על פי תשקיף זה) וששיעור החזקות הציבור לאחר הרישום למסחר יעמוד על 20% לפחות¹. כמו כן, הרישום למסחר בהתאם לחלופה כאמור מותנה גם בכך שההון העצמי, כהגדרתו בתקנון הבורסה, לאחר הרישום למסחר הינו לפחות 35 מיליון ש"ח. לפירוט בדבר ההון העצמי פרפורמה של החברה, ראו סעיף 1.5.3 בפרק 1 לעיל.

2.9.4 כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיותיה, מותנה רישום למסחר של ניירות הערך המוצעים, בכך שמספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות מאה (100) מחזיקים, ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות. עם זאת, לאור העובדה שהחברה התקשרה ביום 12 בינואר 2021 בהסכם עם שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן: "עושה השוק") כעושה שוק² למניותיה, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות, ממאה (100) מחזיקים לשלושים וחמישה (35) מחזיקים. בסעיף זה "מחזיק" - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש כאמור לעיל, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי החזקה המזערי למחזיק כאמור.

עיקרי ההתקשרות עם עושה השוק

בהתאם להסכם שנחתם עם עושה השוק, ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות לפיו, החלטות דירקטוריון הבורסה והוראות הדין. ביום 13 בינואר 2021, קיבל עושה השוק את אישור הבורסה לפעול כעושה שוק במניות הרגילות של החברה. להלן עיקרי הסכם עשיית השוק:

א. בתמורה לעשיית השוק התחייבה החברה לשלם לעושה השוק סכום לא מהותי לחברה.

¹ בהתאם להנחיות הבורסה, ככל ששווי החזקות הציבור בעקבות הנפקה על פי תשקיף זה יהיה 40 מיליון ש"ח או יותר, שיעור החזקות הציבור המינימלי הנדרש לאחר הרישום למסחר יקטן כקבוע בהנחיות הבורסה.

² פעילות עושה השוק כפופה לקבלת אישור הבורסה ותבוצע על פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה – חלק שלישי (פרק ט) וההנחיות על פיו.

ב. תקופת הסכם עשיית השוק הינה לשנה אחת החל מיום המסחר הראשון במניות החברה בבורסה (להלן: "תקופת ההסכם הראשונית"). הסכם עשיית השוק יוארך מאליו לאחר תקופת ההסכם הראשונית מידי שנה לתקופה של שנה אחת נוספת בכפוף לזכאות הצדדים לסיים את ההסכם כמפורט להלן: (א) לאחר תקופת ההסכם הראשונית כל צד יהיה רשאי לסיים את ההסכם עשיית השוק בהודעה של 45 יום לפחות למשנהו שהוא חפץ בסיום ההסכם; (ב) כל צד יהיה רשאי לסיים את ההסכם עשיית השוק מיידית במקרה של מניעה חוקית; (ג) ככל שיחדל עושה השוק לשמש כעושה שוק או על פי קביעת ו/או דרישת ו/או הודעת הבורסה ו/או כל רשות מוסמכת ו/או בהתאם לכל דין, הצדדים יהיו רשאים לסיים את ההסכם בהודעה בת 72 שעות. עושה השוק יודיע לחברה מיידית על כל הודעה כאמור.

על פי הנחיות הבורסה, במקרה שבו יחדל עושה השוק מלשמש עושה שוק או ביטל מנכ"ל הבורסה את האישור שניתן לעושה השוק לפעול כעושה שוק, בטרם חלפה שנה ממועד רישומן של מניות החברה למסחר, תמנה החברה עושה שוק אחר תוך 14 ימים מהמועד בו חדל עושה השוק לשמש כעושה שוק או מהמועד בו ביטל מנכ"ל הבורסה את האישור שניתן לעושה השוק לפעול כעושה שוק, לפי העניין והכל בהתאם לתקנון הבורסה והנחיות על פיו.

2.9.5 לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 לעיל או לא יתקיימו יתר התנאים שפורטו בסעיף 1.2 לתשקיף זה, תוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת הכספים בידי רכז ההנפקה, תבוטל ההצעה, ניירות הערך המוצעים לא יימכרו ולא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבו כספים מהמזמינים.

2.9.6 התבטלה ההצעה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך בדוח מידי לרשות ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדין), ותפרסם הודעה בנדון ביום העסקים הראשון בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

2.10 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף

2.10.1 החברה, המציעים והדירקטורים בחברה, מתחייבים בחתימתם על התשקיף (והחתמים על-פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על דוח ההודעה המשלימה), להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על-פי ההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.

2.10.2 החברה, המציעים והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים על-פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

2.10.3 החברה, המציעים והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר להצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

2.10.4 החברה, המציעים והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים על-פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), כי לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהצעה לציבור זו, ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה.

2.11 הימנעות מדילול הון

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא המכירה לציבור לפי התשקיף ועל-פי ההודעה המשלימה ולהוציא פעולות של פיצול הון המניות של החברה (כמפורט בסעיף 3.1.2 לתשקיף), אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף, מבנהו וצורתו), התשכ"ט-1969.

2.12 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת ו/או מלאה ו/או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בתשקיף, ואינן באות כמקום ייעוץ משפטי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים ולנסיבות המיוחדים לכל משקיע. בנוסף, הוראות הדין המתוארות בתשקיף, הינן למועד התשקיף ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על-פי תשקיף זה.

2.12.1 מיסוי הכנסות על-פי דיני מדינת ישראל

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005. התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. נכון למועד תשקיף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. כמו כן, עדיין לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

בנוסף, ביום 1 בינואר 2009 נכנס לתוקף תיקון מס' 169 לפקודה (להלן: "תיקון 169"), שחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 (להלן: "החוק לשינוי נטל המס"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף ככלל החל משנת 2012, בוטלה המגמה להפחתת שיעורי המס ליחידים ולחברות, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009. ואף נקבע העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ולבעל מניות מהותי³ מ-25% ל-30%.

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה (להלן: "תיקון 195"). במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121ב. סעיף זה עודכן במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018"), אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, וקובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת מס כלשהי תעלה על התקרה שנקבעה לעניין זה בפקודה (ואשר מתעדכנת מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן. התקרה בשנת 2020 הינה 651,600 שקלים חדשים), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "מס יסף"). הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 4.615 מיליוני שקלים חדשים והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

ב-5 בינואר 2016 פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות ב-1.5% (ל-25%) החל מיום 1 בינואר 2016. בחודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, שקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות בשנת 2017 יופחת ב-1% והחל משנת 2018 ואילך ב-2%, כך שהוא יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על 23%. בנוסף קבע כי שיעור המס ליחידים יופחת מיום 1 בינואר 2017 ואילך לשיעור של 47% וכן את השינוי במס היסף כפי שתואר לעיל.

³ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "בעל מניות מהותי").

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל"תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן, יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"⁴ או כ"בעלי מניות מהותיים", כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום, חלות על ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן.

2.12.2 רווח הון ממכירת ניירות ערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי⁵ ממכירות ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותיים" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁶, ב-10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁷ בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו, יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%.

כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחוייב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ-"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה. יחיד כאמור יחויב במס בהתאם לשיעור המס השולי לפי סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2020).

בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3% נוספים על חלק הכנסתו החייבת של היחיד העולה על סכום של 651,600 ש"ח (נכון לשנת 2020 - סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

2.12.2.1 חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך - 23%).

2.12.2.2 קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך, יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

2.12.2.3 תמורת ההנפקה בהנפקת היחידה תיחוס למניות אשר הונפקו ביחידה, על-פי שוויין אשר יקבע בתום יום המסחר הראשון בבורסה, ובכפוף לדיני המס. האמור יחול גם לעניין המחיר המקורי של ניירות הערך המוצעים.

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה - "מי שמחזיק או זכאי לרכוש, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם קרובו, אחד מאלה: (1) 5% לפחות מהון המניות שהוצאו; (2) 5% לפחות מכוח ההצבעה בחברה; (3) זכות לקבל 5% לפחות מרווחי החברה או מנכסיה בעת פירוק; (4) זכות למנות מנכ"ל."

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁷ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

2.12.2.4 ככלל, תושב חוץ (יחיד ו/או חברה) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובכפוף להוראות סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים.

2.12.2.5 בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא ייחשבו כהכנסה לפי סעיף 42(4) לפקודה.

2.12.2.6 לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "תקנות הניכוי מרווח הון"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי או מהתשלום לפי העניין. חייב המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות הערך ינכה מס בשיעור של מס חברות לפי סעיף 126(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך - 23%) מרווח ההון הריאלי. זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על-ידי רשות המיסים ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע (כמפורט להלן). לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה, וזאת בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות, וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על-ידיהם.

אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו, בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור. ככלל, ככל שניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה 30% מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

2.12.3 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

2.12.3.1 דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב, ככלל, במס בידי יחידים תושבי ישראל בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי כאמור, אשר שיעור המס לגביו יהיה 30%.

בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3% נוספים על חלק הכנסתו החייבת של היחיד העולה על סכום של 651,600 ש"ח (נכון לשנת 2020 – סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

ככלל, בהתאם לסעיף 126(ב) לפקודה, בחישוב ההכנסה החייבת לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר-בני-אדם אחר החייב במס חברות וכן לא תיכלל הכנסה שנקבע לגביה שיעור מס מיוחד⁸.

⁸ יצויין, כי בהתאם לעמדת רשות המיסים, כפי שבאה לידי ביטוי בפרשת קניון דרורים (ע"מ 44118-10-14) ובפרשת אורון אחזקות (ע"מ 38832-03-15), דיבידנד שמקורו ב"רווחי שיערוך" אינו זכאי לפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה.

לגבי דיבידנד שהתקבל בידי יחיד מתוך הכנסה מוטבת, הכנסה חייבת מועדפת והכנסה טכנולוגית מועדפת, כהגדרת מונחים אלו בחוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "חוק עידוד השקעות"), יחויב הדיבידנד במס בשיעור של 20% (בכפוף לתנאים נוספים כמפורט בסעיפים 51ב, 51ג ו-51ד לחוק עידוד השקעות). דיבידנד בידי תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שאינו בעל מניות מהותי, יהיה חייב בשיעור של 25%, דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, ימוסה בשיעור של 30% והכל כפוף לאמנת המס (אם קיימת) עליה חתומה מדינת ישראל וכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

2.12.3.2 דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת, יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור, ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות בידיהם הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

2.12.3.3 בהתאם לתקנות הניכוי מדיבידנד, שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד, תושב ישראל ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות חברה שמניותיה רשומות למסחר בבורסה, יהיה בשיעור של 25%.

2.12.3.4 לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות.

2.12.3.5 כמו כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על-פי דין, ינוכה מס במקור על-פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הינו חבר בני אדם תושב ישראל.

הניכוי במקור לגבי יחיד תושב ישראל או תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי יהא בשיעור של 30%. מובהר כי שיעור ניכוי המס במקור לתושב הזר יהיה כפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס (אם קיימת) שנכרתה בין מדינת ישראל עם מדינת תושבותו ובכפוף לאישור מתאים מראש מרשות המיסים.

2.12.3.6 ניכוי המס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

2.12.4 קיצוץ הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

2.12.4.1 ככלל, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), יהיו ניתנים לקיצוץ כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין הנובעים ממכירת כל נכס שהוא, על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם הרווח נוצר מנכס (לרבות מנייר ערך סחיר) בישראל או מחוצה לה (למעט סכום אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

2.12.4.2 הפסד כאמור שנוצר בשנת המס, ניתן יהיה לקיצוץ גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך ו/או כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (שהינו 23% משנת 2018 ואילך) לגבי חבר בני אדם, ולגבי יחיד ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה (שהינו 25%). הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקוזז בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיצוץ בשנות המס הבאות רק כנגד רווח הון ושבח מקרקעין לאחר השנה שבה נוצר ההפסד ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

יש לציין כי, מכיוון ששיעור המס החל על דיבידנד בידי יחיד בעל מניות מהותי הינו 30%, הרי שהפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיצוץ כנגד הכנסות מדיבידנד או מריבית מניירות ערך אחרים בידי שמקורן בחברה שהוא בעל מניות מהותי בה.

2.12.4.3 בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על-ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של 15% או יותר אך לא יותר מסכום ההפסד.

2.12.4.4 בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן יחד: "ניירות ערך סחירים"), יקוז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בשנים האחרונות, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן.

יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בניירות הערך המוצעים הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל ניירות הערך המוצעים.

2.13 ההודעה המשלימה

לאחר פרסומו של התשקיף, יפרסמו החברה והמציעים הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)2 לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו, בכמות ותנאי ההצעה. בהודעה המשלימה יכללו הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות הודעה משלימה ובכלל זאת, הנתונים כדלקמן:

2.13.1 אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי התשקיף ולמניות הקיימות בהון החברה.

2.13.2 מועד המכרז לציבור, המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה (ככל ואלה יהיו רלבנטיים).

2.13.3 פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה.

2.13.4 שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.2 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.13.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.13.4 לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.2 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף וכן שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2(ב)3 לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), תשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.13.6 כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה. בנוסף, יינתן פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה, הכמות והמחיר להם התחייבו והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על-ידי הציבור.

2.13.7 פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות תחל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסומה של טיוטת תשקיף החברה מיום 26 בינואר 2021 ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בסעיף 2.13.4 לעיל, תחל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה על פי תשקיף זה, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות - ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות - ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.13.8 ההודעה המשלימה תוגש לרשות באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

הליך שינוי המבנה יבוצע לאחר פרסום ההודעה המשלימה, בכפוף להתקיימות כלל התנאים המתלים שנקבעו (ואשר מפורטים בסעיף 6.2.1 לתשקיף) ובכל מקרה לפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה.

2.13.9 במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום עם החתמים המתמחרים (כהגדרתם לעיל).

2.14 **ריכוז, חיתום והפצה**

2.14.1 בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, יהיו החברה והמזיעים רשאים להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם ריכוז ולשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז ההנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.

בכפוף להוראות כל דין, בכוונת החברה והמזיעים להתקשר בהסכם חיתום עם אפסילון חיתום והנפקות בע"מ ופועלים אי.בי.אי – חיתום והנפקות בע"מ לצורך הבטחת ההצעה על-פי תשקיף זה בחיתום ולשלם לחתמים האמורים עמלות חיתום ו/או תשלומים אחרים. עיקרי הסכם החיתום (ככל וייחתם), לרבות שמות החתמים המתמחרים והחתמים האחרים (ככל ויהיו), שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, ככל שיהיו, יפורטו בהודעה המשלימה. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה. יובהר, כי הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה חייבת בחיתום לרכישתן של 25% מהיחידות מתוך היחידות המוצעות על-פי תשקיף זה. כן יובהר כי נכון למועד התשקיף, אין כל וודאות כי הסכם החיתום ייחתם וכי מניות החברה תבוטחנה בחיתום מלא או חלקי.

2.14.2 כמו כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, יהיו החברה והמזיעים רשאים להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל-פי יתר התנאים, כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.15 **הסכמות בין החברה והמזיע בקשר עם הצעת מניות ההנפקה ומניות המכר**

עובר לפרסום התשקיף, הגיעו החברה והמזיעים להסכמות בקשר להצעת מניות ההנפקה ומניות המכר מכוח תשקיף זה, במסגרתו הסכימו הצדדים, כדלקמן:

א. הרכב כל אחת מן היחידות (כהגדרתן בסעיף 2.2 לתשקיף) אשר תוצענה ותימכרנה מכוח התשקיף וההודעה המשלימה, יהיה בהתאם ליחס בין כמות מניות ההנפקה לבין כמות מניות המכר מתוך סך המניות המוצעות.

ב. החברה והמזיעים יישאו בהוצאות הכרוכות בהנפקה ובהצעת מניות המכר בהתאם לחלקם היחסי בכמות מניות החברה שיונפקו ויימכרו בפועל מכוח התשקיף וההודעה המשלימה.

2.16 הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף

על-פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה (מטעם החברה או מציע), מניות בכורה⁹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי (ביחד: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.

⁹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר בבורסה יבוצעו בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

.3.1 הון המניות של החברה

.3.1.1 הון מניות רשום

למועד התשקיף	עובר לביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול ¹ וכן לאחר ביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה
11,000,000	40,000,000

.3.1.2 הון מניות מונפק ונפרע

למועד התשקיף	עובר לביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול ¹	לאחר ביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה ²
100	10,000,000	12,250,000

.3.2 השינויים שחלו בהון החברה ממועד הקמתה

.3.2.1 השינויים שחלו בהון הרשום של החברה ממועד הקמתה

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	מניות רגילות ללא ע"נ
26 ביוני 2019	הקמת החברה	1,000,000	---
14 בספטמבר 2020	הגדלת הונה הרשום של החברה	11,000,000	---
17 בספטמבר 2020	ביטול ערך הנקוב של מניות החברה	(11,000,000)	11,000,000
סה"כ למועד התשקיף		---	11,000,000
	עובר לביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, בהנחת כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול	---	40,000,000
	סה"כ עובר לביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, בהנחת כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול	---	40,000,000

¹ עם ובכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, כהגדרתו בסעיף 6.2.1 לתשקיף (ובכל מקרה לפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה והרישום למסחר של מניות החברה), תפוצל כל מניה הקיימת בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ל-100,000 מניות והון המניות הרשום של החברה יוגדל ל-40,000,000 מניות. יובהר כי כל המניות בהון המונפק של החברה תהיינה נפרעות במלואן.

² בהנחת רכישת מלוא 2,250,000 המניות המוצעות על ידי החברה על פי תשקיף זה.

השינויים שחלו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ממועד הקמתה

תאריך	מהות השינוי	תוספת להון המונפק (במניות רגילות)	סה"כ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א	מניות רגילות ללא ערך נקוב	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (ש"ח)
יתרה ליום 26 ביוני 2019 (מועד הקמת החברה)		---	100	---	---
17 בספטמבר 2020	ביטול ערכן הנקוב של מניות החברה	---	(100)	100	---
סה"כ למועד התשקיף					
	עובר להנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, בהנחת כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול	9,999,900	---	10,000,000	---
	סה"כ עובר להנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, בהנחת כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול		---	10,000,000	---

הקצאות מניות ואופציות לא סחירות

הקצאת מניות למר עודד עין דור

א. ביום 29 במרץ 2018, הקצתה סולאיר ישראל בע"מ, אשר בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול המתואר בסעיף 6.2.1 לתשקיף, תעביר לחברה את מרבית פעילותה בתחום האנרגיות המתחדשות (להלן בסעיף זה: "**סולאיר ישראל**"), עבור מר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של סולאיר ישראל (להלן: "**עודד**"), מניות המהוות כ-9.99% מהון המניות ומזכויות ההצבעה של סולאיר ישראל (להלן: "**המניות המוקצות**") וזאת על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), בהקצאה באמצעות נאמן (איסוף שירותי ניהול ונאמנות בע"מ) (להלן: "**הנאמן**"), במסלול רווח הון. זכאותו של עודד למלוא המניות הבשילה כבר במועד הקצאתן.

ב. עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, ימונה עודד לסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה (בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020). בנוסף, במקרה כאמור, יוסיף הנאמן להחזיק עבור עודד במניות המוקצות בסולאיר ישראל ובמקביל לכך יועברו על ידי מר אלון שגב, על שם הנאמן, בנאמנות עבור עודד, בסמוך לפני ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה, מניות החברה המהוות כ-8.81% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה⁴.

ג. נכון למועד פרסום התשקיף, חלפה תקופת החסימה הקבועה בהוראות סעיף 102 לפקודה ביחס להחזקות עודד במניות החברה ובמניות סולאיר ישראל ואולם בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, מניותיו בשתי החברות תמשכנה להיות מוחזקות על ידי הנאמן עד תשלום מלוא חבויות המס של עודד בגין מכירתן או העברתן לידי (כפי שהתחייב) וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה. יצוין כי המניות שתוצענה על ידי עודד בהצעת המכר על פי תשקיף זה תימכרנה על ידו באמצעות הנאמן, וזאת לשם הבטחת תשלום מלוא חבויות המס בגינן, כאמור לעיל.

³ ראה ה"ש 1 לעיל.

⁴ עם זאת יובהר כי בהתאם להסכם בעלי המניות שנחתם בין פאולה (כהגדרתה להלן) ועודד, אשר מתואר בסעיף 3.6 להלן, התחייב עודד שלא לעשות שימוש בזכויות ההצבעה שלו באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה החל ממועד השלמת ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה וכל עוד הסכם בעלי המניות האמור הינו בתוקף.

יצוין כי עודד חתום על כתב הסמכה וייפוי כוח, במסגרתו הסמיך עודד את הגב' פאולה וילין שגב, בעלת השליטה בסולאיר ישראל (בשרשור), אשר בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול תהא גם בעלת השליטה בחברה (להלן: "פאולה"), לממש כל זכות (הן זכות הצבעה והן זכות קניינית) וסמכות הקשורות למניותיו בסולאיר ישראל, על פי שיקול דעתה הבלעדי של פאולה, ובכלל זה לחתום בשמו של עודד על כל מסמך הנוגע למניות האמורות ולזכויות אותן הן נושאות. כן יצוין כי תיקונו של המסמך האמור (שנכון למועד התשקיף כבר בוצע), כך שיעלה בקנה אחד עם שינוי המבנה המבוצע בקבוצת סולאיר, מהווה את אחד התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם המיזוג המתואר בסעיף 6.2.1 לתשקיף זה. כן יצוין כי נכון למועד התשקיף בוחנים הצדדים התקשרות במסגרתה ימכור עודד בתקופה הקרובה את החזקותיו בסולאיר ישראל לפאולה, בתמורה שהוסכמה בין הצדדים, וזאת בכפוף לכך שלא יהיה במכירה כאמור בכדי להפר את המגבלות שיוטלו על כלל הצדדים להליך שינוי המבנה המתואר בסעיף 6.2.1 לתשקיף.

יובהר כי בכל הנוגע להסכמות פאולה ועודד ביחס להחזקותיהם במניות החברה יחולו הוראות הסכם בעלי המניות המתואר בסעיף 3.6 להלן.

3.3.2

כוונה להקצות אופציות לעובדים

נכון למועד התשקיף, בכוונת החברה לאשר (בסמוך לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, ככל ותושלם) תוכנית הקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה של החברה, אשר מניות החברה שתנבענה ממיושן תהווינה עד כ-3% מהון החברה ומזכויות הצבעה בה, כפי שיהיו לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה. יובהר כי באין באמור בכדי לפגוע ביכולת החברה שלא לאשר בסופו של דבר תוכנית כאמור ו/או ביכולת החברה לאשר הקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה שמניות החברה שתנבענה ממיושן תהווינה למעלה מ-3% מהון החברה ו/או ביכולת החברה לבצע הקצאות מניות נוספות, לכל גורם שהוא ובכל היקף שהוא, בסמוך לאחר מועד השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה או לאחר מכן. כל הקצאה כאמור תהא כפופה לקבלת אישור הבורסה וכן תהא כפופה לעמידה בתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת לרבות לענין מחיר מימוש מינימאלי.

3.4

המחזיקים בהון החברה

א. החזקות בעלי המניות במניות החברה בסמוך למועד התשקיף הינן כדלקמן:

שם בעל המניות	מניות רגילות ללא ערך נקוב	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות הצבעה (לרבות בדילול מלא ⁵)
אלון שגב ⁶	100	100
סה"כ	100	100%

⁵ למועד התשקיף אין לחברה ניירות ערך המיירים למניות.

⁶ מר אלון שגב מכהן כדירקטור בחברה החל ממועד הקמתה והחל מיום 30 בספטמבר 2020 מכהן גם כמנכ"ל החברה. עם ובכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול המתואר בסעיפים 1.5.3 ו-6.2.1 לתשקיף, יעביר מר אלון שגב את החזקותיו בחברה לפאולה ולנאמן עבור עודד (פרו-ראטה לשיעור החזקותיהם במניות סולאיר ישראל ערב ביצוע הפיצול) וכן ייכנס לתוקפו הסכם העסקתו כמנכ"ל החברה אשר יישא את התנאים המפורטים בסעיף 8.1.2 לתשקיף. עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול האמור, מר שגב ורעייתו, פאולה (שהחל מיום 30 בספטמבר 2020 מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה), ייחשבו כבעלי השליטה בחברה.

ב. החזקות בעלי המניות במניות החברה עובר לביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול⁷:

שם בעל המניות	מניות רגילות ללא ערך נקוב	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה (לרבות בדילול מלא)
פאולה ⁸	9,119,000	91.19%
עודד (באמצעות נאמן) ⁹	881,000	8.81%
סה"כ	10,000,000	100%

ג. החזקות בעלי המניות בניירות הערך של החברה, לאחר ביצוע ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה, בהנחה של היענות מלאה לרכישת כלל המניות המוצעות על ידי החברה והמציעים¹⁰ על-פי תשקיף זה:

שם בעל המניות	מניות רגילות ללא ערך נקוב	שיעור מההון המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא)	שיעור מזכויות ההצבעה ^(א) (לרבות בדילול מלא)
פאולה	8,891,000	72.58%	78.05%
עודד (באמצעות נאמן)	859,000	7.01%	--
סה"כ בעלי עניין ⁽²⁾	9,750,000	79.59%	78.05%
ציבור כתוצאה מההנפקה והצעת המכר	2,500,000	20.41%	21.95
סה"כ	12,250,000	100%	100%

(1) "שיעור מזכויות ההצבעה" - משמע שיעור מזכויות ההצבעה בחברה בנטרול מניות החברה המוחזקות על ידי עודד (לרבות באמצעות נאמן) במהלך תקופת ההימנעות מהצבעה (כהגדרת מונח זה בסעיף 3.6 להלן). לעניין זה יצוין כי במהלך תקופת ההימנעות מהצבעה, יראו במניות החברה שיוחזקו על ידי עודד (לרבות באמצעות נאמן) (וכל עוד יוחזקו על ידו) כמניות ללא זכויות הצבעה. בהתאם, במהלך תקופת ההימנעות מהצבעה, מניות אלו לא יובאו בחשבון לחישוב שיעור החזקה בזכויות ההצבעה לעניין הצעת רכש מיוחדת.

(2) בין בעלי העניין נחתם הסכם בעלי מניות, אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברה, ואשר יכנס לתוקף עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול והשלמת ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה. לפרטים אודות עיקריו ראה סעיף 3.6 להלן. כן יצוין כי בין בעלי העניין נחתם בעבר הסכם בעלי המניות ביחס להחזקותיהם במניות סולאיר ישראל והסכם זה ייוותר בתוקפו ביחס להחזקותיהם בסולאיר ישראל גם לאחר השלמת ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה (לפרטים אודותיו ראה סעיף 3.3.1 לעיל).

⁷ כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, עם ובכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול (ובכל מקרה לפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה והרישום למסחר של מניות החברה), תפוצל כל מניה ממניות החברה ל-100,000 מניות רגילות, 91.19% מהחזקות מר אלון שגב במניות החברה תועברנה לפאולה ו-8.81% מהחזקות מר אלון שגב במניות החברה תועברנה לנאמן עבור עודד.

⁸ החל מיום 30 בספטמבר 2020, פאולה מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול המתואר בסעיפים 1.5.3 ו-6.2.1 לתשקיף, ייכנס לתוקפו הסכם העסקתה כיו"ר דירקטוריון פעיל אשר יישא את התנאים המפורטים בסעיף 8.1.2 לתשקיף.

⁹ עם ובכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, עודד צפוי לכהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה וזאת החל מיום 30 בספטמבר 2020 (לפירוט אודות תנאי העסקתו הצפויים ראה סעיף 8.1.2(ד) לתשקיף זה). יצוין כי בפועל תוחזקה מניות עודד בחברה על ידי איסוף שירותי נאמנות בע"מ, שתחזיק במניות האמורות עבור עודד לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) בהתאם לאמור בסעיף 3.3.1 לעיל. כמו כן המניות תהיינה חסומות על פי הנחיות החסימה של הבורסה כמפורט בסעיף 3.8 לתשקיף. לפרטים אודות התחייבותו של עודד שלא להצביע מכוח החזקותיו בחברה באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה כל עוד הסכם בעלי המניות עליו חתם עם פאולה הינו בתוקף ראה ס"ק ג' להלן וסעיף 3.6 להלן.

¹⁰ שהינם הגב' פאולה וילין שגב, בעלת השליטה בחברה ומר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה.

בעלי השליטה בחברה

למועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה הינם בני הזוג אלון ופאולה שגב. במועד פרסום התשקיף, מר שגב יחזיק במניות המקנות לו את מלוא (100%) זכויות ההון וההצבעה בחברה. פאולה תחזיק, בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול (במסגרתו יעביר אלון את החזקותיו בחברה לפאולה ועודד) ולאחר השלמת ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף (בהנחה של היענות מלאה לרכישת כלל המניות המוצעות על ידי החברה והמציעים), במניות החברה המהוות כ-72.58% מהון החברה וכ-78.05% מזכויות ההצבעה בה.

הסכמים בין בעלי המניות

עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול והשלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, ייכנס לתוקפו הסכם בעלי מניות (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"), שנחתם ביום 31 בדצמבר 2020 בין פאולה לעודד, אשר יחול על כלל החזקותיהם במניות החברה (בנטרול המניות שתימכרנה על ידם במסגרת הצעת המכר) ואשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

א. **הימנעות עודד מהצבעה באסיפות הכלליות** - כל עוד הסכם בעלי המניות יהיה בתוקף (להלן: "**תקופת ההימנעות מההצבעה**"), עודד לא ייעשה כל שימוש, ישיר או עקיף, באסיפות הכלליות של החברה, בזכויות ההצבעה שלו מכוח החזקותיו בחברה, כפי שתהיינה מעת לעת. למען הסר ספק, יובהר כי ההתחייבות האמורה תפקע מאליה ביחס למניות שתימכרנה או תועברנה על ידי עודד לצד שלישי, בין בבורסה ובין מחוצה לה.

ב. **מגבלות על העברת מניות** - כל העברה של מניות החברה שתבוצע על ידי הצדדים להסכם, בין במישרין ובין בעקיפין, תבוצע אך ורק בתנאים ובמגבלות כמפורט בהסכם, כאשר בכלל זה, הצדדים התחייבו כי לא תיעשה על ידם מחוץ לבורסה (לרבות בעסקאות מתואמות בבורסה) כל העברה של מניות החברה לכל צד שלישי אשר מצוי בסכסוך משפטי ו/או הנו מתחרה בחברה או שהינו בעל כוונה להימצא בסכסוך משפטי ו/או בתחרות עם החברה, למעט אם העברה כאמור נעשית במסגרת חיסולו הסופי והמוחלט של סכסוך כאמור.

ג. **זכות סירוב, זכות הצעה ראשונה** - ההסכם כולל: (1) ביחס למכירות של מניות החברה על ידי עודד **מחוץ לבורסה** (או בעסקה מתואמת בבורסה) - מתן זכות סירוב ראשונה לפאולה, בתנאים מקובלים; (2) ביחס למכירות של מניות החברה על ידי עודד **בבורסה** - מתן זכות הצעה ראשונה לפאולה (בתנאים מקובלים), ואולם, ביחס לכמות מניות, אשר תהווה במועד השלמת ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה 25% מסך החזקותיו של עודד (לרבות באמצעות נאמן) במניות החברה, יהיה רשאי עודד למכור מבלי שיהיה כפוף למגבלת זכות ההצעה הראשונה של פאולה ובלבד שמכירה כאמור תיעשה בכפוף להוראות החסימה על פי תקנון הבורסה המפורטות בסעיף 3.8 להלן ובכפוף לזכויות גורמים מממנים להם יירשמו שעבודים על החזקות הצדדים במניות החברה.

ד. **Bring Along כלפי עודד** - במידה ופאולה תבקש להעביר לצד שלישי את מניות גרעין השליטה של פאולה [אשר הוגדרו כמניות החברה המהוות לפחות 45.01% מהון החברה, בהנחת דילול מלא (להלן: "**מניות גרעין השליטה של פאולה**"),] וכתנאי למכירה הצד השלישי ידרוש כי תירכשנה גם החזקות עודד במניות החברה, תוכל פאולה לחייב את עודד למכור ביחד איתה, לצד השלישי האמור, את כל מניותיהם בחברה כפי שהיו באותה עת, באותם תנאים שבהם תמכור פאולה את מניותיה לצד השלישי, והכל בהתאם לתנאים והמנגנון שנקבעו לכך בהסכם.

ה. **זכות הצטרפות לעודד** - במידה ופאולה תבקש להעביר לצד שלישי (למעט נעבר מורשה) את מניות גרעין השליטה של פאולה, כולן או חלקן, תוקנה לעודד זכות הצטרפות למכירה כאמור, בתנאים מקובלים.

1. **שעבוד החזקות** - הצדדים יהיו רשאים לשעבד את מניותיהם בחברה, כולן או מקצתן, אך ורק למוסד בנקאי ו/או גוף מוסדי ו/או פיננסי כמפורט בסעיפים (1) עד (4) (כולל) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך וכן לתאגיד מקביל זר שהונו העצמי בעת השעבוד עולה על 200 מיליוני דולר וזאת בהתאם לתנאים שהוסכמו לכך בהסכם. יובהר כי פאולה צפויה לשעבד חלק מהחזקותיה בחברה לטובת בנק זר (אוסטרי) המעמיד מימון לסולאיר ישראל.

2. **צירוף צדדים נוספים להסכם** - היה ובכל עת בה ההסכם יהיה בתוקף, פאולה תבקש לצרף בעלי מניות נוסף/ים (להלן: "**המשקיע**") כצד להסכם, תהא רשאית פאולה להודיע לעודד על תיקונו של ההסכם או לחלופין חתימת הסכם חדש, כך שיחול בין פאולה, המשקיע ועודד (להלן: "**ההסכם החדש**") ובלבד שתנאיו של ההסכם החדש לא ישקפו הרעה ביחס לזכויותיו והתחייבויותיו של עודד על פי הוראות ההסכם.

3. **אפשרויות לביטול ההסכם** - לאחר כניסתו לתוקף, כל אחד מהצדדים להסכם יהיה רשאי לסיים את תוקפו על ידי מתן הודעה בכתב, 30 ימים מראש, לצד האחר (להלן: "**הצד האחר**") וזאת בקרות אחד או יותר מהאירועים המפורטים להלן: (1) החזקותיו של צד ג' בהון החברה יעלו על הון הצדדים, באופן שהצדדים יחדלו להיות בעלי שליטה אפקטיבית בחברה (קרי, צד ג' יחזיק בזכויות המקנות לו את האפשרות למנות את מרבית חברי דירקטוריון החברה); (2) לניירות הערך של החברה שבידי הצד האחר מונה כונס נכסים שמינויו לא בוטל בתוך 90 ימים מהמועד בו מונה (במקרה כאמור, רק הצד שלא מונה לנכסיו כונס יהא רשאי להודיע על סיום ההסכם); (3) החזקות הצד האחר במניות החברה תועברנה לצד ג' שלא בהתאם להוראות ההסכם (במקרה כאמור, רק הצד שלא העביר את מניותיו בניגוד להוראות ההסכם יהא רשאי להודיע על סיום ההסכם); (4) עודד הפר את התחייבותו המפורטת בסעיף א' לעיל ו/או החזקותיו של עודד בהון החברה תהווה מתחת ל-2% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (כאשר במקרים כאמור, רק פאולה תהא רשאית להודיע על סיום ההסכם).

כן מסדיר ההסכם נושאים נוספים ומקובלים, לרבות הסכמות בדבר מנגנון הבוררות שיחול היה ובין הצדדים יתגלעו חילוקי דעות, חובת סודיות וכיו"ב.

3.7 **נתונים בדבר הון עצמי ורווח למניה**

להלן נתונים בדבר הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה ורווח למניה, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (פרופורמה) של החברה לימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ו-2019 [יובהר כי נתוני הון עצמי למניה ורווח (הפסד) למניה אינם מביאים בחשבון את פיצול הון המניות של החברה, אשר כמפורט בה"ש 1 לעיל, יבוצע בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול]:

רווח (הפסד) למניה לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		הון עצמי למניה ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		סה"כ הון עצמי ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)	
2019	2018	2019	2018	2019	2018
(73.32)	(90.2)	(473.2)	102.01	(4,732)	10,201

להלן נתונים בדבר הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה ורווח למניה, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (פרופורמה) של החברה לימים 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020 [יובהר כי נתוני הון עצמי למניה ורווח (הפסד) למניה אינם מביאים בחשבון את פיצול הון המניות של החברה, אשר כמפורט בה"ש 1 לעיל, יבוצע בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול]:

רווח (הפסד) למניה לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני (באלפי ש"ח)		הון עצמי למניה ליום 30 ביוני (באלפי ש"ח)			סה"כ הון עצמי ליום 30 ביוני (באלפי ש"ח)		
2020	2019	2020 ⁽¹⁾	2020	2019	2020 ⁽¹⁾	2020	2019
(76.3)	(45.45)	324.87	(119.7)	112.62	32,487	(11,970)	11,262

(1) הנתונים בעמודה זו מתייחסים להון החברה לאחר עליה בשליטה בפרויקט אליזרסאן כמפורט בסעיף 6.16.3.2 לתשקיף ולאחר עליה בשליטה בפרויקט אלציה כמפורט בסעיף 6.8.1.1 לתשקיף, ובהתעלם מתוצאותיה הכספיות השוטפות של החברה לאחר יום 30 ביוני 2020.

חסימת ניירות ערך

.3.8

הגדרות

.3.8.1

"בעל עניין" - לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות אשר בהנחה שימומשו יהיה המחזיק כאמור בעל ענין.

"מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר" -

כל אחד מאלה:

א. מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל ענין, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.

ב. מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.

ג. ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

למעט:

א. מניות שהוצעו לציבור על-פי תשקיף.

ב. מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.

"עסקה" או "פעולה" - לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת, בין בכתב ובין בעל פה, בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

"מניה" - לרבות נייר ערך המיר.

3.8.2.

על בעלי העניין בחברה במועד הרישום למסחר¹¹, למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שיוצעו במסגרת הצעה לציבור על-פי תשקיף זה (על-פיו תירשם החברה לראשונה למסחר), יחולו כללי החסימה הבאים:

- א. בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (להלן: "המניות החסומות").
 - ב. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש השמונה עשר שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות, מדי חודש.
- חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.
- ג. בתום שמונה עשר חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר, לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.8.3.

על מחזיק במניות בחברה חדשה, שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על-פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים¹²:

- א. בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה המחזיק במניות כל עסקה או פעולה במניות שהוקצו לפני הרישום למסחר (להלן: "המניות החסומות").
 - ב. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד לתום החודש התשיעי שלאחר מועד הרישום, רשאי מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 12.5% מכמות המניות החסומות, מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.
- ג. בתום תשעה חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר, לא תהיה עוד מניעה לביצוע עסקה או פעולה במניות החסומות.

האמור בסעיפים 3.8.2 ו-3.8.3 לעיל לא יחול על עובד שאינו עובד שהינו בעל ענין, כהגדרתו בהנחיות הבורסה¹³.

3.8.4.

ביצוע עסקאות או פעולות

למרות האמור בסעיף 3.8.2 לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

- א. ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.
- ב. החל מתום ששה חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה כאמור בסעיף 3.8 זה.
- ג. מנכ"ל הבורסה, או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

¹¹ הוראות סעיף זה יחולו על כלל מניות החברה שתוחזקנה ערב ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה (ובכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול) בידי פאולה ובידי הנאמן עבור עווד, למעט המניות שתוצענה על ידם ותימכרנה במסגרת הצעת המכר על פי תשקיף זה, כמפורט בפרק 2 לתשקיף זה.

¹² יובהר כי בחברה אין מחזיק העונה על הגדרה זו.

¹³ בהתאם להנחיות על-פי החלק השני לתקנון הבורסה, "עובד שהינו בעל ענין" לענין סעיף זה, הינו עובד שהינו בעל ענין בחברה מכח החזקת מניות או שיהיה לבעל ענין בחברה מכח החזקת מניות לאחר ההנפקה לעובדים לרבות בהנחה שיממש את כל ניירות הערך ההמירים שאינם רשומים למסחר בבורסה, המוחזקים על ידו, לרבות אלה שיוקצו לו בהנפקה לעובדים.

ד. ניתן להעמיד את המניות החסומות כמשכון ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה כאמור בסעיף 3.8 זה, שנקבעה בהנחיות הבורסה.

ה. ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות, לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.8 זה.

ו. ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בהתקיים התנאים הבאים:

(1) במקום המניות מושא העסקה או הפעולה יחסמו מניות אחרות המוחזקות על-ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על-ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות.

(2) המניות שיחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהם תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה כאמור בסעיף 3.8 זה לעיל, למשך תקופת החסימה שנתרה.

ז. נחסמו ניירות ערך כאמור בסעיפים (ה) או (ו) לעיל על-ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד לתום תקופת החסימה. לעניין סעיף קטן זה:

"מחזיק במניות חסומות" - בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לא.

"מלוא הבעלות" או "בבעלותו המלאה" - בין במישרין ובין בעקיפין.

ח. מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות, לשם השאלתן לחתם לצורך הקצאת יתר בהצעה לא אחידה, כקבוע בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, וזאת לתקופה של עד 30 ימים לאחר תאריך פרסום התשקיף.

3.8.5. הוראות סעיפים 3.8.2 ו-3.8.3 לעיל לא יחולו על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על-פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.8.6. הוראות כלליות

א. לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, המניות החסומות תופקדנה בידי נאמן בהתאם

להנחיות על-פי החלק השני לתקנון הבורסה (להלן בסעיף זה: "הנאמן")¹⁴, במשך תקופת החסימה, באופן שהמניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים, תוחזקנה אצל חבר בורסה בפיקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן תהיה זכות חתימה בפיקדון.

להלן פרטים אודות זהות הנאמן לעניין החזקה במניות החסומות על פי תשקיף זה על פי סעיף 3.8.2 לעיל:

שם בעל העניין	כמות המניות החסומות	זהות הנאמן המחזיק במניות החברה לצורך עמידה בהוראות החסימה
פאולה וילין שגב	158,891,000	שמעונב נאמנויות בע"מ ¹⁶
עודד עין דור	16 859,000	איסופ שירותי ניהול ונאמנות בע"מ ¹⁷

ב. נחסמו מניות על-פי הוראות דלעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שיחולקו בגין המניות החסומות ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.

ג. נחסמו מניות על-פי הוראות דלעיל והוצעו בגין המניות החסומות מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על-פי אחת הדרכים שלהלן:

(1) ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש ניירות ערך הזהים למניות החסומות, ועליהם יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידיו.

(2) ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.

על המניות שתנבענה מניצול הזכויות, למעט אותה כמות של מניות ששוויה על-פי מחיר ה"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות - יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

ד. הוראות פרק זה יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות הערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

¹⁴ בהתאם להנחיות על-פי החלק השני לתקנון הבורסה, "נאמן" לעניין סעיף זה, הינו חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או החברה אחות שלה; או עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין; או רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון; או חברה אשר אושרה על-ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994 או חברה אשר אושרה על-ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על-פי סעיף 3(א)(1) לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), התשס"ג-2003. ככל שתבקש החברה לשנות את הנאמן לאחר פרסום תשקיף זה, במסגרתו יוצעו מניות החברה לציבור, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש, ובלבד שהינו עומד בתנאים האמורים לעיל.

¹⁵ הכמות הינה בהנחת מכירתן לציבור על פי תשקיף זה של כל המניות המוצעות בהצעת המכר על ידי בעל המניות. מניות מתוך הכמות האמורה שלא תימכרנה במסגרת הצעת המכר, תהיינה חסומות כאמור לעיל.

¹⁶ חברה לנאמנות של משרד עורכי הדין שמעונב ושות'.

¹⁷ חברת לנאמנות, אשר אושרה על ידי רשויות המס לשמש כנאמן עבור עודד על פי סעיף 102 לפקודה, בהתאם לאמור בסעיף 3.3.1 לעיל.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה¹

הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה, המצורף כנספח לפרק זה וכפי שמפורסם על-ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il (להלן: "התקנון")².

להלן תובא תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה:

- (1) הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-40,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב (להלן: "המניות")³.
- (2) כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו; וכן זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.
- (3) להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה¹:

<u>ההוראות</u>	<u>הסעיף/ים בתקנון</u>
שינוי ההון	54-56
שינוי התקנון	82(א), 163
העברת מניות החברה	42-50
ניירות ערך בני פדיון	51-53
אסיפות כלליות של בעלי המניות	57-64
זכויות ההצבעה	65-75
דיונים וקבלת החלטות באסיפה הכללית	76-84
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	133-143
זכויות בפירוק החברה	155
הזכות למינוי דירקטורים	ראו פרק 7 לתשקיף

יצוין כי החברה כללה בסעיפים 63, 96(א), 86, 91, 76-78, 103, 86, 89 ו-156 לתקנונה הוראות בהתאם לסעיפים 50, 59, 81, 107, 222, ו-259 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). להלן נוסחם:

¹ על פי סעיף 46 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב (והיות ומניות החברה תהיינה ללא ערך נקוב- ביחס לכמותן). אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה מלהנפיק מניות בכורה, ובלבד שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר. כל המניות בהון המונפק של החברה תהיינה נפרעות במלואן.

² על אף האמור לעיל ולהלן, יצוין כי הוראות תקנון זה תיכנסנה לתוקפן רק עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, כהגדרתו בסעיף 6.2.1 לתשקיף (ובכל מקרה לפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה והרישום למסחר של מניות החברה).

³ כאמור בסעיף 1.5.1 לעיל, למועד פרסום התשקיף ההון הרשום של החברה מורכב מ-11,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב. עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול (ובכל מקרה לפני ביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה והרישום למסחר של מניות החברה), יוגדל הון המניות הרשום של החברה, כך שהוא יכלול 40,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

נטילת סמכות (סעיף 50 לחוק החברות)

63" האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות."

96" (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על-פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתקבל ברוב קולות הדירקטורים."

מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות)

86" (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה, אולם, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים בחברה ערב כינוס האסיפה;

(ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על-ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה;

(ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (שאינו תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית."

91" הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על 10 חברים."

מניין חוקי באסיפות ומינוי יו"ר אסיפה (סעיף 81 לחוק החברות)

76" אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על-ידי באי-כוח, בעלי מניות (אחד או יותר) המחזיקים ביחד לפחות 50% מזכויות ההצבעה בחברה."

77" אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשם נקראה האסיפה הראשונה. החברה תפרסם דיווח מיידי לרשות לניירות ערך ולבורסה בדבר כינוס אסיפה נדחית כאמור, לפי כל דין. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

על אף האמור לעיל, אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה."

78" יו"ר הדירקטוריון יכהן כיו"ר האסיפה. לא נכח יו"ר הדירקטוריון באסיפה, תבחר האסיפה יו"ר והבחירה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה."

קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)

103" החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע."

תקופת כהונה (סעיף 222 לחוק החברות)

86"

(א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה, אולם, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים בחברה ערב כינוס האסיפה;

(ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על-ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה;

(ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (שאינו תאגידי) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית."

89" משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

(א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות;

(ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

(ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

(ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

(ה) אם הוכרז פושט רגל;

(ו) במותו;

(ז) אם נעשה פסול דין;

(ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227 או 245 לחוק החברות."

הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)

156" החברה רשאית, לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות. החברה רשאית לקבוע בכתבי הפטור כי הפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותה בחוק החברות."

נספח א' לפרק 4

תקנון החברה

תקנון סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

עמוד		הסעיף
2		פרשנות .1-6
3		שם החברה .7
3		מטרות החברה .8
3		תכלית החברה .9
3		הון המניות הרשום .10
3		אחריות בעלי מניות .11
3		חברה ציבורית .12
3-4		מניות .13-19
	4-5	תעודת מניה .20-24
5-6		דרישות תשלום .25-30
6-7		חילוט ושעבוד מניות .31-41
7-8		העברת מניות ומסירתן .42-50
9		ניירות ערך בני פדיון .51-53
9-10		שינוי ההון .54-56
10-11		אסיפות כלליות .57-64
11-12		זכויות הצבעה .65-75
13-14		דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות .76-84
14-15		הדירקטוריון .85-93
16		סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו .94-96
16-18		ישיבות הדירקטוריון .97-107
18		ועדות הדירקטוריון .108-111
18-19		המנהל הכללי .112-114
19		נושאי משרה .115-116
19		המבקר הפנימי .117-120
19		רואה החשבון המבקר .121-124
20		תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות .125-128
20		חלוקה .129
20-21		דיבידנד ומניות הטבה .130-137
21		מיזוג .138
21		פרוטוקולים .139-141
21-22		מרשם בעלי המניות .142-144
21-22		הודעות .145-148
23		פירוק החברה .149
23		פטור מאחריות .150
23		ביטוח אחריות .151-151א.
23-24		שיפוי .152-155
24		חיוב החברה .156
24		שינוי תקנון .157

פרשנות

1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, משמעותם של המילים והביטויים הבאים הינו כדלקמן:
 - "אדם" - לרבות תאגיד;
 - "בעל מניות" - מי שהוא בעל מניות רשום ו/או בעל מניות שאינו רשום. היה וקיים מועד קובע, כהגדרתו בסעיף 182 לחוק החברות, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע.
 - "בעל מניות רשום" - בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה.
 - "בעל מניות שאינו רשום" - בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.
 - "הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
 - "הדירקטוריון" - הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה.
 - "דירקטור" - חבר בדירקטוריון של החברה.
 - "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו.
 - "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או יותקנו מכוחו.
 - "החוק" - חוק החברות, חוק ניירות ערך, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה.
 - "החברה" - החברה הנזכרת בתקנה 7 לתקנון זה.
 - "המרשם" - מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל - כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה.
 - "המשרד" - המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר ישתנה מעת לעת כפי שיקבע דירקטוריון החברה.
 - "כתב" - דפוס, ליטוגרפיה, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, וכל צורה אחרת של יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין.
 - "ניירות ערך" - לרבות, מניות, איגרות חוב, שטרי הון, תעודות ומסמכים אחרים המקנים זכות למכור, להמיר או למכור לשכאלה.
 - "התקנון" - תקנון החברה כניסוחו כאן או כפי שישונה.
2. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.
3. פרט לאמור בתקנה זו, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון המשמעות הנודעת להם בחוק החברות אלא אם יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.
4. הוראות שניתן להתנות עליהן תחולנה על החברה אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה ובכל סתירה בין הוראות חוק החברות האמורות ותקנון זה תחולנה הוראות תקנון זה.
5. הפנה תקנון זה להוראה בחוק החברות והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו את ההוראה האמורה כבת תוקף וכאילו היתה חלק מהתקנון, אלא אם כן אסור הדבר על פי דין.

6. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל.

שם החברה

7. שם החברה הוא כדלקמן :

בעברית : **סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

בלועזית : **SOLAER RENEWABLE ENERGIES LTD.**

מטרות החברה

8. החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תכלית החברה

9. תכלית החברה היא לפעול על-פי שיקולים עסקיים להשאת רווחיה, ואולם, החברה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים כאמור לעיל, וזאת על-פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

הון המניות הרשום

10. (א) הון המניות הרשום של החברה כולל 40,000,000 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, ללא ערך נקוב (להלן: "המניות" או "המניות הרגילות").
- (ב) כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה :
- (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף ;
 - (2) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו ;
 - (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

אחריות בעלי המניות

11. אחריותם של בעלי המניות מוגבלת. לעניין זה, כל בעל מניות אחראי לפירעון הערך הנקוב (ככל שקיים) של מניותיו בלבד. הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב (ככל שקיים), תהא אחריותו של כל בעל מניות מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת בגין כל מניה שהוקצתה לו כאמור.

חברה ציבורית

12. בכפוף להוראות חוק החברות, כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו לציבור על פי תשקיף כמשמעותו בחוק ניירות ערך, או שהוצעו לציבור מחוץ לישראל על פי מסמך הצעה לציבור הנדרש על פי דין מחוץ לישראל, ומוחזקות על ידי הציבור, תהא החברה חברה ציבורית.

מניות¹

13. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימים של החברה, החברה רשאית להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים, בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות, או להנפיק מההון שטרם הונפק, ניירות ערך בני פדיון, או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות, או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות.
14. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה הכללית, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות-היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה כללית ברוב רגיל של בעלי המניות מן הסוג הזה.
15. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוצאו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות. ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג כנ"ל.
16. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצותן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל איזה שהן, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.
17. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פרעונם.
18. אם על-פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פרעונו על-ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על-ידי אפוטרופסיו.
19. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק איגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק איגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באיגרות חוב או בסטוק איגרות חוב של החברה.

תעודת מניה

20. כפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות תישא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימתו של דירקטור אחד או כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.

¹ האמור בחלק זה הינו בכפוף לאמור בהוראת סעיף 46 לחוק ניירות ערך.

21. כל בעל מניה רשום (לרבות החברה לרישומים) זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות על שמו, או אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), כמה תעודות מניה, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו; כל תעודת מניה תציין את כמות המניות שבגינן היא הוצאה, את מספריהן הסידוריים של המניות ואת ערכן הנקוב של המניות (ככל שקיים) והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
22. תעודת מניה הרשומה על שמותיהם של שני בני אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, מבין שמות הבעלים המשותפים, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.
23. נמחק.
24. אם תעודת מניה תאבד או תושחת או תיפגם, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה חדשה במקומה, ובלבד שתעודת המניה לא בוטלה על-ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה אבדה או הושמדה, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון, בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות תקנות 20 עד 22 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

דרישות תשלום²

25. הדירקטוריון יוכל, מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו, להגיש לבעלי מניות דרישות לתשלום כל הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מבעלי המניות, ואשר על-פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרעם בזמנים קבועים, ועל כל בעל מניות לשלם לחברה את סכום הדרישה שהוגשה לו, בזמן ובמקום כפי שנקבעו על-ידי הדירקטוריון. דרישת תשלום יכולה להיות על-ידי חלוקת התשלום לשיעורים. מועד דרישת התשלום יהיה מועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר דרישת התשלום.
26. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום שבה יצוין שיעור התשלום, ומקום תשלומו. על אף האמור לעיל, לפני זמן הפירעון של דרישת תשלום כזו הדירקטוריון רשאי, על-ידי הודעה בכתב לבעלי המניות, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פירעונה, ובלבד שהחלטה כאמור נתקבלה לפני זמן הפירעון של דרישת התשלום.
27. בעלים משותפים במניה יהיו אחראים יחד לתשלום כל שיעורי התשלום ודרישות התשלום המגיעים בגין מניה כזו.
28. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 31-43 להלן, אם על-פי תנאי ההקצאה של כל מניה או באופן אחר צריך לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו היתה זו דרישת תשלום שהוגשה כדין על-ידי הדירקטוריון ואשר עליה נמסרה הודעה כדין, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנון זה בנוגע לדרישות תשלום.
29. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פירעונו או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו אותה עת בעל המניה אשר בגינה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנזכר לעיל, בשיעור שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור המותר אותה עת על-פי חוק, למן היום שנקבע לתשלומו עד היום בו יפרע למעשה, ואולם רשאי הדירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.

² יצוין כי על אף האמור להלן, כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, מניות החברה תהיינה נפרעות במלואן.

30. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מבעל מניות הרוצה להקדים כספים שטרם נדרשו או זמן פירעונם טרם הגיע וטרם סולקו על חשבון מניותיו, או חלק מהן. הדירקטוריון רשאי לשלם לבעל המניות על הכספים שהוקדמו באופן הנזכר לעיל, או על מקצתם, ריבית עד היום שבו היו הכספים צריכים להיפרע אלמלא הוקדמו, לפי שיעור שיוסכם עליו בין הדירקטוריון לבין בעל המניות.

חילוט ושעבוד מניות³

31. לא שילם בעל מניה את התמורה שהתחייב לה, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו, אם הוצאה דרישת תשלום ואם לאו, יוכל הדירקטוריון בכל עת למסור הודעה לאותו בעל מניות ולדרוש ממנו שישלם את הסכום שטרם שולם, בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי סילוק כזה.

32. ההודעה תקבע יום, שיהיה לפחות ארבעה עשר (14) יום אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום או השיעור הנזכר לעיל, בצירוף הריבית וההוצאות כנזכר לעיל. ההודעה תצוין, כי במקרה של אי תשלום בתאריך הקבוע ובמקום שצוין באותה הודעה, עלולה החברה לחלט את המניות אשר בגינן נעשתה דרישת התשלום או הגיע מועד שיעור התשלום.

33. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור התשלום הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, יוכל הדירקטוריון על-פי החלטה בנדון, לחלט את המניות שבגינן ניתנה הודעה כאמור. חילוט כזה יכלול את כל הדיבידנדים שהוכרזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט.

34. כל מניה שחולטה כך תיחשב קניינה של החברה, והדירקטוריון יהיה רשאי, בהתחשב בהוראות תקנון זה, למכרה, להקצותה מחדש או להעבירה באופן אחר כפי שיראה לנכון, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

35. מניות שחולטו וטרם נמכרו יהיו מניות רדומות, והן לא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הינן בבעלות החברה.

36. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה כנ"ל לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

(א) כל בעל מניות שמניותיו חולטו יחדל להיות הבעלים של המניות שחולטו כאמור, אולם הוא ימשיך לחוב לחברה את כל דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון מניות אלו או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים למן יום החילוט ועד יום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר אותה עת לפי חוק, אלא אם נמכרו המניות שחולטו והחברה קיבלה את מלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה;

(ב) עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו כאמור, זכאי בעל המניות להשבת התמורה החלקית שנתן עבורן, אם היתה כזו, כפוף להוראות הסכם ההקצאה, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה יתחייב בעל המניות שחולטו, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.

37. הוראות תקנון זה בדבר חילוט מניות תחולנה גם על מקרים של אי-תשלום סכום ידוע שלפי תנאי הקצאת המניה מגיע זמן פירעונו במועד קבוע, כאילו היה סכום זה עומד להיפרע בתוקף דרישת תשלום שנמסרה והודיעו על אודותיה.

³ יצוין כי על אף האמור להלן, כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, מניות החברה תהיינה נפרעות במלואן.

38. לחברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות הרשומות על שמו של כל בעל מניות, פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על ההכנסה ממכירתן לסילוק חובותיו והתחייבויותיו של אותו בעל מניות לחברה, בין בעצמו או יחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה, ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שביושר על כל מניה. העכבון והשעבוד הנזכרים לעיל יחולו על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מזמן לזמן על המניות האלו. אלא אם הוחלט אחרת, הרישום על-ידי החברה של העברת מניות ייחשב כויתור מצד החברה על השעבוד או העכבון (אם יהיו) של המניות.
39. כדי לממש את השעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר ייראה לו, לפי שיקול דעתו; אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בתקנה 32 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפנייה עקב מותו או עקב פשיטת רגלו או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי יש בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבעה עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.
40. ההכנסה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות תקנה 36(ב) בשינויים המחויבים.
41. במקרה של מכירה לאחר חילוט או לשם הוצאה לפועל של שעבוד על-ידי השימוש בסמכויות שניתנו לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי למנות אדם לחתום על כתב העברה של המניה שנמכרה ולרשום את הרוכש במרשם בעלי המניות כבעל המניות שנמכרו, ולאחר שנרשם שמו במרשם בעלי המניות ביחס למניות אלו, לא יעורער תוקפו של המכר, ותרופתו של כל אדם שנפגע על-ידי המכר תהיה רק בתביעת דמי נזק מהחברה וממנה בלבד.

העברת מניות ומסירתן

42. כל העברת מניות, הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה ייחתם בחתימת יד בלבד על-ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט להלן.

כתב העברה של מניה ייערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על-ידי יושב-ראש הדירקטוריון:

"אני _____, מ- _____ ("המעביר"), תמורת הסך של _____ ש"ח ששולם לי על ידי _____ מ- _____ ("מקבל העברה") מעביר בזה למקבל העברה _____ מניות _____ בנות _____ ש"ח כ"א, המסומנות במספרים _____ עד _____ ועד בכלל, של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ, להיות בידי מקבל העברה, מנהלי עזבונו, אפוטרופסיו, ובאי כוחו, על פי כל התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה, ואני, מקבל העברה, מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנ"ל."

ולראיה באנו על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____.

מקבל העברה

המעביר

43. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך אותו זמן אשר ייראה בעיני הדירקטוריון, ובלבד שלא יעלה על שלושים (30) יום בכל שנה. החברה תודיע לבעלי המניות על סגירת מרשם בעלי המניות בהתאם לקבוע בתקנון זה לעניין מסירת הודעות לבעלי המניות.
44. (א) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשום, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה;
- (ב) החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, בסכום אשר ייקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.
45. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עזבונו או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהיתה רשומה על שם הנפטר.
46. נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנוטר בחיים או בשותפים הנוטרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף בנייר הערך מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.
47. כל אדם שייעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות.
48. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.
49. כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר אותן מניות.
50. כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחוייבים.

50. תקנון זה אינו אוסר ו/או מגביל ו/או מתנה בתנאים יצירה ו/או רישום שעבוד על המניות הרגילות של החברה, אשר תמורתן שולמה במלואה לחברה, ואינו מטיל כל מגבלה או מתנה בתנאים ואינו דורש כל פרוצדורה ו/או אישור של מי מאורגני החברה, בעלי המניות האחרים או כל גורם אחר ביחס להעברת מניות החברה כתוצאה ממימוש שעבוד, ואין בתקנון זה ואף לא תיכלל בעתיד בתקנון כל הוראה אשר תגביל ו/או תבקש את אישורו של איזה מהגורמים כאמור להעברת המניות הרגילות של החברה, אשר תמורתן שולמה במלואה לחברה, כתוצאה ממימוש שעבוד שנרשם עליהן ו/או תטיל פרוצדורה כלשהי ו/או תתנה בתנאים כלשהם את העברתן כאמור. על אף האמור בכל מקום אחר בתקנון זה, שינוי סעיף זה ידרוש את קבלת הסכמת כלל (100%) בעלי המניות של החברה המשתתפים באסיפה והמחזיקים במניות המהוות לכל הפחות 90% מכלל זכויות ההצבעה של בעלי המניות בחברה.

ניירות ערך בני פדיון

51. החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון, בכפוף להוראות תקנון זה בדבר הנפקת ניירות ערך.
52. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.
53. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

שינוי ההון⁴

54. החברה רשאית מזמן לזמן, על-פי החלטה של האסיפה הכללית, שתתקבל ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.
55. אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, תחולנה על המניות החדשות הוראות תקנון זה.
56. על-פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה:
 - א. לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי אחזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.
 - לשם ביצוע כל החלטה כאמור רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר, ובין השאר, להוציא תעודות של שברי מניות או תעודות על-שם של מספר בעלי מניות שתכלולנה את שברי המניות המגיעים להם.
 - מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותרים שברים, יהיה הדירקטוריון רשאי, באישור האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל:
 - (1) למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן על שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרם והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים; או –

⁴ האמור בפרק זה, כפוף להוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

- (2) להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותיר לגביו שבר, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד; או –
- (3) לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת.

במקרה שפעולה לפי פסקאות (2) או (3) לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות אזי פרעון ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא יחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.

- ב. לחלק על-ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק;
- ג. לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות;
- ד. להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תרשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו בהון המונפק של החברה;
- ה. לאחד את הון המניות שלה, כולו או מקצתו, לסוג מניות אחד ובכלל זה רשאית החברה להחליט על פיצוי בעלי מניות בחברה, כולם או מקצתם, בגין איחוד ההון, בדרך של הקצאת מניות הטבה לאותם בעלי מניות;
- ו. להפחית את ערכן הנקוב של מניות החברה (ככל שהינן בעלות ערך נקוב) ובמקרה זה האמור בס"ק ד' לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

אסיפות כלליות

57. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.
58. סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן:
- (א) דיון בדו"חות הכספיים המבוקרים של החברה, בצירוף דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;
- (ב) מינוי דירקטורים;
- (ג) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון;
- (ד) נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית.

59. כל אימת שימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לכנס אסיפה מיוחדת על-פי החלטתו, וכן תכנסנה אסיפות מיוחדות על-פי דרישה כאמור של שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים באותו מועד או לפי דרישה של בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.
- נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת על ידי ימי מהגורמים שצוינו בתקנה 59 זו לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בתקנה 62(ב) להלן, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום ההודעה, אלא אם כן נקבע אחרת לעניין אסיפה שחל לגביה סימן ז' לפרק השני לחוק החברות.
60. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בתקנה 59 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות – גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכנס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.
61. (א) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון ויכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 59 לעיל וכן נושא כאמור בס"ק (ב) להלן;
- (ב) בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית, בכפוף להוראות חוק החברות;
- (ג) בקשה כאמור בס"ק (ב) לעיל תוגש לחברה בכתב עד למועד הקבוע בדין, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות, וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין.
62. (א) הודעה על כינוס אסיפה כללית תפורסם בדיווח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") וכן בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית, במועד קבוע בחוק, והחברה לא תמסור כל הודעה נוספת לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה, אלא אם נדרש הדבר על פי דין;
- (ב) בהודעה על כינוס האסיפה הכללית יצוינו סוג האסיפה, וכן כל פרט נוסף הנדרש על פי הדין.
63. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות החובות הזכויות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.
64. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

זכויות הצבעה

65. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.

66. (א) החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, ובלבד שמועד זה לא יעלה על 21 ימים לפני המועד שנקבע לקיום האסיפה הכללית ולא יפחת מ- 4 ימים לפני מועד הכינוס ;
- (ב) על אף האמור בס"ק א' לעיל, באסיפה כללית שעל סדר יומה נושאים המנויים בסעיף 87(א) לחוק החברות, תקבע החברה מועד קובע אשר יחול לא יותר מ-40 ימים ולא פחות מ-28 ימים לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, אלא אם הדין יאפשר מועד קובע במועד מוקדם יותר.
67. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסיהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא-כוח.
68. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי תקנה זו כבעלים במשותף במניות אלו.
69. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן.
70. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמך, על-פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב-ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.
- מובהר כי האמור בתקנות 71 עד 75 להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.
71. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה ("**כתב מינוי**") יערך בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי באי-כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא-כוחו המוסמך.
72. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת הדירקטוריון או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ- 48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב-ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי ולקבל את כתב המינוי שלהם, או העתק הימנו להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.
73. בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא-כוח אחד, כפוף להוראות להלן :
- (א) כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית ;
- (ב) עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על-ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על-ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על-ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על-ידיו ;

(ג) מונה רק בא-כוח על-ידי בעל מניות וכתב המינוי אינו מצייץ את מספר וסוג המניות שבגין הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות שבידי בעל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב-ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות פחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידיו, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

74. כתב המינוי לאסיפה כללית יערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב-ראש הדירקטוריון:

"אני, _____, מ- _____, בעל מניות ב _____, בע"מ ("החברה"), ממנה בזה את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ- _____, או בהעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ- _____, או בהעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, להצביע למעני ובשמי בגין _____ מניות מסוג _____, המוחזקות על-ידי, באסיפה הכללית השנתית/המיוחדת של החברה / באסיפה של בעלי המניות מסוג _____, שתיערך ביום _____ בחודש _____ שנת _____, ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו. ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____."

חתימה

75. הצבעה בהתאם לכתב מינוי יהיה לה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול כתב המינוי או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על-ידי יושב-ראש האסיפה לפני ההצבעה. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגין באופן מסויים ובאופן אחר מכוח יתרת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח קול בהצבעה, שניתן מכוח כתב מינוי יהא תקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם שאינו נחזה על פניו, ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או נשעה פסול דין, או בוטל כתב המינוי או יפוי הכוח שמכוחו נחתם כתב המינוי או הועברה המניה שבינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן, הודעה בכתב בדבר הפגם, המוות, הפסלות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או ע"י יו"ר האסיפה הכללית לפני ההצבעה.

דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות

76. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על-ידי באי-כוח, בעלי מניות (אחד או יותר) המחזיקים ביחד לפחות 50% מזכויות ההצבעה בחברה.

77. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. החברה תפרסם דיווח מיידי לרשות לניירות ערך ולבורסה בדבר כינוס אסיפה נדחית כאמור, לפי כל דין. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

- על אף האמור לעיל, אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות הצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות הצבעה בחברה.
78. יו"ר הדירקטוריון יכהן כיו"ר האסיפה. לא נכח יו"ר הדירקטוריון באסיפה, תבחר האסיפה יו"ר והבחירה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.
79. יושב-ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותם כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.
80. כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.
81. החלטות האסיפה הכללית תתקבלנה ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.
82. נוסף על החלטות שהסמכות לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון זה ו/או בחוק החברות, אלא אם יאמר אחרת בתקנון זה במפורש, החלטות החברה בעניינים הבאים תתקבלנה באסיפה הכללית ברוב רגיל (בכפוף להוראות הדין הרלבנטיות):
- (א) שינוי תקנון זה ;
- (ב) הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות ;
- (ג) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם ;
- (ד) מינוי רואה החשבון המבקר של החברה, והפסקת העסקתו ;
- (ה) אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית (אלא אם מדובר בעסקה הטעונה אישור ברוב מיוחד לפי חוק החברות) ;
- (ו) הגדלת הון המניות הרשום וביטולו ;
- (ז) מיזוג (אלא אם מדובר בעסקה הטעונה אישור לפי סעיף 275(א) לחוק החברות).
83. הכרזת יושב-הראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב-ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.
84. הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון וכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה :
- (א) מינוי דירקטורים ופיטוריהם ;
- (ב) אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו- 268 עד 275 לחוק החברות ;
- (ג) אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות ;
- (ד) נושאים שקבע השר בתקנות שהותקנו או שיותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות ;
- (ה) הסמכת יושב ראש הדירקטוריון או קרובו למלא את תפקיד המנהל הכללי או להפעיל את סמכויותיו והסמכת המנהל הכללי או קרובו למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון או להפעיל את סמכויותיו, לפי סעיף 121(ג) לחוק החברות.

הדירקטוריון

85. מספר חברי הדירקטוריון ייקבע מידי פעם בפעם על-ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות, ובלבד שלא יפחת מארבעה חברים ולא יעלה על עשרה, ובכללם הדירקטורים החיצוניים. כדירקטור בחברה יכול להתמנות יחיד בלבד ולא תאגיד.
86. (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה, אולם, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים בחברה ערב כינוס האסיפה;
- (ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על-ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה;
- (ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (שאינו תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית.
87. (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (שאינו תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי ס"ק (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק;
- (ב) כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה;
- (ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור;
- (ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (לעיל ולהלן: "הדירקטור הממנה") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת;
- (ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.
88. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף להיותו כשיר לכהן כדירקטור בחברה.
89. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:
- (א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות;
- (ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;
- (ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות;
- (ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;
- (ה) אם הוכרז פושט רגל;
- (ו) במותו;
- (ז) אם נעשה פסול דין;

- (ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות.
90. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות מארבעה דירקטורים. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.
91. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על 10 חברים.
92. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין וכן יהיה כל דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.
93. אם וכאשר יידרש הדבר על פי דין, בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר הם בעלי כשירות מקצועית כמשמעותן בתקנות שהותקנו מכוח סעיף 240 לחוק החברות, ויחולו לעניין כהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות והתקנות מכוחו לעניין זה.
- 93א. נוסף על הדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית, יכהנו בחברה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו יקבע הדירקטוריון.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידי

94. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.
95. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.
96. (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים;
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו;
- (ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

ישיבות הדירקטוריון

97. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.
98. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.
99. (א) כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), ובלבד שההודעה תינתן לפחות שבעים ושתיים (72) שעות לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם הסכימו כל חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה) על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה או אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה.

- (ב) דירקטור היוצא את גבולות ישראל (להלן: "דירקטור נעדר") והמעוניין לקבל בתקופת העדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת העדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה כמפורט לעיל ביחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל: "דירקטורים הזכאים לקבל הודעה").
- (ג) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בתקנה זו, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון זה.
- (ד) תרשומת של מזכיר החברה תחשב ראייה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.
100. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.
- סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכלול בסדר היום.
101. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.
- על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.
102. דירקטוריון החברה יבחר אחד מחבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון. יושב-ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.
103. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.
104. כל ישיבה של דירקטוריון שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, יפויי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון זה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על-ידי דרך כלל.
105. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.
106. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול החלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, ויחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או לחילופין ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ויצרף לו את חתימות הדירקטורים.
- לעניין זה, "חתימת דירקטור" יכולה שתהיה בצירוף הסכמתו או התנגדותו או ציון דבר הימנעותו. במקום חתימת דירקטור רשאי יושב ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה לצרף תרשומת בחתימתו המפרטת את אופן הצבעתו של הדירקטור.

106א. החלטה ללא התכנסות בפועל החתומה על ידי יו"ר הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בענין שהובא להחלטה הסכימו לכך (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים) או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בענין שהובא להחלטה (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים) תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.

107. כפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על-ידי או על-פי החלטת הדירקטוריון או על-ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על-ידי אדם המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם, שלא היה ידוע להם או לא היה עליהם לדעת עליו, בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הוועדה האמורה.

ועדות הדירקטוריון

108. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בועדת דירקטוריון שתפקידה ליעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון. כפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי למסור את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות כאמור. בכל ועדה יכהנו שני דירקטורים לפחות. בכל ועדה הרשאית להפעיל סמכות מסמכויות הדירקטוריון יכהן לפחות דירקטור חיצוני אחד.

109. כל ועדה שתוקם כאמור בתקנה 108 לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על-ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון זה לענין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון.

110. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

111. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה שמונתה על ידיו, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

המנהל הכללי

112. המנהל הכללי ימונה ויפוטר בידי הדירקטוריון ורשאי הדירקטוריון למנות יותר ממנהל כללי אחד.

113. המנהל הכללי יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו ויהיו לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו. האישור יכול שיהיה כללי ומראש.

114. (א) המנהל הכללי יודיע ליושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי על כל ענין חריג שהוא מהותי לחברה, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון. לא היה לחברה יושב ראש דירקטוריון או שנבצר ממנו למלא תפקידו, יודיע המנהל הכללי כאמור לכל חברי הדירקטוריון.

- (ב) יושב-ראש הדירקטוריון רשאי, מיוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה.
- (ג) הצריכו הודעה או דין וחשבון כאמור פעולה של הדירקטוריון, יזמן יושב-ראש הדירקטוריון ללא דיחוי ישיבה של הדירקטוריון לצורך דיון בהודעה או החלטה על נקיטת הפעולה הנדרשת.
- (ד) תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה יאושרו בדרך הקבועה בחוק החברות.

נושאי משרה

115. המנהל הכללי יהיה רשאי מזמן לזמן למנות לחברה נושאי משרה (למעט דירקטורים ומנהל כללי) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שהמנהל הכללי ימצא לנכון מזמן לזמן, וכמו כן יהיה המנהל הכללי רשאי להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מהנוכחים מזמן לזמן ובכל זמן, לפי שיקול דעתו המוחלט.
116. המנהל הכללי יוכל לקבוע, כפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על-ידו כאמור, כאשר תנאי כהונתם של נושאי המשרה יקבעו בהתאם לחוק החברות.

המבקר הפנימי

117. אם, וככל שיידרש על פי דין, דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת.
118. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק ונוהל עסקים תקין.
119. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון, אלא אם נקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה.
120. המבקר הפנימי יגיש לאישור הדירקטוריון הצעה לתוכנית עבודה שנתית או תקופתית והדירקטוריון יאשר אותה בשינויים הנראים לו.

רואה החשבון המבקר

121. רואה החשבון המבקר, אחד או יותר, יתמנו בכל אסיפה שנתית וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל, למנות רואה חשבון מבקר שישמש בתפקידו לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה.
122. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראות חוק החברות.
123. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי העסקתו של רואה החשבון. ועדת הביקורת או הוועדה שמינתה החברה לבחינת דוחותיה הכספיים לפי הוראות חוק החברות, תבחן את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ותביא המלצותיה לפני הדירקטוריון.
124. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי ההתקשרות של רואה החשבון המבקר עבור השירותים הנוספים, לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפיו; לעניין תקנה זו, "רואה חשבון" - לרבות שותף, עובד קרוב של רואה חשבון ולרבות תאגיד שבשליטתו.

תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות

125. כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינויו של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור או שהם או אחד מהם היו פסולים ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.
126. נושא משרה או בעל שליטה היודע שיש לו עניין אישי בעסקה קיימת או מוצעת של החברה, יגלה לחברה, בלא דיחוי, ולא יאוחר מישיבת הדירקטוריון שבה נדונה העסקה לראשונה את מהות ענינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
127. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקה לא חריגה של חברה עם נושא משרה בה או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה, תאושר על ידי הדירקטוריון (כאשר שאלת חריגות העסקה תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה). אישור כאמור יכול שייעשה על ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על ידי אישור עסקה מסוימת.
128. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקה חריגה של חברה עם נושא משרה בה או עסקה חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי (כאשר שאלת חריגות העסקה תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה), למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה, תאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון.
129. התקשרות של החברה עם נושא משרה בה שאינו דירקטור באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, למעט עסקה עם מנכ"ל החברה, תאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.
130. עסקה של החברה עם המנהל הכללי שלה, באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, טעונה אישורם של ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.
131. התקשרות של החברה עם דירקטור בה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו טעונה את אישורם של ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.
132. הצעה פרטית מהותית (כהגדרתה בחוק החברות), תאושר בדרך הקבועה בחוק החברות.
133. עסקה חריגה של החברה עם בעל שליטה בה או עסקה חריגה של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי (כאשר שאלת החריגות תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה) וכן התקשרות של החברה עם בעל השליטה בה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהא טעונה אישורים כקבוע בחוק החברות והתקנות לפיו.
134. עסקה לא חריגה של החברה עם בעל השליטה בה או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה בחברה יש בה עניין אישי (כאשר שאלת חריגות העסקה תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה) תהא טעונה את אישורה של ועדת הביקורת של החברה.

חלוקה

135. החלטת החברה על חלוקה תתקבל בדירקטוריון החברה, ובכפוף למגבלות על פי דין.

136. כפוף לכל זכויות מיוחדות או מוגבלות המוענקות למניות כלשהן, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לכמות מניות החברה, וזאת מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.
137. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד.
138. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עכבון ו/או שיעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורות בגינם יש לחברה עכבון ו/או שיעבוד.
139. העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה ההעברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.
140. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.
141. אם לא נתנו הוראות אחרות, מטעם בעל מניה רשום, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת ופירעונה ישמש שחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה.
142. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן היחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום וכדומה.
143. הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע ייעודן של קרנות אלה והכל בכפוף להוראות הדין.

מיזוג

144. אישור מיזוג (כהגדרתו בחוק החברות) טעון רוב קולות בעלי המניות, למעט אם נקבע במפורש אחרת בחוק.

פרוטוקולים

145. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של ועדות הדירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.
146. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים:
- (א) המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה;
 - (ב) שמות הנכחים, ואם הם מיופי כוח או חליפים, שמות מייפי הכוח או הממנים ובאסיפת בעלי מניות, כמות המניות מכוחם מתקיימת הצבעה וסוגן;
 - (ג) תמצית הדיונים, מהלך הדיונים וההחלטות שנתקבלו;

⁵ כל עוד מניות החברה נסחרות בבורסה, פרק זה יהא כפוף לחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

- (ד) הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון לוועדות של הדירקטוריון או למנהל הכללי ;
 (ה) מסמכים, דו"חות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו ו/או צורפו.
 147. פרוטוקול כזה של אסיפה כללית, שנחתם בידי יושב ראש האסיפה ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.
 פרוטוקול ישיבת דירקטוריון או ועדת דירקטוריון שאושר ונחתם על-ידי הדירקטור שניהל את הישיבה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

מרשם בעלי המניות

148. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את הפרטים הבאים :
- (1) לגבי מניות על שם -
- (א) שמו, מספר הזהות ומענו של כל בעל מניות, הכל כפי שנמסר לחברה ;
 (ב) כמות המניות וסוג המניות שבבעלותו של כל בעל מניות, בציון ערכן הנקוב, אם קיים, ואם טרם שולם על חשבון התמורה שנקבעה למניה סכום כלשהו - הסכום שטרם שולם ;
 (ג) תאריך הקצאתן של המניות או מועדי העברתן לבעלי המניות, לפי העניין ;
 (ד) סומנו המניות במספרים סידוריים, תציין החברה ליד שמו של כל בעל מניות את מספרי המניות הרשומות על שמו ;
- (2) לגבי מניות רדומות – גם את מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה.
 (3) לגבי מניות שאינן מקנות זכויות הצבעה לפי סעיף 309(ב) לחוק או לפי סעיף 333(ב) לחוק - גם את מספרן ואת התאריך שבו הפכו למניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, הכל כפי שידוע לחברה.
- (4) כל אותם פרטים אחרים אשר לפי חוק החברות או תקנון זה נדרשים או מורשים להירשם במרשם בעלי המניות.
149. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל.
150. מרשם בעלי המניות יהיה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו. במקרה של סתירה בין הרשום במרשם בעלי המניות לבין תעודת מניה, ערכו הראייתי של מרשם בעלי המניות עדיף על ערכה הראייתי של תעודת המניה.

הודעות

151. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תמסר לבעלי מניות החברה כאמור בתקנה 62 לתקנון זה.
- (א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן לידי בעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לתקנה 62 לעיל, תמסרנה לידי של בעל המניות או תשלחנה אליו על-פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת – אם נשלחה לכתובת בישראל בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל - תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה.
- (ב) החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על-שם ובין אם הם מחזיקים מניות באמצעות חברה לרישומים, על-ידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית כאמור בתקנה 62 לעיל, ותאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.
- הוראות ס"ק (א) לא תחולנה מקום בו החברה בחרה ליתן הודעה כאמור בס"ק (ב) זה, למעט אם חלה חובה מפורשת מכח הדין לפרסם הודעה בדרך אחרת.

- (ג) אין באמור בפסקאות (א) ו-(ב) לעיל כדי להטיל כל חובה על החברה ליתן הודעה למי שלא המציא לחברה כתובת בישראל.
152. בכל אחד מהמקרים הבאים יחשב בעל מניות כמי שלא המציא לחברה כתובת :
 (א) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה לא קיבלה תשובה תוך שלושים (30) יום ממועד משלוח ההודעה.
 (ב) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום, ורשות הדואר - אגב החזרת המכתב או בלא לעשות כן - הודיעה לחברה כי אין הוא ידוע בכתובת האמורה או מכל סיבה דומה אחרת.
153. לשותפים במניה יכולה החברה ליתן הודעה בשולחה הודעה לשותף ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות לגבי אותה מניה.
154. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגל או פירוק של אותו בעל מניות (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח ומסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות.

פירוק החברה

155. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות :
 (א) המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן - "הנכסים העודפים").
 (ב) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי לכמות המניות שבידיהם.
 (ג) באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפיקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.

פטור מאחריות

156. החברה רשאית לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.
 החברה רשאית לקבוע בכתבי הפטור כי הפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותה בחוק החברות.

ביטוח אחריות

157. החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בכל אחת מאלה :
 (א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר ;

- (ב) הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה ;
- (ג) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר ;
- (ד) פעולה אחרת המותרת בביטוח על פי חוק החברות.

157. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 156 לעיל, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה הכרוכה בתשלומים או בהוצאות בהם יישא נושא המשרה, לפי העניין, כדלקמן :

- (א) הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין ;
- לעניין תקנה זו "הליך" – הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 ו-ט'1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988.
- (ב) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך.

שיפוי

158. כפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה כמפורט בפסקאות (א) עד (ו) להלן, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה :

- (א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ;
- (ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית ; בפסקה זו –
- סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בס"ק זה – חוק סדר הדין הפלילי), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי ;
- "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" – חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מינהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.
- (ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחוייב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.
- (ד) הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך", כהגדרתו בתקנה 157(א) לעיל, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.
- (ה) תשלום לנפגע ההפרה.
- (ו) חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

159. החברה רשאית להתחייב מראש כלפי נושא משרה לשפותו בגין חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 158(ב) עד (ו) לעיל. כן רשאית החברה להתחייב לשפות נושא משרה בה בדיעבד וכן היא רשאית להתחייב כלפי נושא משרה לשפותו מראש בגין חבות כמפורט בתקנה 158(א) לעיל ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

160. בכל מקרה סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה החברה, במידה ורכשה) לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי.

161. סעיפים 155-159 לא יחולו בשל כל אחד או יותר מהמקרים הבאים:

- (א) הפרת חובת אמונים, למעט לעניין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים בנסיבות כאמור בתקנה 157(ב) לעיל.
- (ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.
- (ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.
- (ד) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל על נושא המשרה.

חיוב החברה

162. (א) חתימתו של כל אדם שימונה מדי פעם בפעם על ידי הדירקטוריון באופן כללי או למקרה מיוחד בין בעצמו ובין ביחד עם אנשים נוספים, יחד עם חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה.

(ב) רשאי הדירקטוריון לקבוע זכויות חתימה נפרדות לגבי עסקים שונים של החברה ולגבי גובה הסכומים לגביהם מוסמכים האנשים לחתום.

שינוי תקנון

163. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית.

פרק 5 - תמורת ההצעה

5.1 תמורת ההנפקה

התמורה הצפויה ברוטו מההנפקה, ההוצאות המשווערות הכרוכות בהנפקה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה, יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א)1(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטוט תשקיף), התשס"ז-2007. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי התקשרות והתמורה למפיצים.

יחד עם זאת, תמורת ההנפקה ברוטו הצפויה לחברה מהנפקת מניות ההנפקה, על בסיס הכמות המקסימלית המוצעת, כמפורט בתשקיף זה, עשויה לעמוד על סך של 108,000,000 ש"ח. כמו כן, התמורה הצפויה למציעים בהצעת המכר (אשר תחולק ביניהם פרו-ראטה להחזקותיהם במניות החברה ערב ההנפקה והצעת המכר נשוא תשקיף זה), על בסיס הכמות המקסימלית המוצעת, כמפורט בתשקיף זה, עשויה לעמוד על סך של 12,000,000 ש"ח.

5.2 יעוד תמורת ההנפקה.

למועד התשקיף, קיימת כוונה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לטובת המטרות הבאות: (1) סך של כ-4.08 מיליון ש"ח אשר מיועד לתשלום לסולאיר ישראל בע"מ, בגין רכישת זכויותיה בפרויקט אלציה שבספרד (לפרטים ראה סעיף 6.8.1.1 לתשקיף); (2) סך של כ-18 מיליון ש"ח אשר מיועד לרכישת זכויות אפשריות בפרויקט קלספארה ומקויננזה בספרד, ככל ותמושנה האופציות שניתנו לחברה ביחס אליהם (לפרטים ראה סעיף 6.20.1 לתשקיף); (3) סך של כ-9.3 מיליון ש"ח אשר מיועד לרכישת זכויות אפשריות של פרויקטים באיטליה הנבחנים על ידי החברה נכון למועד זה; (4) סך של כ-2 מיליון אירו בגין העמדת ערבות בנקאית לטובת חברת החשמל בספרד לשם שמירת מקום ברשת לטובת פרויקט אלציה בהתאם לאמור בסעיף 6.8.1.1 לתשקיף; (5) הלוואה בסך של 580 אלף אירו שתועמד ל-Himin Investment 2, S.L., אשר החברה מחזיקה, בשרשור, ב-51% מהונה, וזאת לטובת ריפוי סוגית הונה העצמי השלילי, כמפורט בסעיף 6.8.1.1 לתשקיף. מלבד האמור לעיל, לא נקבע יעוד ספציפי ליתרת תמורת ההנפקה והיא תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה על-פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

5.2.1 עד לשימוש בתמורה שתתקבל כאמור, יושקעו כספי התמורה בפקדונות קצרי מועד (פק"מ) יומיים, שבועיים או חודשיים (שקליים), שהינם אפיקים סולידיים ונזילים. החברה תשקיע את התמורה כאמור, כפי שיקבע על-ידי הנהלת החברה מעת לעת.

5.2.2 בנוגע לתשקיף המדף, במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי תשקיף מדף זה ועל-פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה, על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. היה ויקבע ייעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על-פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

5.3 חיתום

ההצעה על-פי תשקיף זה תובטח בחלקה בחיתום על-ידי אפסילון חיתום והנפקות בע"מ ופועלים אי.בי.אי. - חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "החתימים המתמחרים"), הכל בהתאם לתקנה 11(א)1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור, התשס"ז-2017). בהתאם, החתימים המתמחרים יחתמו על הודעה משלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור מכוח תשקיף להשלמה זה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, חיתום, עמלת הפצה, ריכוז ויעוץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.14 לעיל.

5.4 סכום מינימלי

לא נקבע סכום מינימלי להנפקה.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

בהתאם להוראות תקנה 1(א) בתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, התיאור בפרק זה מובא לתקופה שתחילתה שנתיים לפני יום 1 בינואר של השנה שבה מוגש התשקיף (קרי, יום 1 בינואר 2018) וסיומה סמוך למועד הגשת תשקיף זה.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1. הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

בני הזוג אלון שגב ("אלון") ופאולה וילין שגב ("פאולה").	"בעלי השליטה", "בעלת השליטה" ו-"בעל השליטה"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	"הבורסה"
סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.	"החברה"
החזקות המהוות בשרשור כ-5.1% בפרויקט אלציה בספרד, אשר יכללו בנכסים המוחרגים ואולם צפויות להירכש על ידי החברה מסולאיר ישראל מיד לאחר ביצוע ההנפקה על פי תשקיף זה.	"החזקות מיעוט באלציה"
הליוס 4 עוז בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בה, בשרשור, הינם צדדים שלישיים (ה"ה ארז גיסיין ונמרוד גור).	"הליוס"
כהגדרתו בסעיף 6.2.1 לתשקיף.	"הסכם הפיצול"
נכסים אשר הוסכם כי לא יכללו במסגרת הפעילות המועברת לחברה, לרבות שותפות קבלנית המוחזקות בחלקים שווים על-ידי סולאיר ישראל ואפקון החזקות בע"מ; שותפות סולאיר-החברה הציבורית (לרבות הסכמי תיווך הנוגעים לפעילות השותפות האמורה); החזקות המיעוט באלציה; זכויות סולאיר ישראל בנכס משרדים בעיר רחובות וההסכמים הנוגעים אליו; הסכמי EPC זניחים בהיקפם במשמר הירדן וכפר קיש; הלוואה מבנק זר המתוארת בסעיף 6.14.6.1 לתשקיף (בכפוף לאמור בסעיף 6.14.6.1 לתשקיף); הלוואות מבנק בישראל שיתרתה הנוכחית הינה כ-550 אלף ש"ח; סך של 5 מיליון ש"ח שיוותר בסולאיר ישראל; ויתרת חוב של מר אלון שגב כלפי סולאיר ישראל, בסך של כ-225 אלף ש"ח. עוד לענין הנכסים המוחרגים ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף.	"הנכסים המוחרגים"
כהגדרתה בסעיף 6.2.1 לתשקיף.	"הפעילות המועברת"

יצוין כי בכל מקום בתשקיף זה בו מתוארת פעילות החברה, הכוונה לפעילות המועברת (אשר בוצעה בפועל על ידי סולאיר ישראל) שכן החברה, ערב העברת הפעילות המועברת אליה, הינה ריקה מנכסים, התחייבויות או פעילות כלשהי.	
Engineering, Procurement, And Construction Agreement - הסכם קבלנות לתכנון והקמה של אתר לייצור חשמל, המסדיר את מערכת היחסים בין קבלן ההקמה, מצד אחד, לבין יזם האתר, מצד שני.	"הסכם EPC"
- Operation & Maintenance Agreement הסכם תפעול של אתר לייצור חשמל, המסדיר את מערכת היחסים בין מתפעל האתר, מצד אחד, לבין בעלי האתר, מצד שני.	"הסכם O&M"
בקשר למתקנים פוטו-וולטאיים, למעט אם יצויין אחרת בתשקיף זה, הספקי הפאנלים (במונחי DC ¹).	"הספק", "הספק מערכת" או "הספק מתקן"
תאגידי שהינם הבעלים הישירים של המערכות לייצור חשמל, המוחזקים על-ידי החברה בשרשור. יובהר כי בכל הנוגע לתיאור פעילות החברה עד למועד התשקיף, הכוונה בהגדרת "החברה" הינה לסולאיר ישראל.	"חברות הפרויקט" או "תאגידי הפרויקט"
החברה והתאגידי המוחזקים על ידה במישרין ובשרשור.	"חברות הקבוצה" או "הקבוצה"
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	"חוק החברות"
חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996.	"חוק משק החשמל"
חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.	"חוק ניירות ערך"
חברת החשמל לישראל בע"מ.	"חח"י" או "חברת החשמל"
1 בפברואר 2021.	"מועד התשקיף"
מערכות פוטו-וולטאיות.	"מערכת", "מערכות", "מתקן" או "מתקנים"
מערכות שהקמתן הסתיימה והחשמל המיוצר בהן מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית.	"מערכות בהפעלה מסחרית"

¹ הספק במונחי DC משקף את הספק הפאנלים המותקנים, אשר הינם גורם ייצור החשמל. להבדיל מכך, הספק AC הינו הספק הממירים המהווים את גודל החיבור לרשת חשמל ארצית ועל פי גודל החיבור נקבע היקף המכסה המנוצלת על ידי אותו פרויקט.

<p>מערכות שנמצאות במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתן ו/או סגירה פיננסית בגין צפויות בששת החודשים הקרובים.</p>	<p>"מערכות בהקמה ולקראת הקמה"</p>
<p>מערכות אשר עשויות להבשיל לכדי מערכות בהקמה, שיש לחברה זיקה לקרקע עבורן או זכות בלעדית להתקשרות בהסכמי שימוש בקרקע, והיא פועלת לקבלת האישורים וההיתרים הדרושים לצורך הקמתן.</p>	<p>"מערכות בייזום"</p>
<p>מערכות אשר בטווח של 12 חודשים, צפויות: (א) להיות בעלות תכנית סטטוטורית מאושרת או אפשרות למימוש באמצעות מסלול ישיר להיתר בניה; או (ב) לשריין מכסה באסדרה רלוונטית; או (ג) להגיע למעמד של סגירה פיננסית מול גורם מממן לחוב בכיר.</p>	<p>"מערכות בפיתוח מתקדם"</p>
<p>מערכות לייצור חשמל באמצעות קרינת השמש. המרכיבים העיקריים ושל כל מערכת פוטו וולטאית הם: (1) פאנלים המורכבים מתאים פוטו-וולטאיים, אשר בנויים מחומרים מוליכים למחצה ורובם מיוצרים מסיליקון - חומר יחסית זמין, שאינו מתכלה וכרייתו אינה מזיקה; ו-(2) ממירים, ההופכים את הזרם הישר (DC) המיוצר על ידי הפאנלים לזרם חילופין (AC) הניתן לחיבור לרשת חשמל ארצית.</p> <p>המתקן מחובר לרשת החשמל באמצעות חיבור סטנדרטי, בו מותקן גם מונה ייצור המשמש למדידת כמות החשמל שמייצרת המערכת הסולארית. תפוקת המתקנים נמדדת ביחידות של קילו-וואט שעה (קוט"ש), והינה פונקציה של גודל (הספק) המתקן וכמות האנרגיה שכל קילו-וואט מסוגל לייצר, כתלות במיקומו הגיאוגרפי, הטכנולוגיה המיושמת ותכנון המתקן.</p>	<p>"מערכות פוטו וולטאיות" או "מערכות סולאריות"</p>
<p>עד 0.63 מגה-וואט.</p>	<p>"מתח גבוה"</p>
<p>עד 0.63 מגה וואט.</p>	<p>"מתח נמוך"</p>
<p>מעל 16 מגה-וואט.</p>	<p>"מתח עליון"</p>
<p>סולאיר ישראל בע"מ.</p>	<p>"סולאיר ישראל"</p>
<p>סול נטו גגות בע"מ, חברה המוחזקת בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה (בשרשור) והליוס.</p>	<p>"סול נטו גגות" או "שותפות סולאיר-הליוס"</p>
<p>פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.</p>	<p>"פקודת מס הכנסה" או "הפקודה"</p>
<p>הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל, אשר הינה</p>	<p>"רשות החשמל"</p>

הגוף הממונה על אסדרת החשמל בישראל.	
מערכת האחראית על הולכת החשמל המיוצר ביחידות ייצור שונות במתח עליון, אל תחנות מיתוג ותחנות משנה ² הפרוסות ברחבי הארץ.	"רשת ההולכה"
מערכת האחראית על חלוקת החשמל מתחנות המשנה אל הצרכנים באמצעות קווי מתח גבוה, קווי מתח נמוך ושנאי חלוקה.	"רשת החלוקה"
מיזם משותף של סולאיר ישראל עם חברות מקבוצת אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה הציבורית"), אשר זכה במכסות במסגרת 5 הליכים תחרותיים שפרסמה רשות החשמל, להקמה והחזקה של מערכות סולאריות קרקעיות בישראל, כאשר חלקה של סולאיר ישראל במיזם האמור הינו כ-30%.	"שותפות סולאיר-החברה הציבורית" או
סול נטו פניציה בע"מ ("סול נטו פניציה"), סול נטו החזקות בע"מ ("סול נטו החזקות"), סול נטו לוד בע"מ ("סול נטו לוד"), סול נטו בית השיטה בע"מ ("סול נטו בית השיטה"), סול נטו 2 שותפות מוגבלת ("סול נטו 2"), סולאיר נטו שפיר בע"מ ("סול נטו שפיר"), סול נטו כיל בע"מ ("סול נטו כיל") וסולפרויקט 11 בע"מ ("סולפרויקט 11") - תאגידים שבכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול – יהיו בבעלות מלאה (100%), בשרשור, של החברה.	"תאגידי פרויקט הגגות"

החל ממועד הקמתה ביום 26 ביוני 2019 ועד ליום 30 בספטמבר 2020, היתה החברה ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהם.

בהתאם להסכם הפיצול, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המתוארים בסעיף 6.2.1 לתשקיף, תעביר סולאיר ישראל (לאחר שתמוזג אליה פעילות רה סולאר בע"מ) לחברה את "הפעילות המועברת" ללא תמורה וזאת בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020.

בהתאם לכך, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה As Pooling (carve out) של החברה ערוכים באופן המשקף את העברת הפעילות המועברת כאילו בוצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה As Pooling (קרי, 1 בינואר 2017), או במועד בו נרכש הנכס המועבר, לפי המאוחר ובהתאם (אלא אם נכתב אחרת) התיאור בתשקיף זה יתייחס לחברה כאילו היא היתה בפועל הצד להתקשרויות שתוארנה, ולא סולאיר ישראל.

לפרטים אודות ההנחות העיקריות בבסיס הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה As Pooling, ראו ביאור 3)19 (לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה As Pooling של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצ"ב בפרק 9 לתשקיף זה.

² תחנות משנה ותחנות מיתוג הינן מתקנים המקשרים בין רשתות חשמל ואשר מתקיים בהם תהליך של השנאת מתח על עליון למתח עליון או ממתח עליון למתח גבוה.

6.2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.2.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 26 ביוני 2019 כחברה פרטית על פי חוק החברות, ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהם (למעט הון מניות).

שינוי מבנה בקבוצת סולאיר

הסכם מיזוג

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם הסכם מיזוג (אשר תוקן ביום 12 בנובמבר 2020 וביום 13 בינואר 2021) (להלן: "**הסכם המיזוג**") בין רה סולאר בע"מ, חברה פרטית שבשליטת (100%) פאולה (להלן: "**רה סולאיר**"), לסולאיר ישראל (שבשליטת רה סולאר³). על פי הסכם המיזוג, שמטרתו העיקרית היתה למזג את פעילות שתי החברות האמורות בתחום האנרגיה המתחדשת, לצורך העברת מרבית הפעילות האמורה ליישות משפטית נפרדת (היא החברה) אשר מניותיה תיסחרנה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ⁴, הוסכם בין היתר כדלקמן:

א. סולאיר ישראל תמזג לתוכה, על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, את רה סולאר. במסגרת המיזוג האמור, בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020 (להלן: "**המועד הקובע**"), כלל פעילות רה סולאר לרבות כלל נכסיה (שעיקרם היו הסכמי האופציה המתוארים בסעיף 6.20 לתשקיף), זכויותיה והתחייבויותיה, יועברו במצבם כפי שהם (AS IS) לסולאיר ישראל והכל בפטור ממס על פי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה והתקנות שהותקנו על פיה, בכפוף לתנאים שיפורטו להלן.

ב. לאחר שפעילותה תמוזג לתוך סולאיר ישראל, תחוסל רה סולאר ללא פירוק, בהתאם להוראות סעיף 323(4) לחוק החברות ותימחק מרישומי רשם החברות.

ג. בתמורה למיזוגה של רה סולאר עם סולאיר ישראל, יוקצו לפאולה מניות בסולאיר ישראל (על פי יחס השוויים שייקבע בין רה סולאר לסולאיר ישראל), כך שעקב ביצועו של הסכם המיזוג וערב ביצועו של הסכם הפיצול (כהגדרתו להלן) תחזיק פאולה במניות המהוות כ-91.19% מהון סולאיר ישראל ואילו עודד יחזיק (באמצעות נאמן) במניות המהוות כ-8.81% מהון סולאיר ישראל.

ד. כניסתו לתוקף של הסכם המיזוג מותנית בהתקיימות כלל התנאים המתלים הבאים עד ליום 15 בפברואר 2021 (או מועד אחר עליו יוסכם בין הצדדים בכתב):

(1) קבלת אישור רשות המיסים לביצוע המיזוג בפטור ממס, בתוקף מהמועד הקובע, על פי סעיף 103 לפקודה והתקנות שהותקנו מכוחו, לשביעות רצון הצדדים.

(2) קבלת הסכמת בנקים וגורמי מימון אחרים (לרבות הבנק האוסטרי, כהגדרתו בסעיף 6.14.1 לפרק זה, ולרבות בנקים בישראל שהעמידו לקבוצה אשראים בהיקפים לא מהותיים) לביצוע המיזוג, ככל שנדרשת הסכמה כאמור, וקיום התנאים/מילוי הדרישות שיקבעו במסגרת כל הסכמה כאמור כתנאי לה/לתוקפה.

³ נכון למועד התשקיף, מחזיקה רה סולאר במניות המהוות 90.01% מהון מניותיה של סולאיר ישראל ואילו מר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה (להלן: "**עודד**"), מחזיק (באמצעות נאמן) במניות המהוות 9.99% מהון מניותיה של סולאיר ישראל וכן העניק מר עין דור כתב הסמכה ויפוי כוח לפאולה להצביע ולפעול בגין כלל החזקותיו בסולאיר ישראל.

⁴ יצוין כי סולאיר ישראל היתה מנועה בעצמה מלהנפיק מניותיה לציבור היות ובין סולאיר ישראל לבין החברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל) התגלעו מחלוקות ביחס לפעילותן המשותפת, שהינה מהותית עבור סולאיר ישראל, שבעטיין לא קיבלה סולאיר ישראל מהחברה הציבורית את המידע הנדרש לה לצורך תיאור פעילותן המשותפת במסגרת תשקיף הנפקה. אי לכך, הוחלט להעביר את פעילותה הממוזגת של סולאיר ישראל לחברה (למעט הנכסים המוחזקים, כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל) הכוללים את החזקה במיזם המשותף עם החברה הציבורית) על מנת שהחברה תנפיק את מניותיה לציבור. עוד יצוין לענין זה, כי קיימת בקשה של החברה הציבורית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו בחודש ספטמבר 2020 לקבלת צו הצהרתי ולפיו על סולאיר ישראל להעביר חלק מהפעילות המיועדת לעבור לחברה על פי הסכם הפיצול, לשותפות סולאיר-החברה הציבורית. לפרטים ראה סעיף 6.19 לתשקיף.

(3) הסכמת כל צד שלישי נוסף שהסכמתו נדרשת לצורך ביצוע הסכם המיזוג (יצוין כי בפועל, מלבד האישורים שתוארו בס"ק (1) ו-(2) לעיל, לא נדרש אישור של צד שלישי נוסף למיזוג).

(4) חתימת עודד על תוספת לכתב ההסמכה ויפוי הכוח (כמשמעותו בה"ש 3 לעיל) באופן שכתב ההסכמה ויפוי הכוח יחולו על החזקות פאולה ועודד בסולאיר ישראל גם לאחר המיזוג.

(5) כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול (כהגדרתו להלן).

(6) קבלת אישור דירקטוריון ואסיפה הכללית של רה סולאר למיזוג בהתאם להוראות חוק החברות; קבלת אישור דירקטוריון ואסיפה הכללית של סולאיר ישראל למיזוג ולהקצאה הפרטית לפאולה בהתאם להוראות חוק החברות; וחלוף התקופות המנויות בסעיף 323 לחוק החברות.

(7) קליטת הצעת המיזוג אצל רשם החברות וקבלת תעודה מרשם החברות כאמור בסעיף 323(5) לחוק החברות המעידה על ביצוע המיזוג וכן קבלת תעודת מיזוג.

על אף האמור, היה ורה סולאר וסולאיר ישראל יסכימו על שינוי איזה מהתנאים המתלים ו/או על ויתור ביחס לאיזה מהם, יראו בכך כאילו התקיים התנאי האמור.

יובהר כי למועד תשקיף זה, התקיימו כלל התנאים המתלים האמורים, למעט התנאים המפורטים בסעיפים (5) ו-(7) לעיל ואלו צפויים להתקיים מיד בסמוך לפני ביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה ולפני הרישום למסחר של מניות החברה.

הסכם פיצול

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם הסכם (אשר תוקן בימים 12 בנובמבר 2020 ו-13 בינואר 2021) (להלן: "הסכם הפיצול") בין החברה, רה סולאר, סולאיר ישראל, אלון, פאולה ועודד, אשר עיקריו הינם כדלקמן:

א. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שיפורטו להלן, ובסמוך לאחר שרה סולאר תתמזג אל תוך סולאיר ישראל מכוח הסכם המיזוג שתואר לעיל, בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה (להלן: "המיזוג"), תעביר סולאיר ישראל לחברה את פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת (המתוארת בפרק זה להלן), למעט הנכסים המוחזקים, כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל (להלן בסעיף זה: "הפעילות המועברת") במצבה הקיים (AS IS), ביחד וכמקשה אחת, בפטור ממס לפי הוראות סעיף 105 לפקודה וזאת בתוקף רטרואקטיבי למועד הקובע (כהגדרתו לעיל).

ב. בתמורה להעברת הפעילות המועברת לחברה, יעביר אלון (המחזיק נכון למועד זה במלוא המניות הקיימות בהון החברה) את כל החזקותיו בחברה אל פאולה ואל הנאמן עבור עודד, לפי יחס החזקותיהם במניות סולאיר ישראל ערב הפיצול האמור, קרי, מניות המהוות 91.19% מהון החברה צפויות לעבור לפאולה ואילו מניות המהוות 8.81% מהון החברה צפויות לעבור לנאמן בנאמנות עבור עודד (כאשר במקביל לכך ייכנס לתוקפו הסכם בעלי המניות שנחתם בין פאולה ועודד ומתואר בסעיף 3.6 לתשקיף).

ג. כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול כפופה לקיומם המצטבר של כל התנאים המתלים המפורטים להלן עד ליום 15 בפברואר 2021:

(1) הסכמת כלל הצדדים השלישיים (לרבות גופים מהם שוכרת סולאיר ישראל את אתריהם לצורך ביצוע הפעילות) אשר הסכמתם נדרשת להעברת הפעילות המועברת לחברה ומבלי לגרוע מהאמור - הסכמת בנקים וגורמי מימון אחרים להעברת הפעילות המועברת לחברה (לרבות הבנק האוסטרי, כהגדרתו בסעיף 6.14.1 לפרק זה, ולרבות בנקים בישראל שהעמידו לקבוצה אשירים בהיקפים לא מהותיים), וקיום התנאים/מילוי הדרישות שיקבעו במסגרת כל הסכמה כאמור כתנאי לה/לתקופה, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 8.2.1 לתשקיף.

(2) כניסתו לתוקף של הסכם המיזוג ואישור המיזוג על ידי רשות המסים קודם לפיצול.

(3) סולאיר ישראל תעביר לחברה את הפעילות המועברת במצבה AS IS לחברה בפטור ממס בתוקף למועד הקובע.

(4) קבלת אישור ממנהל רשות המיסים על פטור ממס על הליך המיזוג לפי הוראות סעיף 103 והליך הפיצול לפי הוראות סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה, כך שהעברת הפעילות המועברת לא תחוב במס רווחי הון ותהא פטורה ממס לפי הוראות סעיף 105ג לפקודת מס הכנסה ובכפוף להוראות הסכם הפיצול הינה מבוצעת ללא כל חבות במס ו/או קבלת אישור ממנהל רשות המיסים על פטור ממס לפי סעיף 105י לפקודה על שינוי המבנה.

בהתאם, קיבלה החברה ביום 17 בינואר 2021 החלטת מיסוי (פרה רולינג) מרשות המיסים אודות פטור ממס על הליך שינוי המבנה כדלקמן: (א) מיזוג לפי הוראות סעיף 103; ו- (ב) הליך הפיצול לפי הוראות סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה. כך, ששינוי המבנה יהיה פטור ממס לפי הוראות סעיף 105י לפקודת מס הכנסה בהתאם לאישור מרשות המיסים על פטור ממס כאמור.

יצוין כי כפועל יוצא מההחלטה האמורה: (1) רוב הנכסים שיועברו לחברה במסגרת הסכם הפיצול, לא יימכרו על ידה במשך שנתיים; (2) על בעלי המניות בחברה המנפיקה (פאולה ועודד) להמשיך להחזיק לכל הפחות 25% מזכויותיהם בשתי החברות במשך שנתיים; (ג) עסקאות בין החברה לסולאיר ישראל יהיו מוגבלות במשך שנתיים למהלך העסקים הרגיל; (ד) אם תתקיים הפרה של הוראות הפרה רולינג, יראו בהעברת הנכסים והפעילות מסולאיר ישראל לחברה כמכירה לכל דבר ועניין.

(5) קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות לעניין הגבלים עסקיים (יודגש כי על אף לשון ההסכם, אישור כאמור לא נדרש בפועל) ומגבלות מכוח חקיקת משק החשמל.

(6) קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לצורך פרסום תשקיף זה על ידי החברה לפיו החברה תגייס בפועל הון ו/או חוב אשר ניירות הערך על פיו תרשמנה למסחר בבורסה והחברה תהפוך לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, וכן עמידתה בתנאי תקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב לעניין רישום מניותיה לראשונה למסחר.

(7) חתימת אלון, פאולה ועודד על שטרי העברת מניות הנדרשים לביצוע ההתקשרות ואישור דירקטוריון החברה להעברת המניות כאמור.

(8) חתימת עודד ופאולה על הסכם בעלי המניות בחברה, אשר ייכנס לתוקף במועד ההנפקה נשוא תשקיף זה.

על אף האמור, היה והצדדים יסכימו על שינוי איזה מהתנאים המתלים ו/או על ויתור ביחס לאיזה מהם, יראו בכך כאילו התקיים התנאי האמור.

יובהר כי למועד תשקיף זה, התקיימו כלל התנאים המתלים האמורים, למעט התנאים המפורטים בסעיפים (2) ו-(6) לעיל ואלו צפויים להתקיים מיד בסמוך לפני ביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה ולפני הרישום למסחר של מניות החברה.

ד. במסגרת הפיצול לא יועברו תשלומים במזומן או תמורה נוספת כלשהי בין בעלי הזכויות בסולאיר ישראל ו/או בחברה ו/או בין סולאיר ישראל לחברה.

ה. הצדדים יעשו את מיטב המאמצים על מנת לאפשר את העברת ו/או הסבת הרישיונות, ההיתרים והאישורים המתייחסים לפעילות המועברת, לחברה, במצבם כמות שהם (AS IS) במועד הקובע. אם העברת הרישיונות, ההיתרים והאישורים דלעיל או מקצתם תהיה מותנית בתנאים, יעשו הצדדים את מיטב המאמצים על מנת שיתקיימו התנאים דלעיל.

ו. היות ועם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול (אם וככל וייכנס לתוקף) תחולנה על החברה המגבלות המפורטות בסעיפים 103ג ו-105ג לפקודה (וכן כל מגבלה נוספת שתקבע על ידי רשות המיסים, מכוח הוראות סעיף 105י לפקודה), הצדדים להסכם התחייבו, על מנת שלא תיפגענה תקפות ההסכם והטבות המס של מי מהצדדים על פי חלק ה' לפקודה, למלא החל ממועד חתימת הסכם זה בשלמות ובדייקנות אחרי מלוא הוראות חלק ה' לפקודת מס הכנסה ואחר תנאי אישור רשות המסים.

ז. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שפורטו לעיל, בתוקף רטרואקטיבי החל מהמועד הקובע, יועברו כלל העובדים ונושאי המשרה בסולאיר ישראל להיות מועסקים על ידי החברה, אשר התחייבה להעסיקם באותם תנאים לפחות בהם הועסקו על ידי סולאיר ישראל, או בתנאים

אחרים ככל ויוסכמו כאלו עם כל עובד, וזאת בשמירת זכויות מלאה, לכל דבר ועניין, ותוך רציפות העסקתית, לרבות לעניין זכאותם בגין סיום יחסי עובד מעביד. בהתאם, החברה תישא, בקשר עם העובדים ונושאי המשרה האמורים, בכל העלויות וההתחייבויות הנובעות מיחסי עובד-מעביד ו/או סיומם ובכל הכרוך בכך, וזאת הן בגין התקופה שעד למועד הקובע והן בגין התקופה שלאחר המועד הקובע, לרבות כל הזכויות הסוציאליות להן זכאים העובדים. הצדדים יפנו לרשות המיסים בישראל בבקשת אישור להחלת רצף זכויות ביחס לזכויות העובדים (לרבות לקצבה ולמענק פרישה), בהתאם להוראות סעיף 9(א7) לפקודה.

ח. החל מהמועד הקובע תהיה החברה אחראית בלעדית לכל חוב, דרישה, תביעה ו/או טענה מכל צד שלישי בנוגע לפעילות המועברת וכן מצד עובדים שיעברו לעבוד אצלה, בין אם עילת חוב, דרישה, תביעה, טענה ו/או התחייבות כאמור נעשתה ו/או התגבשה ו/או נצמחה לפני מועד העברת הפעילות המועברת לחברה ובין אם לאו. בהתאם לכך, החברה תשפה את סולאיר ישראל, בגין כל חוב, דרישה, תביעה ו/או התחייבות כאמור, או נזק, שייגרם לה בגין הפעילות המועברת ו/או הפיצול וזאת בתוך 14 ימים ממועד הודעה בנושא בכתב.

לפרטים נוספים אודות תנאי הסכם הפיצול ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף.

6.2.2 תחומי פעילות החברה

נכון ליום 30 ביוני 2020 (בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול ולהעברת "הפעילות המועברת" לחברה), פעילות החברה מורכבת משני תחומי פעילות:

א. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת ('אנרגיה ירוקה')⁵ בישראל. עיקר פעילות החברה בישראל הינה ייזום והקמה של פרויקטים מניבים של מערכות פוטו-וולטאיות, המותקנות באופן קרקעי או על גבי גגות, מבני ציבור, מפעלים, מאגרי מים, מכוני טיהור שפכים, בריכות דגים וכיו"ב, ומשמשות לצורך הזרמת חשמל לקווי החלוקה וההולכה הארציים ולשימוש עצמי של צרכנים פרטיים, בהתאם לאסדרות שונות של רשות החשמל.

בנוסף, לאור ניסיונה רב השנים בתחום כקבלנית הקמה ומתן שירותי תכנון, רכישת ציוד והקמה של מערכות פוטו-וולטאיות, החברה מהווה קבלן הקמה (קבלן EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן O&M) של פרויקטים פוטו-וולטאיים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים (בהיקפים זניחים נכון למועד התשקיף).

ב. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד

החברה פועלת בספרד באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות. במסגרת זו, נכון למועד התשקיף, החברה יוזמת 2 פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים, הממוקמים בערים אלצ'ה וסרגוסה, בהספק כולל של כ-100 מגה-וואט נכון למועד התשקיף.

בנוסף, החברה התקשרה לאחר יום 30 ביוני 2020 במספר מזכרי הבנות והסכמי מסגרת מכוחם פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום הפוטו-וולטאי בספרד ולפיתוח פעילות כאמור באיטליה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20 לתשקיף.

כמו כן, כמפורט בסעיף 6.9.1 לפרק זה, החברה יוזמת הקמה של תחנת כוח לייצור חשמל בהיקף של 250 מגה וואט משולבת פוטו וולטאית וטכנולוגיית אגירה, בהר עיט שבדרום הערבה (להלן: "תחנת הכח עיט"). תחנת הכח עיט נמצאת בשלבי ייזום ראשוניים בלבד, וכפופה לשילוב הפרויקט באסדרה מתאימה, לקבלת אישורים שונים, להתקשרות בהסכמי שכירות מתאימים, לגיוס מימון ועוד, כך שאין כל וודאות ביחס להוצאתה לפועל.

⁵ אנרגיה מתחדשת היא אנרגיה שמקורה בתהליכי טבע מתמשכים, שאינם מתכלים כתוצאה מרתימת האנרגיה האצורה בהם.

נכון למועד התשקיף, ובהינתן כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, המערכות הנכללות בפעילות המועברת לחברה הינן כדלקמן:

ישראל

סטטוס	אסדרה	סה"כ הספק במגה וואט (DC)	חלק החברה	תעריף ממוצע לקוט"ש	צפי לחיבור	עלויות הקמה צפויות (מיליוני ש"ח)	צפי הכנסות שנתיות (מיליוני ש"ח)
בהפעלה מסחרית ולקראת חיבור ⁶	48 מערכות מונה נטו	5.2	96%	0.47 ₪	מחובר ולקראת חיבור	31.9	4.1
	36 (32) מערכות הליך תחרותי	26.5 (24.5)	97.7%	0.23 ₪		92.9	10.5 (9.7)
	48 (20) מערכות תעריפיות	6.4 (3.8)	100%	0.45 ₪		22.4	4.9 (2.9)
בהקמה ולקראת הקמה	3 מערכות מונה נטו	0.4	100%	0.45 ₪	רבעון 2 2021	1.4	0.3
	50 מערכות תעריפיות	9.3	94%	0.45 ₪		32.6	7.1
	31 מערכות הליך תחרותי ⁷	32.21	82%	0.23 ₪		112.5	12.6
	1 צריכה עצמית	0.8	100%	0.28 ₪		4	0.4
בפיתוח מתקדם	10 מערכות הליך תחרותי – גגות	8.2	100%	0.18-0.19 ₪	רבעון 4 2021	26.4	2.5
בייזום	1 מערכת צריכה עצמית	8	100%	0.34 ₪	2022-2024	24	4.6
	פרויקט קרקעי – שקיעת אנרגיה 1	30	100%	0.17-0.18 ₪		90	9.1
	פרויקט קרקעי – שקיעת אנרגיה 2	90	100%			270	27.5
	פרויקט קרקעי – עיט	250	80%			750	76.4

ספרד ואיטליה

סטטוס	מדינה	פרויקט	סה"כ הספק במגה וואט (DC) (הנתונים בקירוב)	חלק החברה	צפי לחיבור	עלויות הקמה צפויות (במיליוני ש"ח)	צפי הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
בהקמה	ספרד	1 Alizarsun	50	71.3%	רבעון 2 - 2021	124	13.7
		Elche 1	50	51%	2022	100	15.6
בפיתוח מתקדם	איטליה	Genzano 1 2 +	40	47.4%	2022	93	12.7
		Craco	19	47.4%	2022	44	5.9
בייזום	ספרד	Alizarsun 2	50	43.4%	2022-2024	116	13.8
		Elche 2-6	300	51%	2022-2024	600	92
	ספרד	Mequinenza (1) 1-3	125	47.4%	2022-2024	305	38
		Calasparra (2)(1)	30	47.4%	רבעון 3 - 2021	70	8.5
	איטליה	10 פרויקטים קרקעיים (1)	208	47.4%	2022-2024	483	62
		(3)(1) Erchie	40	47.4%	2022	93	12.7
		Castellaneta (3)(1)	50	47.4%	2022	116	15.9

⁶ "לקראת חיבור" – מערכות אשר שלב הקמתן הפיזי הושלם במלואו וכן מערכות אשר קיבלו את כלל האישורים הנדרשים לפני חיבור לרשת החשמל לרבות אישור מוכנות לסנכרון כהגדרת המונח באמת מידה 4335 לספר אמות המידה של רשות החשמל. יובהר כי הנתונים שיובאו ביחס למערכות בשלב "הפעלה מסחרית" ו"לקראת חיבור" הינם הנתונים המצרפיים ביחס לשתי קטגוריות אלה, כאשר בסוגריים יובאו הנתונים בקשר עם קטגוריית "לקראת חיבור" בלבד.

⁷ לרבות מכוח האסדרה המפורטת בסעיף 6.7.2.1.3.4 לפרק זה.

(1) יובהר כי הזכויות בפרויקטים זה/אלו נבחנו לאחרונה על ידי החברה ואולם טרם נרכשו בפועל על ידה. החברה פועלת בימים אלה להארכת תקופת הבלעדיות שניתנה לה ביחס לאותם פרויקטים, שנוון למועד זה פקעה. יודגש כי החברה הינה בתהליכי בחינה של הפרויקטים האמורים ואין כל וודאות כי אלו ימומשו על ידי החברה.

(2) פרויקט קלספרה מוצג בסטטוס פרויקטים בייזום, אולם לפרויקט אישורים והיתרים אשר יקנו לו סטטוס של "לקראת הקמה" מיד לאחר רכישת הזכויות בפרויקט על ידי החברה (ככל ותבוצע). לפרטים נוספים ראו סעיף 6.20.1 לתשקיף.

(3) פרויקט ארצי וקסטלנטה מוצגים בסטטוס פרויקטים בייזום, אולם לפרויקטים אלו מאפיינים אשר יקנו להם סטטוס של "פיתוח מתקדם" מיד לאחר רכישת הזכויות בפרויקטים אלו על ידי החברה (ככל ותבוצע). לפרטים נוספים ראו סעיף 6.20.2 לתשקיף.

יודגש, כי למועד התשקיף אין כל וודאות בנוגע להוצאתם לפועל או ללוחות הזמנים להוצאתם לפועל של איזה מהפרויקטים המצויים בשלבי הקמה ולקראת הקמה, של הפרויקטים המצויים בשלב פיתוח מתקדם ושל הפרויקטים המצויים בשלב הייזום, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים (לרבות אישור חברות החשמל הרלבנטיות) אשר אין כל וודאות שיתקבלו; וזאת בין היתר בשל העובדה שלצורך פיתוח והקמה של כלל הפרויקטים האמורים תידרש החברה לגייס מימון בהיקף מהותי הנדרש להקמת כלל הפרויקטים האמורים אשר אין כל וודאות כי יגויס על ידה; בשל הצורך באיתור אסדרה רלבנטית ביחס לפרויקטים בייזום ופיתוח מתקדם בישראל שתאפשר את בנייתם ובשל חשש להתקיימות אחד מהגורמים המצוינים מפורשות בתשקיף זה לרבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן. בנוסף יודגש כי אין כל וודאות ביחס להוצאתם לפועל של הפרויקטים שטרם מומשו זכויות החברה ביחס אליהם והדבר מותנה בהארכת תקופת הבלעדיות שניתנה לחברה ביחס אליה, בהשלמת בדיקת הנאותות של הפרויקטים האמורים לשיעור רצון החברה, למימוש האופציה על פי תנאי הסכמי הבלעדיות ולחתימת הסכמי מכר מחייבים (תנאים שאין כל וודאות כי יתקיימו).

כן יודגש כי התממשות המידע שהובא ביחס להספקים הצפויים, מועדי החיבור הצפויים, עלויות ההקמה וההכנסות השנתיות אשר צפויות מכלל הפרויקטים בישראל, ספרד ואיטליה שצוינו בטבלאות שלעיל, וכן תעריפי החשמל הצפויים באסדרות השונות בישראל מהווים אף הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באי התקיימות אילו מהגורמים המפורטים בסעיפים 6.7.2.1.4 (א) ו- (ב), 6.7.10, 6.8.1.1, 6.8.1.2, 6.20.1 ו-6.20.2 לתשקיף ובאי התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לתשקיף.

6.2.3 התפתחות פעילות קבוצת סולאיר

בשנים הראשונות לפעילות הקבוצה (אז נמנתה סולאיר ישראל על קבוצת סולאיר ספרד, קבוצה בינלאומית ותיקה שפועלת בתחום האנרגיה המתחדשת), שימשה סולאיר ישראל בעיקר כקבלן ראשי לפיתוח, תכנון והקמה של פרויקטים סולאריים בישראל עבור צדדים שלישיים⁸ וכן בייזום פרויקטים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים. בתפקידה זה, פיתחה סולאיר ישראל והקימה (באמצעות קבלני משנה) כ-60 פרויקטים, בהספק כולל של כ-400 מגה וואט ובהיקף כולל (עלות הקמה) של מאות מיליוני ש"ח, ובסך הכל פיתחה צבר פרויקטים קרקעיים בהיקף של כ-600 מגה וואט (מתוכם הוצאו לפועל, למיטב ידיעת החברה, פרויקטים בהיקף של כ-396 מגה וואט)⁹ והיא ומנהליה (שיעברו להיות עובדי החברה עם העברת הפעילות המועברת לחברה) בעלי ניסיון רב בתחום.

⁸ למעט: (א) פעילות ייזום אותה ביצעה סולאיר ישראל בשנים 2009 עד 2011, במסגרתה יזמה סולאיר ישראל את הקמתן של 18 מערכות סולאריות בהיקף שאינו עולה על 50 קילו-וואט כל אחת, אשר זכויות סולאיר ישראל בהן נמכרו בשנת 2011 לצד שלישי בתמורה לסך של כ-13.34 מיליון ש"ח. יצוין כי סולאיר ישראל אף העמידה שירותי בנייה ותחזוקה למערכות האמורות, ואולם נכון למועד התשקיף, החברה אינה מעמידה את השירותים האמורים ביחס למערכות אלו, והסתיימו כל מחויבויותיה ביחס אליהן; ו- (ב) פעילות ייזום שביצעה סולאיר ישראל של פרויקט פוטו-וולטאי ברמת חובב, שזכויות החברה בו נמכרו לחברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל).

⁹ צבר זה מפותח ומוקם באמצעות השותפות של סולאיר ישראל עם החברה הציבורית. למען הסר ספק, שותפות זו אינה נכללת בין הפעילויות המועברות לחברה במסגרת הסכם הפיצול.

במהלך השנים האחרונות, מיקדה סולאיר ישראל את פעילותה בעיקר בפעילות יזמית בתחום הייזום, הפיתוח, ההקמה והפעלה של פרויקטים מניבים לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, בדגש על תחום האנרגיה הפוטו-וולטאית, כאשר בפרויקטים מורכבים במיוחד נשענת הקבוצה על שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות הנדסיות מובילות בעולם.

ההתפתחויות העיקריות שחלו במהלך השנים האחרונות בפעילות הקבוצה הינן:

- ייזום פרויקט הגגות בישראל, אשר מוחזק (בשרשור) בבעלות מלאה על ידי החברה, וכולל מערכות שחלקן בשלב הפעלה מסחרית וחלקן בשלבי הקמה וייזום שונים, בהספק כולל של כ-65 מגה וואט.
 - הקמת מיזם סולאיר-הליוס אשר כולל מערכות בהפעלה מסחרית, בשלבי הקמה וייזום, בהספק כולל של כ-14 מגה וואט.
 - הקמת שותפות מוגבלת יחד עם החברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל), שזכתה במכרזים תחרותיים בהספק כולל של כ-396 מגה וואט, מהם 92 מגה-וואט בהפעלה מסחרית אשר נמכרו לחברה הציבורית, 65 מגה בהפעלה מסחרית ובעלות השותפות וכ-239 מגה וואט הנמצאים, למיטב ידיעת החברה, בשלבים שונים של הקמה ופיתוח.
 - ייזום פעילות מניבה פוטו-וולטאית בספרד ואיטליה, אשר כוללת מערכות בהקמה, מערכות בפיתוח מתקדם ובשלבים שונים של ייזום, בהספק כולל של כ-510 מגה-וואט, כאשר בנוסף לאמור לעיל נכון למועד התשקיף, לחברה זכות להתקשר בהסכמים לרכישת פרויקטים נוספים, באיטליה וספרד, בהיקף של כ-450 מגה וואט.
 - ייזום ראשוני של תחנת הכוח עיט.
- יובהר כי כלל הפעילויות שתוארו לעיל, למעט השותפות עם החברה הציבורית, יכללו במסגרת הפעילות המועברת לחברה.

6.2.4. התחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה

א. כל אחד מבעלי השליטה בחברה (קרי, בני הזוג פאולה ואלון שגב), התחייב כי, החל מביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה, הוא (בין במישרין ובין בעקיפין) לא יפעל ו/או ירכוש ו/או ישקיע ו/או ייזום ו/או יפתח ו/או יארגן ו/או יתקשר ו/או יחזיק בפרויקטים המצויים בתחומי הפעילות של החברה (להלן: "פרויקט חדש"), אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע פעילות כאמור, כמפורט בס"ק ב' להלן.

יובהר כי האמור לא יחול ביחס לנכסים המוחזרים (כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל) שעתידיים במסגרת הסכם הפיצול להיוותר בסולאיר ישראל (לרבות פעילויות נלוות להם ו/או הנגזרות מהם), אותם תהיה רשאית להמשיך ולבצע סולאיר ישראל (או בעלי השליטה בה), מבלי שלחברה ו/או מי מטעמה תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך (עוד לענין הנכסים המוחזרים ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף) וכן לא יחול האמור ביחס לפרויקטי נדל"ן בחבל ולנסיה בספרד, בהם עוסקים בני הזוג שגב נכון למועד התשקיף, אשר כוללים בניית יחידות דיור, שטחי מסחר ואיזור מגרשי גולף, ואשר צפויים להיות משולבים במסגרתם מתקני אנרגיות מתחדשות בהיקף זניח ביחס להיקפי הפרוייקטים עצמם. עם זאת יובהר כי היה והפרוייקטים האמורים בחבל ולנסיה שבספרד יכללו קבלת שירותים בתחום האנרגיה מתחדשת מחברות חיצוניות (ולא במסגרת מנהלת הפרוייקטים) ובני הזוג שגב יבקשו ליטול חלק בפעילות האמורה, הם יידרשו ליתן לחברה זכות סירוב ראשונה ביחס לביצוע הפעילות האמורה, בהתאם לתנאים המפורטים בס"ק ב' להלן.

ב. כל אחד מבעלי השליטה התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו פרויקט חדש כהגדרתו בס"ק א' לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תפעל ו/או תרכוש ו/או תשקיע ו/או תיזום ו/או תפתח ו/או תארגן ו/או תתקשר בפרוייקט החדש (להלן: "ההצעה").

ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר ידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה

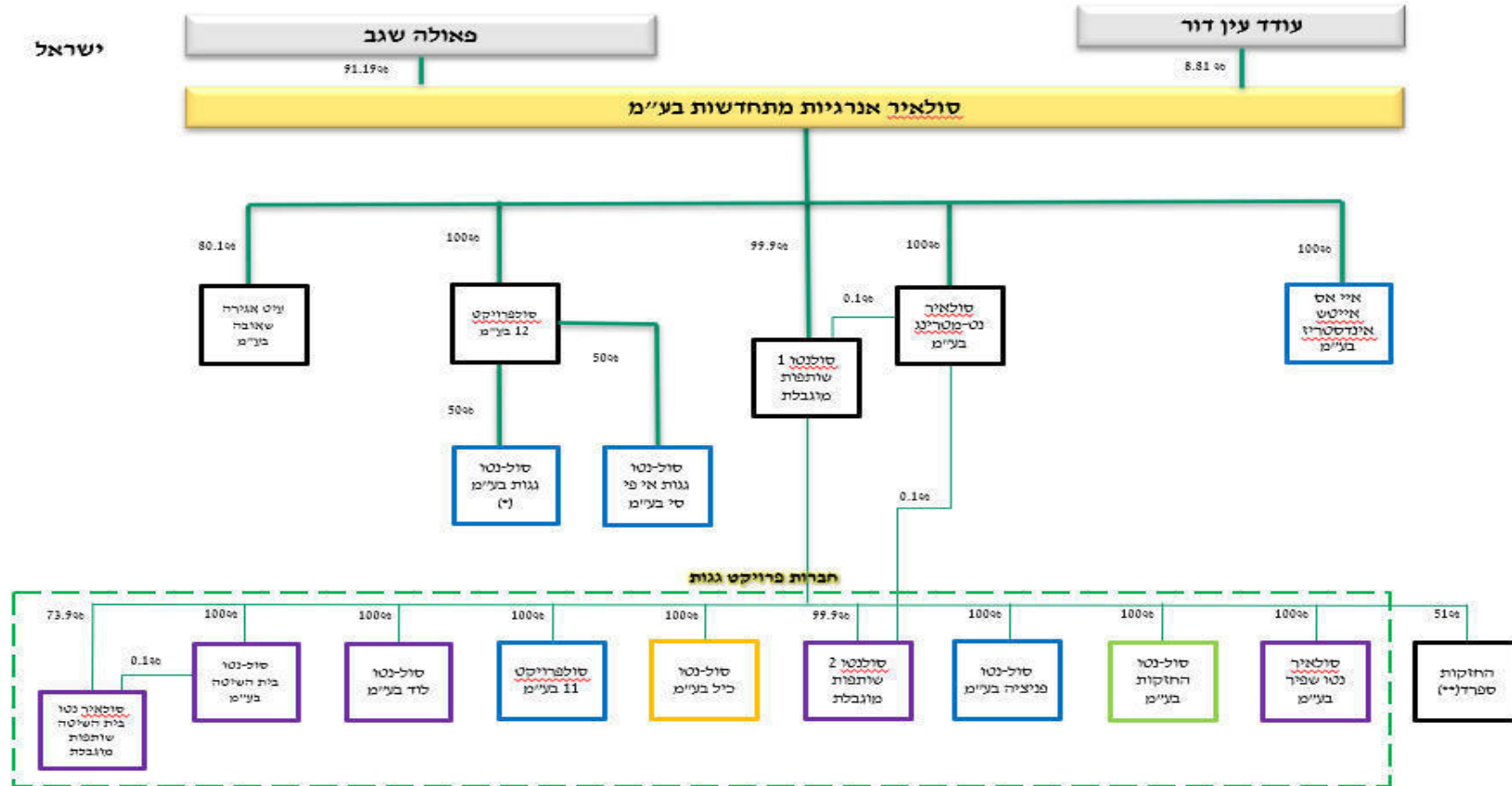
בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא החלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת של החברה, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה (להלן: **"מנגנון בחינת החברה את ההצעה"**). בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעל השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי החברה, תועבר פעם נוספת ההצעה לדיון של הדירקטוריון ובעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) יהיה רשאי לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה, בכפוף למנגנון בחינת החברה את ההצעה המתואר בסעיף זה לעיל.

החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות.

ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תעמוד בתוקפה כל עוד בני הזוג פאולה ואלון שגב יהיו בעלי השליטה בחברה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי קיומו של מנגנון לתיחום פעילות כמתואר דלעיל אין בו כדי לגרוע מחובות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות כל דין.

6.2.5. תרשים עיקרי מבנה החזקות של הקבוצה (פרופורמה)

להלן תרשים המפרט את אופן ההחזקה של החברה בתאגידים מהותיים שיועברו אליה במסגרת הפעילות המועברת בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול:

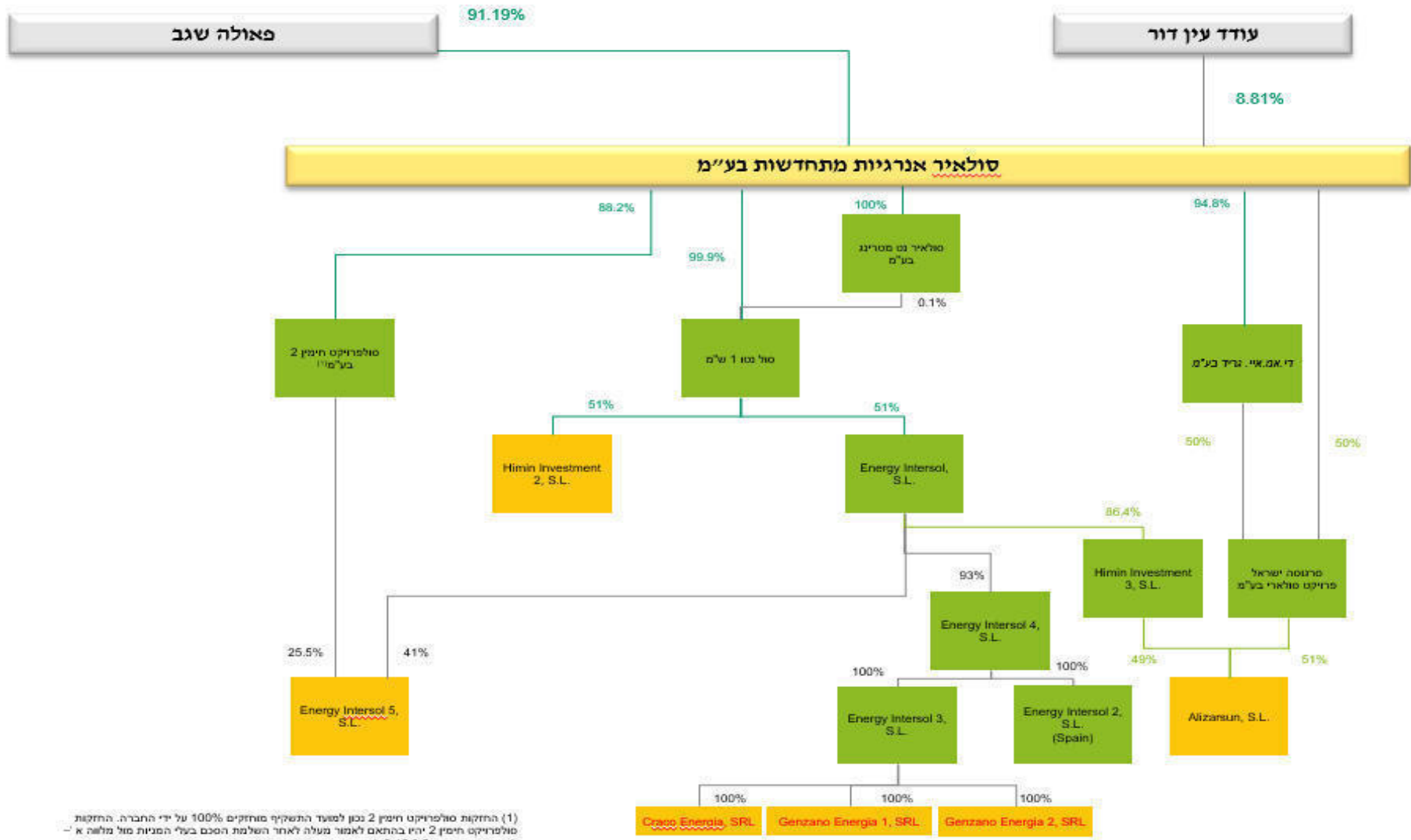


מקרא:

- הסדרה- מונח
- הסדרה- הליך תחרותי
- הסדרה- תעריפית
- הסדרה- מחדל

(*) סולפרויקט 12 בע"מ מחזיקה ב-50% ממניותיה הרגילות של סול-נטו נגות בע"מ. יתרת החזקות במניות הרגילות של סול-נטו נגות בע"מ מחזקות של כיל המלווה לניהולתה בפרק זה, אשר מחזיקה גם במניות בסדרה באותה חברה. ספרטים ראה סעיף 6.16.2 כתשקיין.
 (**) תרשים החזקות הקבוצה בספרד מתואר בשקף הבא.

ספרד -
איטליה



(1) החזקות סולפריקס חיסון 2 נכון לשועד התשלום מוחזקים 100% על ידי החברה. החזקות סולפריקס חיסון 2 יהיו בתחום לאמור מעלה לאחר השלמת הסכם בעלי המניות סול מולט א - למיטתם ראו סעיף 6.16.3.2 לחשוקי

6.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

6.3.1. להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה והקצאות ניירות ערך שבוצעו על ידי החברה החל מיום ייסודה ועד בסמוך למועד ההנפקה נשוא תשקיף זה:

אופן ההשקעה	זהות המשקיעים	מועד ההשקעה	כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	כמות מניות רגילות ללא ע.נ.	התמורה שהתקבלה (באלפי ש"ח)
הנפקת מניות במועד הקמת החברה	מר אלון שגב	26 ביוני 2019	100	--	--
קבלת 9,119,000 מניות קיימות ממר אלון שגב, בעל השליטה בחברה במועד התשקיף, כנגד העברת הפעילות המועברת לחברה וזאת במסגרת הסכם הפיצול שתואר בסעיף 6.2.1 לעיל	הגב' פאולה וילין שגב	סמוך למועד ההנפקה על פי תשקיף זה	--	9,119,000	חלקה בפעילות המועברת
קבלת 881,000 מניות קיימות ממר אלון שגב, בעל השליטה בחברה במועד התשקיף, כנגד העברת הפעילות המועברת לחברה וזאת במסגרת הסכם הפיצול שתואר בסעיף 6.2.1 לעיל	נאמן עבור מר עודד עין-דור	סמוך למועד ההנפקה על פי תשקיף זה	--	881,000	חלקו בפעילות המועברת

יובהר כי ערכן הנקוב של מניות החברה בוטל ביום 17 בספטמבר 2020. בנוסף, בסמוך לפני ההנפקה נשוא תשקיף זה יפוצל הון המניות של החברה, כך שכל מניה רגילה ללא ערך נקוב תפוצל ל-100,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

6.3.2. למעט העברת מניות ממר אלון שגב לגב' פאולה וילין שגב ולנאמן עבור מר עודד עין דור, כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, לא בוצעו החל ממועד הקמת החברה עסקאות כלשהן במניות החברה על ידי בעלי עניין בחברה ולמועד פרסום תשקיף זה.

6.4 חלוקת דיבידנדים

6.4.1. מאז הוקמה, ביום 26 ביוני 2019, לא חילקה החברה דיבידנדים כלשהם. כן יצוין כי סולאיר ישראל לא חילקה אף היא דיבידנדים כלשהם בשנתיים שקדמו למועד התשקיף. עם זאת יובהר כי לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (המצורפים לפרק 9 לתשקיף זה) למפרע בהתאם לשיטת ה-as pooling, הניחה החברה שהרווח או הפסד הנובע מהפעילויות והנכסים נטו שהועברו לחברה מסולאיר ישראל בכל תקופת דיווח חולקו כ"חלוקה רעיונית" לבעלי המניות בחברה (במקרה של רווח) או הושקעו בחברה כ"השקעת בעלים רעיונית" (במקרה של הפסד). לפרטים נוספים ראו ביאור 18.3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה לשנת 2019.

6.4.2. ליום 30 ביוני 2020, לחברה אין רווחים הניתנים לחלוקה.

6.4.3. הסכם המימון בו התקשרה החברה עם הבנק האוסטרי (כהגדרתו בסעיף 6.14.1 לתשקיף) כולל מגבלות על חלוקת דיבידנד בידי החברה. לפרטים בדבר המגבלות האמורות ראה סעיף 6.14.6.1 לפרק זה. בנוסף, הסכמי המימון בהם התקשרו חברות הקבוצה עם חברת ביטוח ישראלית (לפרטים ראה סעיף 6.14.6.2 לתשקיף) והבנק האוסטרי (לפרטים ראה סעיף 6.14.6.3 לתשקיף) וכן הסכם השותפות בין החברה להליוס (לפרטים ראה סעיף 6.16.2 לתשקיף), מטילים מגבלות שונות (בין במישרין ובין כתוצאה מהצורך לעמוד באמות מידה פיננסיות שונות שנקבעו) ביחס לביצוע תשלומים (לרבות חלוקות דיבידנד) מחברות הקבוצה האמורות לבעלי מניותיהן.

6.4.4. למועד התשקיף¹⁰, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

¹⁰ עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול (ובכל מקרה לפני ביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה והרישום למסחר של מניות החברה) יוחלף תקנון החברה בתקנון חדש, אשר לא יכלול הוראות בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד של החברה.

חלק שני - מידע אחר

6.5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות

להלן נתונים כספיים, בחלוקה לתחומי פעילות, לשנים 2018 ו-2019 וליום 30 ביוני 2020 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח) וזאת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (פרופורמה) של החברה:

שנת 2018				
דוחות כספיים	התאמות לדוחות הכספיים	התחום הפוטו-וולטאי בספרד	התחום הפוטו-וולטאי בישראל	
7,315	-	-	7,315	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	הכנסות בין תחומי פעילות
7,315	-	-	7,315	סה"כ הכנסות
878	878	-	-	עלויות קבועות
15,454	4,827	822	9,805	עלויות משתנות
-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
16,332	5,705	822	9,805	סה"כ עלויות
(9,017)	(5,705)	(822)	(2,490)	רווח נקי לפני חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(3)	-	(3)	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(9,020)	(5,705)	(825)	(2,490)	רווח נקי
(5)	(5)	-	-	תנועה ברווח כולל
(9,025)	(5,710)	(825)	(2,490)	רווח כולל
לי"ר	-	לי"ר	לי"ר	רווח כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה
לי"ר	-	לי"ר	לי"ר	רווח כולל אחר המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
40,265	-	5,562	34,703	סך נכסים
30,064	-	575	29,489	סך התחייבויות

שנת 2019				
דוחות כספיים	התאמות לדוחות הכספיים	התחום הפוטו-וולטאי בספרד	התחום הפוטו-וולטאי בישראל	
14,051	-	5,121	8,930	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	הכנסות בין תחומי פעילות
14,051	-	5,121	8,930	סה"כ הכנסות
2,915	2,915	-	-	עלויות קבועות
16,342	2,387	1,715	12,240	עלויות משתנות
-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
19,257	5,302	1,715	12,240	סה"כ עלויות
(5,206)	(5,302)	3,406	(3,310)	רווח נקי לפני חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(2,126)	-	(2,126)	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(7,332)	(5,302)	1,280	(3,310)	רווח נקי
2,942	(676)	-	3,618	תנועה ברווח כולל
(4,390)	(5,978)	1,280	308	רווח כולל
לי"ר	-	לי"ר	לי"ר	רווח כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה
לי"ר	-	לי"ר	לי"ר	רווח כולל אחר המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
80,063	174	9,742	70,147	סך נכסים
84,275	500	6,925	76,850	סך התחייבויות

30.06.2020				
דוחות כספיים	התאמות לדוחות הכספיים	התחום הפוטו-וולטאי בספרד	התחום הפוטו-וולטאי בישראל	
3,857	290	-	3,567	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	הכנסות בין תחומי פעילות
3,857	290	-	3,567	סה"כ הכנסות

2,778	2,778	-	-	עלויות קבועות
8,174	3,119	600	4,455	עלויות משתנות
-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
10,952	5,897	600	4,455	סה"כ עלויות
(7,095)	(5,607)	(600)	(888)	רווח נקי לפני חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(544)		(544)		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(7,639)	(5,607)	(1,144)	(888)	רווח נקי
1,081	(19)	-	1,100	תנועה ברווח כולל
(6,558)	(5,626)	(1,144)	212	רווח כולל
(6,549)	(5,617)	(1,144)	212	רווח כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה
(9)	(9)	-	-	רווח כולל אחר המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
139,924	130	15,993	123,801	סך נכסים
151,383	371	11,570	139,442	סך התחייבויות

** ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך שנת הפעילות - הטבלה כוללת תוצאות בפועל בלבד, החל ממועדי הפעלה השונים ועד מועד הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020. לתוצאותיהן הצפויות של מערכות החברה בהפעלה מסחרית לשנת פעילות מלאה, ראו סעיף 6.7.2.1.4 להלן.

להסברי הדירקטוריון לנתונים הכספיים של החברה, ראו סעיף 6.25 לתשקיף.

6.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של הקבוצה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם, או צפויה להיות להם, השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בקבוצה. **האמור בסעיף זה באשר להערכות החברה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וככזה הוא אינו ודאי.**

6.6.1 מדיניות סביבתית

6.6.1.1 כללי

כדאיות פעילות הקבוצה מבוססת במידה רבה על חקיקה, החלטות גופים ממשלתיים והחלטות רשויות שונות, המסדירות את הסביבה הרגולטורית בה פועלים יצרני החשמל באנרגיה מתחדשת.

כחלק מהמגמה העולמית להפחתת פליטת גזי חממה (המביאים להתחממות הגלובלית), מדינות רבות, לרבות ישראל וספרד, מעודדות הקמת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ומקדמות אסדרות תומכות בתחום זה.

בדצמבר 2015 נערכה ועידת האקלים בפריז, מכוחה נחתם הסכם כלל עולמי לשמירה על האקלים, עליו חתומות 195 מדינות (מעל ל-90% ממדינות העולם) וביניהן ישראל וספרד. ההסכם כולל התחייבות של כל אחת מהמדינות אשר הינן צד לו, להפחתת פליטות מזהמים, בהתאם ליעדים מפורטים שהוצגו על-ידי כל מדינה. אחת הדרכים העיקריות להפחתת פליטות הינה שילוב מואץ של מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות. למיטב ידיעת החברה¹¹, למועד התשקיף, למעלה מ-150 מדינות בעולם מקדמות מדיניות התומכת בייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, כאשר על-פי התחזיות, עד שנת 2050 כ-50% מייצור החשמל הגלובאלי יהיה באמצעות מערכות אנרגיות מתחדשות, בעיקרן מערכות סולאריות ומערכות רוח (נתון זה עודכן לאחרונה על פי הדו"ח האמור ל-69%¹²).

בנוסף, על-פי התחזיות, העליה המשמעותית ביותר בייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות תהיה באנרגיה הסולארית - משיעור של 2% מסך ייצור החשמל העולמי כיום, ל-22% בשנת 2050 - עליה שנתית ממוצעת של כ-0.9%.

על פי הפרסומים, היקף השקעות בעולם באנרגיות מתחדשות מצוי במגמת עליה: בשנת 2019 הושקעו כ-363.3 מיליארד דולר בתחום האנרגיה המתחדשת ברחבי העולם ובהגדלת ההספק המותקן העולמי, בתוכם כ-141 מיליארד דולר באנרגיה סולארית, לעומת השקעה בהיקף כולל של כ-362.5 מיליארד דולר בשנת 2018, מתוכם כ-144 מיליארד דולר בתחום הפוטו-וולטאי (כ-100 גיגה-וואט)¹³.

6.6.1.2 מדיניות סביבתית בישראל

בשנת 2009 התקבלה החלטת ממשלה מס' 4450, שכותרתה 'קביעת יעד מנחה וגיבוש כלים לקידום אנרגיות מתחדשות בפרט באזור הערבה והנגב', אשר קבעה יעד מנחה לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, בהיקף של 10% מצריכת האנרגיה עד לשנת 2020.

בהמשך להחלטה זו, בשנים 2010-2014 התקבלה סדרת החלטות, שעניינן, בין היתר, קביעת מכסות לייצור אנרגיות מתחדשות בטכנולוגיות שונות, אישור תוכנית מתאר להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים (תמ"א 10/ד/10) ולהקמת טורבינות רוח (תמ"א 12/ד/10), והקמת צוות בין-משרדי בראשות פרופ' יוג'ין קנדל, לבחינת התועלת הכלכלית של שילוב אנרגיה מתחדשת במשק החשמל בישראל.

¹¹ ראו: Bloomberg, Clean Energy Investment and Trends 2019 (January 16, 2020). החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף. יצויין כי על פי פרסומי רשות החשמל הירידה בסך ההשקעות באנרגיות מתחדשות נובעת מהירידה המתמשכת במחירי האנרגיות המתחדשות המאפשרות להקים הספק רב יותר בעלות נמוכה יותר על פני זמן (ראו: REN21, Renewables 2019, Global Status Report). החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

¹² ראו: New Energy Outlook 2019 - BloombergNEF annual long-term economic analysis of the world's power sector. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

¹³ ראו IRENA - Renewable capacity highlights 3/2020. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

בשנת 2015 התקבלה החלטת ממשלה מס' 542, אשר עיגנה את היעד שנקבע לשנת 2020, וקבעה יעדים לאומיים נוספים להפחתת פליטת גזי חממה ולייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות. במסגרת אותה החלטה, נקבע יעד צריכת חשמל ממקורות מתחדשים בשיעור של 17% לפחות מסך כל צריכת החשמל בשנת 2030, וכן יעדי ביניים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בשיעור של 13% לפחות מכלל צריכת החשמל לשנת 2025. בהמשך, בשנת 2017, התקבל בכנסת תיקון לחוק משק החשמל, אשר עיגן את יעדי הייצור באנרגיות מתחדשות לשנת 2030 כפי שנקבעו בהחלטות הממשלה הנ"ל, וכן ייסד מנגנון דיווח שנתי על התקדמות התחום, לועדת הכלכלה של הכנסת.

בהתאם להחלטות הממשלה והתיקון לחוק משק החשמל, בשנים 2017 עד 2020 פורסמו אסדרות והוראות שונות שמטרתן לקדם את שוק החשמל מאנרגיה מתחדשת לצורך עמידה ביעדים שנקבעו על-ידי הממשלה, ביניהן 'אסדרת הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל', מכוחה מפרסמת רשות החשמל, מעת לעת, הליכים תחרותיים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במתח עליון, במתח גבוה, במתח נמוך ומתקנים הכוללים מערכת לאגירת חשמל (להלן: "הליך תחרותי")¹⁴; קביעת תעריפים למתקנים פוטו-וולטאיים (קרקעיים או על גגות ומאגרים) שאינם נכללים במכסות הזכות בהליכים התחרותיים; אישור מספר אסדרות חדשות להקמת מערכות סולאריות ללא הליך תחרותי על בסיס "כל הקודם זוכה"; הגדלת כמות המכסות המאפשרות להקים מערכות בתעריף קבוע וידוע מראש; הרחבת האסדרות התעריפיות, באופן המאפשר להקים מכוחן מערכות בהספקים גדולים מבעבר, המשלבות בין מכירת החשמל לחח"י לשימוש עצמי בחשמל המיוצר במערכות אלו; ותיקון אמות המידה באופן המאפשר לחברת חשמל לתת תשובת מחלק חיובית ולאפשר את החיבור של המערכת לרשת החשמל גם כאשר ישנן מגבלות על הוצאת האנרגיה לרשת¹⁵.

בנוסף, בחודש יולי 2020 הודיע שר האנרגיה, בהמשך להחלטת ממשלה מס' 542 שהוזכרה לעיל, כי יעד ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות לשנת 2030 יועלה ל-30%, כאשר בהתאם למדיניות זו יוקמו מערכות בעלות הספק של יותר מ-12 אלף מגה וואט לייצור חשמל מהשמש בעשור הקרוב (ואולם הדבר ידרוש הגדלה בקיבולת האגירה של כ-6,500 מגה וואט). הודעה זו אושרה על ידי הממשלה ב-25 לאוקטובר 2020, וכן הוגדר יעד ביניים שאפתני של 20% אנרגיות מתחדשות עד סוף 2025.

6.6.1.3 מדיניות סביבתית בספרד¹⁶

בעקבות מגבלות אשר הוטלו בשוק הספרדי במרוצת העשור החולף, שוק החשמל נותר רדום יחסית במהלך השנים 2013 עד 2016, כאשר במהלך שנים אלה הותקנו מעט מערכות לייצור חשמל. שינוי במצב דברים זה החל במהלך שנת 2017 עם שינוי במדיניות הממשלתית לעידוד אנרגיות מתחדשות ויצירת מכסות במסגרת מכרזים. במהלך שלוש השנים האחרונות קיים שוק פעיל של אנרגיות מתחדשות הפועלות הן באמצעות המכרזים האמורים והן במתכונת של שוק חופשי למכירה ורכישת חשמל.

לפי מנהל רשת ההולכה הספרדית (Red Electra De Espana), במהלך שנת 2019 במדינה הותקנו מערכות בהספק של כ-3,110 מגה-וואט. עקב כך, ייצור החשמל הפוטו-וולטאי צמח מ-2.7% מכלל ייצור החשמל במדינה בשנת 2009, לכ-7.2% בשנת 2019.

בחודש דצמבר 2018 נכנסה לתוקף דירקטיבה EU/2001/2018 של האיחוד האירופי אשר קבעה יעד לצריכה כלל אירופי של 32% מכלל צריכת החשמל, עד לשנת 2030. בנוסף, בחודש דצמבר 2019 פרסם האיחוד האירופי את חבילת ה-"Green Deal", אשר מהווה מפת דרכים כוללת לצורך הפיכת כלכלת האיחוד האירופי לבת-קיימא (Sustainable). מפת הדרכים מתווה את אופן ביצוע ההשקעות והמימון הנדרשות לצורך קיום יעדי התכנית.

בנוסף, קבעה ממשלת ספרד יעד מדינתי לפיו חלק ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת יעמוד על 35% מכלל מכלל ייצור החשמל המדינתי עד לשנת 2030.

¹⁴ ראו החלטת רשות החשמל משיבה מספר 506 מיום 16.12.2016, החלטה מס' 1 (1109) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחברים למתח גבוה ומתח נמוך.

¹⁵ ראו הודעה בעניין הקמה וחיבור של מתקני ייצור באנרגיות מתחדשות לצורך עמידה ביעד, מיום 16.1.2020. בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/amida_yaad/he/Files_General_hodaha_amida_yaad.pdf

¹⁶ ראו: "Spain 2020. The Road ahead for solar. White paper". Solarplaza International BV: פורסם ב: <https://spain.solarmarketparity.com>.

במהלך השנים האחרונות התחזק שוק החשמל באיטליה, בין היתר בזכות אישור תכנית יעדים ממשלתית חדשה כוללת בקשר עם שוק החשמל והגרין ניו דיל האירופאי (European Green New Deal).

בהתאם לנתונים שמפרסם ה-GSE, מנהל שירותי החשמל האיטלקי (Gestore Servizi Energetici S.p.a), מגמת התחזקות שוק החשמל העולמי מקבלת ביטוי גם בשוק החשמל האיטלקי, כאשר מאז שנת 2008, מספר המתקנים הפוטו-וולטאיים גדל באופן מהותי מאוד. בשנת 2018 חווה שוק החשמל האיטלקי עלייה של 6% במספר המערכות באנרגיה פוטו-וולטאית (תוספת של כ-48 אלפי מערכות), תוך עלייה מהספק כולל של 19.68 גיגה וואט בשנת 2017 להספק כולל של כ-20.1 גיגה וואט בשנת 2018. למיטב ידיעת החברה, מגמת הגידול בהספק המתוקן נמשכה גם לתוך 2019. התחזקות שוק החשמל האיטלקי נובעת, בין היתר, מצעדים רגולטוריים שנוקט הרגולטור האיטלקי, אשר פישטו את תהליך אישור ורישוי מתקני חשמל חדשים¹⁷.

בחודש ינואר 2020 פרסמה ממשלת איטליה יעד ולפיו 30% מכלל החשמל שיווצר בשנת 2030 יהיה ממקורות אנרגיה מתחדשת¹⁸.

6.6.2 **רגולציה**

6.6.2.1 **רגולציה בישראל**

השנים האחרונות אופיינו בשינויים משמעותיים בסביבה הרגולטורית בישראל, באופן אשר להערכת החברה, היטיב עם פעילות יצרני חשמל פרטיים, לרבות החברה.

- משק החשמל בישראל נשלט באופן כמעט בלעדי על-ידי חברת החשמל לישראל (להלן: "חח"י"), המוגדרת, על-פי חוק משק החשמל, כ"ספק שירות חיוני", והינה בעלת מרבית כושר ייצור החשמל בישראל, מנהלת המערכת, ובעלת רשת ההולכה והחלוקה של החשמל בישראל.

במהלך השנים האחרונות אושרה רפורמה מקיפה בשוק משק החשמל, הכוללת: הפרדת ניהול המערכת מחח"י והפיכתה ליחידה עצמאית נפרדת; צמצום היקפי הפעילות של חח"י במקטע הייצור; הגדלת כושר הייצור של יצרני חשמל פרטיים בדרך של הפרטת תחנות כוח¹⁹; פתיחת חסמים רגולטוריים²⁰; הגדלת מכסות ייצור; וכיוצא ב"ב.

על-פי הפרסומים, מטרת הרפורמה הינה להביא לריכוז מאמץ של חברת החשמל בפיתוח מקטע ההולכה, אשר פותח בחסר בעשרות השנים האחרונות, ואשר להערכת החברה, מהווה את אחד החסמים המשמעותיים בפיתוח משק החשמל מבוסס אנרגיה מתחדשת בישראל²¹.

בנוסף, בחודש ינואר 2020 הודיעה רשות החשמל²² על נקיטת מספר צעדים רגולטוריים שמטרתם להאיץ הקמת מערכות פוטו-וולטאיות, הכוללים, בין היתר, אישור של תוספת פרויקטים לתוכנית הפיתוח של מערכת ההולכה שצפויים לתת מענה לחיבור מאות מגה-וואטים, בעיקר באזור הדרום, בשנים הקרובות; תיקון אמות המידה כך שניתן יהיה לקבל תשובות מחלק חיובית המאפשרת חיבור גם כאשר ישנן מגבלות על הוצאת אנרגיה לרשת;

¹⁷ ראו: <https://www.gse.it/dati-e-scenari/statistiche>; כן ראו: GSE, Rapporto Statistico – solare fotovoltaico, June 2020,, available at <https://www.gse.it/dati-e-scenari/statistiche>

כך ראו: https://iea-pvps.org/wp-content/uploads/2020/01/NSR_Italy_2018.pdf. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

¹⁸ ראו: https://www.mise.gov.it/images/stories/documenti/it_final_necp_main_en.pdf. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

¹⁹ כדוגמת מכירת תחנת הכוח "אלון תבור", העמדת תחנת הכח באתר רמת חובב למכירה בדרך של מכרז, ותוכנית למכור שלוש תחנות כוח נוספות בשלוש השנים הקרובות.

²⁰ כדוגמת הסרת חסמים ביחס לרשת ההולכה, דבר המאפשר חיבור מתקני ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת במתח גבוה. ²¹ למועד התשקיף, חיבור מערכות לרשת החשמל מותנה, בין היתר, במקום פנוי עבורם ברשת החשמל. לנוכח חסר בהשקעות ברשת החשמל, לעיתים, באזור בו פועלים מספר יצרני חשמל (לרבות מתקני אנרגיה מתחדשת), מתקבלת מחברת החשמל תשובת מחלק חיובית מוגבלת או תשובת מחלק שלילית, אשר מגבילה או אינה מאפשרת את חיבור המתקן, מאחר שהרשת באזור בו מעוניינים לחבר את המערכת נמצאת בתפוסה מלאה. יודגש כי תשובת המחלק ניתנת בשלב מוקדם של ייזום הפרויקט וזאת בטרם הושקעו משאבים משמעותיים בפרויקט על ידי החברה.

²² ראו הודעה בעניין הקמה וחיבור של מתקני ייצור באנרגיות מתחדשות לצורך עמידה ביעד, מיום 16.1.2020 בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/amida_yaad/he/Files_General_hodaha_amida_yaad.pdf

הוראת שעה המאפשרת רישום מתקני ייצור שקיבלו בעבר תשובת מחלק שלילית על מנת שייבדקו שוב על ידי המחלק בהתאם לאמת המידה המתוקנת; ומתן אפשרות למחלק חשמל לתת תשובות חיוביות גם כאשר משמעותן היא הורדה מידתית של הייצור במתקני ייצור קונבנציונליים באותו אזור. לנוכח העובדה כי קבלת אישור חיבור מערכות לרשת החשמל מהווה חסם משמעותי ביכולת הקמת מערכות לייצור חשמל, מדובר בשינוי משמעותי המאפשר הקמה וחיבור של מערכות פוטו-וולטאיות נוספות.

- פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים בישראל ומכירתו לחח"י ולצרכנים פרטיים, לפי העניין, מוסדרת בחוק משק החשמל ובתקנות המפורסמות מכוחו. בנוסף מפרסמת רשות החשמל (האחראית על אסדרת משק החשמל בישראל), מעת לעת, הוראות והחלטות שונות שמטרתן, בין היתר, לקדם פיתוח משק חשמל תחרותי בישראל. ההחלטות האמורות עוסקות, בין היתר, במכסות לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, בתעריפים שישולמו ליצרני החשמל וביתר התנאים בהם נדרש יזם לעמוד על מנת להקים מערכת לייצור חשמל. לפיכך, להוראות הרגולציה ישנה השפעה ישירה על יכולת הקמת פרויקטים כמו גם על היקפי ורווחיות הפעילות בתחום.

- בהתאם להוראות הדין, על יצרן חשמל פרטי לקבל, טרם הקמת הפרוייקט, היתרים ואישורים מסוגים שונים, בין היתר, מחברת חשמל לעניין יכולת קליטת החשמל נשוא הפרוייקט ברשת החשמל, מרשויות התכנון (כגון היתרי בנייה, שינויי תב"ע) ועוד.

כמו כן, הקמה והחזקה של מערכת לייצור חשמל (לרבות מתקני אגירה) בהספק העולה על 16 מגה-וואט כפופים לקבלת רישיון (יובהר כי נכון למועד התשקיף, לחברה אין מערכות בהיקף כאמור)²³. קבלת רישיון כאמור כפופה לעמידה בהוראות תקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובת בעל רישיון), תשנ"ח-1997, לרבות הוכחת יכולת העמדת הון עצמי בשיעור של 20% לפחות מעלות הקמת המערכת (ולגבי שותפות, אגש"ח או חברה ללא הון מניות - ערבות בנקאית למשך כל תקופת הרישיון, בשיעור שלא יפחת מ-20% משוויה של המערכת) וכיוצ"ב.

בנוסף, יצרן חשמל פרטי נדרש לעמוד בהוראות חוק שונות בתחום ההגנה והשמירה על הסביבה.

לפיכך, לשינוי בהוראות החוק והרגולציה הרלוונטיים להקמת מערכות לייצור חשמל, עשויה (או עלולה, לפי העניין) להיות השפעה מהותית על פעילות החברה.

בהקשר זה יצויין, כי בהתאם לפרסומיו²⁴, משרד האנרגיה, בשיתוף עם מנהל התכנון, מקדם תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק החשמל (תמ"א 41), שמטרתה העיקריות הינן סימון שטחים ייעודיים שישמשו אתרים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, יצירת מסגרת תכנונית אחידה לייצור ולאגירת חשמל ממקורות מגוונים ובטכנולוגיות שונות, ותיקון תמ"א 10/ד/10 באופן אשר ירחיב את אפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות מכוח היתרי בניה בלבד וכיוצ"ב. על-פי פרסומי משרד האנרגיה, תוכנית זו תהווה בסיס למתן מענה תכנוני לביקושי האנרגיה הצפויים בשנים 2030 ו-2050, תוך התייחסות לתמהיל מקורות האנרגיה, מגוון אמצעי הייצור, והבטחת יתירות ואמינות בהספקה²⁵. אישור תוכניות אלה צפויה להקל, לפשט ולייצור וודאות ביחס לתהליכי התכנון של מערכות לייצור חשמל.

יודגש, כי הערכות החברה בדבר השפעת תמ"א 41 ותמ"א 10/ד/10 על הקמת מערכות לייצור חשמל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כי התוכנית תקל על האישורים והתנאים הנדרשים להקמת מערכות לייצור חשמל.

²³ יצויין, כי בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק משק החשמל, חלה חובה לקבל רישיון ייצור בגין מערכות בהספק העולה על 16 מגה-וואט. בנוסף, בהתאם לסעיף 3(ב)(1)(ב) לחוק משק החשמל הודיעה רשות החשמל בהחלטה מס' 57807 מיום 30.4.2020 כי כל מתקן אגירה בהספק מותקן שאינו עולה על 16 מגה-וואט יהיה פטור מרישיון אגירה, וזאת בהתאמה לפטור מרישיון ייצור למתקני ייצור בהספק מותקן של עד 16 מגה-וואט.

²⁴ ראו: www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

²⁵ ראו טיוטת תמ"א 41 מחודש דצמבר 2019.

לפרטים בדבר האסדרות הרלוונטיות בישראל לייצור חשמל על פיהן פועלת החברה בתחום הפעילות בישראל, ראו בסעיף 6.7.2.1.3 להלן.

6.6.2.2

רגולציה בספרד

כללי

המסגרת המשפטית של תחום האנרגיה המתחדשת מורכבת מצווים (Directives) (להלן: "דירקטיבות") של האיחוד האירופי, אשר מיושמים במדינות החברות באיחוד באופן עקיף באמצעות חקיקה מדינתית, כמו גם רגולציה בעניינים פרוצדורליים.

סוגי הפעילויות העיקריות בשוק החשמל הספרדי הינם ייצור חשמל, שינוע (Transmission), חלוקה (Distribution), מסחר ואספקה (Commercialization), תפעול מערכת ותפעול שוק. ככלל, בתור תחומים בעלי מאפיינים מונופוליסטיים, תחומי השינוע והחלוקה כוללים רגולציה משמעותית, בעוד שתחומי ייצור החשמל והאספקה פועלים בצורה ליברלית יותר על עקרונות של שוק חופשי (וזאת בשונה משוק החשמל בישראל).

אישורים להקמת מתקנים לאנרגיה

לבניה והקמה של מתקנים לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת נדרשים אישורים ורישיונות מגופים ממשלתיים שונים. ההליך הפרוצדורי הכללי לצורך אישור הקמה של מערכות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת קבוע ב-2013 Electricity Act Sector ו-Royal Decree 1955/2000 (להלן: "צו 1955/2000").

בהתאם לצו 1955/2000, בנייה, הרחבה, שיפוץ ותפעול של מערכות לייצור חשמל כפופים לאישורים הבאים: אישורים אדמיניסטרטיביים, הכוללים בין היתר גם סקרים סביבתיים (environmental impact assessment); אישורי ביצוע של הפרויקט המאפשרים את תחילת הבנייה; ואישור תפעול, אשר מאפשרים, לאחר הקמת המתקן, את חיבורו לרשת. לבסוף, יש לרשום את מערכות הייצור במרשם הממשלתי למערכות ייצור חשמל (Registro Administrativo de instalaciones de producción de energía eléctrica).

בנוסף, בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל פרויקט ופרויקט, ייתכן שיידרשו אישורים נוספים. כך, למשל, כאשר ישנה לפרויקט השפעה על שטחים ציבוריים, ייתכן שידרשו אישורים מרשויות ממשלתיות, אזוריות ומוניציפליות שונות. כמו כן, לעתים נדרשת הסכמת צדדים שלישיים למעבר קווי חשמל בשטחים.

בטרם תחילת הבנייה של פרויקט לייצור חשמל, על היזם לקבל מחברת השינוע או החלוקה הרלוונטית אישור התחברות לרשת (שהינו אישור מהותי לצורך הקמת מתקן לייצור חשמל), במסגרתו נדרש היזם גם להתקשר בהסכם חיבור לרשת החשמל (TPA - Third Party Access). האישור האמור כפוף להשלמת מתקן הייצור וחיבורו לרשת החשמל בתוך 3 שנים, וקבלתו כפופה להעמדת ערבות בסך של 40 אירו לקילו-וואט. במקרה שבו הפרויקט לא חובר לרשת החשמל בתוך התקופה האמורה, בשל נסיבות התלויות באופן ישיר ביזם, מחולטת הערבות. בקשת חיבור לרשת יכולה להידחות על בסיס נימוקים טכניים ואובייקטיביים בלבד, בדגש על היעדר קיבולת של הרשת באזור הפרויקט. מחלוקת בקשר לחיבור לרשת מוכרעות על ידי ה-Spanish National Commision on Markets and Competition.

שוק החשמל הספרדי

ככלל, לייצרני חשמל בשוק הספרדי מספר ערוצי מכירה שהרלוונטיים ביניהם לפעילות החברה הינם מכירת חשמל בזירת מסחר מאורגנת, הבנויה כבורסה למכר חשמל (OMIE) (להלן: "בורסת חשמל"), כאשר הגישה לבורסה נעשית באמצעות ברוקר עמו מתקשר היזם, ומכירת חשמל באמצעות התקשרות בהסכמי מכר חשמל (PPA - Power Purchase Agreement) (להלן: "הסכם PPA") עם גופים פרטיים (כגון חברות סחר באנרגיה).

באשר למכירת חשמל לבורסת החשמל יצוין כי בורסת החשמל הספרדית החלה לפעול בשנת 1998 כתוצאה מהפרטה של שוק החשמל בספרד. בשנת 2007 רשת החשמל הספרדית אוגדה ביחד עם רשת החשמל הפורטוגלית ליצירת בורסת החשמל האיברית. בורסת החשמל הינה זירת מסחר יומי שבה מחיר החשמל נקבע באופן שוטף בהתאם לזמינות, הביקוש והצריכה לפי איזורים ושעות.

לרוב, מחירי החשמל שניתן לקבל בבורסת החשמל הינם גבוהים ממחירי החשמל שניתן לקבל באמצעות התקשרות עם גופים פרטיים בהסכמי PPA. יחד עם זאת, מחירי החשמל בבורסת החשמל הינם כאמור דינמיים ונתונים לשינויים, וזאת בניגוד למחירי החשמל בהסכמי PPA שהינם בד"כ קבועים. לכן, על מנת לגדר את סיכוייהם, נוהגות חברות הייצור לשלב בין מכירת חשמל בבורסת החשמל לבין מכירת חשמל באמצעות הסכמי PPA.

מס על ייצור חשמל

חוק 15/2012 קובע מס שמש בגין ייצור חשמל החל על כל יצרני החשמל בספרד. המס האמור על ייצור החשמל הוא בגובה 7% מסך ההכנסות שנבעו מייצור החשמל.

6.6.2.3 רגולציה באיטליה

ככלל, הרגולטור האיטלקי נוקט בגישה ליברלית בנוגע לתחום ייצור החשמל. יחד עם זאת, הבנייה והתפעול של מתקני ייצור דורשים אישורים, היתרים ורישיונות הניתנים על ידי רשויות רגולטוריות שונות, כדוגמת בדיקות סביבתיות, תסקיר EIA (סקר סביבתי), PAUR (אישור "מטריה" שבתוכו נכללים כל ההיתרים הדרושים לבנית מתקן של מערכות סולאריות) וכן אישורים ציבוריים וסביבתיים שונים נוספים.

בטרם פתיחת הליכי האישור, על היצרן הפוטנציאלי להבטיח את הקרקעות המיועדות להקמת הפרויקט, כמו גם הבטחה של מקום ברשת החשמל עם מנהל הרשת באמצעות קבלה של אישור בשם Estimate of Connection. בנוסף, בהתאם למאפייני הפרויקט ומיקומו, ייתכן שיידרוש אישורים נוספים, כגון אישור שימוש בקשר לשטחים ציבוריים.

מתקני הייצור מחוברים אל מערכת החלוקה והממסר, ומשכך נדרש אישור התחברות לרשת ממנהל רשת החלוקה הרלוונטית (לרוב, Terna SPA) (להלן: "מנהל הרשת" ו-"אישור המחלק"), חתימה על הסכמי חיבור מתאימים (TPA) ותשלום אגרה מתאימה על ידי יצרן החשמל. אישורי המחלק לרוב כפופים לתנאים מסוימים (שאי עמידה בהן עשויה להביא לביטולם), ובין היתר התחלת הליכי האישור הנותרים בתוך 120 ימים ממועד קבלת אישור המחלק ותחילת עבודות הבנייה בתוך 18 חודשים (במקרה של חיבור מתח גבוה) ממועד קבלת האישור (ואולם, במקרה בו הדבר לא אפשרי בשל סיבה שאינה בשליטת היצרן, היצרן רשאי לפנות בבקשת ארכה לתקופות בנות 6 חודשים כל אחת, ובכך להאריך את תוקף האישור עד לתחילת העבודות). בנוסף, ככל שהליכי האישור הפרוצדורליים או הליך האישור הסביבתי לא מסתיים תוך 270 ימי עסקים, אין ערובה ביחס להספק הכולל שניתן במסגרת אישור המחלק.

בנוסף, יצרנים נדרשים להתקשר עם מנהל הרשת בהסכם חלוקה שמסדיר את שירותי החלוקה שמעניק מנהל הרשת. יצוין כי הרגולציה באיטליה כוללת מערכת כלכלית שמטרתה ליצור איזון במערכת החשמל, במסגרתה עשוי היצרן להידרש לשלם אגרות "איזון" (שסכומן מתעדכן מעת לעת) למנהל המערכת במקרים מסויים של ייצור חסר או צריכת יתר של היצרן.

בדומה לשוק הספרדי, הכנסות חברות ייצור החשמל באיטליה נובעות, לרוב, ממכירת חשמל בבורסת חשמל מוסדרת (IPEX – Italian Power Exchange) ומהתקשרות בהסכמי PPA עם צדדים שלישיים (אותם יש לרשום במרשמים הרלוונטים).

6.6.3 מכסות לייצור חשמל

מכסות לייצור חשמל בישראל

הקמת מערכת לייצור חשמל כפופה, בין היתר, למכסות ייצור, הנקבעות במסגרת החלטות של רשות החשמל או במסגרת הליכים תחרותיים, המפורסמים מעת לעת על-ידי רשות החשמל. קיום מספק של מכסות ייצור הינו מהנדבכים העיקריים העומדים ביסוד פעילות החברה בישראל.

בנוסף להליכים התחרותיים, למועד התשקיף, קיימות מספר אסדרות, המאפשרות להקים מערכות לייצור חשמל שלא מכוח הליכים תחרותיים, אשר תפורטנה בסעיף 6.7.2.1.3 לתשקיף.

כמו כן, מעת לעת, מפורסמים על-ידי גופים ממשלתיים שונים מכרזים ייעודיים לייצור חשמל, כאשר עד למועד התשקיף פורסמו מכרזים כאמור בהיקף של מאות מגה-וואט, ועל-פי ההערכות, צפויים להתפרסם מכרזים ייעודיים נוספים.

לנוכח הכוונה להגדיל את היקפי ייצור החשמל ממקורות מתחדשים לשיעור של 30% מסך צריכת החשמל עד לשנת 2030, להערכת החברה, בשנים הקרובות יפורסמו אסדרות, הליכים תחרותיים ומכרזים נוספים, אשר יאפשרו לחברה לממש פרויקטים המקודמים על ידה²⁶.

6.6.4. תעריפי החשמל

6.6.4.1 תעריפי החשמל בישראל

מרבית החשמל המיוצר על-ידי חברות הקבוצה נמכר לחח"י בהתאם לתעריפים אשר נקבעים מראש על-ידי רשות החשמל, על בסיס 'עיקרון העלות'. תעריפים אלו אינם נתונים למשא ומתן פרטני.

עבור חשמל המיוצר במערכות שבבעלות חברות הקבוצה ונמכר לצרכנים אשר המערכת מותקנת בחצרם, משולם לחברה בעלת המערכת, מחיר הנגזר מתעריפי החשמל שצרכנים אלו משלמים לחח"י או ליצרני חשמל פרטיים אחרים. כפועל יוצא מכך, שינוי בתעריפי החשמל בשוק, גורם לעלייה או ירידה בתעריף המשולם לתאגידיים בקבוצה, המוכרים את החשמל המיוצר על ידן לצרכנים כאמור.

כמו כן, בשנים האחרונות, צומצמו הסובסידיות הממשלתיות והטבות אחרות (כגון פחת מואץ) שניתנו ליזמים הפועלים בתחום, והוסדרה רגולציה חדשה ('אסדרת הליכים התחרותיים'), אשר מטרתה להוזיל את עלות רכישת החשמל על-ידי חח"י, באמצעות הליכים תחרותיים המבטיחים מכסות ייצור ליזמים אשר יציעו לייצר חשמל בתעריפים הנמוכים ביותר. מגמות אלו גרמו לכך, שבעוד שבעשור האחרון תעריפי החשמל ששולמו ליזמים בתחום הפוטו-וולטאי מכוח אסדרות תעריפיות, נעו בין 2.05 ש"ח לקוט"ש (קילו-וואט לשעה) ל-37 אג' לקוט"ש (צמוד למדד), תעריף החשמל שישולם לזוכי הליכים התחרותיים שפורסמו על-ידי רשות החשמל בחודשים מרץ 2017 ועד מועד התשקיף, נע בין 23.33 אג' לקוט"ש לבין 14.44 אג' לקוט"ש (צמוד למדד). הירידה במחירי החשמל מתאפשרת בעיקר הודות לירידה המשמעותית בעלויות רכיבי המערכות הפוטו-וולטאיות ועלויות ההקמה.

6.6.4.2 תעריפי החשמל בספרד ואיטליה

בכל הנוגע לתעריפי החשמל הנקבעים בבורסת החשמל, אלו נקבעים כאמור לפי תנאי ההיצע והביקוש ולפיכך קיימת תנודיות גבוהה במחירי החשמל הרגועים (יצוין כי טווח המחירים הממוצעים בשנים האחרונות בספרד היה יציב באופן יחסי - טווח של 40-57 יורו למגה וואט שעה, ואילו באיטליה טווח המחירים הממוצע האמור עמד בשנים האחרונות על 43-62 יורו למגה וואט שעה). בכל הנוגע להסכמי ה-PPA הנחתמים עם הגופים הפרטיים, כאמור לעיל, מחירי החשמל המגולמים בהם הינם נמוכים ממחירי החשמל הנמכרים במועד ההתקשרות בבורסת החשמל, לעיתים באופן מהותי.

6.6.5. זמינות קרקעות וקיבולת רשת החשמל

במסגרת פעילותה, החברה מתקשרת באופן שוטף בהסכמי שכירות/שימוש עם בעלי אתרים, לצורך הקמה של מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל על גבי האתרים האמורים. השטחים עליהם מוקמות המערכות הינם, דרך כלל, שטחים קרקעיים המוחזקים על ידי מושבים, קיבוצים, מועצות מקומיות וכיו"ב; גגות של משקים חקלאיים (לולים, רפתות וכיו"ב), מבני ציבור לעיריות או מועצות מקומיות, מפעלים וכיו"ב; מאגרי מים; ועוד.

זמינות הקרקעות והיכולת להתקשר בהסכמי שכירות מהווים גורם קריטי בנוגע ליכולת החברה לפתח מערכות נוספות תחת האסדרות השונות של רשויות החשמל, וכפועל יוצא גם על הכנסות החברה.

²⁶ יודגש, כי הערכות החברה בדבר יכולת מימוש הפרויקטים המקודמים על ידה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כי לא יחול שינוי מהותי בתנאי התחרות או במשק החשמל בישראל וכיוצא ב.

יצוין כי ההיבט של זמינות קרקעות כרוך ביכולת קיבולת רשת החשמל באיזור הסמוך למיקום הקרקע הרלוונטית. רשת החשמל היא בעלת יכולת קיבול מוגבלת, ולכן לצורך התחברות לרשת יש צורך בקבלת אישור ממנהל רשת החשמל הרלוונטי²⁷.

6.6.6. עלויות מימון

פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת ממומנים, לרוב, בשיעור מינוף גבוה (מימון בנקאי או מימון חוץ בנקאי). בהתאם, שינויים בעלות גיוס ההון או החוב מהווים גורם המשפיע ישירות על כדאיותם של פרויקטים.

6.6.7. עלות חומרי גלם

ההשקעות והעלויות העיקריות במערכות לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, הינן העלויות הכרוכות בהקמת המערכת. שינויים בעלויות הקמת המערכות משפיעים על רווחיות וכדאיות הפרויקטים.

בשנים האחרונות פחתה באופן מהותי עלותם של קולטים פוטו-וולטאיים, המהווים את חומר הגלם המרכזי במתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. המשך ירידה בעלויות הקמת מערכות לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות (בשיעור העולה על הירידה האפשרית בתעריפי החשמל), יגדיל את כדאיות ההשקעה בפרויקטים אלו ויסייע בהגדלת השוק הפוטנציאלי של החברה.

6.6.8. אקלים

תפוקות המתקנים הסולאריים (וכפועל יוצא מכך, רווחיות המערכות הפוטו-וולטאיות) מושפעות בעיקר מרמות קרינת השמש ומתנאי הטמפרטורה והלחץ האטמוספרי. לכן, בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה יחסית ולא קיימת עננות מרובה, תפוקת המתקנים הסולאריים עולה, ולהיפך.

בנוסף, תנאים סביבתיים, שלא ניתנים לחיזוי, עשויים לפגוע בהצלחת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, וביניהם: שיטפונות, סערות, שריפות ורעידות אדמה, אשר עשויים לגרום להשבתה, עיכוב והרס של המתקנים שהוקמו ובכך לפגוע ברווחיות הפרויקטים. על מנת לצמצם את חשיפותיה האמורות, החברה נוהגת להתקשר בפוליסות ביטוח שונות (לפרטים אודות סוגי הפוליסות הנרכשות על ידי הקבוצה וגבולות האחריות אותם הן נושאות ראה סעיף 6.13 לתשקיף).

באשר לפעילות החברה בספרד, יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, קרינת השמש בדרום ספרד גבוהה בכ- 25% מהקרינה הממוצעת באירופה²⁸.

6.6.9. שינויים בשערי חליפין

נכון למועד התשקיף, לחברה עצמה חוב פיננסי מהותי שניטל מבנק אוסטרי במטבע זר²⁹. על כן, שינויים בשער החליפין שקל-אירו עשויים להשפיע באופן ממשי על עלויות המימון של החברה, וכפועל יוצא, על רווחיות החברה.

בנוסף, הכנסות חברות הקבוצה כזמיות בתחומי הפעילות השונים בישראל הינן בש"ח ומנגד, חברות הקבוצה רוכשות חלק מהציוד במטבעות זרים, כך שלקבוצה חשיפה לשינוי שע"ח. התוכנית העסקית הנערכת ביחס למערכות השונות, וכן הצעות המחיר המוגשות למכרזים או הליכים תחרותיים, מבוססות על הנחות בנוגע לשערי החליפין במועד רכישת חלקי המערכת. בהתאם, תנודות בשערי חליפין של המטבעות הרלבנטיים, עשויות להשפיע על עלויות ההקמה של הפרויקטים השונים, ובהתאם - על רווחיות הפרויקטים.

יצוין כי במרבית ההליכים התחרותיים המפורסמים על-ידי רשות החשמל, קיימת אפשרות להצמיד את התעריף הזוכה לאחד או יותר משלושת המדדים הבאים: מדד המחירים לצרכן בישראל, שינויים בשע"ח-דולר ושינויים בשע"ח-אירו. למועד התשקיף, תעריפי החשמל שחברות הקבוצה זכאיות לקבל אינם צמודים לשינויים בשערי החליפין. עם זאת, ככל שחברות הקבוצה

²⁷ בישראל מדובר באישור בשם "אישור מחלק" הניתן על ידי חברת החשמל. בספרד מדובר באישור בשם Access and Connection Permit הניתן על ידי חברת תפעול הרשת הרלוונטית.

²⁸ ראו: M. Suri, T.A. Huld, E.D. Dunlop, T. Cebacauer – European Commission DG Joint Research Center - Institute for Environment and Sustainability Renewable Energy Unit – Ispra (VA), Italy. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בתשקיף.

²⁹ לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון עם הבנק האוסטרי, ראו סעיף 6.14.6 להלן.

יחליטו על הצמדת התעריף לשינויים בדולר או באירו, גם לשינויים בשערי החליפין של הש"ח ביחס למטבעות אלו תהיה השפעה על הכנסות חברות הקבוצה.

בהקשר זה יצוין כי החברה רוכשת מעת לעת הגנות מטבע על מנת לצמצם את חשיפותיה שתוארו לעיל.

בנוסף לנאמר לעיל, פעילות החברה בספרד ובאיטליה מבוצעת במטבע האירו. שינויים בשערי החליפין אינם צפויים להשפיע על רווחיות הפרויקטים במדינות אלו, אולם הם ישפיעו על שווי הפרויקטים בדוחות הכספיים של החברה ותרומתם לתוצאות פעילות החברה.

6.6.10. מחירי הגז והנפט

עליה במחירי הגז והנפט תשפיע באופן חיובי על כדאיות ההשקעה בתחום האנרגיות המתחדשות, ותוביל לכך שתחום זה יהווה אלטרנטיבה אטרקטיבית יותר מבחינה כלכלית, ולהיפך.

6.6.11. פוטנציאל השפעת נגיף הקורונה

במהלך חודש דצמבר 2019, התפרץ נגיף ה"קורונה", תחילה בעיר ווהאן בסין, ובהמשך ברחבי העולם. התפרצות נגיף ה"קורונה" גרמה לאי-ודאות בכלכלה העולמית ולמשבר כלכלי בעקבות השבתת עסקים רבים, האטה בייצור, ועיכוב במשלוחים ובתחבורה הבינלאומית. פוטנציאל הנזק של התפשטות נגיף ה"קורונה" לכלכלה, תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטות המחלה בעולם כולו. בשלב זה אין בידי החברה להעריך את משך ועוצמת המשבר ואת מלוא השלכותיו על פעילות החברה ותוצאותיה. למועד התשקיף, התפשטות הנגיף השפיעה, בין היתר, על מועדי קבלת היתרים ורשיונות למערכות החברה, ואולם לדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. עם זאת, קיים חשש כי הימשכות המשבר יגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים, ירידה במחירי החשמל, מגבלות על פעילות החברה, עיכוב בפיתוח משק החשמל, קיטון בהיקפי הפעילות במשק (עקב הצעדים המניעתיים והמגבלות שנקטים מעת לעת, דוג' הטלת סגרים) שיגררו קיטון בצריכת חשמל וכיוצ"ב. יצוין כי בעקבות התפשטות הנגיף והמגבלות שהוטלו בעקבותיו, פרסמה רשות החשמל החלטות בדבר הארכת אסדרות ומועדים להשלמת הקמת מערכות שונות³⁰. כמו כן משרד האנרגיה פרסם תוכנית להאצת פרויקטי תשתיות.

הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד התשקיף. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם המשבר, משכו ועוצמתו, או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.6.12. השקעות גופים ממשלתיים בפרויקטי תשתיות

פעילות הקבוצה מושפעת, בין היתר, מהחלטות גופים ממשלתיים לעידוד וביצוע השקעות בפרויקטי תשתיות. השקעות כאמור עשויות לתרום להסרת חסמים המקשים על יכולת הוצאתם לפועל של פרויקטים בהם התקשרו חברות הקבוצה (כגון פיתוח רשת החשמל, פרסום מכרזים נוספים וכיו"ב), הפחתת עלויות הקמת המערכות (באמצעות העמדת קרן הלוואות בערבות מדינה), קידום פרויקטים חדשים וכיוצ"ב.

יצוין לענין זה כי בחודש אוגוסט 2020 פורסמה תוכנית משרד האנרגיה לקידום צמיחה במשק על רקע משבר הקורונה (להלן: "תוכנית משרד האנרגיה")³¹. התוכנית האמורה מונה מספר מהלכים שלגישת משרד האנרגיה יסייעו בקידום משק אנרגיה אמין, יעיל וחדשני, תוך חתירה להפחתת השימוש בדלקים מזהמים והגדלת האנרגיה המתחדשת, ובאופן שיסייע בהגשמת יעד ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בשיעור של 30% בשנת 2030. בין המהלכים האמורים הוזכרו גם המהלכים הבאים: הגברת ההשקעה במו"פ ותמיכה בפרויקט חלוץ לקידום טכנולוגיות אגירת אנרגיה

³⁰ ראו החלטות רשות החשמל מס' 57702 מישיבה 577 מיום 5.4.2020 ומס' 57809 מישיבה מס' 578 מיום 30.4.2020.
³¹ ראו: הודעת משרד האנרגיה בדבר האצת פרויקטי תשתיות במשק האנרגיה והמים לעידוד צמיחה כלכלית מיום 22.4.2020.

באמצעות גורמים מסחריים וצרכניים פרטיים; חיוב הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבני ממשלה ומבני ציבור, לצד התייעלות באנרגיה ושימוש בשטחים לא מנוצלים לייצור חשמל; הקמת קרן הלוואות ייעודית למימון בניית מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בבעלות גופים נתמכים ומתוקצבים בהיקף של כ-3.5 מיליארד ש"ח; מתן פטור מהיתר בניה להתקנת מערכת פוטו וולטאית על גבי מאגרי מים ובריכות דגים שאותרו כבעלי רגישות נופית וסביבתית נמוכה; מתן פטור מהיתר בניה להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים כאמצעי הצללה במרחב הפרטי והציבורי; הסרת חסמים בתחום המקרקעין לקידום פרויקטים לאומיים של אנרגיה מתחדשת (סולארי, אגירה ורוח); תיקון חוק המקרקעין כך שלא תידרש הסכמה של כל דיירי הבית המשותף להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות משותפים; וחיזוק מערכת ההולכה לצורך קליטת מערכת ההולכה.

להערכת החברה, תוכנית משרד האנרגיה, ככל ותיושם (כשאינן כל וודאות לכך), עשויה לתרום להוצאתם לפועל של פרויקטים המקודמים על ידי הקבוצה וליצור הזדמנויות חדשות.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7 תחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל

6.7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

נכון למועד התשקיף (בכפוף להשלמת העברת הפעילות המועברת לחברה), הקבוצה פועלת (לבדה או ביחד עם שותפים), בייזום, תכנון, פיתוח, רכש, הקמה, ניהול והפעלה של פרויקטים לייצור חשמל בישראל, באמצעות מערכות מבוססות תאים פוטו-וולטאיים (קרי, מבוססי אנרגיה סולארית).

6.7.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים האחרונות מתמקדת הקבוצה בעיקר בפעילות יזמית של הקמת מערכות פוטו-וולטאיות (להלן: "הפעילות היזמית"). בנוסף לכך, נכון למועד התשקיף, הקבוצה מעניקה גם שירותי קבלן הקמה ותפעול עבור פרויקטים אותם יוזמים צדדים שלישיים, בהיקפים זניחים (להלן: "הפעילות הקבלנית").

6.7.2.1 הפעילות היזמית

6.7.2.1.1. נכון למועד התשקיף, הפעילות היזמית של הקבוצה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל כוללת שני מוקדי פעילות עיקריים:

א. תחום הגגות

במסגרת תחום זה, נכון למועד התשקיף, פועלת החברה להקמת מערכות פוטו-וולטאיות על גבי גגות, בהיקף כולל של כ-80 מגה וואט (חלק החברה – כ-72 מגה וואט), שחלקן הינן בשלב הפעלה מסחרית (לפרטים ראה טבלה בסעיף 6.7.2.1.4 (א) לתשקיף) וחלקן הינן בשלב הקמה ולקראת הקמה (לפרטים ראה טבלה בסעיף 6.7.2.1.4 (א) לתשקיף), המבוצעים במסגרות שני מוקדי פעילות כדלקמן:

(1) **פרויקט הגגות** – פרויקט הגגות הינו פרויקט יזמי במסגרתו הקבוצה יוזמת, מתכננת, מקימה ומתפעלת מערכות לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של כ-65 מגה-וואט, על גבי גגות של משקים חקלאיים, מבני ציבור בבעלות מועצות מקומיות, מפעלים וכיו"ב ברחבי הארץ, מכוח אסדרות שונות של רשות החשמל. המערכות של פרויקט הגגות מוקמות על ידי 8 תאגידי פרויקט הגגות (כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל), וזאת מכוח האסדרות המפורטות בסעיף 6.7.2.1.3 להלן. החברה פועלת באופן שוטף לאיתור והתקשרות עם בעלי גגות בהסכמי שימוש נוספים לצורך הגדלת צבר הסכמי השימוש, וכן ככוונתה להשתתף במכרזים תחרותיים נוספים, ככל שיפורסמו.

פרויקטי הגגות מוקמים במסגרת הסכמי הקמה ותפעול הנחתמים בין תאגידי פרויקט הגגות, לבין החברה. הסכמים אלו מכילים תנאים מקובלים של לוחות זמנים להקמה, תמורה מובטחת, ומפרטים טכניים, קנסות בגין איחורים, ושיפוי במקרה של נזקים. עם זאת יובהר כי בניגוד למקובל, במסגרת הסכמים אלו החברה אינה מעמידה ערבות בנקאית לטובת הבטחת התחייבויותיה כלפי תאגידי פרויקט הגגות. מנגד, בנוסף להתחייבויותיה להקים את המתקנים, החברה התחייבה גם להשלים את חיבור המתקנים לרשת החשמל ובנוסף חתמה החברה על כתב התחייבות כלפי תאגיד הביטוח הישראלי המממן את פרויקט הגגות ולפיו עד לחיבור הפרויקטים לרשת החשמל, החברה תערוב להתחייבויות תאגידי פרויקט הגגות כלפיו (לפרטים ראה סעיף 6.14.6.2 לתשקיף)..

(2) **שותפות סולאיר-הליוס** – פעילות המבוצעת באמצעות סול נטו גגות (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל), שהון מניותיה הרגילות מוחזק בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה והליוס (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל), אשר נכון למועד זה הינה בשלבי הקמה ולקראת הקמה של מערכות בהספק כולל של כ-14 מגה וואט המיועדים למימוש במסגרת הליך תחרותי למתקנים על גבי גגות ומאגרים (הליך מס' 1) אשר התקיים בחודש מאי 2019. על זוכי ההליך האמור נמנתה סול נטו גגות, אשר זכתה במכסה בהיקף של כ-52 מגה וואט, כאשר יתרת הזכיה הוסבה על ידה כמפורט בסעיף 6.7.2.1.3.1 לתשקיף ובכלל זה הוסבו על ידה כ-38 מגה וואט לטובת פרויקט הגגות (והם נכללים בהספק הכולל של 65 מגה וואט

שהוזכר בס"ק א' לעיל). המיזם המשותף עם הליוס בוצע במקור על מנת להקטין את החשיפה התזרימית של החברה לפעילות הגגות ולאור האמור, במסגרת ההסכמות השונות הקיימות בין הצדדים, הוסכם כי הליוס תעמיד את מימון הביניים הנדרש לפרויקטים עד להעמדת חוב בכיר וכן תעמיד הליוס לטובת הפרויקטים כל מימון נוסף שיידרש לפרויקטים מעבר למימון הביניים/חוב בכיר כאמור. לפרטים אודות כלל ההסכמת הקיימות בין החברה להליוס בנוגע למיזם המשותף ראה סעיף 6.16.2 לתשקיף.

ב. **פעילות ייזום** – החברה פועלת באופן שוטף להתקשרות בהסכמי שכירות/שימוש של גגות וקרקעות, במטרה לפתחם ולהשביחם באופן שניתן יהיה להקים עליהם מערכות פוטו וולטאיות מניבות במסגרת האסדרות השונות, כפי שמפורסמות מעת לעת. לפרטים נוספים אודות מערכות בייזום ראה סעיף 6.7.2.1.4 (ג) לתשקיף.

6.7.2.1.2. הפעילות היזמית מורכבת, בדרך כלל, ממספר שלבים עיקריים, שיתוארו להלן:

א. איתור שטחים פוטנציאליים

במסגרת פעילותה הקבוצה פועלת באופן שוטף למציאת אתרים (לעיל ולהלן: "**אתרים**") בעלי פוטנציאל להקמת חווה סולארית, כגון שטחים קרקעיים, גגות (משקים חקלאיים, מפעלים, בנייני ציבור, מרכזים מסחריים ועוד), מאגרי מים וכיו"ב. לאחר איתור האתר, מבצעת הקבוצה סקר היתכנות להקמת מערכת פוטו-וולטאית, כאשר בכלל זה נבחנים תוכניות הקרקע, גודל השטח, המכסות הקיימות על פי אסדרות חברת החשמל ועוד. סוג המערכת שתוקם על גבי האתר הרלבנטי והאסדרה אותה תשמש המערכת נקבעים על ידי הקבוצה באופן המאפשר ניצול מיטבי של משאבי הטבע, הקרקע והגגות הפנויים, בשים לב לשטח המיועד להקמת המערכת, נקודת החיבור לרשת החשמל, האקלים באזור וכיוצ"ב.

ב. התקשרות בהסכם שימוש עם בעלי האתרים

ככל והאתר נמצא מתאים לפעילות, החברה פועלת להתקשרות עם בעל האתר הרלבנטי בהסכם שכירות, אופציה לשכירות או הרשאה לשימוש בשטח, המאפשר הקמת חווה סולארית על ידי החברה באתר (להלן ביחד: "**הסכמי השימוש**" או "**הסכמי השכירות**").

לרוב, ההתקשרות בהסכמי השימוש עם בעלי האתר נעשית על ידי תאגידי פרויקט ייעודיים. במרבית המקרים, ההתקשרות בהסכם לשכירת האתר נעשית זמן רב טרם מועד הגשת הצעה למכרזים הרלבנטיים ובחלק מהמקרים מחייבת את שינוי ייעוד הקרקע (פעולה הנעשית באחריות החברה ועל חשבונה, על החשיפה הנובעת לחברה מכך, שכן אין כל וודאות כי בסופו של דבר תימצא מכסה מתאימה במסגרתה יעשה שימוש באתר הרלבנטי אשר ביחס אליו התקשרה החברה בהסכם שימוש. עם זאת, החברה פועלת באופן שוטף למזעור חשיפה זו כך שיובטח שעיקר העלויות יושקעו לאחר שתהא וודאות גבוהה ביחס להיתכנות הפרויקט).

תנאי הסכמי השכירות נקבעים בד"כ במשא ומתן בין הצדדים, כך שהם משתנים בהתאם לנסיבות הרלוונטיות, ואולם עיקרי תנאיהם דומים והינם כדלקמן:

א. ההסכם מעניק לחברה מעין אופציה לתקופה הנקבעת בהסכם, המשתנה מהסכם להסכם, במהלכה החברה פועלת לפיתוחו והשבחתו של האתר, לרבות שינוי ייעוד וקבלת היתרי בנייה, רישום למכסות, שיריון מקום ברשת וכיו"ב. עבור האופציה האמורה, לעתים משלמת החברה למשכיר תשלומים שהיקפם אינו מהותי.

ב. בהתאם להסכמים, החברה מקבלת הרשאה לשימוש באתר לצורך הקמת המערכת הפוטו-וולטאית למשך תקופת האסדרה הרלוונטית, לרוב לתקופה העולה על 20 שנים.

ג. בחלק מההסכמים, נתונה לחברה זכות לבטל את ההסכם לפי שיקול דעתה עד למועד ההפעלה המסחרית של המערכת, לעתים תוך תשלום פיצוי למשכיר בסכומים לא מהותיים לחברה. בנוסף, לאחר מועד השלמת הבניה וההפעלה המסחרית של המערכת, נתונה לחברה, בחלק מההסכמים, הזכות לבטל את ההסכם במקרה של שינוי או ביטול תנאי האסדרה הרלוונטית של רשות החשמל, אירוע כוח עליון, אירועים נזיקיים שאינם מאפשרים את הפעלת המערכת וכיו"ב.

ד. בחלק מהמקרים משלמת החברה למשכיר דמי שכירות שנתיים קבועים. במקרים אחרים, תמורת השכירות משולמת בדרך של מתן הנחה מסוימת על תעריפי חברת החשמל ביחס לחשמל המיוצר במתקן ונרכש מהחברה על ידי בעל האתר או בדרך של שיתוף המשכיר בהכנסות הנובעות לחברה מהמתקן, תוך קביעת דמי שכירות מינימאליים אשר ישולמו בכל מקרה למשכיר.

ה. דמי השכירות משולמים לרוב החל ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של המתקן או ממועד מוגדר לאחר מסירת החזקה באתר לחברה, לפי המוקדם מביניהם, כאשר לעיתים משולמים דמי שכירות מופחתים בגין תקופת ההקמה.

ו. בחלק מההסכמים הנוגעים למערכות המותקנות על גבי גגות, מתחייבת החברה לתקן פגמים ונזילות, ככל שיווצרו כחלק מהתקנת הפרויקט ו/או אשר תיקונם נדרש לצורך בניית המערכת.

ז. בחלק מההסכמים, בהיקף של כ-20 מגה וואט, נתונה אופציה לבעל האתר לרכוש את המערכת לאחר שלב ההפעלה המסחרית כנגד תמורה המחושבת, בדרך כלל, על בסיס היוון תזרים המזומנים העתידי מהמערכת בתוספת לנשיאת בעל האתר ביתרת החוב בגין המערכת (לרבות עמלת פרעון מוקדם שלו, ככל שחלה).

ח. בחלק מההסכמים, בעיקר כאשר מדובר בהסכמים בנוגע למערכות בהיקף גדול יותר עם גופים מסחריים, מועצות או מושבים, מעמידה החברה ערבות בנקאית לטובת בעל האתר לקיום התחייבויותיה.

ט. לרוב נקבע בהסכם שהחברה רשאית להסב את זכויותיה בהסכם בכפוף לאישור בעל הקרקע, שלא יסרב מטעמים בלתי סבירים.

י. החברה אחראית על בניית המערכת (על כל שלביה) ונושאת בכל העלויות לצורך הקמת המערכת וקבלת האישורים הדרושים להקמה ותפעול של המערכת בקרקע ולהזרמת ו/או מכירת החשמל לרשת החשמל (לרבות היטלים ולרבות קנסות בשל היעדר אישורים נדרשים כאמור). בנוסף, החברה רוכשת ביטוחי סיכוני הקמה, אחריות צד שלישי ואחריות מעבידים, ונדרשת לשפות את המשכיר בגין נזק או הוצאה שיגרמו לו בקשר עם הפרויקט המוקם על המקרקעין.

יא. יובהר כי לאור שינוי בהוראות רשות מקרקעי ישראל לענין חכירת משנה, ההתקשרות כיום בהסכמים חדשים, בכל מקרה בו נדרשת עסקה מול רמ"י, נעשית באמצעות מיזם משותף עם המשכיר, במסגרתו מוקמת חברה ייעודית, המוחזקת בשיעורים של 74% ו-26% על ידי השוכר (החברה) והמשכיר, בהתאמה, אשר מחזיקה בפרויקט, נהנית מהכנסותיו ומשלמת למשכיר דמי שימוש. ההסכמים האמורים דומים במהותם להסכמי השכירות שתוארו לעיל. במסגרת ההתקשרות כאמור מעמיד השוכר הלוואות בעלים לחברה הייעודית לצורך מימון הפעילות.

ג. השתתפות באסדרות

פעילות ייצור החשמל של החברה מבוצעת בהתאם לאסדרות השונות (שתפורטנה בסעיף 6.7.2.1.3 להלן) ובכללן אסדרות תחרותיות³², מכוחן מפורסמים מעת לעת מכרזים בהם מוקצות על ידי רשות החשמל מכסות לייצור חשמל.

עם פרסום מועדי המכרזים הצפויים, החברה עורכת תכנון מפורט של האתרים שבמסגרתם היא מבקשת לנצל את המכסה בה תזכה במכרז, ככל שתזכה, לרבות תמחור עלויות ההקמה והתפעול, עלויות מימון והערכת תפוקות המערכת.

ככל והחברה נמנית על הזוכים במכרז, אזי בסמוך למועד בו נודע לחברה על זכייתה, החברה מגישה בקשה לפתיחת תיקי חיבור בפרויקטים, כאשר חיבור המתקנים בפרויקטים השונים נעשה על בסיס מקום פנוי ברשת החשמל הנמצאת בקרבת הפרויקטים. סדר הטיפול בתיקי

³² יצוין כי חלק מפעילות ייצור החשמל של החברה מבוצעת מכוח אסדרות תעריפיות או אסדרת מונה נטו שאינן כוללות מכרזים. לכן, במקרים אלה, שלב זה אינו מתקיים בפעילות ייצור החשמל של החברה.

החיבור של הפרויקטים הזוכים במכרז נקבע או באמצעות הגרלה אותה עורכת חח"י או על פי סדר הרישום לפי שיטת "כל הקודם זוכה". היות ולעיתים מתמודדים שונים מתחרים על מקום זהה ברשת החשמל, קיימת חשיבות רבה לשאלת המיקום בהגרלה זו או סדר הרישום כאמור, היות שזוכה במכרז, שבאמתחתו פרויקט בודד, עלול למצוא עצמו חסר יכולת לנצל את המכסה בה זכה במסגרת המכרז בהיעדר מקום מספק ברשת החשמל וכפועל יוצא מכך חשוף לאובדן הערבות שהעמיד לצורכי המכרז. לפיכך, קיימת חשיבות רבה להחזקה בצבר אתרים זמינים (היינו: הסכמי שימוש עם בעלי קרקעות) במקומות שונים, על מנת לשמר גמישות בניצול אותה מכסה.

האמור אינו חל ביחס למכרזים למתקנים המחוברים לרשת ההולכה (מתח עליון). במכרזים אלה, מיקום ברשת נבדק כתנאי לאישור זכיה במכרז, ולפיכך גם לא מתאפשר כי המימוש של הזכיה במכרז יתבצע באמצעות מתקן אחר, חלף המתקן הזוכה.

ד. תכנון, רכש ציוד ובניית המערכות

המרכיבים העיקריים של כל מערכת סולארית הינם: לוחות של תאים פוטו-וולטאיים (הקולטים קרינה מאור השמש); קונסטרוקציה מתאימה (קרקע, גגות, מתקני ציפה ייעודיים וכיוצ"ב); תשתית התקנה (מסגרת מכאנית המותקנת על גבי הקונסטרוקציה שעל גביה מותקנים הפאנלים); תשתיות חשמל; ממיר מתח (אשר מסייע בהמרת זרם החשמל הישר (DC) המיוצר בתאים הסולאריים, לזרם חילופין (AC), הניתן להזרים לרשת החשמל); ומונה ייצור (המשמש למדידת כמות החשמל שמייצרת המערכת).

באשר לבניית המערכות, הרי שלאור ניסיונה הרב קבלנית הקמה ומתן שירותי תכנון, רכישת ציוד והקמה של מערכות פוטו-וולטאיות (Engineering, Procurement and Construction) (להלן: "קבלן EPC") עבור צדדים שלישיים, החברה משמשת בעצמה (באמצעות קבלני משנה) כקבלן ה-EPC עבור פרויקטים אותה היא יוזמת (ואולם כאשר מדובר בפרויקטים אותם יוזמת החברה ביחד עם שותפים, לרוב קבלן ה-EPC הינו תאגיד בבעלות משותפת של החברה והשותפים).

יודגש כי קיימת חשיבות רבה בהשלמת הפעולות שצוינו בסעיפים א'-ד' בהקדם האפשרי, שכן בהתאם לתנאי האסדרות, על הזוכה להגיע להפעלה מסחרית ביחס לכל המכסה בה הוא זכה במסגרת המכרז תוך התקופה שנקבעה במסמכי המכרז, כאשר לאחר מועד זה תחל רשות החשמל בחילוט ערבות ההקמה, כפי שיפורט להלן.

עם השלמת בניית המתקן, נערכות לו בדיקות הרצה וסנכרון טרם הפעלה. לאחר מכן, על החברה לדאוג לעריכת ביטוח בהתאם לדרישות חח"י, חתימה על הסכם רכישת אנרגיה (PPA) מחח"י, אישור הפעלה ממשדד התשתיות, טופס 4 וקבלת רישיון ייצור מרשות החשמל (אשר נדרשת למתקנים מסוימים כתלות באסדרה הרלבנטית), ועם קבלתם, תחובר המערכת לרשת החשמל (הפעלה מסחרית). יצוין כי לאחר קבלת רישיון ייצור, בעל רישיון הייצור נדרש לדווח לרשות החשמל על שינוי בזהות בעלי העניין בו. בנוסף, אישור רשות החשמל נדרש לצורך העברת או שעבוד אמצעי שליטה, המחזיקים במישרין בבעל הרישיון.

ה. תפעול המערכת (שלב ההפעלה המסחרית)

לאחר ההפעלה המסחרית, מתקשר תאגיד הפרויקט עם קבלן הפעלה ואחזקה – O&M (Operation and Maintenance) (להלן: "קבלן O&M"), שהינו גורם המפעיל ומתחזק את מתקני הייצור בפרויקט וזאת החל ממועד הקמתם, לרוב עד מועד תקופת האסדרה הרלוונטית, כ-25 שנים.

לאור ניסיון החברה בתחום, החברה משמשת (באמצעות קבלני משנה) כקבלן ה-O&M של הפרויקטים אותם היא יוזמת (ואולם כאשר מדובר בפרויקטים אותם יוזמת החברה ביחד עם שותפים, לרוב קבלן ה-O&M הינו תאגיד בבעלות משותפת של החברה והשותפים).

6.7.2.1.3. האסדרות בתחום הפוטו-וולטאי בישראל

פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים כדוגמת החברה מוסדרת בחוק משק החשמל, וכן בתקנות, הוראות והחלטות רשות החשמל. אסדרות אלו קובעות את כמות החשמל שייצרנים

פרטיים רשאים לייצר, הליכי הקמת המערכות, האופן בו ניתן להתחרות על זכייה במכסות האמורות, התעריף לו יהיו זכאים הזוכים, ויתר התנאים שעל הזוכים לעמוד בהם לצורך קבלת אישור הפעלה מסחרית או רישיון יצור והספקה³³. בנוסף, הקמת מערכות סולאריות כפופה לקבלת אישורים מגופים רגולטוריים ומוסדות שונים (כגון רשויות מקומיות, גופי תכנון ובניה ומשרדי ממשלה שונים).

במהלך השנים האחרונות הורחבו האסדרות כך שניתן להקים מערכות פוטו-וולטאיות מכוח מספר אסדרות שונות כמפורט להלן. בנוסף, הוגדלו באופן משמעותי המכסות המאפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות.

להלן תוארנה האסדרות השונות בהן נטלה חלק הקבוצה נכון למועד התשקיף, ואופן קביעת התעריפים המשולמים על-פי כל אסדרה כאמור³⁴:

6.7.2.1.3.1 אסדרות מבוססות הליכים תחרותיים (להלן: "אסדרת הליכים תחרותיים")

החל משנת 2017, ניתן להקים מתקנים פוטו-וולטאיים, בין היתר, מכוח אסדרת הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל, מכוחה מפרסמת רשות החשמל, מעת לעת, הליכים תחרותיים (להלן: "הליך תחרותי" או "מכרז") להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים במתח עליון, במתח גבוה ובמתח נמוך. במסגרת ההליכים התחרותיים, רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי ההליך התחרותי, כאשר הזוכים הם אלו שמציעים את התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר³⁵, צמוד לנוסחת הצמדה מבוססת פרמטרים לפי בחירת המציע (כאשר לרוב נוסחת ההצמדה בה בוחרת החברה הינה הצמדה למדד המחירים לצרכן).

כתנאי סף להגשת ההצעה, נדרש כל מציע להפקיד ערבות הצעה בסכום שנקבע לכל קילו-וואט מוצע, אשר מוחלפת, כתלות בזכייה, בערבות הקמה בסכום שנקבע לכל קילו-וואט. אי-המצאת ערבות הקמה, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה. על הזוכה להגיע למוכנות לסנכרון של המערכות לייצור חשמל ביחס לכל המכסה בה זכה בהליך התחרותי, עד למועד המחייב שנקבע בהליך התחרותי (להלן: "המועד המחייב"). עיכוב בהגעה למוכנות לסנכרון כאמור, מאפשרת לרשות החשמל לחלט את ערבות ההקמה, באופן יחסי, עד לחילוטה המוחלט במועד המוגדר בהליך התחרותי. בנוסף, במקרה כאמור פוקעת הזכאות להקמת המערכת מכוח ההליך התחרותי ומבוטלת המכסה (שלא נוצלה) שהוקצתה בהליך התחרותי, ואולם לחברה עומדת האפשרות לעשות שימוש בפרויקטים אותם ייעדה לניצול המכסה האמורה תחת אסדרה אחרת.

להלן עיקרי אסדרת הליך תחרותי בה השתתפו חברות הקבוצה אשר צפויות להיכלל בפעילות המועברת:

אסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות במתקני גגות ומאגרים ("הליך תחרותי למתקני גגות ומאגרים") ³⁷	מיקום המתקנים
גגות ומאגרים	טווח תעריפים למועד התשקיף (אגורות/קוט"ש)
18.18-23.33, צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע	שיטת ההתחשבות
המציעים יכולים להחליט, עד למועד ההתקשרות עם הח"י, האם שיטת ההתחשבות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת אשר נמכר במלואו לח"י ("התחשבות בשיטת תשלום ייצור") או בגין מכירה לח"י רק של עודפי החשמל שהוזרמו לרשת ואשר לא שימשו לצריכה עצמית ("התחשבות בשיטת תשלום עבור הזרמה לרשת") ³⁸ .	סכום ערבות ההצעה
50 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע.	סכום ערבות ההקמה
150 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע.	

³³ בהתאם להוראות חוק משק החשמל, ייצור חשמל המיועד למכירה לאחר, וכן ייצור חשמל בהספק העולה על 16 מגה-וואט, כפופים לקבלת רישיון ייצור ורישיון הספקה. כמו כן, מתקנים בהספק העולה על 5 מגה-וואט, מחייבים קבלת רישיון עסק.

³⁴ בהתאם להחלטה מס' 10 של רשות החשמל (ישיבה מס' 546 מיום 15 באוגוסט 2018) ניתן להקים במקום צרכנות אחד מערכות מסוגים שונים, בתנאים כפי שנקבעו בהחלטות הרשות, כאשר הצרכן רשאי לקבוע את סדר החשמל שיוזרם לרשת החלוקה מהמתקנים השונים במקום הצרכנות על פי סוג האסדרה, לצורך קביעת התעריפים ו/או הקרדיטים המגיעים לו בגין החשמל המוזרם לרשת החשמל.

³⁵ יצוין כי ההליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם. כך יצוין כי בהליכים תחרותיים להקמת מערכות במתח עליון ניתן עדיפות למציעים שהציגו תוכנית מאושרת המאפשרת את הקמת המערכת.

³⁶ "מאגר" משמעו - מאגר מים, בריכת דגים או מאגר מי קולחין שהוקמו כדין.

³⁷ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 10 (1248) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקני גגות.

³⁸ כאשר עבור הצריכה העצמית משלם הצרכן לחברה תשלום בהתאם להסכמות שהושגו בין הצדדים. יצוין כי בגין החשמל שנצרך בשימוש עצמי, נדרש המציע לשלם לח"י עלויות מערכתיות בגין שירותי המסופקים על ידו בתוקף תפקידו כמנהל המערכת.

תקופת התעריף	25 שנים ממועד ההפעלה המסחרית.
אופן בחירת המועמדים לזכייה	התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר.
אופן קביעת התעריף הזוכה	נקבע בשיטת 'מחיר אחיד שני' (clearing price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחיד בגובה ההצעה הנמוכה ביותר אשר לא זכתה במכרז.
התחייבות המציעים ביחס למערכות שיוקמו	המציעים אינם מחויבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם, אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי.

פירוט בדבר הליכים תחרותיים שפורסמו עד למועד התשקיף

להלן פרטים אודות הליכים תחרותיים בהם נוטלות חלק חברות הקבוצה נכון למועד התשקיף, וחלקן של חברות הקבוצה בהספק הזוכה (יודגש כי הטבלה שלהלן אינה כוללת את ההליכים התחרותיים למתקנים קרקעיים שעל הזכות בהם נמנתה שותפות סולאיר-החברה הציבורית, שכן כאמור לעיל פעילות זו אינה נכללת בפעילות המועברת לחברה):

סוג ההליך התחרותי	מספר הליך תחרותי	מועד פרסום תוצאות ההליך התחרותי	סך ההספק הזוכה במסגרת ההליך התחרותי (AC)	חלק המיזמים בהם שותפה החברה בהספק הזוכה (בסוגריים: חלק החברה) (AC)	תעריף זוכה עבור קוט"ש (באגורות)	סטטוס	הגוף הזוכה
הליכים תחרותיים למתקנים על גבי גגות ומאגרים	הליך מספר 1	18.06.2019	324.55 מגה-וואט	40 (33.3) ⁽¹⁾	23.33	בהקמה ולקראת הקמה	סול נטו גגות
		החלטות הרשות מדצמבר 2019 (גגות ומאגרים) ⁽²⁾	-	7.26 (7.26)	22.61	לקראת הקמה	החברה

⁽¹⁾ סול נטו גגות (ש-50% מהונה מוחזק על ידי החברה) השתתפה וזכתה במכרז בהיקף של 40 מגה וואט (AC). נכון למועד התשקיף, מתוך מכסת הזכיה האמורה, הומחו כ-28.5 מגה-וואט (AC) לסולפריקט 11 בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה; כ-1.8 מגה וואט (AC) הומחה להלווית ויתרת הזכויות (כ-9.7 מגה וואט) נותרו בסול נטו גגות. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.16.2 להלן.

⁽²⁾ לפרטים אודות החלטות הרשות מדצמבר 2019 (גגות ומאגרים), ראו סעיף 6.7.2.1.3.4 להלן.

כוונה לפרסום הליכים תחרותיים נוספים

בהתאם ליעדי האנרגיה המתחדשת שנקבעו על ידי רשות החשמל, רשות החשמל מפרסמת מעת לעת הליכים תחרותיים נוספים, כאשר על-פי ההערכות, במהלך השנים הקרובות יפורסמו הליכים תחרותיים נוספים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות מסוגים שונים. ההערכות בדבר פרסום הליכים תחרותיים נוספים הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בהחלטות רשות החשמל, משרד האנרגיה וגופים רגולטוריים אחרים. יובהר, כי אף אם יפורסמו מכרזים כאמור, אין כל וודאות בדבר השתתפות חברות הקבוצה במכרזים אלו או באשר לזכייתן בהם.

6.7.2.1.3.2 אסדרת ייצור חשמל מבזר באנרגיה מתחדשת בשיטת מונה נטו (להלן: "אסדרת מונה נטו")³⁹

מונה נטו הינו אסדרה צרכנית שהיתה בתוקף מדצמבר 2012 (החלטה מס' 10) ועד סוף 2018, אשר אפשרה לצרכנים להקים בחצריהם מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית בהיקף של עד 5 מגה-וואט, בהליך רישוי פשוט יחסית, בתנאי שהספק המערכת אינו עולה על גודל החיבור הקיים בחצרי הצרכן לרשת החשמל.

בהתאם לאסדרה זו, בסוף כל תקופת חשבון מבוצעת התחשבות מול חח"י בין היקף צריכת החשמל להיקף ייצור החשמל של הצרכן, על בסיס תעריף זהה. במידה ונוצר הפרש חיובי, נשמר לזכות הצרכן הקרדיט החיובי לתקופה של שנתיים (להלן: "הקרדיט התעריפי"), ובמקרה של הפרש שלילי, משלם הצרכן את הפער בין צריכת החשמל להיקף הייצור. הצרכן רשאי לבחור להעביר את הקרדיט התעריפי לחח"י, כנגד תשלום בסכום קבוע. בנוסף, נדרש היצרן לשלם עלויות גיבוי ואיזון בגין החשמל שיוצר ונצרך על ידו. לגבי מערכות שקיבלו הקצאה עד לינואר 2018 האסדרה הינה ללא הגבלת זמן. לגבי מערכות שקיבלו הקצאה החל מינואר 2018 - ההתחשבות על-פי אסדרה זו הינה

³⁹ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 389 מיום 25.12.2012, החלטה מס' 10 - הסדר לייצור חשמל מבזר באנרגיה מתחדשת - בשיטת "מונה נטו", כפי שתוקנה מעת לעת.

לתקופה של 25 שנים מיום חיבור המערכת לרשת החשמל.

במערכות שהוקמו מכוח אסדרה זו, הלקוח אשר בשטחו הוקמה המערכת והמערכת רשומה על שמו (להלן בסעיף זה: "הצרכן") משלם לתאגיד הפרויקט את התשלום בגין החשמל שמיוצר במערכת בהתאם לתעריף תעו"ז (לעיתים בניכוי הנחה מסויימת) ובמקביל מתבצעת התחשבות בין הצרכן לבין חח"י בנוגע לקרדיט התעריפי של חשמל שיוצר במערכת ולא נצרך בחצרי הצרכן.

לרוב החברה (במאוחד), הנושאת בעלות בניית מתקן הייצור, היא הגורם הרשום כבעליו של המתקן (להבדיל מהבעלות על מונה הייצור), ואולם במקרים מסוימים המתקן נרשם על שמו של הצרכן ומשועבד לטובת החברה.

יצוין כי מרבית פעילות החברה תחת אסדרה זו נעשית באמצעות תאגידיים שהינם (בשרשור סופי) בבעלותה המלאה, למעט אתר אחד שמופעל במסגרת שותפות של החברה עם צד שלישי⁴⁰.

לאור העובדה שהחברה היא שמממנת את בניית המתקן מתוך ציפיה להתקשרות שתניב לה הכנסות במשך תקופה ארוכה ככל הניתן, החברה חשופה להפסקת התקשרות הצרכן עם חח"י כאשר על פי ההסכם עם חח"י, הצרכן רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת בת 30 ימים. יחד עם זאת, יובהר כי לצרכן התחייבות להתקשרות בת מעל 20 שנה עם החברה, אותה הוא רשאי להביא לידי סיום רק בנסיבות מיוחדות, כך שהפסקת ההסכם עם חח"י תביא הלכה למעשה להפרת ההסכם עם החברה.

כאמור, למועד התשקיף, הסדר מונה נטו הסתיים באופן שלא ניתן לרשום מתקני ייצור נוספים לרשת החשמל במסגרתו. נכון למועד התשקיף, הפעילות המועברת לחברה כוללת מערכות בהפעלה מסחרית, הפועלות מכוח הסדר מונה נטו, המייצרות חשמל בהספק כולל של כ-6 מגה-וואט.

6.7.2.1.3.3 אסדרות מבוססות מכסות עם תעריף קבוע (להלן: "אסדרת תעריף" או "הסדר תעריפי" או "מערכות תעריפיות")

אסדרת ברירת מחדל⁴¹ (להלן: "אסדרת ברירת מחדל")

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית המאפשרת לצרכן להקים בחצרו מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית, המתחברת לרשת החלוקה, ולמכור לחח"י את עודפי החשמל שלא נצרכו על-ידיו.

התעריף שמשולם לצרכן בגין מכירת החשמל לחח"י, נקבע ומתעדכן מעת לעת על-ידי רשות החשמל, כאשר מתודולוגיית העדכון מביאה בחשבון את הצורך לקבוע תעריף נמוך מהתעריפים שנקבעים בהליכים התחרותיים, על מנת ליצור תמריץ להשתתפות בהליכים התחרותיים. במסגרת אסדרה זו, הצרכן רוכש מהחברה את החשמל הנצרך על ידו בתעריף תעו"ז (תעריף עומס זמן) ובהתאם להסכמה המסחרית בין הצדדים, כאשר עודפי הייצור נמכרים על ידי החברה לחח"י. למועד התשקיף, התעריף המשולם מכוח הסדרה זו עבור עודפי הייצור הינו 16 אגורות לקוט"ש, צמוד למדד מרץ 2018. במקביל נדרש בעל המערכת לשלם עלויות מערכתיות בגין החשמל שנצרך על ידו מהמערכת לחח"י ותשלומים נוספים למחלק החשמל.

האסדרה הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הגבלת מכסה. תחולת ההסדרה הינה למשך 23 שנים ממועד חיבור המערכת לרשת החשמל.

למועד התשקיף, הפעילות המועברת לחברה כוללת מערכות במסגרת אסדרה זו בהספק כולל של כ-1 מגה-וואט המצויות בשלבי הקמה ופיתוח.

⁴⁰ חברת נטו בית השיטה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, יוזמת ומפעילה את המתקן שהוקם בקיבוץ בית השיטה, בהספק כולל של כ-840 ק"ו, בשיתוף פעולה עם קיבוץ בית השיטה, כך שהחברה מחזיקה ב-74% מהזכויות בשותפות הפרויקט והקיבוץ מחזיק ב-26% מהזכויות בפרויקט. הצדדים קשורים ביניהם בהסכם שותפות המקנה לחברה את השליטה בשותפות באמצעות השליטה בשותף הכללי בשותפות, ואשר מסדיר, בין היתר, את תנאי החזקתם בשותפות, לרבות הסכמות בנושא העמדת מימון לשותפות (בו נושאת החברה בלבד, לרבות בגין חלקו של השותף במימון האמור) ואופן פרעונו, זכות סירוב ביחס להעברות החזקות הצדדים בשותפות, סדר חלוקת תזרים השותפות (שראשית יפרע את ההלוואות הועמדו לפרויקט) וכיו"ב.

⁴¹ ראו החלטת רשות החשמל משי"ב 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 9 (1247) - ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במקום צרכנות - ברירת מחדל.

אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט⁴² ("אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגגות")

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית, אשר תוקנה מעת לעת⁴³, למתקני גגות קטנים, כיסויי מאגרי מים, בריכות דגים, וטורבינות רוח בהספק של עד 100 קילו-וואט, המאפשרת להקים מערכות לייצור חשמל להזרמה לרשת ולשימוש עצמי. לגבי מערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט⁴⁴, האסדרה עומדת בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020, ללא מגבלת מכסה.

אסדרה זו מאפשרת לצרכן להקים מערכות קטנות פוטו-וולטאית או טורבינת רוח, בהספק שתואר לעיל, על-פי אחת החלופות שלהלן: (א) מכירת כל החשמל המיוצר במערכת לחח"י, בתעריף קבוע, ותשלום לחח"י בגין צריכת החשמל (קרי, "התחשבות בשטת תשלום עבור ייצור"); או (ב) מכירה לחח"י אך ורק של החשמל המיוצר במערכת ומוזרם לרשת בתעריף קבוע, לצד תשלום לחח"י של עלויות מערכתיות בלבד לגבי חשמל שנצרך מהמערכת (קרי, "התחשבות בשטת תשלום עבור הזרמה לרשת").

התעריפים בגין מכירת החשמל לחח"י מכוח אסדרה זו הינם: 48 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם אינו עולה על 15 קילו-וואט; ו-45 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם עולה על 15 קילו-וואט. התעריפים אינם צמודים למדד והינם בתוקף ל-25 שנה החל ממועד חיבור המערכת לרשת.

למועד התשקיף, הפעילות המועברת לחברה כוללת מערכות בהפעלה מסחרית ובשלבי הקמה או לקראת הקמה הפועלות מכוח אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגגות, בהספק כולל של כ-14 מגה-וואט.

נכון למועד התשקיף, רשות החשמל האריכה את תוקף האסדרה האמורה עד ליום 31 בדצמבר 2021, ללא מגבלת מכסה ובהפחתת תעריף של 10% מהתעריף שצוין לעיל. כמו כן לאחרונה פרסמה רשות החשמל שימוע המאפשר הרחבת ההספק של המערכות מכוח אסדרה זו עד ל-630 קילו וואט, כאשר ההספק העודף מעל 100 קילו וואט יזכה לתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך התחרותי לגגות האחרון שפורסם (שנכון למועד זה הינו 18.18 אגורות לקוט"ש).

6.7.2.1.3.4 החלטת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019

בנוסף לאסדרות התחרותיות האמורות, בהתאם להחלטת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019 (להלן: "החלטת הרשות מחודש דצמבר 2019 (גגות ומאגרים)") החל מיום 1 בפברואר 2020, יזמים רשאים להקים מערכות נוספות שלא זכו בהליכים התחרותיים למתקני גגות ומאגרים, ללא הליך תחרותי, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך תחרותי מס' 2 (22.61 אג' לקוט"ש), וזאת ביחס למערכות בהיקף כולל של עד 300 מגה-וואט או שנרשמו עד ליום 30 ביוני 2020, לפי המוקדם, בתנאי שהמערכות יגיעו לסטאטוס של מוכנות לסינכרון עד ליום 31 במרץ 2021 או ליום 30 ביולי 2021 (מועד מחייב מרבי, בכפוף לחילוט ערבויות כאמור בהוראות האסדרה).

למועד התשקיף, הפעילות המועברת לחברה כוללת מערכות במסגרת אסדרה זו בהספק כולל של כ-9 מגה-וואט המצויות בשלבי הקמה ופיתוח.

⁴² למיטב ידיעת החברה, אסדרה זו החליפה אסדרות קודמות בנוגע למתקנים פוטו-וולטאים בהספק של עד 50 קילו-וואט, אשר איפשרו למכור חשמל לחח"י למשך 20 שנה בתעריפים קבועים צמודים למדד של בין 20.1 אג' לקוט"ש ל-37 אגורות לקוט"ש.

⁴³ בהחלטות הרשות מהימים 22.3.2018, 18.7.2018, 28.10.2018, 23.12.2019 ו-29.3.2020.

⁴⁴ בהתאם להחלטת רשות החשמל מדצמבר 2019, ניתן לרשום מערכות בהספק של עד 200 קילו וואט (חלף 100 קילו וואט) מכוח אסדרה זו עד ליום 31 בדצמבר 2020. ראו החלטת רשות החשמל משיבה מס' 572 מיום 23.12.2019.

לפרטים נוספים בדבר המערכות בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה ובפיתוח מתקדם שהוקמו או מוקמות מכוח כלל האסדרות שתוארו לעיל ואשר נכללות בפעילות המועברת ראו סעיף 6.7.2.1.4 להלן.

6.7.2.1.3.5 מכרזים ייעודים

בנוסף לאסדרות המפורטות לעיל, מתפרסמים מעת לעת מכרזים ייעודיים להקמת מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל עבור ממשלת ישראל. תנאי המכרזים שונים זה מזה. בחלק מהמכרזים המכרז נעשה ביחס למחיר עלות הקרקע עליה יותקנו המתקנים, תוך הבטחת תעריף קבוע לזוכים במכרז, ואילו במכרזים אחרים מועמדת הקרקע לשימוש הזוכים ללא תמורה, כאשר המכרז במקרה זה הוא על התעריף המוצע.

לפרטים נוספים בדבר מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראו סעיף 6.18 להלן.

6.7.2.1.4 מערכות המוחזקות על-ידי הקבוצה בתחום הפעילות⁴⁵

להלן טבלאות המרכזות את כלל המערכות התחום הפעילות הפוטו-וולטאית בישראל שבעלות חברות הקבוצה ואשר נכללות בפעילות המועברת, בחלוקה לפי מערכות בהפעלה מסחרית, מערכות בהקמה או לקראת הקמה, מערכות בפיתוח מתקדם ומערכות בייזום.

א. מערכות בהפעלה מסחרית⁴⁶

אסדרה					
סה"כ	הליך תחרותי	מערכות תעריפיות	מונה נטו		
			0.36-0.49 (1)	טווח תעריפים	
				(ש"ח/קוט"ש, לשנת 2020)	
26	-	-	26	31.12.18	מספר מערכות
48	-	12	36	31.12.19	
74	-	27	47	30.6.20	
84	4	32	48	למועד התשקיף ⁽⁶⁾	
1,779	-	-	1,779	31.12.18	סך הספק מותקן (100%) (KWp)
5,223	-	927	4,296	31.12.19	
7,619	-	2,490	5,129	30.6.20	
10,252	2,023	3,032	5,197	למועד התשקיף ⁽⁶⁾	
13,933	-	-	13,933.05	31.12.18	סך עלויות הקמה (אלפי ש"ח)
33,082	-	2950.5	30,131.29	31.12.19	
43,084	-	8407	34,677.00	30.6.20	
52,255	7,083	10,304	34,868	למועד התשקיף ⁽⁶⁾	
10,862	-	-	10,862	31.12.18	סך יתרת חוב בכיר (אלפי ש"ח)
26,333	-	1,893	24,440	31.12.19	
32,115	-	4,959	27,156	30.6.20	
67,752	2,693	32,844	32,215	למועד התשקיף ⁽⁶⁾	
-	2.5	2.5	2.5	30.6.20	יתרת תקופת החוב הבכיר, בשנים (ממוצע משוקלל) ⁽²⁾

⁴⁵ הנתונים בסעיף זה מפרטים את נתוני המערכות ללא התחשבות בשיעור ההחזקות על-ידי החברה.
⁴⁶ יובהר כי כלל מערכות הקבוצה הנמצאות בשלב ההפעלה המסחרית הוקמו וחוברו בין השנים 2016-2020.

-	23	23	23	למועד התשקיף ⁽⁶⁾	
1,275	-	-	1,275	2018	סך הכנסות (אלפי ש"ח)
1,970	-	139	1,831	2019	
2,214	-	651	1,563	30.6.20	
7,108	802	2,319	3,987	הכנסות חזויות למועד התשקיף ⁽³⁾ ⁽⁶⁾	
767	-	-	767	2018	סה"כ EBITDA פרויקטאלי ⁽⁴⁾ (אלפי ש"ח)
1,685	-	109	1,576	2019	
1,602	-	318	1,284	30.6.20	
4,195	499	1,088	2,607	למועד התשקיף ⁽³⁾ ⁽⁶⁾	
532	-	-	532	2018	סך FFO פרויקטאלי ⁽⁴⁾ (אלפי ש"ח)
44-	-	68	(112)	2019	
498	-	94	404	30.6.20	
3,032	329	804	1,899	למועד התשקיף ⁽³⁾ ⁽⁶⁾	
532	-	-	532	2018	סך תזרים פנוי לאחר שירות חוב בכיר (אלפי ש"ח)
44-	-	68	(112)	2019	
498	-	94	404	30.6.20	
1,862	215	705	942	למועד התשקיף ⁽³⁾ ⁽⁶⁾	
-	-	-	100%	31.12.18	שיעור החזקות החברה, ⁽⁵⁾ בשרשור (ממוצע משוקלל)
-	-	100%	95%	31.12.19	
-	-	100%	96%	30.6.20	
-	70%	100%	96%	למועד התשקיף ⁽⁶⁾	

(1) טווח התעריפים במערכות שחוברו מכוח אסדרת מונה נטו נובע בעיקרו מהעובדה כי התעריפים בפרויקטים אלו מבוססים על תעריפי התעו"ז, המשתנים כתלות בחודשי השנה ושעות הצריכה. הנתונים המוצגים בטבלה מהווים ממוצעים משוקללים של תעריפי התעו"ז כפי שמתקבלים מניתוח שעות הייצור של המערכות בהתאם למתח חיבורי החשמל השונים (מתח גבוה/נמוך).

(2) ליום 30 ביוני 2020, יתרת תקופת החוב הבכיר מבוססת על מועד הפירעון של ההלוואה הפרויקטאלית שהייתה קיימת עד ליום 26 בנובמבר 2020 מכוח ההסכם שנחתם עם הבנק האוסטרי (כהגדרתו להלן). עם זאת, לאחר יום 30 ביוני 2020, התקשרו תאגידי פרויקט הגגות בהסכם מימון עם חברת ביטוח ישראלית (לפרטים אודותיו ראה סעיף 6.14.6.2 להלן), ובהתאם להסכם האמור, תקופת החוב הבכיר עלתה לכ-23 שנה.

(3) שורות "למועד התשקיף" משקפות את הערכות החברה בדבר תוצאותיהן של כלל המערכות המופעלות נכון למועד התשקיף על ידי החברה (הן כאלה שהופעלו לפני יום 30 ביוני 2020 והן כאלה שהופעלו לאחר המועד האמור), בהנחה שהיו פועלות במשך שנת פעילות מלאה.

הנתונים ל"מועד התשקיף" מבוססים על הערכות החברה, בין היתר בדבר היקף ההכנסות שתתקבלנה מהמערכות בשנת הפעלה מלאה, קיום משטר תחזוקה סביר (לרבות ניטור, טיפול בתקלות וניקיונות), כי תתממשנה הערכות החברה ביחס לעלויות תחזוקת ותפעול המתקנים, תנאי מימון וכיוצ"ב. הערכות אלו הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עמידת לקוחות החברה בהחייבויותיהם כלפי החברה, בתנאי מזג האוויר, תנאים מקרו כלכליים, אי היווצרות עלויות תחזוקה ותפעול שלא היו צפויות וכיוצ"ב. כן יצוין כי היות ובכלל האסדרות למעט מונה נטו, מלבד תעריף מובטח עבור הזרמה לרשת, ניתן למכור חשמל גם לצרכן במקום הצרכנות בו מוקמת המערכת, על-פי הסדר חוזי, אזי יודגש כי הערכת החברה ביחס להכנסות מכלל האסדרות כוללת, בין היתר, את הערכות החברה ביחס להיקף הצריכה על ידי הצרכנים בזמן אמת מהמערכות, תעריפי החשמל הידועים למועד התשקיף (בניכוי הנחה ככל שהדבר רלוונטי) ועלויות מערכתיות הנובעות מהסדר זה.

(4) להלן חישובי המדדים, בהתאם לאמור לעיל (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

2018	2019	30.6.2020	
(237)	65	300	רווח גולמי
1,004	1,620	1,302	פחת מערכות
767	1,685	1,602	EBITDA
235	1,729	1,104	הוצאות מימון חוב בכיר
0	0	0	תשלומי מיסים
532	(44)	498	FFO

מדד ה-EBITDA מחושב כרווח גולמי (הכנסות מייצור חשמל בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה), בנטרול פחת המערכות ובהתבסס על יישום מודל רכוש קבוע.

מדד ה-FFO מחושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בהתחשב בהוצאות מימון בגין הלוואות חוב בכיר ותשלומי מיסים.

(5) שיעור החזקות החברה חושב כממוצע משוקלל של החזקות החברה בתאגידי הפרויקט המחזיקים במערכות או בהסכמי השכירות עם בעלי הקרקע (הצרכנים).

(6) יובהר כי הנתונים למועד התשקיף כוללים את נתוני המערכות שחוברו ליום 30 ביוני 2020 ביחד עם נתוני מערכות שחוברו לאחר יום 30 ביוני 2020.

ב. מערכות בהקמה או לקראת הקמה

סה"כ	ברירת מחדל ומונה נטו	מערכות תעריפיות	החלטת רשות החשמל מחדש דצמבר 2019 (גגות ומאגרים)	הליך תחרותי מס' 1 למתקני גגות ומאגרים	אסדרה מכוחה מוקמות המערכות
--	בין 0.14 ש"ח לבין 0.49 ש"ח ⁽⁵⁾	0.45 ש"ח	0.2261 ש"ח	0.2333 ש"ח	תעריפים מובטחים (ש"ח/קוטי"ש, לשנת 2020)
--	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	תקופת התעריף המובטח (החל ממועד ההפעלה המסחרית)
70.50	1.2	12.6	7.5	49.2	סך הספק מותקן חזוי (MWp)
--	2021	2021	2021	2021	מועדי הפעלה מסחרית חזויים
230,578	3,863	44,215	24,150	158,349	סך עלויות הקמה חזויות (אלפי ש"ח)
62,179	267	8,005	2,006	51,901	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 30.6.2020 (אלפי ש"ח)
--	85%	85%	85%	85%	שיעור מינוף חזוי (חוב בכיר)
33,200	775	9,775	2,917	19,733	סך הכנסות ⁽¹⁾ חזויות לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)
20,735	602	5,417	1,867	12,848	סך EBITDA פרויקטאלי ⁽³⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)
14,970	505	4,312	1,263	8,890	סך FFO פרויקטאלי ⁽⁴⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)

⁽¹⁾ היות ובכלל האסדרות למעט מונה נטו, מלבד תעריף מובטח עבור הזרמה לרשת, ניתן למכור חשמל גם לצרכן במקום הצרכנות בו מוקמת המערכת, על-פי הסדר חוזי, אזי יודגש כי הערכת החברה ביחס להכנסות מכלל האסדרות כוללת, בין היתר, את הערכות החברה ביחס להיקף הצריכה על ידי הצרכנים בזמן אמת מהמערכות, תעריפי החשמל הידועים למועד התשקיף (בניכוי הנחה ככל שהדבר רלוונטי) ועלויות מערכתיות הנובעות מהסדר זה.

⁽²⁾ שנת ההפעלה הראשונה המייצגת משמע, התקופה הראשונה שבמהלכה תפעל המערכת ותייצר הכנסות בפועל במשך 12 חודשים רצופים. לרוב הכנסות בפועל מתקבלות לראשונה מספר חודשים לאחר מועד ההפעלה המסחרית.

(3) מדד ה-EBITDA מחושב כרווח גולמי (הכנסות מייצור חשמל בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה), בנטרול פחת המערכות ובהתבסס על יישום מודל רכוש קבוע.

(4) מדד ה-FFO מחושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בהתחשב בהוצאות מימון בגין הלוואות חוב בכיר ותשלומי מיסים.

(5) טווח התעריפים במערכות שחוברו מכוח אסדרת ברירת מחדל ומונה נטו נובע בעיקרו מהעובדה כי התעריפים בפרויקטים אלו מבוססים על תעריפי התעו"ז, המשתנים כתלות בחודשי השנה ושעות הצריכה. הנתונים המוצגים בטבלה מהווים ממוצעים משוקללים של תעריפי התעו"ז כפי שמתקבלים מניתוח שעות הייצור של המערכות בהתאם למתח חיבורי החשמל השונים (מתח גבוה/נמוך), ביחד עם מחיר הרצפה המובטח באסדרת ברירת מחדל.

הערכות החברה אודות הספקים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, EBITDA ו-FFO, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכות, ועלויות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינוי בעלויות הקמת המערכות, עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין ו/או באסדרות, עליה בהוצאות המימון, שינויי מט"ח, הוצאות בלתי צפויות לרבות בגין תחזוקת ותפעול המערכות, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, שינויים בהיקפי צריכת החשמל על ידי הצרכנים, שינויים בשיעורי המס, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב.

יודגש, כי למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המצויים בהקמה ולקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים כמפורט בסעיף 6.18 להלן, אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן. ככל שהחברה לא תצליח להוציא לפועל את המערכות המפורטות לעיל (או איזו מהן), עיקר החשיפה שלה תהיה מחיקת הסכומים שהושקעו (ויושקעו) עד לאותו מועד וכן, במערכות המוקמות מכוח זכיה בהליכים תחרותיים, חילוט ערבויות ההקמה וכיו"ב. יצויין כי לגבי מערכות המוקמות מכוח הליכים תחרותיים, עיכובים בהשלמת הקמת המערכות הגורמים לאי-עמידה במועדים הקבועים בהליכים התחרותיים, חושפים את חברות הקבוצה לחילוט ערבויות ההקמה (או חלקן, כתלות במועד השלמת ההקמה). כמו כן, אי עמידה במועד המחייב המרבי עלול אף לגרום לאובדן מכסת החשמל שזכו בהליכים התחרותיים.

ג. מערכות בפיתוח מתקדם ובייזום

סה"כ	פרוייקטים נוספים להליכי גגות ומאגרים (בפיתוח מתקדם)	פרוייקטים קרקעיים נוספים (בייזום)	סוגי מערכות ואסדרות
136.2	8.2	128	סך הספק מותקן חזוי (MWp)
100%	100%	100%	שיעור החזקות החברה, בשרשור

לפרוייקטי אנרגיה מתחדשת נוספים בשלבי ייזום בספרד ובאיטליה, ראו סעיפים 6.8.1.1 ו-6.20 להלן. כמו כן, למידע אודות ייזום פרויקט עיט ראו סעיף 6.9.1.2 להלן.

לנוכח השלבים המוקדמים של הליכי הייזום, וכן חוסר וודאות בפרוייקטים בפיתוח מתקדם בעיקר בדבר זכיה בהליך תחרותי של רשות החשמל, למועד התשקיף אין כל וודאות בדבר הוצאות לפועל של הפרוייקטים המפורטים לעיל. כן יצויין כי ההערכות המפורטות בטבלה שלעיל בדבר הספקים ושיעורי החזקות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה במועד תשקיף זה. התוצאות בפועל עלולות להתמשש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת תשובות מחלק שליליות או חיוביות מוגבלות, קשיים בהקמת המערכות, אי גיוס המימון הדרוש להקמתן, אי-קבלת ההיתרים הדרושים להקמתן (לרבות שינוי יעוד קרקע, היתרי בניה), קשיים בהתקשרות בהסכם פיתוח עם רמ"י,

שינויים באסדרות השונות, זכיה בהליך תחרותי, קיומן של מכסות פנויות או התקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.7.2.2 הפעילות הקבלנית

כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, סולאיר ישראל פעלה החל ממועד הקמתה (לרבות באמצעות קבלני משנה) כקבלנית ביצוע של פרויקטים פוטו-וולטאיים (EPC), הן במסגרת הפרויקטים אותם היא יזמה והן עבור צדדים שלישיים, כאשר במרבית הפרויקטים האמורים מונתה סולאיר ישראל גם כקבלן תפעול ותחזוקה (O&M) של הפרויקטים. כפועל יוצא מכך לקבוצה ניסיון רב שנים הן כקבלן EPC והן כקבלן O&M. יצוין כי נכון למועד התשקיף, הרוב המכריע של הפרויקטים בהם שימשה סולאיר ישראל כקבלן EPC עבור צדדים שלישיים כבר הושלמו, ועם זאת ייתכן כי בעתיד תוסיף החברה לשמש כקבלן לפרויקטים בתחום הפעילות בישראל.

פעילות כקבלן EPC

מטבע הדברים, תנאי הסכמי ה-EPC בהם התקשרה סולאיר ישראל (והחל ממועד העברת הפעילות המועברת לחברה- החברה עצמה) אינם זהים, ואולם מרבית תנאי ההסכמים האמורים דומים במהותם, והם יפורטו להלן:

א. החברה מעמידה למזמין העבודה שירותי תכנון, רכש והקמה מלאים של פרויקטים פוטו-וולטאיים בהיקפים שנקבעים בין הצדדים, על בסיס Turn-key, אשר בסיומם תעביר החברה למזמין את הפרויקט. ככלל, תמורת ההסכם (לרוב מחיר קבוע הנקבע מראש עבור מלוא עבודות התכנון, הרכש, והקמת הפרויקט), משולמת לחברה בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם בקשר עם התקדמות עבודות ההקמה והחיבור של הפרויקט.

ב. החברה אחראית לרכישת הציוד הנדרש לשם הקמת הפרויקט ועל תיאום הפעולות הנדרשות לשם הקמת הפרויקט.

ג. בנוסף לשירותי הבניה, וכתנאי למסירת הפרויקט והשלמת תמורתו, נדרשת החברה כקבלן EPC לבצע מספר פעולות, שעיקרן השלמת מבחני הוכחת ביצוע טכניים לפרויקט, חיבור לרשת החשמל וקבלת הרישיונות הדרושים לפעילות הפרויקט בהתאם לאסדרה הרלבנטית.

ד. הסכמי ה-EPC כוללים בין היתר הוראות ביחס לדרישות הטכניות והמקצועיות להקמת הפרויקט והציוד שיפעל בו, למועדי התקדמות העבודה (כאשר אי עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו גוררת סנקציות כלפי החברה – החל מקנסות ועד לביטול ההסכם), מתן השירותים והמסירה, לתקופות האחראיות שהתחייב אליהן הקבלן ביחס לעבודה ולציוד שישופק.

ה. בנוסף לאחריות כאמור לעיל, מעמידה החברה לטובת המזמינים ערבויות ביצוע וערבויות טיב, וזאת בחריג המצוין בסעיף 6.7.2.1.1 לעיל ביחס לפרויקט הגגות.

ו. החברה מתחייבת במסגרת הסכמי ה-EPC לעמוד ברף מינימאלי של ביצועי מערכת לתקופת האחראיות, ולשפות את המזמין בתקופה האמורה בגין ביצועי החסר של המערכת בפועל בהשוואה להספק המובטח, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, המוגבל לחלק מסוים מתמורת ההסכם.

ז. ההסכמים כוללים לרוב הוראות בדבר הטלת אחראיות על החברה בגין נזקים לרכוש, למזמין ולצדדים שלישיים כתוצאה ממתן שירותי ה-EPC, הוראות בדבר שיפוי בעל הפרויקט מצד החברה, והוראות בדבר חובת החברה לבטח עצמה בגין נזקים כאמור.

ח. יצוין כי השירותים המועמדים על ידי החברה מבוצעים בפועל באמצעות קבלני משנה (כגון, מהנדסים, אדריכלים, קבלני הקמה), עימם מתקשרת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.7.16 להלן.

פעילות כקבלן תפעול ותחזוקה

במקביל לחתימה על הסכמי ה-EPC, מתקשרת סולאיר ישראל (והחל ממועד העברת הפעילות המועברת לחברה- החברה עצמה), בדרך כלל, עם המזמינים בפרויקטים, בהסכמי תפעול ותחזוקה (Operation and Maintenance) (להלן: "הסכם התפעול והתחזוקה" או "הסכם O&M"), אשר נכנסים לתוקף במועד מסירת הפרויקטים למזמינים.

מטבע הדברים, תנאי הסכמי ה-O&M שנחתמים עם המזמינים אינם זהים, ואולם מרבית תנאי ההסכמים האמורים דומים במהותם, והם יפורטו להלן:

א. ההסכמים הינם לתקופה בת כ-20 שנה, ובמסגרתם מעמידה החברה שירותי תפעול ותחזוקה למערכות הסולאריות (וזאת בשים לב לאחריות המורחבת בגין פאנלים, ממירים ומערכת קונסטרוקציה שמעניק היצרן, כמפורט לעיל).

ב. החברה מתחייבת לעמוד ברף המובטח של ביצועי מערכת למשך תקופת העמדת השירותים מכוח ההסכם, וכן לשפות את המזמין בגין ביצועי החסר של המערכת בפועל בהשוואה לרף המובטח בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, המוגבל לחלק יחסי מתמורת ההסכם (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם).

ג. החברה נדרשת להתקשר בפוליסות ביטוח הכוללות ביטוח אחריות מקצועית, אחריות מעבידים, וחבות צד שלישי.

ד. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיימו במקרה של הפרה על ידי הצד השני (בכפוף לתקופת ריפוי של 30 ימים). בנוסף, המזמין רשאי לסיים את ההסכם בכל עת באמצעות הודעה מוקדמת של 90 ימים.

ה. השירותים המועמדים על ידי החברה במסגרת ההסכם מבוצעים בפועל באמצעות קבלני משנה המתמחים בעבודות תפעול ותחזוקה של מתקנים פוטו-וולטאיים, עימם מתקשרת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.7.16 להלן.

יובהר כי מרבית הסכמי ה-EPC וה-O&M שבוצעו על ידי הקבוצה בתקופת התשקיף אינם נכללים בפעילות המועברת לחברה במסגרת הסכם הפיצול, וכי ההכנסות מהסכמי ה-EPC והסכמי ה-O&M אשר יועברו לחברה במסגרת הפעילות המועברת מניבים הכנסות בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

6.7.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

משק החשמל בישראל הפך בשנים האחרונות ממשק ריכוזי של יצרן חשמל בלעדי ומרכזי בשליטת המדינה (חח"י), למשק תחרותי, הכולל מגוון יצרנים.

כאמור לעיל, במהלך השנים האחרונות פועלות הרשויות בישראל באופן אינטנסיבי להגדלת כמויות החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת, ובעיקר מאנרגיה פוטו-וולטאית, באמצעות הקלות ברגולציה, הגדלת המכסות להקמת מתקנים מבוססי אנרגיה מתחדשת וכיוצא"ב.

בהתאם למגמות המפורטות לעיל, במהלך השנים האחרונות החלה החברה, בהדרגה, להקטין את פעילותה בתחום הקבלני כקבלן EPC עבור צדדים שלישיים, ולמקדה במודל היזמי של התחום הפוטו-וולטאי. בהתאמה חל גידול משמעותי בפרוטפוליו הפרויקטים בהפעלה מסחרית שבבעלות חברות הקבוצה, ובצבר הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה, פיתוח וייזום.

באשר לשיעורי הרווחיות בתחום, השנים האחרונות מאופיינות, מחד, בהפחתה מדורגת של התמריצים ליזמים ובירידה בתעריפי החשמל, אך מאידך, גם בירידה משמעותית בעלויות הקמת המתקנים הפוטו-וולטאיים, בין היתר בשל כניסת יצרנים נוספים לתחום, פיתוחים טכנולוגיים ועוד. בנסיבות אלו, להערכת החברה, לא יחול שינוי משמעותי בשיעורי רווחיות הפרויקטים. יודגש, כי הערכות החברה בדבר רווחיות תחום הפעילות הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובפרט כי לא יחול שינוי מהותי בשיעורי הירידה בתעריפי החשמל לעומת שיעור הירידה בעלויות הקמת המערכות.

6.7.4. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

א. לפירוט בדבר התפתחות הטכנולוגיה והשפעתה על מחירי החשמל ורווחיות התחום, ראו סעיף 6.7.3 לעיל.

ב. תפוקת החשמל ממתקנים המוקמים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית תלויה באופן ישיר ביכולת ניצול קרינת השמש. לפיכך, נדרשות טכנולוגיות משלימות למערכות אלו, על מנת שאלו יוכלו להפיק חשמל בצורה יעילה יותר, ולספק ולגבות את רשת החשמל בזמנים בהם משאבי הטבע אינם זמינים או אינם מספקים את כמות החשמל הנדרשת לרשת, כגון תחנות אגירת אנרגיה (לרבות באמצעות תחנות אגירה שאובה - לפרטים אודות פעילות החברה בתחום זה ראה סעיף 6.9.1 להלן) ותחנות כוח "פיקריות"⁴⁷, אשר יגבו את הרשת בלילות ובתקופות בהן חלה ירידה בקרינת השמש.

פיתוח טכנולוגיות משלימות כאמור ולחלופין פריצות דרך שתושגנה (ככל שתושגנה) בתחום, אשר תסייענה באגירת חשמל שיוצר על ידי המתקנים הסולארים אך לא נוצל⁴⁸, לצורך ניצול בשלב מאוחר יותר (מה שיביא לכך שניתן יהיה לסמוך על המתקנים הפוטו-וולטאים כפתרון רציף ויציב, אשר יסייעו בהזרמת החשמל לרשת בעיתות בהן ייצור האנרגיה הסולארית פוחת בקצב מהיר וכן בכל עת אחרת בה הדבר יידרש) ופריצות דרך נוספות שיביאו לכך שניתן יהיה להגדיל את היקף הייצור לשעה ולמטר, יסייעו במיצוי טוב יותר של הפוטנציאל הטמון במתקנים הסולאריים ויסייעו בהפיכתן לתחנות כוח אשר פועלות, בדומה לתחנות כוח דלקיות קונבנציונליות, לפי הביקוש לחשמל ולא על בסיס זמינות מקור האנרגיה (דבר אשר יהפוך את בנייתן לכדאית יותר מבחינה כלכלית). כמו כן, עובדת החברה על פיתוח מערכת לניהול אופטימאלי של משאבי הייצור באנרגיה מתחדשת בשילוב מערכות אגירת אנרגיה וניהול מיטבי של רשתות חשמל מבוזרות (Micro-Grid).

ג. בשנים האחרונות נעשים מאמצים רבים לפתח טכנולוגיות את רכיבי המערכות, במטרה להביא ליעול והוזלת המערכות. בכלל זאת, מושקעים מאמצים רבים בהגדלת ניצול הקולטים להפקת חשמל יעילה יותר על פני שטח קטן יותר של קולטים ובהוזלת עלויות הייצור של המערכות הפוטו-וולטאיות; בנוסף, למיטב ידיעת החברה, חברות רבות משקיעות בפיתוח מוצרים לשטיפה אוטומטית של הקולטים והמערכות. שילוב מערכות אלה, עשוי להפחית את עלויות תחזוקת המתקנים ולהגדיל את תפוקתם, במיוחד במדינות מרובות אבק כגון ישראל וספרד.

להערכת החברה, השלמת פיתוח הפתרונות הטכנולוגיים המפורטים לעיל, יקלו על הקמת מערכות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת, ובהתאם עשויות לתרום באופן משמעותי להתפתחות והתרחבות תחום הפעילות של החברה.

6.7.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

א. פרסום מכסות והליכים תחרותיים, על-ידי הרגולטור והרשויות הרלוונטיות ויכולת זכיה בהליכים אלו. הואיל ותחום ייצור החשמל כולו נשלט על ידי מכסות שמפרסם הרגולטור, מדובר בגורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות בישראל.

ב. יכולת איתור ונגישות לעתודות קרקע, גגות, בריכות או מאגרי מים, בעלי כדאיות כלכלית והיתכנות הנדסית וסביבתית, המאפשרות הקמת מערכות פוטו-וולטאיות. בהקשר זה יצויין, כי לנוכח מגבלת הקרקעות הפנויות בישראל ומגבלת רשת ההולכה, כמו גם העובדה כי לגורמים שונים קיים ידע בהקמת מערכות פוטו-וולטאיות, להערכת החברה גם גורם זה הינו גורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות בישראל.

⁴⁷ תחנות פיקריות (peaking power plants), הינן תחנות כוח המופעלות בדרך כלל מספר קצר של שעות ביום, כאשר יש חוסר התאמה בין הביקוש וההיצע הקיים בחשמל.

⁴⁸ נכון למועד זה, הפיתרון העיקרי לבעיה האמורה הינה אחסון החשמל שלא נוצל בבטריה, ואולם לאור העובדה שעלות בטריה זו הינה גבוהה, שיעור השימוש בה, בעיקר במערכות בינוניות וגדולות, הינו נמוך.

- ג. ידע, מוניטין וניסיון בתחום המאפשרים הקמת פרויקטים בסדרי גודל משמעותיים, ואשר מסייעים לתכנון נכון וכלכלי של הפרויקטים, באופן המאפשר לגורם המחזיק בהם, מחד - להיות תחרותי במכרזים המתפרסמים בתחום הפעילות, ומאידך - לוודא כי הפרויקטים יהיו רווחיים.
- ד. יכולת קידום הליכים רגולטוריים, לרבות הליכי תכנון סטטוטוריים מול גורמים שונים, כגון רשויות תכנון, משרדי ממשלה, וכדומה, באופן שלא יעכב את התקדמות הפרויקטים.
- ה. איתנות פיננסית ויכולת לגייס את המימון הנדרש, לצורך הקמת המערכות בעלות הון נמוכה.
- ו. תיאום בין הרשויות השונות וצמצום חסמים בירוקרטים - תיאום בין משרדי הממשלה, רשויות התכנון והרשויות המקומיות הרלוונטיות, אשר אישורן דרוש לצורך הקמת המערכת וחיבורה לרשת החשמל.
- ז. מקצועיות ויעילות בתחום התכנון, הרכש וההקמה של מערכות לייצור חשמל, אשר יבטיחו את השלמת הפרויקטים במועדם ויבטיחו תפוקה מירבית של חשמל בהתאם לתנאי השטח, הנתונים הטכניים, ויתר האילוצים בכל פרויקט.
- ח. יכולת עמידה בלוחות זמנים הנקבעים בהתאם לאסדרות השונות.
- ט. יכולת ניטור ובקרה, בזמן אמת, ותחזוקה שוטפת ברמה גבוהה, לשם איתור ותיקון מהיר של ליקויים ותקלות בביצועי מערכות הייצור, ולשם ביצוע אופטימיזציה של הייצור במשך תקופת התפעול.

6.7.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה

- א. זכיה במכרזים המפורסמים במסגרת תחום הפעילות.
- ב. יכולת איתור וזיהוי מקרקעין המתאימים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, בשים לב למכלול האילוצים והתנאים הרגולטוריים, התכנוניים וההנדסיים, והתקשרות יעילה ומושכלת בהסכמי שימוש, שכירות או חכירה בקשר לשטחי מקרקעין, גגות, בריכות או מאגרים עליהם מבקשת החברה להקים מערכות פוטו-וולטאיות.
- ג. יכולת מימון פעילות הייזום לאורך תקופת פיתוח הפרויקט, אשר יכולה להתפרס על פני מספר שנים ולצורך השקעות גבוהות (הנוגעות לבדיקת התאמת המקרקעין לצורכי הפרויקט והשמתם התכנונית וההנדסית) בתנאי חוסר וודאות לגבי מימוש הפרויקט.
- ד. העמדת המימון וההון הנדרשים להקמה (בין מכוח הוראות הדין ובין מכוח דרישות הבנק המממן).
- ה. הכרה ומומחיות בהוראות הרגולטוריות השונות החלות על תחום הפעילות ויכולת עמידה בהן, בלוחות זמנים המאפשרים בניית תוכנית עסקית ותחרותית לצורך השלמת כל התהליכים התכנוניים והרגולטוריים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט באופן מהיר ויעיל, התמודדות וזכיה בהליכים תחרותיים בתעריף מובטח.
- ו. זמינות רשת החשמל המנוהלת על-ידי חח"י - יכולת חיבור המערכת לרשת החשמל.
- ז. לגבי מערכות שהפעלתן כפופה לקבלת רישיון - עמידה בתנאי הרישיון, כגון העדר עבר פלילי, הוכחת יכולת העמדת הון עצמי וכיוצא"ב.

חסמי יציאה

- א. התחייבויות החברה מכוח הסכמי השימוש מול בעלי האתרים, גופי מימון ושותפים לפעילות. כן יצוין כי בכובעה בתחום הקבלני כקבלן כ-EPC, החברה מעמידה ערבות טיב לתקופה בת כ-3 שנים הנמנית החל ממועד הפעלה המסחרית של המתקן, שבמהלכה החברה אינה רשאית להעביר את אחריותה מכוח תפקידה זה.

ב. ביחס להסכמי השימוש בהם מתקשרת החברה – חילוט ערבויות שהעמידה החברה לקיום התחייבויותיה על פי הסכמי השימוש.

ג. ביחס לפרויקטים המוקמים במסגרת הליכים תחרותיים - חילוט ערבויות עקב אי-השלמת הקמת המערכת.

ד. לגבי מכירת הזכויות במערכת - עמידת רוכש השליטה בפרויקטים בתנאי הסף הרגולטוריים שנקבעו לענין זה (לרבות יכולת כלכלית, היעדר עבר פלילי, ניסיון, מגבלות העברת החזקות מכוח חוק הגבלים עסקיים ודינים נוספים, הסכמי שכירות, הסכמי מימון, הסכמי שיתוף פעולה וכיוצ"ב).

6.7.7. תחליפים למוצרי הפעילות והשינויים החלים בהם

המקורות התחליפיים העיקריים לייצור חשמל ממתקנים פוטו-וולטאים מתבססים על דלקים פוסיליים, כגון גז טבעי, פחם, מזוט וסולר, וכן במידה מסוימת על אנרגיה גרעינית. מקורות אלה לעיתים הינם זולים יותר מאנרגיה מתחדשת (אם כי לרוב מתקיים המצב ההפוך), אולם החיסרון שלהם הינו הזיהום הסביבתי והיקף פליטת גזי החממה כתוצאה מהשימוש בהם (דלקים) וכן הסיכון הסביבתי שעלול להיגרם מתקלות בעת השימוש בהם. יתרונות נוספים של מתקני האנרגיות המתחדשות ביחס לתחנות כוח קונבנציונליות הינם עלות ומורכבות הרכבה נמוכה יותר וכן קלות תפעולם. מנגד, ניתן לייצר חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות רק בשעות היום (אם כי קיימים פתרונות לאגירת האנרגיה).

יצוין כי איתור הגז הטבעי בישראל אמנם הפחית במידה מסוימת את הצורך המידי בהוספת מכסות למקורות ייצור מתחדשים וצפוי להוזיל את מחיר ייצור החשמל הקונבנציונאלי, אך בטווח הארוך קיים עדיין צורך ברור בגיוון תמהיל מקורות האנרגיה והצורך לעמוד ביעדים שהציבה ממשלת ישראל.

בנוסף לתחליפים שתוארו לעיל, אנרגיה מתחדשת כוללת, בין היתר, אנרגיית רוח, אנרגיה תרמו סולארית, ביו-מסה, ביו-גז, אנרגיה הידרו-אלקטרית ואנרגיה גאו-תרמית. כל סוגי האנרגיה המתחדשת האמורים, מהווים גם הם תחליפים לתחום הפעילות של החברה. ואולם, להערכת החברה הטכנולוגיה הפוטו-וולטאית בישראל הינה זולה מהחלופות האחרות, פשוטה יותר מבחינה רגולטורית וזמינה יותר. מאידך, הקמתה דורשת שטחים בהיקף נרחב מאלה שדורשות הטכנולוגיות האחרות.

6.7.8. מוצרים ושירותים

כמפורט לעיל, פעילות החברה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל מתמקדת נכון למועד התשקיף, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאיות, ומכירת החשמל המיוצר במערכות אלו לחח"י או לבעלי הקרקע עליו מוקמת המערכת, בהתאם לאסדרות השונות שפורטו בסעיף 6.7.2.1.3 לעיל.

בשים לב לסוגי והיקפי הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה וייזום מתקדמים בישראל, להערכת החברה, בשנים הבאות צפוי לחול גידול משמעותי בהיקף הכנסות של חברות הקבוצה מהפעילות היזמית בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל.

הערכות החברה אודות הגידול בהכנסות חברות הקבוצה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינו בשליטתן הבלעדית של חברות הקבוצה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס למועדי הקמת המערכות השונות, ועלויות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון: עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין /או באסדרות, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב.

6.7.9. פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פילוח הכנסות (תקבולי) החברה בישראל, לשנים 2018 ו- 2019 וליום 30 ביוני 2020⁽¹⁾, פרופורמה, בהנחת העברת הפעילות המועברת לחברה (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

% מהכנסות החברה	2018	% מהכנסות החברה	2019	% מהכנסות החברה	30.6.2020	
0%	--	4%	139	18%	651	ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר תעריפי
66%	1,275	58%	1,831	43%	1,563	ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטון ⁽²⁾ ⁽³⁾
34%	669	38%	1,185	38%	1,385	מתן שירותים
100%	1,944	100%	3,155	100%	3,599	סה"כ הכנסות

(1) ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך שנת הפעילות - הטבלה כוללת תוצאות בפועל בלבד, החל ממועדי הפעלה השונים ועד תום השנה הקלנדרית. לתוצאותיהן הצפויות של מערכות החברה בהפעלה מסחרית לשנת פעילות מלאה ראו סעיף 6.7.2.1.4 לעיל.

(2) הכנסות החברה כוללות התאמות המשקפות, בין היתר, את חלק החברה בהכנסות תאגידי הפרויקטים השונים, בהתאם לשיעורי ההחזקה של החברה בפרויקט בכל אחד מהם.

(3) נתוני "ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטון" כוללים, לשנת 2019 וליום 30 ביוני 2020, הכנסות מפרויקט לוד של החברה, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 ביוני 2020, הסתכמו לסך של 145 אלפי ש"ח ו-590 אלפי ש"ח, בהתאמה. על אף האמור, במסגרת דוחותיה הכספיים פרופורמה של החברה לתקופות האמורות, החברה לא מכירה מהכנסה מייצור חשמל מפרויקט לוד, אלא מהכנסות מתחזוקה והקמה כחלק מתחולת IFRIC 12, וזאת כאמור בביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2019.

6.7.10. פרויקטים עיקריים של הקבוצה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל

כאמור לעיל, למועד התשקיף, חברות הקבוצה מחזיקות בכ-80 מערכות פוטו-וולטאיות בהפעלה מסחרית. בשים לב למספר המערכות ופיזורן, אף אחת מהמערכות בהפעלה מסחרית אינה עולה לכדי "פרויקט מהותי"⁴⁹.

להלן יפורטו נתוני הפעילות העיקריים של הפרויקט המהותי ביותר של החברה בישראל, המצוי לקראת הקמה, וכן של הפרויקט המהותי ביותר בייזום של החברה בישראל:

שם פרויקט	הספק (מגה וואט)	שיעור החזקה (%)	סטטוס ייזום	מצב סטטוטרי	מועד סגירה פיננסית ⁽¹⁾	עלות הקמה צפויה (באלפי ש"ח)	עלויות שהושקעו עד למועד התשקיף (באלפי ש"ח)	צפי הכנסה שנתית (באלפי ש"ח)	תעריף צפוי בפרויקט
פניציה	7.5	100%	לקראת הקמה	מוכן לבניה	נובמבר 2020	21,000	1,817	2,882	0.2261
שקיעת אנרגיה	עד 120	100%	ייזום	התחלת פיתוח	-	350,000	-	28,500	0.14

⁴⁹ פרויקט מהותי הינו פרויקט אשר עונה על אחד המבחנים הבאים: (1) הסכום בו הוא מוצג בדוחות תאגיד הפרויקט, כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה של החברה באותו תאגיד (בשרשור), מהווה 5% או יותר מסך כל נכסי החברה, בנטרול שערוכים; או (2) הכנסות תאגיד הפרויקט מהפרויקט בדוחותיו הכספיים, כשהן מוכפלות בשיעור החזקה של החברה באותו תאגיד (בשרשור), מהוות 5% מסך כל הכנסות החברה, לפי חלקה.

החברה החלה בייזום פרויקט פניציה בשנת 2015. בשנת 2018 חתמה החברה הסכם שכירות עם "פניציה תעשיות זכויות שטוחה בע"מ" (להלן: "המשכירה"). במסגרת ההסכם, הפרויקט היה אמור לקום תחת אסדרת מונה נטו. עם זאת, בעקבות עיכובים בתהליך רישוי הפרויקט, הפסקת פעילות הייצור של מפעל פניציה וכן סיום אסדרת מונה נטו, פג תוקפו של הסכם השכירות, ובמסגרת הסגירה הפיננסית שנערכה עם חברת ביטוח בישראל, כמפורט בסעיף 6.14.6.2 לתשקיף הוא נכלל תחת האסדרה המפורטת בסעיף 6.7.2.1.3.4 לעיל. לאור האמור, חתמו סול נטו פניציה (להלן: "השוכרת") והמשכירה ביום 25 בנובמבר 2020 על הסכם שכירות חדש, במסגרתו הוסכם בין היתר כדלקמן:

- א. במסגרת ההסכם, תשכור השוכרת מהמשכירה שטחי גגות בשטח כולל של כ-45,000 מ"ר, המצויים באזור תעשייה ציפורית שבגליל וזאת בכפוף לקבלת מכתבי החרגה מתאימים מאת הבנקים שהעמידו מימון למשכירה ביחס למושכר (נכון למועד זה, טרם התקבלו מכתבי החרגה האמורים ואולם החברה מעריכה כי מדובר באישורים סטנדרטיים שיתקבלו בתקופה הקרובה);
- ב. ההסכם יעמוד בתוקף עד לתום 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה במושכר;
- ג. נכון למועד זה, קיים במושכר היתר בניה למתקן בהספק של 5 מגה וואט ואולם החברה תפעל לשינוי כך שיתיר בניה למתקן בהספק של כ-7.5 מגה וואט (עם זאת יודגש כי המדובר במידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה בשליטת החברה);
- ד. תמורת השכירות שתשולם למשכירה מחד, ותמורת החשמל שייוצר במערכת שתשולם לשוכרת (לרבות בגין חשמל שיימכר לחח"י), מנגד, תשולמנה בהתאם לעקרונות מקובלים בהתקשרויות דומות, תוך הבטחת דמי שכירות מינימאליים למשכירה, שגובהם יקבע בהתאם להספק המתקן.
- ה. בתום תקופת ההסכם תהא למשכירה הזכות להעביר את המתקן לבעלותה, ללא כל תמורה. בנוסף, למשכירה נתונה האופציה לרכוש את המתקן החל מתום 48 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית ועד חלוף 3 חודשים ממועד זה (להלן: "תום תקופת האופציה"), בתמורה לתשלום אשר יחושב כדלקמן: סך העלויות הראשוניות לתיקון גג המבנה וכן עלויות בהן נשאה השוכרת בשטח גג שלא בוצעו בו עבודות ראשוניות כאמור, שלא בשל נזק שנגרם על ידי השוכרת, וזאת עד למועד מימוש האופציה, בתוספת סך של 2,480 ש"ח לכל קילו וואט הספק מותקן בפועל, בניכוי דגרידציה בשיעור של מחצית האחוז לשנה מתוך סך זה [וזאת בכפוף לאפשרות כי המחיר האמור יותאם (למעלה או למטה) כנגזרת מתפוקת המתקן בפועל (לעומת תפוקת המתקן המתוכננת) והתעריף המובטח]. בנוסף נקבע, כי מכירת המתקן ו/או זכויות השוכרת מכוח ההסכם תהא כפופה להענקת זכות סירוב ראשונה למשכירה.
- ו. כן מסדיר ההסכם סוגיות רבות נוספות המקובלות בהסכמים מעין אלו, ובכלל זה לוחות זמנים בהם התחייבה השוכרת לעמוד לצורך קידום פיתוח והקמת המתקן; אירועים שבהתקיימתם תהא לצדדים להסכם זכות לבטלו, ובכלל אלה אם עבודות הקמת המתקן (לרבות עבודות לתיקון הגג) לא יחלו עד ליום 15 בינואר 2021 או אם לא התקבל אישור מוכנות לסנכרון עד ליום 31 באוגוסט 2021 (בחריגים שנקבעו לכך בהסכם); סעיפי אחריות ושיפוי מקובלים; העמדת ערבות בנקאית המבטיחה את התחייבות השוכרת על פי ההסכם; וכן זכותה של המשכירה לרכוש את המתקן היה וההסכם יבוטל על ידי מי מהצדדים, בתנאים שנקבעו, וסנקציות כספיות שיוטלו על השוכרת מקום בו לא תפנה את המתקן, בנסיבות כאמור, בלוחות הזמנים שנקבעו.

פרויקט זה הינו פרויקט סולארי המיועד לקום על גבי קרקע של מושב בדרום הארץ (להלן: "המושב"). הפרויקט, ככל ויוקם, עתיד להיות בהיקף של כ-120 מגה וואט, אשר עתיד להיות מחולק למתקן של 30 מגה וואט אשר יתחבר לרשת החלוקה ומתקן של כ-90 מגה וואט שיתחבר לרשת ההולכה. להלן תיאור עיקרי מערך ההתקשרויות הרלבנטיות בקשר עם פרויקט זה:

הסכם האופציה המקורי

- א. בהתאם להסכם האופציה המקורי שנחתם ביום 18 בפברואר 2020 בין צד ג' (להלן: "היזם") לבין המושב, ניתנה ליזם אופציה להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטח של 1,000-250 דונם לתקופה שלא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים. האופציה, אם תמומש, תמומש על ידי שותפות מוגבלת, אשר תחזיק במתקן ואשר בה יחזיקו היזם והמושב 74%-26% מהזכויות, בהתאמה, ואשר השותף הכללי בה יהיה היזם (להלן: "השותפות").
- ב. בהתאם להסכם האופציה, התקופה שנקבעה להקמת המתקן הינה 36 חודשים החל ממועד חתימת ההסכם (להלן: "תקופת האופציה"), אשר תהא ניתנת להארכה ב-3 תקופות נוספות בנות שנה כל אחת מקום בו לא עלה בידי היזם להשלים את הקמת המתקן הסולארי מסיבות שאינן תלויות בו בתקופת האופציה, בכפוף לעמידת היזם באבני הדרך שנקבעו בהסכם.
- ג. היה ולא יתקבלו ככל האישורים הנדרשים להקמת המתקן או היה והאופציה לא תמומש עד למועד האחרון שנקבע לכך, יבוטל הסכם האופציה ואולם סכומים ששולמו עד למועד מועד למושב והוצאות שהוציא היזם עד לאותו מועד בקשר עם פיתוח הפרויקט לא יוחזרו לו.

ד. בתמורה לקבלת האופציה, ישלם היזם למושב דמי רצינות, אשר גובהם עשוי לגדול אם השטח שיאושר לבנית המתקן יהיה גדול מ-250 דונם, וכן בגין כל שנת אופציה. בנוסף, ככל ותמומש האופציה, ישולמו למושב דמי שכירות בסכומים שהוסכמו ביחס לשטח שיושכר אך לא פחות מדמי שכירות עבור 250 דונם.

הסבת האופציה לחברה

א. ביום 27 באוקטובר 2020 נחתם הסכם בין היזם לסולפריקט 12 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "**חברת הבת**" ו-"**הסכם ההסבה**"), בהתאמה, במסגרתו הוסבו זכויות והתחייבויות היזם מכוח הסכם האופציה לחברת הבת.

ב. בתמורה להסבה האמורה, תשיב חברת הבת לזים חלק מההוצאות שהוציא בגין הפרויקט לרבות דמי רצינות חלקיים ששולמו על ידו עד לאותו מועד. בנוסף לסכומים האמורים ולנשיאת חברת הבת (לרבות באמצעות השותפות) ביתר התשלומים המתחייבים מכוח הסכם האופציה, תשלם חברת הבת לזים דמי רצינות נוספים בגין תקופת האופציה (שסכומם אינו מהותי ביחס לעלויות הפרויקט) וזאת כל עוד לא מומשה וכן דמי ייזום לאורך כל תקופת הפרויקט, בסכומים שעשויים (כתלות בהיקפו הסופי של הפרויקט) להסתכם לסכומים מהותיים.

ג. כן קובע ההסכם סנקציות שונות מקום בו חברת הבת הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם ההסבה, כאשר בכלל זה קובע ההסכם כי איחור העולה על 30 ימים בקיום התחייבויות חברת הבת על פי הסכם ההסבה יהווה הפרה יסודית שלו, כאשר במקרה כאמור תעמוד לזים הזכות לבטל את הסכם ההסבה מבלי שבמקרה זה יושבו לחברת הבת סכומים כלשהם ששולמו על ידה עד לאותו מועד למושב ו/או לזים.

ד. יצוין כי סולאיר ישראל ערבה להתחייבויות חברת הבת על פי הסכם ההסבה, וכי עם השלמת הסכם הפיצול תיכנס החברה בנעלי סולאיר ישראל לענין ערבות זו.

ה. יובהר כי היה וחברת הבת תממש את האופציה, מימון השותפות יעשה בדרך של העמדת הלוואות בעלים לשותפות על ידי חברת הבת בלבד, אשר תפרע מכספי הפרויקט.

הערכות החברה אודות הספק, עלויות הקמה צפויות, צפי הכנסות, ותעריף צפוי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשות אינה ודאית ואינן בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניות החברה ביחס למערכות ומאפייניהן. הפרויקטים האמורים והערכות החברה לגביהם עלולים שלא להתממש כלל או להתממש באופן שונה מזה המוערך על ידי החברה כיום וזאת בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי בגיוס המימון הדרוש לבנית פרויקט שקיעת אנרגיה; אי התקיימות התנאים שבהתקיימותם מותנית כניסתו לתוקף של הסכם השכירות בפרויקט פניציה או התקיימות התנאים המפסיקים שנקבעו לו; אי עמידת הצדדים בתנאי הסכמי השכירות; עיכובים בקבלת ההיתרים הנדרשים לבנית הפרויקטים (לרבות עקב הצורך לשינוי יעוד הקרקע בפרויקט שקיעת אנרגיה); שינוי בעלויות ההקמה החזויות כיום, לרבות בגין הוצאות בלתי-צפויות או שינויים בשערי מט"ח או שינויים בשערי ריבית; אי פרסום ו/או אי זכיה במכסות הנדרשות במסגרת אסדרה רלבנטית; היעדר מקום פנוי ברשת החשמל; עיכובים בהקמה; שינויים בהוראות הדין; ליקויים במערכות; שינויים במזג האוויר; המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.7.11. לקוחות

6.7.11.1 כללי

למועד התשקיף, הלקוחה העיקרית של החברה בתחום הפעילות בישראל הינה עיריית רמלה (להלן בסעיף זה: "**המזמין**"). בהתאם לתנאי ההתקשרות עימה, אשר נחתמה בחודש פברואר 2016, הקימה החברה עבור המזמין מתקני ייצור בהספק מותקן (DC) כולל של כ-1.6 מגה-וואט. החברה משלמת למזמין דמי שכירות שנתיים קבועים. תחזוקת המתקן נעשית על ידי החברה, באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, והחשמל המיוצר על ידי מתקני הייצור נצרך על ידי המזמין, אשר משלם בגינו לחברה תשלום בגובה תעריפי חח"י⁵⁰. ההתקשרות הינה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חיבור כל אחד מתקני הייצור לחברת החשמל.

⁵⁰ במסגרת ההסכם נקבע כי המזמין ישלם לחברה תשלום חודשי קבוע בסך של 4,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) עבור כל יחידת הספק בהיקף של 55 קילו-וואט שמתקן בפועל. התשלום כאמור יותאם לכמות החשמל שנצרכה בפועל באמצעות מנגנון התחשבות שנתי שנקבע בהסכם, הכולל עדכון התמורה הכוללת ביחס לתעריפי החשמל של חברת חשמל (ככל שאלו יועדכו בשיעור העולה על 5%).

בסוף תקופת השימוש תפרק החברה את מתקני הייצור על חשבונה. כן מסדיר ההסכם את אפשרות המזמין להגביה את המבנים עליהם יוקמו המתקנים, כאשר במקרה זה יפורקו המתקנים ויוטקנו מחדש על המבנה המוגבה בתמורה לסכומים שהוסכמו בין הצדדים.

החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 90 ימים ובכפוף לתשלום פיצוי מוסכם למזמין בגובה דמי שימוש שנתיים לתקופה של שנתיים. במקרה כאמור תועבר הבעלות במתקן למזמין.

המזמין יהיה רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 120 ימים, בשל צורך בשינוי מהותי במבנה ו/או הריסת המבנה עליו מוקמת המערכת לפני תום תקופת השימוש. במקרה כאמור ישלם המזמין לחברה את מלוא החוב של החברה לבנק המלווה המיוחס לפרויקט זה, בתוספת עלויות פירעון מידי, החזר הון עצמי שהעמידה החברה עבור הפרויקט וחוב בקשר עם התחייבויות כלפי צדדים שלישיים, בתוספת עלויות סילוק המערכת מהגג.

הכנסות החברה (פרופורמה) מעיריית רמלה בתקופה בת 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, בשנת 2019 ובשנת 2018 הסתכמו לסך של כ- 757 אלפי ש"ח, כ-1,298 אלפי ש"ח וכ-1,256 אלפי ש"ח, בהתאמה והיוו כ-18%, כ-31% וכ-30% בהתאמה, מכלל הכנסות החברה במאוחד.

6.7.11.2 אופן ההתקשרות עם חח"י

עם סיום הקמת פרויקט הגגות, הלקוחה העיקרית של החברה בתחום הפעילות בישראל צפויה להיות חח"י, אשר בהתאם לתנאי האסדרות הרלוונטיות, מתקשרת עם תאגידי הקבוצה בהסכמים ארוכי טווח (בין 20 ל-25 שנה). ההתקשרות עם חח"י הינה מכוח הסכם גנרי הרלוונטי לאותה אסדרה, בהתאם לתעריפים שנקבעו על-ידי רשות החשמל במסגרת האסדרה הרלוונטית, וביחס לפרויקטים מכוח אסדרת הליכים תחרותיים, בהתאם לתעריף שנקבע או ייקבע בהליך התחרותי הרלוונטי.

ההתקשרות עם חח"י בהסכם למכירת החשמל, מוסדרת באמות מידה למשק החשמל, ונקבעת על-ידי רשות החשמל והאסדרות הרלוונטיות שמפרסמת רשות החשמל מכוח אמות המידה. ההתקשרות מבוצעת מכוח הסכם המכונה 'הסכם לרכישת חשמל' (Power Purchase Agreement). מדובר בחוזה אחיד, החל על כל יצרני החשמל לפי סוגי האסדרות השונות, לפיו, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בהסכם, חח"י תרכוש את החשמל המיוצר על-ידי יצרן החשמל. ההסכם כאמור מחייב את חח"י לרכוש את מלוא האנרגיה המיוצרת (או מלוא האנרגיה שסוכם שתימכר לחח"י), במשך התקופה המוגדרת באסדרה ובתעריף שנקבע בהליך תחרותי או בעת קבלת האישור התעריפי מאת רשות החשמל, לפי העניין. מנגד, היצרן נדרש לשלם לחח"י תשלום קבוע או משתנה כתלות בייצור החשמל בגין עלויות גיבוי, איזון, שימוש ברשת החשמל, איבודי אנרגיה תפעולית, צריכת חשמל, קריאת מונה וכיוצ"ב. חח"י רשאית להשהות את רכישת החשמל לתקופה מסויימת בהתקיימות תנאים המוגדרים בהסכם, וכן רשאית לבטל את ההסכם במקרים שיפורטו להלן.

ההסכם כולל, בין היתר, הוראות בדבר עמידת המערכת בדרישות טכניות, עובר לחיבור לרשת החשמל, וכן הוראות בדבר תפעול, תחזוקה ותיקון של המתקן על-ידי היצרן בכל עת במשך תקופת ההסכם. הצדדים רשאים להמחות את ההסכם, והיצרן רשאי לשעבד את ההסכם לטובת מימון הקמת והפעלת מתקן הייצור, בכפוף למתן הודעה לחח"י.

בהסכם הרכישה מתחייב היצרן לערוך את כל הביטוחים הנדרשים על-פי תקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובות בעל רישיון), התשנ"ז-1997, שעיקרם ביטוחי חבות לכיסוי אחריות בעל הרישיון על-פי כל דין, ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות בעל הרישיון כלפי עובדיו, וביטוח לנכסים, לרכוש, לציוד ולמלאי של בעל הרישיון שמשמש אותו בפעילות.

חח"י רשאית לסיים את ההסכם, עובר לסיום תקופת ההסכם, בחלוף 60 ימים⁵¹ ממועד התקיימות אחד מהתנאים שלהלן: אי תשלום של חוב לחח"י (בכפוף לתקופת ריפוי של 30 ימים); אי עמידה בדרישות הדין בכל הקשור לאופן ההפעלה והתחזוקה של מתקן הייצור באופן המקיים סכנה בטיחותית לאדם ולמערכת ולרשת החשמל; ירידה בהספק המותקן של המתקן ב-50% לתקופה רצופה של שנה החל מהשנה השלישית לפעולת היצרן; ביטול הרישיון של היצרן; וכל הפרה נוספת

⁵¹ עד חלוף תקופת 60 הימים, תהיה רשאית חח"י להשהות את רכישת החשמל ו/או מתן שירותים נלווים.

שתוגדר על ידי רשות החשמל כהפרה יסודית של עסקת הרכישה. בנוסף, ההסכם יבוא לידי סיום במידה ותחול מניעה על פי דין לרכישת החשמל על ידי חח"י.

6.7.12. שיווק והפצה

פעילות השיווק של הקבוצה כוללת בעיקר פיתוח עסקי ומתמקדת בהתקשרות בהסכמים עם בעלי שטחים, גגות או מאגרים פנויים, להקמת מערכות פוטו-וולטאיות.

הפעילות האמורה מבוצעת הן באמצעות עובדי הקבוצה והן באמצעות מתווכים המסייעים באיתור קרקעות. לחברה אין תלות מהותית באחד מערוצי השיווק שלה, ולא צפויה עלות מהותית כתוצאה מהחלפה או הוספה של ערוץ שיווק בישראל.

6.7.13. תחרות

התחום הפוטו-וולטאי הינו תחום תחרותי מאוד, בעיקר בשל העובדה שהשחקנים בשוק הישראלי מתמודדים על מכסות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות (במסגרת הליכים תחרותיים או מכוח אסדרות תעריפיות), מקום פנוי ברשת החשמל, וקרקעות פנויות.

בנוסף, לאור העובדה שאי-עמידה בלוחות הזמנים להגעה להפעלה מסחרית, עלולה לגרום לחילוט ערבויות ההקמה ולבסוף גם לביטול הזכייה בהליך התחרותי, התחרות באה לידי ביטוי גם ביכולת לעמוד בכלל התנאים הנדרשים לעמידה בהפעלה מסחרית, ובכלל זאת התקשרות עם קבלני הקמה, השגת מימון להקמת המתקן, קבלת היתרי בניה ואישורים סטטוטוריים נוספים, זכייה בהגרלה לפתיחת תיקי חיבור וכיוצ"ב.

למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף פועלים בישראל בתחום הפוטו-וולטאי כ-10 גופים הפועלים כזימי פרויקטים ובעליהם (חלק מגופים אלו פועלים גם כ-EPC), אשר מאופיינים בחוסן פיננסי משמעותי. מבין הגופים האמורים ניתן למנות את EDF-Renewables ישראל, שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אנרגיקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, מנורה מבטחים אנרגיה בע"מ, משק אנרגיה אגש"ח, סולגרין בע"מ וקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ.

בשים לב לכמות החשמל המיוצרת בישראל במתקנים פוטו-וולטאיים בכלל, ובכמות החשמל המיוצרת על-ידי חברות הקבוצה, להערכת החברה נכון למועד התשקיף, חלקן של חברות הקבוצה (פרופורמה) בתחום הפעילות אינו מהותי.

להערכת החברה, יתרונותיה העיקריים אשר מסייעים לה בהתמודדות עם התחרות בתחום הינם כדלקמן: א. ניסיון רב השנים של מנהליה בייזום, תכנון והתקנת מערכות פוטו-וולטאיות בהיקפים גדולים; ב. צבר גדול של פרויקטים בשלבי פיתוח מוקדמים ומתקדמים על מנת להבטיח יציבות צבר פרויקטים עתידי; ג. קשרים ענפים בשווקים בהם פעילה החברה באירופה לרבות שותפויות אסטרטגיות עם גורמים מקומיים; ד. גישה נרחבת לפרויקטים בספרד ואיטליה בשלבי פיתוח ראשוניים, המאפשרת לחברה פוטנציאל צמיחה נרחב, תוך שמירה על עלויות ייזום נמוכות; ה. ידע הנדסי מורחב בתחום המאפשר ניצול מיטבי של המערכות; ו. שותפות עם גופים המנהלים הקמה בספרד ואיטליה אשר מאפשרים לחברה לצמצם את עלויות הניהול בהקמת הפרויקטים בחו"ל ולשמור על עלויות הקמה נמוכות ביחס למתחרים; ז. קשרים עם גורמים מובילים בתחום האנרגיה המתחדשת; ח. ידע ונסיון נרחב בהשגת מימון בנקאי איכותי לפרויקטים בתחום הפעילות, בארץ ובאירופה.

באשר לגורמים השליליים שעלולים לפגוע במעמדה התחרותי של החברה, להערכת החברה, העובדה שפעילות הייזום בתחום כפופה לרגולציה משמעותית (קבלת אישורים ממוסדות תכנון, קיומן של אסדרות ומכסות וכיוצ"ב), וליכולת חיבור לרשת החשמל (עליה מתמודדים מתחרים נוספים), עלולה לפגוע ביכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים המקודמים על-ידיה - הן בשל מגבלות תכנוניות, הן בשל מיצוי האסדרות והמכסות על-ידי יתר החברות בשוק, ובעיקר בשל חוסר יכולת לחבר את הפרויקטים לרשת החשמל. בנוסף, בחלוף הזמן הולכים ומתמעטים האתרים הפוטנציאליים בהם ניתן להקים מערכות פוטו וולטאיות בישראל, מה שעלול להקשות על הגדלת צבר הפרויקטים העתידיים לכדי צבר מהותי.

6.7.14. עונתיות

מטבע הדברים, יכולתן של המערכות הפוטו-וולטאיות לייצר חשמל, תלויה במידה רבה ברמת קרינת השמש ובתנאי הטמפרטורה, הרוח והלחץ האטמוספרי בהם נמצאים הקולטים הסולאריים. כתוצאה משינויים החלים בגורמים אלו לאורך השנה, ישנה שונות מסוימת בתפוקות המערכות בין חודשי השנה. כך, בישראל, חודשי החורף מאופיינים בתפוקה נמוכה יותר ביחס ליתר חודשי השנה, כאשר ככלל, בחודשים מאי עד ספטמבר תפוקת המערכות גבוהה יותר ובנוסף, תעריף החשמל גבוה יותר ברבעון השלישי. עם זאת, בשל תנאי ההתקשרויות בהן התקשרה הקבוצה עד כה, נכון למועד זה אין שוני מהותי בהכנסות החברה בין תקופות השנה השונות].

6.7.15. כושר ייצור

לעניין כושר הייצור של החברה בתחום הפעילות בישראל, ראו סעיף 6.7.2.1.4 לעיל.

להערכת החברה, במהלך שנת 2021, צפויות מערכות נוספות להיכנס להפעלה מסחרית בהיקף של כ-72.5 מגה-וואט (כאשר חלק החברה בהם כ-65 מגה). על רקע זה, מעריכה החברה כי הכנסות המערכות בהפעלה מסחרית מאמצע 2021 והלאה צפויות לגדול באופן מהותי ביחס להכנסותיה מהן (פרופורמה) בשנים 2018, 2019 ובמחצית הראשונה של שנת 2020.

יודגש כי הערכות החברה בדבר כושר הייצור עקב כניסת מערכות להפעלה מסחרית הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה, והן מבוססות על תוכניות החברה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכות, ועלויות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינוי בעלויות הקמת המערכת, עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין ו/או באסדרות, ליקויים בלתי צפויים במערכות, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, שינויים בהיקפי צריכת החשמל על ידי הצרכנים, שינויים בשיעורי המס, עמידת בעלי הקרקע בהתחייבויות הסכמי השימוש, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו, וכיו"ב וכן התממשות של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

6.7.16. חומרי גלם, ציוד וספקים

כללי

הציוד העיקרי המשמש את חברות הקבוצה בתחום הפעילות כולל פאנלים סולאריים, תשתית התקנה של הפאנלים (קונסטרוקציה), ממירים, כבלים, מחברים, ארונות חשמל ומוני ייצור. ככלל, חברות הקבוצה אינן נוהגות להחזיק מלאי ציוד וחומרים, ורכישת הציוד מהספקים מבוצעת לצורך פרויקטים, בהתאם לחומרים ולכמויות הנדרשות לכל פרויקט.

חברות הקבוצה מקפידות לרכוש רכיבים למערכות הפוטו-וולטאיות מספקים מובילים, בעלי ניסיון ומוניטין רב בתחום הפוטו-וולטאי. רכישת הציוד העיקרי מבוצעת, בעיקר, מהספקים שלהלן:

יצרני פאנלים - Hanwha Group (דרום קוריאה), JINKO (סין), JA SOLAR (סין), Trina (סין), First Solar (ארה"ב).

יצרני ממירים - HUAWEI (סין), SMA (גרמניה), Kaco newenergy (גרמניה), SolarEdge (ישראל).

תשתיות התקנה של הפאנלים (קונסטרוקציה) - מבוצעת ממספר יצרנים בישראל.

בנוסף, חברות הקבוצה מתקשרות עם קבלני משנה להכנת תוכניות, תשריטים, מסמכים סביבתיים והידרולוגים, בקשות להיתר בניה וכיוצ"ב, וכן לביצוע עבודות פינוי, איטום, חיזוק גגות ומבנים, התקנת הקונסטרוקציה, הפאנלים, הממירים, הכבלים, לוחות החשמל, חיבור וחיווט תקשורת וחשמל, ניקיון, טיפול שוטף של המערכות וכיוצ"ב.

להערכת החברה, בשל ריבוי החברות בעולם המייצרות רכיבים למערכות פוטו-וולטאיות, שהינן בעלות יכולות טכניות דומות ליצרנים מהם רוכשת החברה את הרכיבים כאמור, ובשל הניסיון של החברה בהקמת מערכות פוטו-וולטאיות, אין לה תלות ביצרן כלשהו.

תנאי התקשרויות עם ספקים, מתווכים וקבלני משנה

להלן עיקרי תנאי ההתקשרות עם ספקי חומרי הגלם וקבלני המשנה:

ספקי פאנלים וממירים - הרכישות מבוצעות מכוח הסכמי מסגרת או על בסיס פרויקטאלי, במטבע דולר או אירו, כאשר התשלום מורכב ממוקדמה, לרוב בשיעור של עד 10% מהתמורה, והיתרה משולמת בהתאם להסכמות בין הצדדים, לרוב בתוך תקופה של 60 ימים ממועד משיכת הצידוד. תקופת האחריות הניתנת על-ידי ספקי הפאנלים לפגמים במוצר הינה, בדרך כלל, לתקופה של 10 שנים למוצר. בנוסף, ניתנת אחריות לכך שתפוקת הפאנלים לא תפחת ביותר מערך מסוים (לרוב כ-0.6%) לכל שנה, עד לתום 25 שנים ממועד מסירת הפאנלים, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בכתב האחריות. תקופת האחריות המקובלת ביחס לממירים הינה, לרוב, 5 שנים, עם אפשרויות הרחבה ל-10, 15 ו-20 שנה. בהקשר זה יצויין, כי אחריות יצרני הפאנלים והממירים כאמור, אינה מכסה את מלוא התחייבות החברה ומלוא הסיכונים הכרוכים בהפעלת המערכות המותקנות בפרויקטים השונים (הן בהיבט של סכום הנזק, הן בהיבט של תקופת האחריות והן בהיבט של התנאים לאחריות). יצויין, כי באשר לתקופת אחריות הממירים - לאור הפער בין תקופת אחריות הממירים לתקופת פעילות המערכות, חברות הקבוצה נוהגות לשמור קרן לחידוש ציוד, המיועדת לשמש, בבוא היום, למימון החלפת הממירים.

לצורך צמצום החשיפה בגין שינוי בשער השי"ח לעומת מטבע התשלום בעסקאות המבוצעות במט"ח, החברה מבצעת, מעת לעת, עסקאות הגנה. למועד התשקיף לחברה עסקאות Forward בסך של כ-10,000 אלפי אירו, אשר שוויין ההוגן מוערך בכ-200 אלף ש"ח.

מתווכים - החברה פועלת באמצעות מתווכים לאיתור אתרים פוטנציאליים להשכרה לצורך הקמת מתקנים לייצור חשמל. עמלות התיווך משולמות בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים (לרוב, התקשרות בהסכם מסחרי עם בעל הקרקע, קבלת אישור כניסה למכסה, קבלת היתרים נדרשים לצורך הקמת המערכת וחיבורה לחשמל, ותחילת הקמת הפרויקט בפועל). לרוב, חלק מעמלת התיווך משולם לאחר התקיימות התנאים המוקדמים, והיתרה משולמת עם חיבור המתקן לרשת החשמל. התמורה מחושבת כנגזרת של הספק המערכת המותקנת בפועל. יצויין כי הסכמי התיווך עליהם חתמה סולאיר ישראל ואשר נוגעים לשותפות סולאיר-החברה הציבורית לא יכללו במסגרת הפעילות המועברת וייוותרו באחריות סולאיר ישראל.

קבלני משנה – כאמור לעיל, עבודות ההקמה והתחזוקה אינן מבוצעות על ידי החברה במישרין, אלא באמצעות קבלני משנה. מרבית ההתקשרויות עם קבלני המשנה נקבעות על בסיס פאושלי (lump sum) בתמורה לסכום קבוע. ההסכמים כוללים, לרוב, הוראות בדבר פירוט העבודה נשוא ההסכם ואופן ביצועה, לוחות זמנים ואבני דרך, התמורה ותנאי תשלומה (בין שוטף לשוטף + 60 ימים), אחריות הקבלן לעמידה בהוראות הדין (בנוגע להעסקת עובדים, בטיחות וגהות בעבודה וכיוצ"ב), אחריות הקבלן לנזקים שיגרמו במהלך ביצוע העבודות והתחייבותו לשיפוי בגין נזק כאמור, התחייבות הקבלן לעריכת ביטוחים מסוגים ובגבולות אחריות כמפורט בהסכמים, וכן התחייבות לבדק ואחריות לתקופות של בין 18 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית ל-10 שנים, כתלות בסוג העבודה.

ספקים וקבלני משנה עיקריים

להלן רשימת הספקים וקבלני המשנה שהיקף הזמנות הרכש שבוצעו מהם מאת חברות הקבוצה, להספקת ציוד וחומרים ולביצוע עבודות במחצית הראשונה של שנת 2020 ובשנת 2019, היווה מעל 5% מכלל הזמנות הרכש של חברות הקבוצה בתקופות הנ"ל:

שם הספק	סוג הרכש	היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו במחצית הראשונה של שנת 2020	היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2019	צורת ההתקשרות
ספק א'	פאנלים	15%	14%	ראה סעיף זה לעיל לענין אופן התקשרות
ספק ב'	פאנלים	5%	9%	לרכישת פאנלים ואופן התקשרות עם קבלני משנה
ספק ג'	קבלן משנה	5%	5%	
ספק ד'	קבלן משנה	6%	3%	

6.8 תחום הפעילות של ייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בספרד

6.8.1 פעילות החברה בתחום הפעילות

למועד התשקיף עוסקת החברה בייזום שני פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית בספרד הנמצאים בשלב פיתוח מתקדם: (א) פרויקט להקמת מערכת פוטו-וולטאית בעיר אלצ'ה, בהיקף של כ-50 מגה-וואט (להלן: "פרויקט אלצ'ה"), הניתן להרחבה (בכפוף לאמור להלן) בעד 300 מגה-וואט נוספים; (ב) פרויקט להקמת מערכת פוטו-וולטאית בהספק של 50 מגה-וואט במחוז סרגוסה (להלן: "פרויקט אליזרסאן"), הניתן להרחבה (בכפוף לאמור להלן) של 50 מגה-וואט נוספים.

הפעילות בספרד מבוצעת על ידי החברה ביחד עם Himin Solar S.L, חברה ספרדית שלמיטב ידיעת החברה הינה בשליטת מר לואיז לופז מרטינו (להלן "חימין סולאר" או "השותף המקומי"), המתמחה בפיתוח פרויקטים בספרד בתחום הפוטו-וולטאי.

לפרטים אודות מזכרי הבנות שמכוחם בוחנת החברה מספר פרויקטים נוספים בתחום הפוטו-וולטאי בספרד, בהיקף כולל של כ-155 מגה-וואט, ראה סעיף 6.20 לתשקיף.

6.8.1.1 תיאור כללי של הפרויקטים

א. פרויקט אלצ'ה

פרויקט אלצ'ה הינו פרויקט להקמת מערכת לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בהספק של כ-50 מגה וואט, הממוקם ליד העיר אלצ'ה בספרד. נכון למועד התשקיף, הפרויקט בעל פוטנציאל הרחבה של עד 300 מגה-וואט נוספים (להלן: "יכולת ההרחבה הפוטנציאלית") כאשר לצורך כך יידרשו, בין היתר, הרחבה של היקף הסכם השכירות הקיים מול בעל הקרקע, קבלת ההיתרים הנדרשים בקשר עם ההרחבה האמורה וגיוס מימון מתאים, כך שאין כל וודאות כי ההרחבה האמורה תבוצע בפועל.

סטטוס הפרויקט ומועד הקמה צפוי

נכון למועד התשקיף, התקשרה חברת הפרויקט - Himin Investment 2, S.L. (להלן: חימין השקעות 2), אשר מאוגדת לפי הדין הספרדי, ואשר נכון למועד זה, 51% מהונה מוחזקים על ידי סול נטו 1 שותפות מוגבלת שבשליטת החברה (להלן: "סול נטו 1")⁵² ואילו 49% מהונה מוחזקים על ידי חימין סולאר (כהגדרתה סעיף 6.8.1 לעיל), בהסכם לשכירת מקרקעי הפרויקט, שפרטיו יובאו להלן.

נכון למועד התשקיף, מרבית האישורים הנדרשים לצורך תחילת העבודות ההקמה של פרויקט אלצ'ה התקבלו בידי החברה, ובכלל זאת סקר סביבתי, היתר בנייה, אישורי מעבר בשטחים ציבוריים סמוכים ועוד. החברה פועלת לקבלת יתר האישורים הנדרשים לצורך תחילת העבודות והקמת הפרויקט, ובכלל זה אישור חיבור לרשת, כאשר לצורך קבלתו על החברה להעמיד ערבות בנקאית בסך של כ-2 מיליון אירו לטובת חברת חלוקת החשמל המקומית. בנוסף, לצורך הקמת הפרויקט פועלת החברה להתקשרות בהסכם PPA, וכן תידרש החברה להתקשר בהסכם למימון הפרויקט.

החברה צופה כי עבודות ההקמה בפרויקט יחלו בחציון השני של שנת 2021, וכי המערכת צפויה להגיע להפעלה מסחרית עד שנה ממועד תחילת ההקמה. עם זאת יודגש כי המדובר במידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית בהתקשרות החברה בהסכמים המוזכרים בסיפא הפסקה שלעיל וכן בהסכמים עם קבלני משנה וספקי ציוד בתנאים ובמועדים החזויים על ידי החברה נכון למועד התשקיף; בהימצאות מקום פנוי ברשת החשמל המקומית ובעמידה ביתר הדרישות הרגולטוריות הנדרשות לצורך החיבור לרשת; בכך שבניית

⁵² סול נטו 1 שותפות מוגבלת הינה שותפות מוגבלת שעם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, השותף המוגבל בה יהיה החברה, והשותף הכללי בה הינה סולאר נט מטרנינג בע"מ, אשר תהא בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "סול נטו 1"). סול נטו 1 רכשה את ההחזקות בחימין השקעות 2 מסולאר ישראל על פי הסכם מיום 25 ביוני 2018. כן יובהר כי עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, סולאר ישראל היתה אמורה להחזיק ב-5.1% מהזכויות בפרויקט אלצ'ה (והלכה למעשה - ב-10% מהזכויות של סול נטו 1 בחימין השקעות 2) ואולם בעקבות הסיכום אליו הגיעו סול נטו 1 וסולאר ישראל, בסמוך לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, תרכוש סול נטו 1 מסולאר ישראל את זכויותיה בפרויקט אלצ'ה, כך שסול נטו 1 תמשיך להחזיק ב-51% ממניות חימין השקעות 2 (ובעקיפין, ב-51% מהזכויות בפרויקט אלצ'ה). לפרטים נוספים בענין זה ראה סעיף 6.8.1.1 זה להלן.

הפרויקט לא תתעכב מכל סיבה שהיא ושיתקבלו כלל אישורי ההפעלה הנדרשים בתום הקמת הפרויקט; ובאי התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

ההחזקות בפרויקט

כאמור לעיל, מיד בסמוך לאחר ההנפקה נשוא תשקיף זה, תחזיק החברה (באמצעות סול נטו 1) ב-51% ממניותיה של חימין השקעות 2, היוזמת את פרויקט אלציה (לענין עליית החברה מהחזקה של 45.9% בהון המניות של חימין השקעות 2 ל-51% מהון המניות של חימין השקעות 2 ראה להלן). ההחזקות האמורות בחימין השקעות 2 נרכשו בראשית 2018 מחימין סולאר (שכאמור לעיל, נותרה להחזיק ב-49% מהון המניות של חימין השקעות 2), וזאת בתמורה לסך של 1.5 מיליון אירו, כאשר נכון למועד התשקיף שולם סך של 1.3 מיליון אירו מתוך התמורה האמורה ויתרת הסכום, בסך של 200 אלפי אירו, תשולם לחימין סולאר על ידי סול נטו 1 במועד חיבור פרויקט אלציה לרשת החשמל.

בהתאם להסכם שנחתם ביום 14 בפברואר 2018 בין חימין סולאר לסולאר ישראל (ואשר הזכויות בו תוסבנה לחברה במסגרת הסכם הפיצול), שמכוחו בוצעה עסקת רכישת ההחזקות (51%) בחימין השקעות 2, נקבע כי חימין סולאר תהיה אחראית, על חשבונה, על השגת מלוא האישורים והרישיונות הנדרשים לצורך הבאת הפרויקט לסטטוס של מוכנות לבנייה (-Ready to-build), ואילו סולאר ישראל תהא אחראית על ארגון המימון לפרויקט (ואולם כל צד ישא לפי חלקו בהון העצמי אשר ידרש לצורך העמדת מימון לפרויקט) ועל הפקדת ערבות בנקאית בסך של 2 מיליון אירו לצורך אישור החיבור לרשת. לאחר השגת סגירה פיננסית, הצדדים יבצעו יחדיו את כל הפעולות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל. חלוקת התפקידים בין הצדדים וכן אחריותם לנשיאה בהוצאות הפרויקט (לרבות בגין מימוש יכולת ההרחבה הפוטנציאלית) תעשה בהתאם לעקרונות שנקבעו בהסכם, כאשר חברה משותפת אשר שיעור החזקות הצדדים בה יהיו זהות להחזקות הצדדים בחימין השקעות 2, צפויה לשמש כקבלן ה-EPC של הפרויקט.

יצוין כי הדירקטור היחיד שמונה נכון למועד התשקיף לדירקטוריון חברת חימין השקעות 2, הינו נציגה של חימין סולאר, ואולם בהתאם להוראות הדין הספרדי, לחברה עומדת הזכות למנות את רוב הדירקטורים בחימין השקעות 2 והחברה פועלת בימים אלה למנות את מר אלון שגב (מנכ"ל החברה) כדירקטור נוסף בחימין השקעות 2. בנוסף יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בהתאם להוראות הדין הספרדי, העברת מניות חימין השקעות 2 כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של חימין השקעות 2 וכן כפופה לזכות סירוב המוקנית ליתר בעלי המניות בחימין השקעות 2 ולחימין השקעות 2 עצמה, ובנוסף מוקנית לבעלי המניות זכות מצרנות. לבסוף יצוין כי החלטות באסיפה הכללית מתקבלות ברוב רגיל (ובלבד שהשתתפו באסיפה בעלי מניות המחזיקים ב-33.3% מהון חימין השקעות 2), למעט: (1) נושאי הגדלת/הפחתת הון ותיקון תקנון, אשר יאושרו על ידי בעלי מניות המחזיקים בלפחות 50% מהון חימין השקעות 2; (2) נושאים דוג' מתן אישור לדירקטורים לעסוק באופן אישי בתחום פעילות החברה, ביטול/הגבלת זכות המצרנות, שינוי מבנה, העברת כלל נכסי חימין השקעות 2 והתחייבויותיה וגריעת בעלי מניות במקרה של הפרת חובותיהם כלפי החברה (או, היה והם מכהנים כדירקטורים בחברה- במקרה של תחרות בחברה או שניתן פס"ד חלוט מכוחו עליהם לשפות את חימין השקעות 2), אשר יאושרו על ידי בעלי מניות המחזיקים בלפחות 66.6% מהון חימין השקעות 2.

בהתאם להוראות הדין הספרדי, היות ולחימין השקעות 2 הון עצמי שלילי, על בעלי מניותיה לנקוט בפעולות לצורך הגדלת הונה העצמי (או לחלופין להצביע בעד פירוקה), כאשר היה ולא עשו כן, על הדירקטוריון של חימין השקעות 2 לפנות לבית המשפט, תוך חודשיים מהמועד בו הובא לידיעתו הגרעון בהונה העצמי של אותה חברה, ולבקש את פירוקה. יצוין בענין זה כי בכוונת בעלי המניות בחימין השקעות 2 לפעול בתקופה הקרובה לצורך ריפוי סוגית ההון העצמי האמורה, ככל הנראה על דרך העמדת הלוואת בעלים שתועמד על ידי החברה (באמצעות סול נטו 1) כהלוואה נחותה לחימין השקעות 2.

עליה לשליטה בפרויקט אלצ'ה

בחודש ינואר 2018 התקשרה סולאיר ישראל בהסכם הלוואה (בו בוצעו בשלבים מאוחרים יותר מספר תיקונים) (להלן ביחד: "מסמכי המימון") עם קוגיטו קפיטל שותף כללי בע"מ ותאגידים נוספים הנמנים על קבוצת קוגיטו (להלן ביחד: "קוגיטו"), אשר שימש את סולאיר ישראל בין היתר לצורך רכישת 51% מהמניות בחברת חימין השקעות 2, היוזמת כאמור את פרויקט אלצ'ה.

מכוח הסכמי המימון האמורים, ניתנו לקוגיטו אופציות שונות, לרבות אופציות לרכישת מניות בסולאיר ישראל, אשר מרביתן בוטלו בחודש אוקטובר 2019, לאור פרעון מרבית התחייבות סולאיר ישראל כלפי קוגיטו. עם זאת, ליום 30 בספטמבר 2020 נותרו בתוקף אופציות נוספות שהוקנו לקוגיטו על ידי סולאיר ישראל, אשר העניקו לקוגיטו את הזכות לרכוש מסולאיר ישראל ללא תמורה מניות המהוות 5.1% מהונה של חימין השקעות 2 (קרי, 10% מהחזקותיה של סול נטו 1 בחימין השקעות 2), לרבות האפשרות למכרן בחזרה לסולאיר ישראל וכן את הזכות לקבל חלק מהכנסות סולאיר ישראל מפרויקט אלצ'ה (להלן ביחד: "האופציות לזכויות בפרויקט אלצ'ה"). לאור מתן האופציות האמורות, במסגרת הסכם הפיצול שנחתם בין החברה וסולאיר ישראל (לפרטים ראה סעיף 6.2.1 לעיל) סוכם כי אופציות אלו ומחויבויות סולאיר ישראל מכוחן יכללו בנכסים המוחרגים (כהגדרת המונח לעיל) והם לא יועברו לחברה במסגרת הפעילות המועברת, כך שלחברה יועברו מניות המהוות, בשרשור, 45.9% מהון חימין השקעות 2 בלבד.

על אף האמור לעיל, בעקבות הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 15 באוקטובר 2020, בחודש דצמבר 2020 שולם לקוגיטו סך של 7 מיליון ש"ח על ידי סולאיר ישראל ובנוסף פרעה סולאיר ישראל את יתרת התחייבויותיה כלפי קוגיטו, וכנגד כך בוטלו האופציות לזכויות בפרויקט אלצ'ה (כהגדרתן לעיל) שהוקנו לקוגיטו (וכן בוטלו כלל הבטחונות שהועמדו לקוגיטו, לרבות ערבות שהועמדה על ידי בני הזוג פאולה ואלון שגב, בעלי השליטה בחברה), כך שנכון למועד פרסום התשקיף קוגיטו אינה מחזיקה בזכויות כלשהן בפרויקט אלצ'ה ואילו סולאיר ישראל מחזיקה בזכות לקבל 5.1% ממניות חימין השקעות 2. עם זאת, בין סול נטו 1 וסולאיר ישראל סוכם, כי מיד עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול והשלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, תשלם סול נטו 1 לסולאיר ישראל סך של 4.08 מיליון ש"ח ובתמורה לכך תוותר סולאיר ישראל על זכויותיה לקבלת 5.1% ממניות חימין השקעות 2, כך שסול נטו 1 (שבשליטה מלאה של החברה) תמשיך להחזיק ב-51% מהון המניות של חימין השקעות 2, היוזמת את פרויקט אלצ'ה.

הסכם חכירת מקרקעי פרויקט אלצ'ה

כאמור לעיל, חימין השקעות 2 התקשרה ביום 6 באוקטובר 2020 בהסכם לשכירת מקרקעין עליהם אמור להיבנות הפרויקט. בהתאם לאמור בהסכם, תשכור חימין השקעות 2 מבעל הקרקע קרקע בשטח של 80 הקטר (800 דונם) במחוז אלצ'ה, כאשר השטח המושכר יוגדל עד לשטח הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ובלבד שגודלו לא יעלה על 105 הקטר. ההסכם יבוא לידי סיום בחלוף 19 שנים ו-4 חודשים ממועד חתימתו או בחלוף 18 שנים ממועד חיבור הפרויקט לרשת, לפי המוקדם (להלן: "תקופת ההסכם"). בתום תקופת ההסכם, ההסכם יוארך באופן אוטומטי בתקופות בנות 5 שנים כל אחת, כל עוד לא הודיע מי מהצדדים, 6 חודשים מראש לפחות, על סיום ההסכם. הזכות להודיע על אי הארכת ההסכם, ביחס לתקופת ההארכה הראשונה בלבד, עומדת לחימין השקעות 2 בלבד.

דמי השכירות ישולמו באופן הבא: החל ממועד ההסכם ועד לתום 16 חודשים ממועד ההסכם או עד למועד חיבור הפרויקט לרשת, לפי המוקדם מביניהם (המועד המוקדם מביניהם יקרא להלן "המועד הקובע") - כ-1,000 אירו להקטר לשנה; החל מהמועד הקובע, דמי השכירות יעמדו על 2,000 אירו להקטר לשנה. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הספרדי באופן לגביו הוסכם ויועלו מדי שנה ב- 2.5%.

כן מעגן ההסכם את הסכמות הצדדים ביחס למקדמות שישולמו, בטחונות שיועמדו על ידי חימין השקעות 2, אפשרות חימין השקעות 2 לפרוע במקום המשכיר את חובו לבנק שהעמיד לו מימון כנגד קיזוז דמי השכירות ועילות מקובלות לביטול ההסכם על ידי המשכיר (בהתאם לאמור בהסכם, לחימין השקעות 2 אין אפשרות להפסיקו לאחר שנכנס לתוקף).

כאמור בסעיף זה לעיל, לנוכח השלב בו מצוי פרויקט אלצה, למועד התשקיף, אין וודאות בדבר הוצאתו לפועל של הפרויקט. ככל שהחברה לא תצליח להוציא לפועל את הפרויקט, עיקר החשיפה שלה תהיה מחיקת הסכומים שהושקעו (ויושקעו) עד לאותו מועד.

ב. פרויקט אליזרסאן

פרויקט אליזרסאן הינו פרויקט להקמת מערכת לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בהספק של 50 מגה וואט, הממוקם במחוז סרגוסה בספרד (להלן: "אליזרסאן 1"). הפרויקט הינה בעל פוטנציאל הרחבה לפרויקט של 50 מגה וואט נוספים (להלן: "אליזרסאן 2"; אליזרסאן 1 ואליזרסאן 2 יקראו להלן ביחד: "פרויקט אליזרסאן").

סטטוס פרויקט אליזרסאן 1 ומועד הקמה צפוי

נכון למועד התשקיף, התקשרה חברת אליזרסאן (כהגדרתה להלן) בהסכם לשכירת מקרקעי פרויקט אליזרסאן 1.

נכון למועד התשקיף, האישורים הנדרשים לצורך תחילת עבודות ההקמה של פרויקט אליזרסאן 1 התקבלו בידי החברה, ובכלל זאת סקר סביבתי, היתר בנייה, אישור אדמיניסטרטיבי ממשד האנרגיה המקומי (autorización administrativa previ), רישיון בנייה ממשד האנרגיה המקומי (autorización administrativa de construcción), אישורי מעבר בשטחים ציבוריים ואישור חיבור לרשת⁵³, והחלו העבודות בשטח הפרויקט. ככל והחברה לא תקים את פרויקט אליזרסאן 1 ותקבל אישור הפעלה מסחרית עד לחודש יוני 2025, יפקע אישור החיבור לרשת. יצוין כי במסגרת כלל האישורים שהתקבלו לפרויקט לא נדרשה החברה להעמיד ערבות בנקאית כלשהי בקשר עם הפרויקט, אולם ככל ודרישה כאמור תוצג לחברה בעתיד, סכומה צפוי לעמוד על כ-2 מליון אירו.

נכון למועד התשקיף, התקשרה אליזרסאן בהסכם מימון בכיר ומימון ביניים (מזנין) עם הבנק האוסטרי למימון הקמת פרויקט אליזרסאן 1, כמפורט בסעיף 6.14.6.3 להלן. בנוסף, נכון למועד התשקיף נחתמו הסכמי EPC ו-O&M מכוחם Energy Intersol SL (ש-51% מהונה מוחזק על ידי סול נטו 1 שבבעלות החברה, ו-49% מהונה מוחזק על ידי חימין סולאר) (להלן: "אנרגי אינטרסול") משמשת כקבלן ההקמה וקבלן התפעול ותחזוקה של הפרויקט, כאשר החברה ערבה כלפי הבנק האוסטרי להתחייבויותיה של אנרגי אינטרסול מכוח ההסכמים האמורים. בנוסף יצוין כי ביום 10 בינואר 2021 התקשרה סולאיר ישראל בהסכם עם אנרגי אינטרסול, בהסכם לפיו תעמיד סולאיר ישראל לאנרגי אינטרסול קו אשראי בסכום של 10 מיליון אירו, לצורך מימון עלויות הקמת הפרויקט. מועד הפרעון של כל הלוואה שתיטול אנרגי אינטרסול תחת קו האשראי יהא 24 חודשים ממועד משיכת הלוואה, ואולם מועד זה יוארך באופן אוטומטי לתקופות בנות 6 חודשים, ובלבד שהצדדים לא ביטלו במשותף את ההסכם. במועד הפרעון האחרון של כל משיכה, תשלם אינטרסול את קרן המשיכה בתוספת ריבית שנתית של 8%. עם השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, יומחו לחברה מלוא הזכויות וההתחייבויות של סולאיר ישראל מכוח ההסכם.

החברה צופה כי מועד הפעלה המסחרית של פרויקט אליזרסאן 1 יחול עד לתום הרבעון השני של שנת 2021. המידע האמור הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית בהשלמת עבודות ההקמה במועדים החזויים לכך על ידי החברה; ביצוע עבודות חיבור המתקן על ידי החברות המוסמכות לכך, לרבות חברת החשמל האזורית בספרד, במועדים הנחזים על ידי החברה; קיום הוראות הרישיונות והאישורים שהתקבלו עד כה לפרויקט; אי גידול משמעותי בעלויות הצפויות לבניית הפרויקט; אי שינוי מהותי בתעריפי החשמל השוררים בספרד, אשר יפגע בכדאיות הפרויקט; ואי התקיימות אירועי כוח עליון.

⁵³ בהקשר זה יצוין כי אליזרסאן התקשרה עם חברת חלוקת החשמל המקומית שהינה ממונה על רשת החשמל באזור הפרויקט ואחראית על חיבור מתקני חשמל לרשת החשמל, בהסכם לביצוע עבודות החיבור כאמור. היקף ההסכם הינו כ-500 אלף אירו, מתוכו שולם עד למועד התשקיף סך של כ-300 אלף אירו.

החזקות בפרויקט אליזרסאן 1

זכויות החברה בפרויקט אליזרסאן 1 מוחזקות על ידי Alizarsun, S.L.U. (להלן: "אליזרסאן"), חברה זרה המאוגדת תחת הדין הספרדי, אשר נכון למועד התשקיף מחזיקה בזכויות בפרויקט אליזרסאן 1, ואשר החברה צפויה להחזיק בה בשרשור, בסמוך לאחר השלמת הפעילות המועברת, בכ-71.3% מהזכויות. נכון למועד התשקיף, החברה בוחנת הקמה של פרויקט נוסף בצמוד לפרויקט אליזרסאן 1 – הוא פרויקט אליזרסאן 2, באמצעות Energy Intersol 5, S.L., שהחברה צפויה להחזיק בכ-43% מהזכויות בה (להלן: "אנרג'י אינטרסול 5"), כמפורט בסעיף 6.16.3 לתשקיף.

לפרטים אודות מערך ההתקשרויות במסגרתו נרכשו החזקות בפרויקט אליזרסאן 1, ההלוואות שהועמדו לחברות הקבוצה בקשר עם רכישות החזקות כאמור והתחייבויות נוספות של החברה בקשר עם הפרויקטים באליזרסאן ראה סעיף 6.16.3 לתשקיף.

יצוין כי הדירקטור היחיד שמונה נכון למועד התשקיף לדירקטוריון חברת אליזרסאן, הינו נציגה של חימין סולאר, ואולם בהתאם להוראות הדין הספרדי, לחברה עומדת הזכות למנות את רוב הדירקטורים בחברה והחברה פועלת בימים אלה למנות את מר אלון שגב (מנכ"ל החברה) כדירקטור נוסף בחברת אליזרסאן. בנוסף יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בהתאם להוראות הדין הספרדי, העברת מניות אליזרסאן כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של אליזרסאן וכן כפופה לזכות סירוב המוקנית ליתר בעלי המניות באליזרסאן ולאליזרסאן עצמה, ובנוסף מוקנית לבעלי המניות זכות מצרנות. לבסוף יצוין כי החלטות באסיפה הכללית של אליזרסאן מתקבלות בדרך המתוארת בסעיף א' לעיל ביחס לחימין השקעות 2, בשינויים המחויבים.

תיאור ההתקשרויות המהותיות בהן התקשרה הקבוצה נכון למועד התשקיף בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1

הסכם השכירות

א. ביום 21 ביולי 2020 התקשרה אליזרסאן (להלן בסעיף זה: "השוכרת") עם צדדים שלישיים בהסכם לשכירת קרקע בשטח של כ-85 הקטר (כ-850 דונם) שבתחומה מתעתדת החברה להקים את פרויקט אליזרסאן 1 (להלן: "הסכם השכירות"). דמי השכירות הינם בסך של כ-173 אלפי אירו בשנה, הם משולמים מדי רבעון וצמודים למדד.

ב. תוקף הסכם השכירות הינו 25 שנים ממועד מסירת החזקה בקרקע. השוכרת רשאית להאריך את תקופת ההסכם באופן חד צדדי לשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת (היינו, סה"כ 35 שנים). בחלוף 5 שנים מתחילת ההסכם, השוכרת תהא רשאית לבטל את ההסכם בכל עת בהודעה של 6 חודשים מראש.

ג. לשוכרת ניתנה זכות סירוב ראשונה וזכות קדימה על הקרקע, בכפוף למנגנון שנקבע בהסכם (למעט העברה מותרת לבני משפחה או יורשים של בעל הקרקע) ואולם בכל מקרה, מכירת הקרקע תעשה תוך שהרוכש יטול את ההתחייבויות בעל הקרקע לפי הסכם השכירות.

הסכם PPA

א. כלל- ביום 17 בספטמבר 2020 (להלן: "מועד ההתקשרות") התקשרו חברת אליזרסאן (להלן גם: "המוכרת") עם צד ג' העוסק בסחר בחשמל⁵⁴ (להלן: "הרוכשת") בהסכם מכר חשמל (PPA) (להלן: "ההסכם"), על פיו המוכרת תספק לרוכשת את מלוא החשמל שיופק בפרויקט אליזרסאן 1 ושבמסגרתו תייצג הרוכשת את אליזרסאן בפני כל הגורמים

⁵⁴ חברת Alpiq Holding AG (להלן: "אלפיק") הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה של שוויץ, העוסקת בייצור ומכירה של חשמל ברחבי אירופה. למיטב ידיעת החברה, אלפיק, נכון ל-31 לדצמבר 2019, מחזיקה בכ-5,230 מגה וואט של מערכות ייצור חשמל (מרביתן מתחנות כוח הידרו-אלקטריות בשוויץ) ומחזיקה כ-1,300 עובדים. לפרטים נוספים אודות אלפיק ראה אתר האינטרנט של אלפיק בכתובת <https://www.alpiq.com>.

הרגולטוריים הרלבנטיים בקשר עם מכירת השמל שייוצר (להלן: "הגופים המעוניינים" ו-"שירותי הייצוג", לפי העניין).

ב. תקופת ההסכם - ההסכם נחתם לתקופה שתחילתה במועד ההתקשרות וסיומה ביום 31 במאי 2031 (להלן: "תקופת ההסכם"). על אף האמור, רכישת השמל על פי ההסכם, הענקת שירותי הייצוג והענקת הערבויות (כהגדרתן להלן) תחל במועד בו יחובר המתקן לרשת החשמל ותחילת ייצור השמל באמצעותו (להלן: "מועד החיבור"). לעניין זה, לרוכשת תהייה הזכות לסיים את ההסכם באם מועד החיבור לא יחול עד ליום 1 בינואר 2022, ולחילופין באם החל ממועד החיבור לא יוכל המתקן לספק חשמל בהספק שנתי מינימאלי של 58.2 גיגה-וואט שעה (להלן: "ההספק השנתי" ו-"ההספק השנתי הקבוע המינימאלי", לפי העניין).

ג. עילות לביטול ההסכם - בנוסף לאמור לעיל, ההסכם כולל עילות מקובלות בגינן רשאים הצדדים לבטלו, ובכלל זה (להלן: "עילות הביטול"): (א) פתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד מי מהצדדים או כנגד נותן ערבות על פי ההסכם; (ב) במקרה בו מי מהצדדים מאבד רישיונות, היתרים או יכולות הדרושים לצורך מילוי התחייבויותיו המהותיות על פי ההסכם; (ג) נטישת הפרויקט ו/או הפסקת הפעלת המתקן על ידי המוכרת, ולחילופין מכירת המתקן ו/או כל דיספוזיציה של זכויות המוכרת במתקן⁵⁵; (ד) אירוע כוח עליון (כהגדרתו בהסכם) לתקופה העולה על 150 ימים (להלן: "אירוע כוח עליון מתמשך"); ו-(ה) הפרת התחייבויות מי מהצדדים בקשר עם הערבויות (כמפורט להלן).

ביטול ההסכם בשל התקיימות עילות הביטול (למעט עילת ביטול הנובעת מאירוע כוח עליון מתמשך), יזכה את נפגע ההפרה בתשלום פיצויים מוסכמים אשר בכל מקרה לא יפחתו מסך של 2,000 אלפי אירו (להלן: "הפיצויים המוסכמים"). הפיצויים המוסכמים יחושבו על בסיס התפוקה המוערכת של אספקת החשמל החל ממועד ביטול ההסכם ועד לתום תקופת ההסכם, כפול ההפרש שבין תמורת המחיר הקבוע (כהגדרתה להלן) ובין המחיר הקבוע אשר יכול היה נפגע ההפרה להשיג בהתקשרות במועד הביטול במסגרת עסקה חליפית דומה. יובהר כי הפיצויים המוסכמים אינם התרופה היחידה העומדת לזכות נפגע ההפרה, וכי מדובר בהערכה ראשונית של הצדדים את הנזקים אשר ייגרמו במקרה של הפרת ההסכם וביטולו.

ד. תמורת אספקת החשמל ואופן התשלום - החל ממועד החיבור ועד ליום 1 ביולי 2021 (להלן: "מועד השינוי"), תשלם הרוכשת למוכרת בגין אספקת החשמל את מחיר השוק, כפי שמפורסם על ידי ה-OMIE (בורסה החשמל הספרדית) עבור שוק החשמל הספרדי המבוטא באירו למגה-וואט לשעה (לעיל ולהלן: "מחיר השוק"). החל ממועד השינוי ועד תום תקופת ההסכם תשלם הרוכשת למוכרת: (א) בגין 70% מאספקת החשמל (להלן: "חלק המחיר הקבוע"), מחיר קבוע בסך של 33.95 אירו עבור כל מגה-וואט שעה (לעיל ולהלן: "תמורת המחיר הקבוע"); ו-(ב) בגין 30% מאספקת החשמל, מחיר השוק.

החל ממועד השינוי, תמורת המחיר הקבוע תותאם תשלום באופן שנתי ותותאם בהתקיים המקרים שלהלן (להלן: "ההתאמות"): (א) במקרה בו חלק המחיר הקבוע נמוך מההספק השנתי הקבוע המינימאלי, אזי בין הצדדים יבוצעו תשלומי איזון באופן שבו הרוכשת תשלם למוכרת את תמורת המחיר הקבוע בהתאם להספק השנתי הקבוע המינימאלי, והמוכרת תשלם לרוכשת את ההפרש בין מחיר השוק השנתי הממוצע⁵⁶ לבין המחיר הקבוע, וזאת בגין ההפרש שבין חלק המחיר הקבוע וההספק השנתי הקבוע המינימאלי; ו-(ב) במקרה בו חלק המחיר הקבוע גבוה מהספק שנתי של 67.2 גיגה-וואט שעה (להלן: "ההספק השנתי הקבוע המקסימאלי"), אזי בין הצדדים יבוצעו תשלומי איזון באופן שבו הרוכשת תשלם למוכרת את ההפרש בין מחיר השוק השנתי הממוצע לבין המחיר הקבוע בגין ההפרש בין ההספק השנתי הקבוע המקסימאלי לבין חלק המחיר הקבוע.

⁵⁵ הענקת שעבוד על זכויות המוכרת במתקן לצורך קבלת אשראי בהתאם להסכם לא תיחשב למכירה או דיספוזיציה לעניין זה.
⁵⁶ מחושב על ידי חיבור מכפלות אספקת החשמל במחיר השוק בכל שעה רלוונטית, וחלוקת התוצאה באספקת החשמל.

בנוסף לאמור, אם החל ממועד השינוי ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "תקופת הביניים"), אספקת החשמל עומדת על היקף נמוך מהספק שנתי של 28.8 גייגה-וואט (להלן: "ההספק בתקופת הביניים" ו-"ההספק המינימאלי בתקופת הביניים"), לפי העניין, תשלם המוכרת לרוכשת פיצוי שיחושב כמכפלת ההפרש בין ההספק בתקופת הביניים ובין ההספק המינימאלי בתקופת הביניים, בהפרש בין מחיר השוק הממוצע בתקופת הביניים ובין תמורת המחיר הקבוע.

יצוין כי לא ישולמו תשלומים ו/או פיצוי נוסף בגין אי עמידה בהספק השנתי הקבוע המינימאלי, וכי ההתאמות תהוונה את התרופה היחידה.

ה. שירותי הייצוג והתמורה בגינם - במסגרת שירותי הייצוג, הרוכשת תפעל בעצמה ועל חשבונה ובתיאום עם המוכרת ותעניק את כל השירותים הנדרשים לצורך ההולכה, השיווק והרישוי של אספקת החשמל ותייצגה בפני הגורמים הרגולטריים הרלבנטיים. בתמורה לשירותי הייצוג, תשלם המוכרת לרוכשת 0.7 אירו בגין כל מגה-וואט לשעה מאספקת החשמל (וזאת בכפוף לאמור בהסכם לענין זה).

ו. ערביות - לצורך הבטחת התחייבויות המוכרת בתקופת הקמת הפרויקט ועד לתום 45 ימים לאחר למועד החיבור, תעניק המוכרת לטובת הרוכשת שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, על פקדון בסך של 1,000 אלפי אירו המופקד בחשבון על שם המוכרת (להלן: "החשבון"). המוכרת התחייבה כי במהלך התקופה האמורה, היקף המזומנים בחשבון לא יפחת מסך של 1,000 אלפי אירו.

בנוסף, לצורך הבטחת התחייבויות הרוכשת על פי ההסכם, לאחר מועד החיבור תועמד ערבות לטובת המוכרת אשר תעמוד בתוקפה לתקופה של עד 45 ימים לאחר תום תקופת ההסכם (להלן: "ערבות הרוכשת"). סכום ערבות הרוכשת יעמוד על סך שלא יעלה על 6,000 אלפי אירו ולא יפחת מ-2,000 אלפי אירו, ויותאם באופן רבעוני בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

ז. כן כולל ההסכם מנגנון בוררות; חלוקת אחריות בין הצדדים בכל הנוגע להולכת החשמל מהמתקן; הסכמות ביחס להשפעת שיבושים באספקת החשמל או מחירי השוק או יכולת קליטת החשמל ברשת על התמורות להן תהיה זכאית המוכרת; ומגבלות על המחאת זכויות הצדדים מכוח ההסכם והעברת השליטה בצדדים בזמן תקופת ההסכם.

אליזרסאן 2

פרויקט אליזרסאן 2 הינו הרחבה של פרויקט אליזרסאן 1, צפוי להיבנות בסמוך אליו, והיקפו, ככל שייבנה, צפוי לעמוד על עד כ- 50 מגה וואט. בימים אלו פועלת החברה להרחבת הסכם השכירות, כך שיכלול את השטח הנדרש לטובת פרויקט אליזרסאן 2 ובמסגרת כך נחתם ביום 23 בדצמבר 2020 הסכם במסגרתו העניק הגורם שחתם עם חברת אליזרסאן על הסכם השכירות ביחס לפרויקט אליזרסאן 1, לאנרגיי אינטרסול 5 (שכאמור לעיל כ-43% מהונה אמורים להיות מוחזקים, בשרשור, בידי החברה), זכות בלעדית, שתוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2021, להתקשרות בהסכם שכירות ביחס לקרקע הסמוכה למקרקעי פרויקט אליזרסאן 1, בתנאים הדומים במהותם לאלו שנקבעו בהסכם השכירות של מקרקעי פרויקט אליזרסאן 1.

יצוין כי לאור העובדה כי שני הפרויקטים נמצאים במתחם משותף, הליך קבלת האישורים בעבור פרויקט אליזרסאן 2 צפוי להיות קצר באופן יחסי. כמו כן, תשתית הולכת החשמל והחיבור לרשת בגין אליזרסאן 2 יבוצעו דרך תשתית החיבור שתקום במסגרת אליזרסאן 1, באופן אשר עשוי להביא לחסכון מהותי בעלויות פרויקט אליזרסאן 2.

יודגש כי לאור השלב המקדמי מאוד בו מצוי פרויקט אליזרסאן 2, אין כל וודאות באשר להתממשותו.

6.8.1.2 הפרויקטים של החברה בספרד למועד התשקיף

להלן נתונים ביחס לפרויקטים שבהקמה ולקראת הקמה של החברה בספרד למועד התשקיף⁽¹⁾:

שם הפרויקט	אלצ'ה	אליזרסאן 1
הספק (במגה וואט)	50	50
שיעור החזקה (בשרשור)	51% ⁽¹⁾	71.3%
סטטוס ייזום	בפיתוח מתקדם	בהקמה
מצב סטאטוטורי	סקר סביבתי חיובי יש להגיש בקשה לנקודת חיבור לרשת החשמל	התקבלו כל האישורים הנדרשים להקמה והחלה ההקמה
מועדי מוכנות להקמה משוערים	Q3-2021	בשלב הקמה
מועדי הפעלה מסחרית חזויים	Q3-2022	Q2-2021
עלויות שהושקעו נכון ליום 30.06.2020 (באלפי אירו)	1,300	4,500
עלות כוללת צפויה (באלפי אירו)	25,000	29,000
תקופת הפעלה חזויה	23 שנים	30 שנים (נכון למועד זה התקשרה הקבוצה בהסכם PPA ל-10 שנים)
תעריף לקוט"ש	טרם נקבע	בהתאם להסכם ה-PPA הקיים: 0.034 אירו על 70% מהחשמל המיוצר, מחירי בורסת החשמל עבור יתר (30%) החשמל המיוצר
מימון	טרם נסגר	הועמד מימון בנקאי לפרויקט, לפרטים ראו סעיף 6.14.6.3 להלן.
הון עצמי נדרש לפרויקט (באלפי אירו)	טרם ידוע	כ-7,000
סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (2) (באלפי ש"ח)	15,600	13,700
סך EBITDA ו-FFO פרויקטאלי חזוי לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (3) (באלפי ש"ח)	12,100	10,200
סך FFO פרויקטאלי חזוי לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (4) (באלפי ש"ח)	9,800	7,800

(1) הנתונים הינם ביחס למערכות בבעלות תאגידי הפרויקט, ללא התחשבות בשיעור החזקה בהם. כן יצוין כי שיעור החזקה בפרויקט אלצ'ה הינו בהינתן השלמת רכישת זכויות סולאיר ישראל בפרויקט, אשר כפי שתואר לעיל, צפויה להתבצע מיד לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה.

(2) 'שנת הפעלה הראשונה המייצגת' משמע, התקופה הראשונה שבמהלכה תפעל המערכת ותייצר הכנסות בפועל במשך 12 חודשים רצופים. לרוב ההכנסות בפועל מתקבלות לראשונה מספר חודשים לאחר מועד הפעלה המסחרית.

(3) מדד ה-EBITDA מחושב כרווח גולמי (הכנסות מייצור חשמל בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה), בנטרול פחת המערכות ובהתבסס על יישום מודל רכוש קבוע.

(4) מדד ה-FFO מחושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בהתחשב בהוצאות מימון בגין הלוואות חוב בכיר ותשלומי מיסים.

המערכות המפורטות בטבלה שלעיל בדבר הספקים, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, עלויות כוללות צפויות, תקופות הפעלה חזויות ומבנה המימון וכן הערכות החברה אודות הכנסות EBITDA ו-FFO, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס בחלקו על תוכניות החברה במועד תשקיף זה, ובחלקו על תנאי התקשרויות קיימות. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מהמערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, שינויים בתעריפי החשמל שיימכר על ידי החברה בפרויקטים למול הערכותיה בנושא כיום, שינויים בעלויות ההקמה, עיכובים בהקמה, שינויים במזג האוויר, בעיות תפעוליות, הוצאות לא צפויות לרבות בגין תחזוקת ותפעול המערכות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בספרד, שינוי בדיני המס, המשך משבר הקורונה ומגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.8.2. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות

לפרטים אודות התפתחויות בשוק החשמל בספרד, ראו סעיף 6.6.2.2 לעיל.

6.8.3. גורמי הצלחה קריטיים

גורמי הצלחה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בספרד דומים במהותם לגורמי הצלחה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל. לפרטים ראו סעיף 6.7.5 לעיל.

בנוסף לאמור, נדרש קשר ישיר עם גורמי פעילות מקומיים אשר להם היכרות רחבה ורבת שנים עם הרגולציה ועם הגורמים השונים הפועלים בשוק.

כמו כן, יצוין כי בספרד ישנו קושי בקבלה של אישור חיבור לרשת. לפיכך, ניהול הפרויקטים באופן יעיל ואיתור קרקעות במקומות בהן אין עודף ייצור מהווה גורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות בספרד.

מאידך, בשונה מתחום הפעילות בישראל, זמינות הקרקעות בספרד הינה גדולה, דבר המקל על איתור קרקעות מתאימות. בנוסף, בשונה מהשוק הישראלי, החברה אינה תלויה בפרסום מכרזים ומכסות מצד חברת החשמל. מצד שני, הרגולציה המקלה מביאה להגברת התחרות ולהיצע נרחב של מערכות, באופן שעלול להוביל בעתיד לירידת תעריפים.

בנוסף, היכולת להתקשר בהסכמי PPA ארוכי טווח בתעריפים כלכליים לחברה מהווה גם כן גורם הצלחה קריטי לפעילות בתחום זה.

6.8.4. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

לפרטים ראה סעיף 6.7.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.8.5. תחליפים למערכות החשמל ושינויים החלים בהם

לפרטים אודות תחליפים למערכות הקבוצה, ראו סעיף 6.7.7 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.8.6. לקוחות

נכון למועד התשקיף, הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות טרם הגיעו לשלב של הפעלה מסחרית. יחד עם זאת, כבר בוצעה התקשרות בהסכם PPA בפרויקט אליזרסאן 1 כמפורט בסעיף 6.8.1.1 לעיל. לפרטים אודות לקוחותיה הפוטנציאליים של החברה בתחום הפעילות ראה סעיף 6.6.2.2 לעיל.

6.8.7. שיווק והפצה

פעילות הפיתוח העסקי והשיווק של הקבוצה בספרד מנוהלת על ידי החברה בשיתוף עם השותף המקומי (כהגדרתו לעיל), לו ניסיון רב שנים והיכרות ענפה עם כלל הגורמים בשוק הספרדי. בנוסף לכך, מתעתדת החברה להעסיק אנשי שיווק ופיתוח עסקי מטעמה בספרד.

6.8.8. עונתיות

נכון למועד התשקיף, הפרויקטים של החברה בספרד נמצאי בשלבי ייזום ופיתוח שונים וטרם התחילו לייצר חשמל. עם זאת, יצוין כי, ככלל, עונות השנה, שעות האור המשתנות במהלך היממה ותנאי מזג האוויר משפיעים על מערכות לייצור חשמל הנמצאות בחצי כדור"א הצפוני באופן שבו תפוקת החשמל, וכתוצאה מכך גם ההכנסות מייצור החשמל, במהלך הרבעון השני והשלישי הינן בד"כ גבוהות יותר מהרבעון הראשון והרביעי.

6.8.9. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים ראה סעיף 6.6.2.2 לתשקיף.

6.9. אחר – פעילויות נוספות המבוצעות על ידי החברה נכון למועד התשקיף

6.9.1 ייזום פרויקט ייצור סולארי ואגירת אנרגיה לרשת ההולכה

6.9.1.1 רקע כללי

כיוון שהשימוש באנרגיה המתחדשת אינו "מובטח" (למשל, בכל הנוגע למתקנים הפוטו-וולטאיים, כאשר השמש אינה זורחת), האתגר המרכזי העומד בפני תעשיית הפקת החשמל מאנרגיה מתחדשת, בדגש על מתקנים פוטו-וולטאיים או מבוססי אנרגיית רוח, הינו הפיכתה לפתרון אשר ניתן לסמוך עליו כספק קבוע, יציב, גם במקרים של תנודות במזג האוויר, ולמעשה היעד הינו ליצור תחנות כוח אשר פועלות, בדומה לתחנות כוח דלקיות קונבנציונליות, לפי הביקוש לחשמל ולא על בסיס זמינות מקור האנרגיה (דבר אשר יהפוך את בנייתן לכדאית יותר מבחינה כלכלית).

מתקני אגירה יכולים לספק פיתרון כאמור ואף לשמש כגיבוי לרשת החשמל לצורך איזון העלויות והירידות בייצור החשמל.

מתקני אגירה שאובה (שהינה הטכנולוגיה העיקרית, אך לא הבלעדית, הנבחנת על ידי החברה, כפי שיפורט להלן) כולל שני מפלסים של מאגרי מים, המחברים ביניהם בטורבינה / משאבה לצורך שאיבת מים מן המאגר המוקם במפלס התחתון למאגר המים המוקם במפלס העליון, באופן היוצר אנרגיה פוטנציאלית. בעת בה היא נדרשת לכך, מופעלת התחנה, ונפילת המים בעזרת כח הכבידה מהמאגר העליון למאגר התחתון הופכת את האנרגיה הפוטנציאלית לאנרגיה קינטית (זרימת מים), כאשר זרם המים, בדרכו למאגר התחתון, משמש להנעת טורבינות הידרואלקטריות המפעילות גנרטור המייצר חשמל ומספק אותו לרשת. בשל היתרונות הטמונים בשימוש בטכנולוגיה זו (לרבות היותה טכנולוגיה בשלה ומוכחת, עלות אגירה נמוכה לקו"ש, וכן אורך חיים ארוך משמעותית מאמצעי אגירה אלטרנטיביים), מתאפשרת אגירת אנרגיה לשעות רבות וניתן לעבוד בהספקים גבוהים מאוד. למעשה, ניתן באמצעות טכנולוגיה זו, להזרים לרשת, בתוך פרק זמן קצר של כ-12 שניות (שהינו זמן תגובה קצר מהותית מזמן התגובה של תחנות קונבנציונליות), כמות גדולה מאוד של חשמל ולדבר חשיבות רבה לייצוב רשת החשמל והענקת "רשת ביטחון" בעתות של תקלות בתחנות הכוח השונות.

בנוסף לנאמר לעיל, השימוש בטכנולוגיה זו מקטין את הדרישה לעתודה ביחידות ייצור קיטוריות (קרי, יחידות יצור חשמל מבוססות מזוט ודלקים מזהמים אחרים) ואת מספר ההתנעות והספקות של יחידות אלה וכן מקטין את השימוש בתחנות כוח בעלי נצילות נמוכה, המשמשות בעיקר לשעות שיא הצריכה.

מנגד יצוין כי על אף היתרונות הטמונים בבניית תחנת כוח כאמור, קיים בבניית חסרון המתבטא בכך שעלות ומורכבות הקמתה (שבנייתה אורכת כ-4 עד 5 שנים, החל מתחילת תכנונה ועד חיבורה לרשת) גבוהות מהותית מעלות ומורכבות הקמת תחנות כוח מבוססות אנרגיות מתחדשות אחרות, מה עוד שלעלות ההקמה הגבוהה מאוד גם מתווספות עלויות נוספות הנובעות מההתחייבויות המוטלות על היזם לשיקום נופי של מדרונות ההר, של המאגרים ושל שטחי ההתארגנות.

לאור זאת, החברה, בשיתוף יועצים בינלאומיים, בוחנת גם חלופות אגירה נוספות וזאת בין היתר כמענה ל"קול קורא" שפרסמה רשות החשמל ביום 8 ביולי 2020 ולמסמך שפרסם משרד האנרגיה בנושא האגירה בישראל בחודש אוגוסט 2020 על מנת לקבל את התייחסות הציבור לעקרונות שהרשות שוקלת לבסס עליהם את האסדרה למתקני אגירה אשר צפויים להתחבר לרשת ההולכה החשמל.

6.9.1.2 פרויקט עיט

6.9.1.2.1 החברה פועלת מזה מספר שנים ליזום בניית תחנת כוח לייצור חשמל סולארי ושימוש בטכנולוגיית אגירה שאובה (כאשר, כאמור לעיל, נבחנות על ידי החברה גם חלופות טכנולוגיות אחרות), בהר עיט שבדרום הערבה, הממוקם בסמיכות לקיבוצים נווה חריף ולוטן אשר בחבל אילות שבאזור הערבה, כ-50 ק"מ מהעיר אילת (להלן: "תחנת כוח עיט" או "פרויקט עיט"). התחנה מתוכננת להיות בעל כושר הספק של כ-250 מגה וואט ועלות הקמתה צפויה להסתכם בכ-750 מיליון ש"ח. עד כה בישראל קיימות 3 יזמויות של מתקני אגירה שאובה, בהספק כולל של כ-800 מגה וואט, כולם בצפון הארץ, אשר נמצאות כל אחד בשלב אחר של הפעלה מסחרית, הקמה ופיתוח מתקדם. מאחר והאסדרה

הרלוונטית לאגירה שאובה מומשה (מה גם שהפרויקט של החברה מלכתחילה יועד למסגרת תפעולית שונה מזו של שלושת המתקנים אשר פורטו לעיל), פועלת החברה לקדם את הליכי תכנון ורישוי הפרויקט על מנת להשתתף במסגרת האסדרות העתידיות כפי שעולה מפרסומי רשות החשמל ומשרד האנרגיה.

מיקום הפרויקט נבחר על ידי החברה לאור העובדה שלהערכתה, נכון למועד זה קיים צורך מערכתי במתקן אגירה בדרום הארץ וזאת מסיבות כדלקמן:

א. אזור הערבה ואילת הינו אזור המותאם באופן ייחודי למערכות אנרגיות מתחדשות בכלל ומערכות סולאריות בפרט, בשל השטחים הנרחבים והפנויים המצויים בו ובשל תנאי המזג האוויר (בדגש על קרינת השמש החזקה) השוררים בו. אלו, יחד עם העובדה שמדובר באזור דליל יחסית באוכלוסיה, בו צריכת החשמל נמוכה, מובילים לעודפי ייצור בשעות פעילותן של המערכות הסולאריות, אשר אינם מנוצלים באופן יעיל ואמין על ידי מנהל המערכת, ומשונועים למרכז הארץ וצפונה, כשהליך השינוע האמור טומן בחובו הפסדי הולכה. כך, שבניית תחנת אגירה שאובה בקרבת אותם מתקנים, תאגור את החשמל העודף⁵⁷, תסייע בניהול וייצוב מערכת החשמל האיזורית ותסייע בהפחתת הפסדים אלו. בנוסף, לדעת החברה, הפרויקט המוצע הינו בעל תועלות כלכליות וסביבתיות בעלות חשיבות רבה (יצירת מקומות עבודה, הגדלת השימוש במשאבי טבע נקיים ועוד).

ב. צריכת החשמל באזור הערבה ואילת, איזור בו יש מיעוט תחנות כוח, נעשית גם בשעות ובתקופות בהן מתקני האנרגיות המתחדשות אינם מייצרים חשמל, באמצעות חשמל שמשונע מאזור מרכז הארץ וצפונה, הליך שגורר אף הוא הפסדי הולכה משמעותיים. תחנת אגירה שאובה, שתוקם באזור זה, יכולה לסייע למנהל המערכת להקטין את ההפסדים שתוארו, באמצעות ייצור מקומי, אשר יתבצע על ידי תחנת האגירה.

ג. הגדלת הגישה והשימוש במאגרי מים באיזור – אחת המגבלות הגדולות בפעילות החקלאית של היישובים בתחומי המועצה האזורית חבל אילות היא כמות המים הנמוכה מאוד הזמינה לאזור, איכותה הנמוכה והספיקה השעתית שלעיתים קרובות איננה עונה על הביקוש. מימוש פרויקט עיט עשוי בין היתר, במסגרת כריית מנהרת הגישה להתקנת בית הטורבינה / משאבה, לאפשר גישה יעילה למאגרי מים תת קרקעיים נוספים, אשר הגישה אליהם אינה כלכלית במקרה שאינה משתלבת כחלק בלתי נפרד מפרויקט עיט.

6.9.1.2.2 פעילות החברה במסגרת פרויקט עיט מתוכננת להתבצע (ככל ותתבצע) באמצעות עיט אגירה שאובה בע"מ (להלן: **"עיט אגירה שאובה"**), שכ-80.1% מהונה מוחזקים על ידי החברה (בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול) וכ-19.9% מהונה מוחזקים על ידי מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ (להלן: **"מיטב דש"**)⁵⁸.

כאמור לעיל, החברה תבחן את האסדרה המיטבית והטכנולוגיה המיטבית במסגרתה ניתן יהיה לממש את פרויקט "עיט", תוך לקיחה בחשבון של כלל היתרונות והתועלות שניתן להפיק מהמתקן. אסדרה זו יכולה להיות, לדוג', במסגרת של אסדרת מערכות פוטו וולטאיות משולבות אגירה או במסגרת אסדרה עתידית למתקני אגירה בהמשך לקול קורא שפרסמה רשות החשמל.

כן יצוין כי בנית מתקן אגירה שאובה נחשבת פרויקט מורכב מאוד הנדסית, שכן בניית התחנה מתבצעת במרביתה מתחת לאדמה. כחלק מבחינתה את היתכנות ביצוע הפרויקט כאמור, התקשרה החברה עם חברת ייעוץ והנדסה אוסטרית, אשר מתמחית בתכנון וליווי של פרויקטי אגירה שאובה בעולם.

⁵⁷ קרי, תשתמש בו לשינוע המים למאגר העליון.

⁵⁸ למיטב ידיעת החברה, מיטב דש נמצאת בשליטת מיטב דש השקעות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה בתחום הפעילות עם מיטב דש

בשנת 2017 הגישה החברה לרשות החשמל בקשה לרישיון מותנה במסגרת אסדרה שהיתה רלבנטית דאז עבור תחנות אגירה שאובה שפועלות במתכונת של זמינות (להבדיל ממתכונת של תשלום בגין יצור). במסגרת הבקשה לרישיון, החברה נדרשה להוכיח חוסן פיננסי להקמת והפעלת הפרויקט וכן לחתום על התחייבות להעמדת ההון העצמי הנדרש. לאור האמור, הוסכם בין החברה למיטב דש, במסגרת ההסכם שנחתם ביניהן, כי מיטב דש תבחן אפשרות להשקיע בתחום הפעילות ביחד עם החברה, כאשר בשלב הראשון, מיטב דש היא שהציגה את החוסן הפיננסי הנדרש כלפי הגורמים הרגולטוריים ובתמורה לכך הוקצו לה מניות בעיט אגירה שאובה, המהוות 19.9% מהון מניותיה.

כאמור לעיל, מאחר והאסדרה שהיתה לכאורה רלבנטית דאז מומשה ובקשת החברה לרישיון מותנה נגונה, הפכו הוראות ההסכם שנחתם בין החברה ומיטב דש ללא רלבנטיות, אולם ככל והסביבה הרגולטורית והמסחרית יאפשרו את מימוש כוונות החברה ביחס לפרויקט עיט, יבחנו הצדדים את יישום ההבנות שהושגו ביניהם בעבר תחת האסדרות החדשות.

התקשרות בהסכם לשכירת מקרקעי הפרויקט

ביום 29 באוגוסט 2016 התקשרה החברה בהסכם שכירות עם לוטן-אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ונווה חריף-אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן ביחד: "הקיבוצים"), אשר זכויות וחובות החברה מכוחו הוסבו לעיט אגירה שאובה בחודש דצמבר 2019. ההסכם האמור תוכנן להתממש במסגרת האסדרה הקודמת, והוסכם במסגרתו כי עיט אגירה שאובה תשכור מהקיבוצים שטחים חקלאיים (שיידרשו לעבור שינוי ייעוד, חתימת הסכמי חכירה לדורות מול רמ"י וכן הסדרת שימושים חורגים בקרקע למול רמ"י) עליהם אמורה להיבנות תחנת כוח "עיט", בשטח כולל (הן עבור המאגר העליון ומתקנים הנדרשים להפעלת תקנת הכוח והן עבור המאגר התחתון ומתקנים נוספים הנדרשים להפעלת תחנת הכוח) של כ-530 דונם, וזאת לתקופה של כ-25 שנים החל ממועד מסירת החזקה בקרקע לחברה.

נכון למועד התשקיף, לאור אי התקיימות חלק מהתנאים המתלים שנקבעו בו (בין היתר כתוצאה מסיום האסדרה הקודמת), ההסכם לא נכנס לתוקף ולפיכך הצדדים דנים בימים אלו בדרכים לתיקונו. כן יצוין כי ההסכם האמור קובע, כי היה והוא יבוטל עקב אי התקיימות תנאי מתלה ו/או התקיימות תנאי מפסיק, תשלם עיט אגירה שאובה לכל אחד מהקיבוצים פיצוי מוסכם בסכום לא מהותי. במסגרת המגעים המתנהלים בין הצדדים, נבחנת אפשרות לפיה החברה תשלם את הפיצוי האמור כנגד הארכת תוקף ההסכם למספר שנים.

מידע צופה פני עתיד

המידע בדבר הקמת והוצאתה לפועל של תחנת הכח עיט ובדבר עלותה הצפויה הינו בגדר מידע צופן פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר אין כל וודאות באשר להתממשות. התממשות המידע האמור תלויה, בין היתר, בגיוס ההון המהותי הנדרש לחברה לצורך ייזום והקמת התחנה האמורה; בהתקשרות עם מלווה בכיר; בשינוי תב"ע הקרקעות בהם מחזיקים הקיבוצים וקבלת היתרי בניה לפרויקט; בכינונה של אסדרה רלבנטית במסגרתה ניתן יהיה לבצע את הפרויקט, וזכיה במכסה במסגרתה; בקבלת אישורים רגולטוריים נוספים הנדרשים לשם הקמת התחנה וחיבורו לרשת החשמל, לרבות רמ"י, משרד הביטחון, רשות החשמל והמשרד לאיכות הסביבה; בקבלת רשות מעבר מבעלי קרקעות סמוכות; בתעריף ייצור החשמל שייקבע באסדרה האמורה (ככל שתפורסם) אשר יביא לכדאיות כלכלית בהקמת הפרויקט; בכך שלא יחול שינוי ביחס להערכות הקיימות של החברה בנוגע לעלויות הפרויקט; בחידוש תוקפו של ההסכם השכירות שנחתם עם הקיבוצים ובעמידתם בהתחייבויותיהם על פי ההסכם זה. לפיכך, אין כל וודאות כי פרויקט עיט ייצא אל הפועל ואין כל וודאות ביחס לעלותו הסופית.

החברה התקשרה ביום 13 באוגוסט 2019, באמצעות ASH Industries, LTD, חברת בת שהתאגדה בישראל בבעלות מלאה של החברה (להלן: "ASH"), בהסכם למתן שירותי ייעוץ עם מועצה מקומית

פלודיב, בולגריה, במסגרתו סיפקה ASH למועצת פלודיב סקר היתכנות בנוגע לפרויקט של תשתית הובלת מים והקמת מערכות פוטו-וולטאיות באיזור המועצה פלודיב (תמורת ההסכם אינה מהותית לחברה). יצוין כי לצורך מתן השירותים האמורים, החברה הפעילה יועצים שונים, לרבות חח"י.

יצוין כי ככל שסקר ההיתכנות ישא תוצאות חיוביות בנוגע לאפשרות ההקמה של הפרויקט, החברה תבחן אפשרויות לשיתופי פעולה או מתן שירותים בקשר עם הפרויקט. למעשה, מתן שירותי הייעוץ כאמור נותן לחברה דריסת רגל בפרויקט לו פוטנציאל להפוך לפרויקט מהותי, המשלב הובלת מים עם תחנות כוח ואנרגיות מתחדשות. עם זאת, יודגש כי אין כל וודאות כי החברה תשתלב בסופו של דבר בפרויקט כאמור (אם וככל ויבוצע).

6.9.3 בחירת כניסה לשוק הפוטו-וולטאי בפולין

ביום 17 בדצמבר 2020 התקשרה סולאיר ישראל במזכר הבנות (אשר יוסב לחברה עם השלמת הליך הפיצול) עם חברה יזמית ישראלית, בעלת ניסיון בפיתוח מיזמים של אנרגיות מתחדשות בפולין (להלן: "**החברה היזמית**"). במסגרת מזכר ההבנות, שאינו בעל תוקף מחייב ואשר הסכמות הצדדים לו כפופות לעיגון במסגרת הסכם מפורט שייחתם (ככל שייחתם) בין הצדדים בתוך 90 ימים מהמועד בו נחתם, הוסכם כי הצדדים יפעלו להקמת חברת אחזקות משותפת, ש-70% מהונה יוחזק על ידי החברה ויתרת הונה (30%) תוחזק על ידי החברה היזמית (להלן: "**חברת האחזקות**"), אשר תבחן ביצוע פרויקטים פוטו-וולטאים בפולין, באמצעות תאגידים ייעודיים שיוקמו על ידה.

החברה היזמית תהא אחראית לאיתור הפרוייקטים בפולין, כאשר עם השלמת הליך הבחינה המלא של הפרוייקטים שיוצעו, לשביעות רצון חברת האחזקות, ייחתם הסכם רכישת זכויות עם הגורם המחזיק בזכויות בפרוייקט הנבחן (להלן: "**המפתח המקומי**"). החברה היזמית תנהל ביחד עם המפתח המקומי את הליך הפיתוח עד לקבלת כלל האישורים הנדרשים לצורך בניית הפרוייקט, כאשר בכל ההוצאות הכרוכות בכך תישא חברת האחזקות.

בכפוף לאיתור פרויקטים כאמור בהיקף מינימאלי של 100 מגה וואט ובכפוף לאישור החברה את קידום הפרוייקטים שאותרו, תעניק החברה היזמית לחברת האחזקות שירותי ניהול, בתמורה לתשלום שהוסכם וזאת כל עוד קיים צבר פרויקטים בהיקף מינימאלי כאמור ועד להגעת הפרוייקטים לשלב בו התקבלו כלל האישורים הנדרשים לבנייתם. כן כולל מזכר הבנות את אפשרויות סיומו המוקדם של הסכם הניהול האמור ואת זכות כל אחד מהצדדים (תוך מתן קדימות לחברה בענין זה) לרכוש במקרה זה את חלקו של הצד האחר בפרוייקטים אשר יימצאו בפיתוח משותף באותה עת. בנוסף להסכם הניהול האמור, תחתום החברה היזמית על הסכמי ניהול פעילות הקמה עם כל אחת מחברות הפרוייקטים, מכוחם תהא החברה היזמית אחראית לניהול התכנון, הרישוי, הייזום והבניה (באמצעות קבלני משנה) של הפרוייקטים שייבחרו וזאת מיד עם קבלת כלל האישורים הנדרשים לבנייתם (יובהר למען הסר כל ספק כי בעלות פיתוח ובנית הפרוייקטים תישא חברת האחזקות בלבד וכי כלל ההסכמים שייחתמו ותהליך הביצוע יהיו כפופים לאישורה) והכל בתמורה לדמי ניהול שהוסכמו אשר גובהם ייגזר מהיקפי הפרוייקטים ואשר ישולמו לחברה היזמית בהתאם לאבני הדרך שסוכמו.

חברת האחזקות תמומן באמצעות הלוואות בעלים, כאשר החברה התחייבה להעמיד הלוואות כאמור גם בגין חלקה של החברה היזמית בהלוואות הבעלים. ההסכם מסדיר את אופן פרעון של ההלוואות האמורות מתוך תקבולי הפרוייקטים ומתוך התקבולים שישולמו לחברה היזמית בגין הסכמי ניהול הבניה.

עוד מסדיר מזכר ההבנות את אופן קבלת החלטות בחברת האחזקות (אשר מרביתן תתקבלנה על פי החלטה החברה, למעט נושאים שיקבעו במסגרת ההסכם המפורט אשר יתקבלו פה אחד).

בנוסף, צפוי ההסכם המפורט לכלול מנגנונים מקובלים של Bring Along, Tag Along ו-BMBY ובנוסף תוקנה במסגרת ההסכם המפורט אופציה לחברה היזמית למכור את חלקה בחברת האחזקות לחברה, בתנאים שהוסכמו.

יובהר כי נכון למועד התשקיף, אין כל וודאות כי אכן ייחתם הסכם מפורט ומחייב בין הצדדים.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים במבנה משרדים בעיר רחובות, בשטח כולל של כ-580 מ"ר (להלן: "המושכר"), מתוכם כ-340 מ"ר צפויים להירכש בתקופה הקרובה על ידי סולאיר ישראל ויתרת השטח הינה בבעלות צד ג'. כחלק מהעברת הפעילות המועברת לחברה, תשלם החברה לסולאיר ישראל ולצד ג', החל מיום 30 בספטמבר 2020, דמי שכירות חודשיים כוללים בסך של כ-41 אלף ש"ח (צמוד לעליות המדד ובתוספת מע"מ) בגין שכירת המושכר. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.7 לתשקיף.

המערכות לייצור חשמל שבבעלות חברות הפרויקט מוקמות על גבי מקרקעין (לרבות גגות ומאגרים) אשר מושכרים או מוחכרים לחברות הפרויקט, לתקופות ארוכות של מעל 20 שנה, כנגזרת מהאסדרה הרלבנטית.

לחברה אין רכוש קבוע מהותי, למעט מערכות מחוברות לייצור החשמל שמרביתן בבעלות תאגידי הפרויקט (כאשר כל זמן שהמערכות הינן בשלב הקמה הן מסווגות כמלאי)

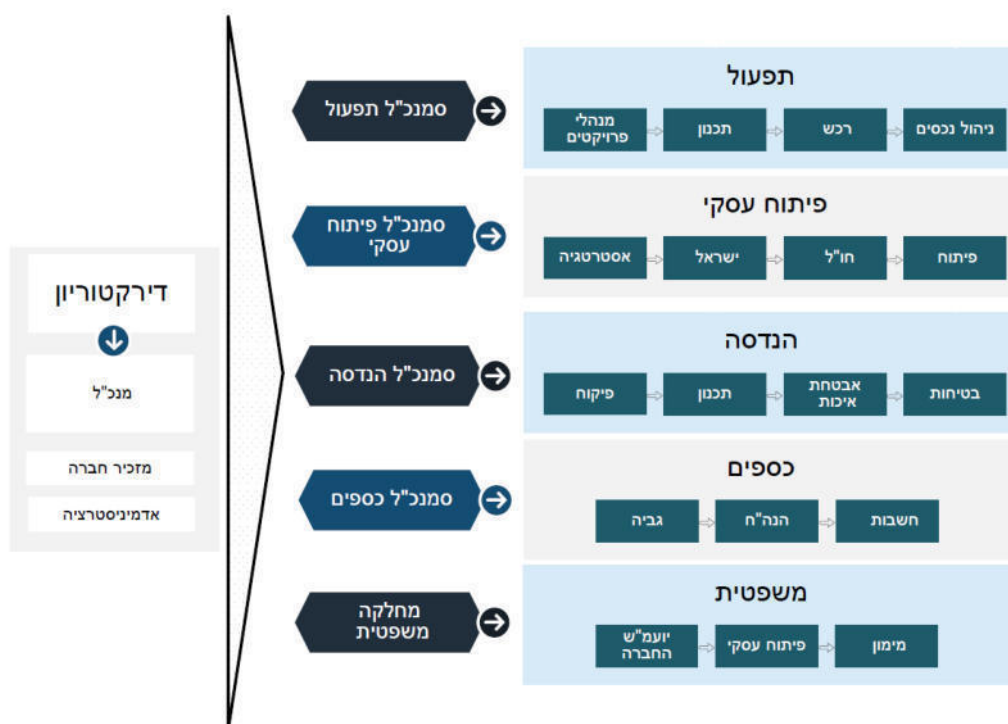
בדרך כלל, המערכות הינן בבעלות תאגיד הפרויקט, ומשועבדות לטובת הגורם המממן לתקופת המימון. רכוש תאגידי הפרויקט כולל בעיקר את המערכות לייצור החשמל על כל רכיביהן.

במסגרת העברת הפעילות המועברת לחברה, יועבר לחברה מלוא הרכוש הקבוע והמלאי שבבעלות סולאיר ישראל, למעט הבעלות במשרדים שתוארו לעיל.

6.11. הון אנושי

6.11.1. מבנה ארגוני

עם השלמת העברת הפעילות המועברת לחברה, ובתוקף ליום 30 בספטמבר 2020, המבנה הארגוני בחברה יהיה כדלקמן:



6.11.2. בהנחת השלמת הפעילות המועברת לחברה, יועברו לעבוד בחברה, בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020, 22 עובדים, בחלוקה כדלקמן:

מספר עובדים	
6	הנהלה, כספים ואדמיניסטרציה
7	תפעול
3	הנדסה
4	פיתוח עסקי
2	ניהול נכסים

יצוין כי בשנתיים האחרונות חל גידול מהותי בהיקף מספר עובדים בקבוצת סולאיר וזאת כתוצאה מהגידול שחל בהיקפי הפעילות של הקבוצה.

להערכת החברה אין לה תלות מהותית בעובד מסויים.

6.11.3. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

עובדי סולאיר ישראל, יעברו לעבוד בחברה במסגרת העברת הפעילות המועברת, בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020, תוך שמירת הזכויות שנצברו להם בסולאיר ישראל ותוך רציפות העסקתית, והחברה תישא, בכל העלויות וההתחייבויות הנובעות מיחסי עובד-מעביד ו/או סיומם עם העובדים, וזאת הן בגין התקופה שעד למועד העברתם לחברה (להלן: "מועד ההעברה") והן בגין התקופה שלאחר מועד ההעברה, לרבות כל הזכויות הסוציאליות להן זכאים העובדים.

תנאי העסקה של עובדי החברה מוסדרים בחוזים אישיים, המשתנים מעובד לעובד, ואשר נקבעים לכל עובד בהתאם לכישוריו, השכלתו ותפקידו. ההסכמים האישיים של העובדים מסדירים את תנאי השכר, חופשה, הבראה, ימי מחלה, תקופת הודעה מוקדמת, פיצויי הפיטורין, ימי מחלה, הפרשות לקופות וקרנות, הטבות נוספות (דוג', רכב, מחשב נייד וטלפון נייד, ככל שרלבנטי) וכן התחייבות לסודיות ואי-תחרות. בנוסף, מעת לעת ניתנים לעובדי החברה מענקים על פי שיקול דעת ו/או בגין עמידה ביעדים. עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963.

6.11.4. נושאי משרה

בכפוף להשלמת הפעילות המועברת, כלל נושאי המשרה של סולאיר ישראל יחול לעבוד בחברה ביום 30 בספטמבר 2020, בתפקידים זהים לתפקידים שמילאו בסולאיר ישראל, למעט הגב' פאולה שגב (בעלת שליטה בחברה), שמכהנת כמנכ"ל סולאיר ישראל, ואשר החל מיום 30 בספטמבר 2020 מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ומר אלון שגב (בעל שליטה בחברה) שמכהן כיו"ר דירקטוריון סולאיר ישראל, והחל מיום 30 בספטמבר 2020 מכהן כמנכ"ל החברה. עוד לענין זה ראה סעיף 7.1 לתשקיף.

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה בחברה, ראו פרק 8 לתשקיף זה.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, ראו נספח א' לפרק 8 לתשקיף זה.

6.11.5. תאגידי הקבוצה מפרישים בספריהם את מלוא התחייבויותיהם בשל סיום יחסי עובד מעביד. התחייבויות חברות הקבוצה לתשלום פיצויי פיטורין לעובדיהן, מכוסות בעיקרן על ידי תשלומים שוטפים של פרמיות ביטוח מנהלים, ויתרתן באמצעות רישום ההתחייבויות במאזן וביצוע הפרשות בגין פיצויי הפיטורין.

6.11.6. לפרטים אודות מענקים שיוענקו לנושאי משרה ועובדי החברה בגין ולאחר ההנפקה נשוא תשקיף זה ראה סעיף 8.1.1 לתשקיף.

6.12. הון חוזר

ההון החוזר של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020, מסתכם בסך של כ-6,519 אלפי ש"ח, ומורכב מנכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות, כמפורט להלן.

הנכסים השוטפים הסתכמו בסך של כ-18,011 אלפי ש"ח וכללו בעיקר לקוחות וחייבים ויתרות חובה בסך של 11,973 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות הסתכמו בסך של כ-24,530 אלפי ש"ח וכללו בעיקר ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות.

להלן תיאור מרכיבי ההון החוזר בתאריכי הדו"חות:

30.06.2020	31.12.2019	
		נכסים שוטפים
6,038	2,679	מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות ופקדונות משועבדים
11,973	6,338	לקוחות וחייבים אחרים
18,011	9,017	
		התחייבויות שוטפות
2,623	51	אשראי וחלויות שוטפות
21,907	6,481	ספקים וזכאים אחרים
24,530	6,532	
(6,519)	2,485	הון חוזר

6.13. ביטוח

נכון למועד התשקיף, ובהתאם להנחיות הגורמים הרלבנטיים לרבות חח"י, חברות הקבוצה מחזיקות בביטוחים כדלקמן: ביטוח חבות מעבידים בגבולות אחריות של 20 מיליון ש"ח לעובד, למקרה ולתקופה; ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות של בין 2 מיליון ש"ח לבין 20 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה; ביטוח אש מורחב למערכות; ביטוח אובדן הכנסות בגין אובדן ההכנסות השנתי של כל מערכת; ביטוח אחריות מוצר בגבולות אחריות בסך של 10 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה; וביטוחים הנוגעים לפעילות ההקמה.

6.14. מימון

6.14.1. כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הלוואות מתאגיד בנקאי זר, חברת ביטוח בישראל הלוואות משותפים ומעודפי תזרים מזומנים חיובי של פעילותה.

בתקופת התשקיף, הקבוצה מימנה את פעילותה בעיקר מכספי שתי הלוואות שניטלו מבנק KommunalKredit Austria AG, תאגיד בנקאי אוסטרי (להלן: "**הבנק האוסטרי**"): (1) מסגרת אשראי תאגידית (Revolving Senior Facility) שהועמדה לסולאיר ישראל בסכום של עד 18,500 אלפי אירו; ו- (2) הלוואה פרויקטלית למימון פרויקט הגגות בסכום של עד 51,000 אלפי אירו, אשר נפרעה במלואה לאחר יום 30 ביוני 2020 באמצעות כספי הלוואה פרויקטלית בסכום של עד 250 מיליון ש"ח שהועמדה לתאגידי פרויקט הגגות מחברת ביטוח בישראל (להלן: "**ההלוואה הפרויקטלית החדשה**"), כמפורט בסעיף 6.14.6.2 להלן. לאחר יום 30 ביוני 2020, נטלה אליזרסאן שתי הלוואות מהותיות נוספות המתוארות בסעיף 6.16.6.3 להלן.

מרבית הלוואות אותן נוטלים תאגידי פרויקט הגגות הינן הלוואות ייעודיות שניטלו לצורך הקמת מערכות לייצור חשמל ומובטחות בין היתר בשעבודים על המערכות והזכויות מכוח הסכמי השכירות והייצור בהם התקשרו אותם תאגידיים, וכן בשעבודים על החזקות החברה באותם תאגידיים.

6.14.2. שיעורי ריבית

נכון ליום 30 ביוני 2020 ונכון למועד התשקיף, שיעורי הריביות הממוצעות של החברה (במאוחד) היו כ-5.1% ו-3.6%, בהתאמה. בנוסף, נכון ליום 30 ביוני 2020 ונכון למועד התשקיף, שיעורי הריביות האפקטיביות של החברה (במאוחד) היו כ-6.6% ו-4.3%, בהתאמה. לפרטים אודות האשראים המהותיים של הקבוצה והריביות אותן הם נושאים ראה סעיף 6.14.6.3 להלן.

6.14.3. אשראי לאחר מועד הדוחות הכספיים ועד למועד התשקיף

בתקופה שמתאריך הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020 ועד סמוך למועד התשקיף, נמשך על ידי החברה סך של 3,304 אלפי אירו (לרבות לצורך תשלומי ריבית בגין ההלוואה) מתוך מסגרת האשראי התאגידית (כהגדרתה בסעיף 6.14.6.1 להלן) וסך של 14,241 אלפי אירו מתוך מסגרת האשראי שהועמדה על ידי הבנק האוסטרי לטובת פרויקט הגנות, אשר נפרעה במלואה באמצעות ההלוואה הפרויקטלית החדשה(כהגדרתה לעיל). יצוין כי החל ממועד הדוחות הכספיים ועד למועד זה, האשראי שהועמד לתאגידי פרויקט הגנות מכוח ההלוואה הפרויקטלית החדשה עומד על סך של 150,348 אלפי ש"ח.

6.14.4. מסגרות אשראי

נכון למועד התשקיף, מסגרות האשראי המהותיות של הקבוצה הינן כמפורט להלן (לפרטים אודות תנאיהן ראה סעיף 6.14.6.3 להלן)⁵⁹:

נכון למועד התשקיף		30 ביוני 2020		31 בדצמבר 2019		
אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	אשראי בלתי מנוצל (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	אשראי בלתי מנוצל (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	אשראי בלתי מנוצל (אלפי ש"ח)	
68,402	3,748	59,341	14,797	57,308	16,742	מסגרות אשראי של החברה**
150,348	149,652	64,501	133,308	28,253	169,318	מסגרת האשראי הפרויקטלית החדשה*
21,063	76,827	--	--	--	--	מסגרות אשראי לחוב בכיר בפרויקט אליזרסאן**
19,500	--	--	--	--	--	מסגרת אשראי למימון מזנין בפרויקט אליזרסאן**

*יובהר כי מסגרת האשראי הפרויקטלית ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 ביוני 2020 הינה מכוח ההתקשרות עם הבנק האוסטרי ואילו מסגרת האשראי הפרויקטלית למועד התשקיף הינה מכוח ההתקשרות עם חברת הביטוח הישראלית.

** מחויב לפי שער של 3.9 ש"ח לאירו.

6.14.5. אשראי בריבית משתנה

נכון למועד התשקיף, מסגרת האשראי של החברה, מסגרת האשראי הפרויקטלית החדשה ומסגרת אשראי מזנין בפרויקט אליזרסאן נושאות ריבית משתנה. לפרטים ראה סעיף 6.14.6.3 להלן.

6.14.6. הלוואות מהותיות

להלן יובאו פרטי הלוואות מהותיות שנטלו חברות הקבוצה עד למועד פרסום התשקיף:

6.14.6.1. מסגרת אשראי תאגידית

סולאיר ישראל התקשרה עם הבנק האוסטרי ביום 28 באוקטובר 2019 בהסכם הלוואה של מסגרת אשראי מתחדשת (Revolving Senior Facility) (להלן: "הסכם מסגרת האשראי התאגידית"). כחלק מהעברת הפעילות המועברת לחברה, חתמו ביום 25 בינואר 2021 החברה, סולאיר ישראל והבנק האוסטרי על הסכם המחאה, מכוחו יוסב הסכם מסגרת האשראי התאגידית, בשינויים

⁵⁹ למעט מסגרת האשראי של החברה עצמה, ניצול יתר מסגרות האשראי כפוף לעמידה בתנאים שונים הנדרשים מכוח תנאי ההתקשרויות עם הגורמים המממנים.

עליהם הוסכם, מסולאיר ישראל לחברה (להלן: "הסכם ההמחאה") ובמקביל נחתם הסכם חדש, בתנאים דומים, בין סולאיר ישראל והבנק האוסטרי להעמדת מימון בגובה 5 מיליון אירו לסולאיר ישראל כנגד הנכסים המוחזרים (כהגדרתם לעיל) שיוותרו ברשותה (להלן: "הלוואת סולאיר ישראל").

הסכם ההמחאה כפוף בין היתר לתנאים המתלים הבאים: השלמת התנאים המתלים הקבועים בהסכם הלוואת סולאיר ישראל; השלמת הסכם המיזוג והפיצול באופן שבו הנכסים שיועברו לחברה לא ייגרמו להפרת מגבלת המשיכה הקבועה בהסכם מסגרת האשראי התאגידית (כהגדרת המונח לעיל); והשלמת רישום שעבוד חלק ממניות החברה הנמצאות בבעלות בעלת השליטה בחברה לטובת הבנק. אם לא יתקיימו כלל התנאים המתלים עד ליום 15 בפברואר 2021 (או עד מועד אחר שיוסכם על הצדדים) (להלן: "המועד הקובע"), יפקע הסכם ההמחאה.

להלן יפורטו תנאי מסגרת האשראי התאגידית, לאחר תיקון ההסכם כאמור:

מסגרת האשראי התאגידית	
המלווה	הבנק האוסטרי
תאריך הסכם ההלוואה	הסכם ההלוואה - 28.10.2019 (שתוקן והומחה ביום 25 בינואר 2021)
סכום מסגרת האשראי	מסגרת האשראי הינה בסך של 18,500 אלפי אירו, ואולם החברה רשאית ליטול מתוכה סך השווה ל-50% מהשווי של כל פרויקט פעיל (Mature Project) בתוספת 33% מהשווי של כל פרויקט בפיתוח מתקדם (Advanced Development project) ובתוספת 16.7% מהשווי של כל פרויקט בפיתוח מוקדם (Early Development Project), בלבד (להלן: "מגבלת המשיכה"), כהגדרת מונחים אלה בהסכם ההלוואה, ובלבד שהתרומה של כל פרויקט לגובה מסגרת האשראי תהיה מוגבלת ל-30% ול-20% ממסגרת האשראי ביחס לכל פרויקט פעיל ולכל פרויקט בפיתוח מתקדם ובפיתוח מוקדם, בהתאמה, למעט פרויקט הגגות שתרומו תהיה מוגבלת ל-45% ממסגרת האשראי. בנוסף, ככל ועקב הפחתת שווי פרויקט תפחת מגבלת המשיכה מיתרת ההלוואה, על החברה יהיה לשלם לבנק האוסטרי את ההפרש שבין יתרת ההלוואה לבין מגבלת המשיכה המעודכנת.
יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם ההלוואה נכון למועד התשקיף	נכון למועד פרסום התשקיף, היתרה המנוצלת והבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי עומדת על סך של 17,539 ו-961 אלפי אירו, בהתאמה.
מועד תשלומי קרן ומועד פרעון סופי	פרעון קרן בתשלום אחד, ביום 31 בדצמבר 2022 (למעט אם נדרש פרעון חלקי של קרן בשלב מוקדם יותר בשל מגבלת המשיכה)
ריבית	ריבית מסגרת האשראי הינה EURIBOR לתקופה של חצי שנה (בכפוף לריבית רצפה של מינוס 0.2% + 6.5%)
מועד תשלום ריבית	בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית.
עמלות	עמלה של 1.95% שנתי מסך המסגרת הבלתי מנוצלת.
תנאים מוקדמים לביצוע משיכות פרעון מוקדם	עמידה בתנאי הסכם ההלוואה
התחייבויות פיננסיות	ההלוואה ניתנת לפרעון מוקדם ללא קנסות מהותיים. יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת לא תעלה על סכום מגבלת המשיכה (כהגדרת המונח לעיל) המעודכנת. ככל שיתרת ההלוואה תעלה על סכום מגבלת המשיכה כאמור, החברה תידרש לכסות את ההפרש באופן מיידי. נכון למועד התשקיף, החברה עומדת באמת מידה זו.
עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא	המלווה יהא רשאי להעמיד את מלוא ההלוואה לפרעון מיידי, בין היתר, במקרה של אי פרעון של תשלום לפי תנאי ההלוואה במועד פרעונו או הפרת תנאי הסכם ההלוואה; שינוי שליטה באופן שבו ה"ה פאולה שגב ועודד עין דור יפסיקו להחזיק, באופן ישיר או עקיף, בלפחות 50% ממניות החברה; הפרת תנאי הסכם ההלוואה; אי תשלום או העמדה לפרעון מיידי של התחייבויות פיננסיות של החברה או חברה מהותית בקבוצה (הפרה צולבת) ובלבד שגובה ההתחייבות גבוה מ-1 מיליון אירו; הליכי חדלות פרעון של החברה או חברה בקבוצה; מכירת כל או עיקר נכסיה של החברה; הפסקת המסחר של החברה בבורסה; אי רישום מניות החברה למסחר בתוך 14 ימים מהמועד הקובע ועוד.
בטוחות	להבטחת התחייבויותיה מכוח הסכם מסגרת האשראי, העמידה החברה את הבטוחות הבאות: שעבוד על חשבונות בנק של החברה ושל חברות בנות של החברה, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; שעבוד קבוע וצף על כל נכסי החברה (לרבות נכסים מוחשיים, זכויות מכוח הסכמים, תקבולי ביטוח וכיו"ב), קיימים ועתידיים, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; שעבוד מלוא החזקות החברה בחברות הבנות שבעלותה וכן בחברות נוספות עליהן סוכם (חברות המחזיקות בשרשור, בין היתר, בזכויות בפרויקט הגגות, בפרויקט עיט, במיזם המשותף סולאיר-הליוס, ובפרויקטים אלצה ואלירסאן בספרד) ⁶⁰ , וכן כל חברה בת אחרת שתוקם בעתיד על ידי החברה. בנוסף, במקרה בו מניות החברה לא יירשמו למסחר בבורסה בתוך 14 ימים מהמועד הקובע, הגב' פאולה וילין שגב, בעלת השליטה בחברה, ומר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה, ישעבדו את מלוא החזקותיהם בחברה לטובת הבנק האוסטרי ובנוסף במקרה זה הסכמי מסגרת האשראי התאגידית, הלוואת סולאיר וכל אחד מהשעבודים שניתנו מכוחם יתוקנו באופן שבו יתווספו תניות הפרה ובטוחה צולבת, כך כל אחת שההלוואות והשעבודים יבטיחו אחד את השנייה.
ערבויות	---
התחייבויות ומגבלות	בנוסף, במסגרת הסכם ההלוואה, נטלה החברה על עצמה ועל חברות הבנות בקבוצה מגבלות שונות, והתחייבה בין היתר: לא ליטול מימון או לשעבד כל זכות או נכס בבעלותה או בבעלות חברות הקבוצה (למעט, בין היתר, התחייבויות הפיננסיות הקיימות של החברה במועד ההלוואה; שעבודים של

⁶⁰ ישועבדו מלוא החזקות החברה בתאגידים הישראליים הבאים: סול נטו 1 שותפות מוגבלות, סולאיר נט מטרינג בע"מ, סול נטו גגות אי.פי.סי. בע"מ, סול פרויקט 12 בע"מ, עיט אגירה שאובה בע"מ, אי.אס.אייטש אינדסטריז בע"מ, סולפרויקט חמינין 2 בע"מ, די.אם.איי. גריד בע"מ, וסול נטו גגות בע"מ; וכן מלוא החזקות באגריי אינטרסול ובחמינין השקעות 2.

<p>חברות ננות להבטחת חוב בכיר של אותה חברת בת או חברת בת אחרת בקבוצה; וחריגים אחרים הקבועים בהסכם ההלוואה); לא לפרוע באופן וולנטרי כל הלוואה של החברה או של חברה בת בקבוצה; לחלק כל רווח של חברה בת בקבוצה לחברה וכן התחייבות לכך שלא תוטל כל מגבלה על חלוקת דיבידנד על ידי מי מחברות הבנות בקבוצה; לא לבצע כל דיספוזיציה בנכסיה או בנכסי חברות בנות בקבוצה, שלא במהלך העסקים הרגיל או לחלופין בכפוף לביצוע פירעון ההפרש בין יתרת ההלוואה לסכום מגבלת המשיכה המעודכן עקב הדיספוזיציה; לא להפעיל ולנהל חשבון בנק שאינו משועבד לטובת המלווה, ולהעביר כל הכנסה של כל חברה בקבוצה לחשבון המשועבד לטובת המלווה; לא לחלק דיבידנד (לרבות פרעון הלוואות בעלים), למעט בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים להלן; לא להעמיד כל הלוואה לכל גורם שהוא ולא להעמיד ערבויות או התחייבויות לשיפור, למעט חריגים שנקבעו בהלוואה; לא לבצע כל שינוי מהותי בתחום הפעילות של החברה; לא לבצע מיזוג בחברה או בכל חברה מחברות הקבוצה; לא לרכוש או להקים כל חברה או פעילות חדשה, אלא אם שועבדו לטובת המלווה בתוך 30 ימים ממועד הרכישה.</p>	
<p>לא תבוצע "חלוקה" על ידי החברה (לרבות חלוקת דיבידנד, פרעון הלוואות בעלים, תשלום דמי ניהול וכיו"ב), למעט אם (א) ככל וקיים הפרש באותה עת בין יתרת ההלוואה לבין מגבלת המשיכה המעודכנת, ההפרש האמור יפרע על ידי החברה קודם לחלוקה; ו-(ב) נותרו כספים לצורך כיסוי התחייבויות החברה ל-12 החודשים העוקבים למכירה.</p>	<p>חלוקת דיבידנד</p>

6.14.6.2 הלוואת פרויקט הגגות

תאגידי פרויקט הגגות (כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל) וכן סול נטו 1, המחזיקה בזכויות בתאגידי פרויקט הגגות, כ-Sponsor של ההלוואה (להלן ביחד בסעיף קטן זה: "החברות הלוות"), התקשרו ביום 6 ביוני 2019 עם הבנק האוסטרי בהסכם הלוואה בכירה (Senior Facility), לצורך מימון עלויות ההקמה של המערכות שיוזמות החברות הלוות (שהינן תאגידי פרויקט), וכן לצורך מימון ערבות חלופית לערבות ההקמה שהעמידה הלוות במסגרת מיזם הלוות.

מסגרת ההלוואה עמדה על 51,000 אלפי אירו, ונשאה ריבית שנתית בשיעור $EURIBOR + 2.7\%$.

בחודש נובמבר 2020 נפרעה במלואה ההלוואה האמורה מהבנק האוסטרי, וזאת מתוך כספי משיכה ראשונה שבוצעה מכוח הלוואה פרויקטלית חדשה אותה נטלו החברות הלוות מתאגיד ביטוח בישראל על פי הסכם הלוואה שנחתם בין הצדדים ביום 13 באוקטובר 2020 ואשר תוקן ביום 25 בנובמבר 2020 ("ההלוואה הפרויקטלית החדשה", כהגדרתה בסעיף 6.14.1 לעיל).

יודגש כי נכון למועד חתימת הסכם ההלוואה, בעלת השליטה (בשרשור) בחברות הלוות הייתה סולאיר ישראל, ולכן חלק מההתחייבויות בהסכם מתייחסות לסולאיר ישראל. כחלק מהעברת הפעילות המועברת לחברה, החברה תיכנס בנעלי סולאיר ישראל לענין התחייבויותיה מכוח ההסכם האמור וסולאיר ישראל תחדל להיות צד לאילו מההתחייבויות שניתנו בשמה במסגרת ההסכם האמור.

להלן עיקרי ההלוואה הפרויקטאלית החדשה:

ההלוואה הפרויקטלית החדשה	
<p>סול נטו פניציה בע"מ, סול נטו החזקות בע"מ, סול נטו לוד בע"מ, סול נטו בית השיטה בע"מ, סול נטו 2 שותפות מוגבלת, סולאיר נטו שפיר בע"מ, סול נטו כיל בע"מ וסולפרויקט 11 בע"מ, כלות, וסול נטו 1 שותפות מוגבלת, כ-Sponsor של ההלוואה (להלן ביחד בסעיף קטן זה: "החברות הלוות").</p>	<p>התאגידים הלווים</p>
<p>תאגיד ביטוח בישראל 13.10.2020 (ותיקון מיום 25 בנובמבר 2020)</p>	<p>המלווה תאריך הסכם ההלוואה</p>
<p>תאגידי פרויקט הגגות יוכלו ליטול הלוואות מכוח הסכם ההלוואה אשר תשמנה אותם למימון של עד 85% מעלויות ההקמה של פרויקטי הגגות (לרבות על דרך פירעון מלא של ההלוואה הפרויקטלית הקודמת שהעמיד הבנק האוסטרי), להעמדת ערבויות בנקאיות שיועמדו במסגרת ייזום הפרויקטים (בגובה הסכום שנקבע) ולצורך מימון 50% מפיקדון שירות החוב (כמשמעותו להלן), כאשר מסגרת ההלוואה המקסימלית עומדת (בכפוף למגבלה שצוינה לעיל) על סך של עד 250 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת ההלוואה").</p> <p>החברות הלוות תהיינה רשאיות לבצע משיכות תחת ההלוואה עד ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "מועד הזמינות"). ככל שלא נמשכו הלוואות עד מלוא סכום מסגרת ההלוואה עד לאותו מועד, תבוטל יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת והחברות הלוות תשלמנה למלווה עמלת ביטול בגובה 3% מסכום המסגרת הבלתי מנוצלת (למעט אם אין אפשרות להקים מערכות כלשהן מסיבות שאינן בשליטת החברות הלוות או אם חלה הפחתה בעלויות הבנייה של הפרויקט).</p>	<p>סכום מסגרת ומטרת האשראי</p>
<p>150,348 אלפי ש"ח (יצוין כי בסמוך למועד התשקיף עתידות החברות הלוות לבצע משיכה נוספת ממסגרת האשראי על סך של כ-15.8 מיליון ש"ח)</p>	<p>יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם ההלוואה נכון למועד התשקיף</p>
<p>פירעונות קרן יבוצעו בתשלומים דו שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית, על פי לוח הסילוקין של ההלוואה, בסכומים הנעים בין 0.7% ל-3% מקרן ההלוואה ע"ב המודל הפיננסי שאושר למועד חתימת ההסכם (ואשר יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים בהנחות המודל), וזאת עד למועד הפרעון האחרון ביום 31 בדצמבר 2048, ובלבד שכל הלוואה שנמשכה לצורך מימון עלויות הבנייה של הפרויקטים תפרע לא יאוחר מ-18 חודשים טרם מועד סיום הסכם מכירת החשמל (PPA)</p>	<p>מועד תשלומי קרן ומועד פרעון סופי</p>

	של הפרויקט הרלוונטי (לוח סילוקין זה יחול ביחס לכלל ההלוואות למעט ביחס להלוואה אשר עתידה לשמש את פרויקט פניציה שתפרע בתום 4 שנים ממועד נטילתה).
ריבית	ההלוואות שימשכו תחת מסגרת ההלוואה (למעט סכום זניח בגין הלוואות פיקדון שירות החוב) הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן וישאו, עד למועד תשלום הריבית הראשון, ריבית שנתית משתנה המורכבת מריבית בסיס ⁶¹ הנקבעת במועד כל משיכה + 2.6% (להלן: "ריבית הבסיסית"), כאשר ביחס להלוואות שהוענקו בגין פרויקטים שטרם חוברו לרשת החשמל תתווסף ריבית שנתית בגובה 1% בנוסף לריבית הבסיסית וזאת עד מועד חיבור הפרויקטים האמורים לרשת החשמל. במהלך תקופת הריבית הראשונה של ההלוואה לאחר תום מועד הזמינות, יקיימו הצדדים מו"מ על קביעת לוח סילוקין מאוחד בהתבסס על ממוצע משוקלל של ריבית בסיס קבועה ומדד המחירים לצרכן לכל ההלוואות שנמשכו עד לאותו מועד. ריבית פיגורים הינה בין 2% ל-3% שנתי בתוספת על הריבית הקיימת.
מועד תשלום ריבית	פירעונות ריבית מבוצעים בתשלומים דו שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית.
עמלות	עמלת הקצאת אשראי חד פעמית בגובה 0.5% מסכום מסגרת ההלוואה; עמלה שנתית של 0.75% מסך המסגרת הבלתי מנוצלת.
תנאים לביצוע משיכות מוקדמים	הסכם ההלוואה כולל תנאים מוקדמים לביצוע משיכות תחת ההלוואה וביניהם: (1) הקבוצה השקיעה בעצמה סכום השווה לגובה מבין (א) 7.5% מהסכום המצטבר של כלל עלויות הבנייה של המערכות אשר עלויות הבנייה שלהן מומנו (באופן מלא או חלקי) מתוך כספי הלוואות המלווה (לרבות עלות הבנייה של המערכת עבורה מתבקשת המשיכה הרלוונטית), או (ב) 15% מיתרת החוב הבלתי נפרע כלפי המלווה בתוספת סכום ההלוואה עבורה מתבקשת המשיכה הרלוונטית (להלן: "דרישות הזרמת הון"). בהקשר זה יצוין כי כחלק מההתקשרות בהסכם המימון, התקשרו סול נטו 1, מצד אחד, החברה וסולאיר ישראל, מצד שני, והמלווה, מצד שלישי, בהסכם הזרמת הון, לפיו התחייבו החברה וסולאיר ישראל בהתחייבות בלתי חוזרת, ביחד ולחוד, להזרים הון בהתאם לדרישות הזרמת הון בהסכם המימון כמפורט לעיל, וכן להזרים לסול נטו 1 והחברות הלוות, ככל שידרש, את הון הנדרש לצורך עמידתן בדרישות חוק משק החשמל, רישיון ייצור ואמות המידה ודרישות הון העצמי כמפורט בהסכם המימון. בנוסף התחייבו החברה וסולאיר ישראל שלא לבצע כל דיספוזיציה בזכויות בסול נטו 1 שלא בהתאם להסכם המימון; (2) אישורי המודל הכלכלי של הפרויקט ואישור תקציבי הפרויקט על ידי המלווה; (3) עמידת החברה (כקבלן ה-EPC) באבני דרך לפי הסכם ה-EPC שנחתם ביחס לכל מתקן ומתקן (כאשר לענין זה הוסכם כי לשם הבטחת התחייבות החברה כקבלן ה-EPC של הפרויקטים, תאגיד פרויקט הגנות יותירו אצלם 5% מהתמורה המגיעה לחברה בגין שירותיה וזאת עד לתום הפרויקט ובכפוף לעמידת החברה בהתחייבויותיה על פי הסכמי ה-EPC); (4) אי שינוי לרעה במסגרת הרגולטורית של הפרויקטים הרלבנטיים; (5) רישום בטוחות לטובת המלווה; (6) לא קיימת הפרה של ההסכם באותו מועד.
פרעון מוקדם	החברות הלוות רשאיות לפרוע את מלוא ההלוואה בפרעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פרעון מוקדם בגובה 0.5% מההלוואה וכן עמלת Make whole payment ⁶² .
פקדונות וחשבונות פרויקט	תשלומים מתוך חשבון הבנק המשועבד לטובת המלווה, עבור עלויות הבנייה, יעשו בהתאם לאישור המלווה, וזאת בכפוף להותרת פיקדון שירות חוב של 6 חודשים (DSRA).
אמות מידה פיננסיות	יחס DSCR ההיסטורי, DSCR חזוי מינימאלי ו-LLCR ⁶³ נמוכים מ-1: 0.08.
עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא	ההלוואה כוללת עילות להעמדת ההלוואה לפרעון מיידי, וביניהן הפרת תנאי הסכם ההלוואה; אי הגעה להפעלה מסחרית של לפחות 95% מהמערכות של החברות הלוות עד למועד הזמינות (31 בדצמבר 2021) או ככל שהיועץ הטכני של המלווה הגיע למסקנה, באופן סביר ולאחר התייעצות עם המלווה והחברות הלוות, כי לא קיים סיכוי סביר שהחברות הלוות יצליחו להפעיל לפחות 95% מהמערכות עד למועד הזמינות; אי תשלום או העמדה לפרעון מיידי של התחייבות פיננסית של החברות הלוות בסך שלא יפחת ממיליון ש"ח (הפרה צולבת); הליכי חדלות פרעון של מי מהחברות הלוות; ביטול או הודעת ביטול בנוגע לאחד מהסכמי הפרויקטים של החברות הלוות (ובכל הנוגע להסכם שכירות, רק במקרה שבו ביטול ההסכם יביא לשינוי מהותי לרעה), שינוי רגולצית החשמל, שלילת גישה למתקני הפרויקט, או הפסקת תשלום מצד חברת החשמל, פתיחת הליכים משפטיים על ידי צד שלישי ביחס לפרויקטים להם יהיה, להערכת המלווה, השפעה שלילית מהותית על יכולת החזר החוב, אי עמידה באילו מתנאי המכרזים בהם השתתפו החברות הלוות - ובלבד שמקרים אלו משפיעים על יותר מ-15% מכלל המערכות שבפרויקטים שבבעלות החברות הלוות; כל החלטה או פסק דין בהליכים שבין סולאיר ישראל לחברה הציבורית (כמפורט לעיל) באופן שיביא להערכת המלווה להשפעה שלילית מהותית על יכולת החזר החוב; יחס DSCR ההיסטורי, DSCR חזוי

⁶¹ ריבית הבסיס מוגדרת בהתאם להסכם ההלוואה כאחוז שנתי השווה לממוצע המשוקלל של התשואה השנתית של שתי סדרות אג"ח ממשלתיות נפרדות (צמודות מדד או שאינן צמודות, לפי העניין, לבחירת החברות הלוות), בעלות מח"מ הדומה ככל הניתן למח"מ ההלוואה במועד החישוב הרלוונטי עד למועד הפרעון הסופי, כאשר סדרת אג"ח אחת בעלת מח"מ ארוך וסדרת אג"ח השנייה בעלת מח"מ קצר יותר, בהתבסס על התשואה השנתית הממוצעת של אגרות החוב האמורות במועד הנעילה של 3 ימי עסקים עובר למועד החישוב. המשקל של התשואה הממוצעת השנתית של שתי אגרות החוב יחושב בהתאם למנגון החישוב שנקבע בהסכם ההלוואה (להלן: "ריבית הבסיס").

⁶² סכום ה-Make Whole Payment הינו הגובה מבין השניים: (1) השווי העדכני נטו של החוב מהוון על פי ריבית הבסיס בתוספת 0.8% (ככל שההלוואה נפרעת קודם לתום 10 שנים ממועד נטילת ההלוואה) או 1% (החל מתום 10 שנים ועד 20 שנים ממועד נטילת ההלוואה) או 2.6% (לאחר תום 20 שנים ממועד נטילת ההלוואה), ובניכוי קרן ההלוואה המשולמת בפרעון מוקדם; או (2) השווי ההוגן של ההלוואה (שיקבע בדרך שנקבעה בהסכם) במועד הפרעון בניכוי קרן ההלוואה המשולמת בפרעון מוקדם.

⁶³ **DSCR היסטורי** - יחס כיסוי החוב לתקופה של 12 חודשים המסתיימת במועד חישוב יחס כיסוי החוב (להלן: "**DSCR היסטורי**"); **DSCR חזוי מינימלי** - יחס הנמוך ביותר בהתאם למודל הפיננסי נכון למועד החישוב (להלן: "**DSCR חזוי מינימלי**"); **LLCR (Loan Life Cover Ratio)** - היחס בין (א) ה-NPV ששווה בכל מועד חישוב לסכום השווה לתזרים המזומנים החזוי המיון לצורך שירות החוב עד למועד הפרעון הסופי והסכום המופקד בפיקדון שירות החוב, לבין (ב) יתרת החוב הכוללת במועד החישוב (להלן: "**LLCR**").

<p>מינימאלי, ו-LLCR נמוכים מ-1:0.8; הלאמה או התערבות ממשלתית או אירוע כוח עליון המביא להשפעה שלילית מהותית על יכולת החזר החוב; אם החברה תפסיק לשלם /או להחזיק לפחות 50.01% מהזכויות בסול נטו 1 ו/או במקרה של שינוי שליטה בחברה שלא אושר מראש על ידי המלווה; במקרה של רכישת חלק או מלוא הזכויות בפרויקטים של החברות הלוות (שאז יבוצע פרעון מידי חלקי); ועוד.</p>	
<p>במסגרת ההלוואה, החברות הלוות יעמידו את הבטוחות הבאות: שעבוד קבוע וצף על כל נכסי וזכויות חברות הפרויקט הלוות, קיימים ועתידים, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; וכן שעבוד מלוא מניות חברות הפרויקט הלוות, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מכוחן, המוחזקות על ידי סול נטו 1 וסולאיר נט מטרינג (השותף הכללי בסול נטו 1). הבטוחות בגין התחייבויות כל חברות הפרויקט הלוות הינן בטוחות צולבות (Cross Collateralization). בנוסף, חתמה סולאיר ישראל על כתב התחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות"), במסגרתו התחייבה סולאיר ישראל כלפי המלווה, כקבלן ה-EPC של פרויקטי הגגות, לפעול לחיבור פרויקטי הגגות לרשת החשמל בהתאם לזמנים שנקבעו בהסכמי ה-EPC להקמת הפרויקטים (להלן: "לוח הזמנים"). ככל שלא תעמוד בלוח הזמנים, אזי: (א) המלווה יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, להאריך את לוח הזמנים הרלוונטי ככל שהדבר אינו פוגע לרעה בפרויקט, וסולאיר ישראל תשא בכל הוצאות ועלויות המימון בקשר לפרויקט הרלוונטי בשל ההארכה האמורה; או (ב) היה ולא הוארך לוח הזמנים, סולאיר ישראל תשלם למלווה כל סכום נזק שיגרם לו בהתאם להוראות הסכם המימון, לרבות עלויות מימון, יתרת החוב הבלתי נפרע מכוח הסכם ההלוואה הפרויקטאלית החדשה ואובדן הכנסה, אך למעט נזקים תוצאתיים (Consequential Damages). בנוסף, בהתאם לכתב ההתחייבות, התחייבה סולאיר ישראל כלפי כל אחד מתאגידי פרויקט הגגות כי במקרה של עיכוב בלוח הזמנים, תפצה אותם בגין הנזקים שיגרמו להם בגין העיכוב האמור. כתב ההתחייבות יעמוד בתוקפו, ביחס לכל פרויקט בנפרד, עד לחיבורו לרשת החשמל. יצוין כי לאחר כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, תמחה סולאיר ישראל את התחייבויותיה מכוח כתב ההתחייבות לחברה, אשר תיכנס בנעילה לעניין כתב ההתחייבות.</p>	בטוחות
<p>במסגרת הסכם ההלוואה, נטלו על עצמן החברות הלוות מגבלות שונות, והתחייבו בין היתר: לא ליטול מימון נוסף (למעט ערבויות בנקאיות לטובת צדדים שלישיים עד לסך של 12 מיליון ש"ח) או לשעבד כל זכות או נכס בבעלותן; לא לבצע כל דיספוזיציה בכל נכס או זכות בבעלות החברות הלוות, לרבות מכירה או המחאה של המניות המשועבדות של החברות הלוות המוחזקות על ידי סול נטו 1 או להנפיק מניות, אופציות או זכויות אחרות בחברות הלוות; לשמור על סול נטו 1 וסול נט מטרינג כבעלות המניות היחידות בחברות הלוות; לא להפעיל ולנהל כל חשבון בנק שאינו אחד מהחשבונות המשועבדים ללא אישורו מראש, וכן להעביר כל הכנסה של כל חברה בקבוצה לחשבון המשועבד לטובת המלווה, כאשר החשבונות המשועבדים ייוותרו בכל עת ביתרת זכות; לבצע העברה כספית מהחשבונות המשועבדים בהסכמת המלווה בלבד ולצרכים המפורטים להלן לפי הסדר הבא: תשלומים לטובת עלויות בנייה ותפעול של המערכות, תשלומים בגין הלוואת פקדון שירות החוב, תשלומים בגין קרן וריבית של ההלוואה העיקרית, וביצוע חלוקת דיבידנד בהתאם לתנאי ההלוואה; לא לחלק דיבידנד, למעט אם התקיימו התנאים כמפורט להלן; שלא להעמיד כל הלוואה או ערבות לכל גורם שהוא; לא לבצע כל שינוי במסמכי ההתאגדות של חברות הפרויקט הלוות; לא לבצע כל שינוי מהותי לתחום הפעילות של חברות הפרויקט הלוות; להגיע להפעלה מסחרית של הפרויקטים של החברות הלוות עד ליום 31 בדצמבר 2021; לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד המשיכה הראשונה תחת ההלוואה העיקרית, לקבל דירוג אשראי מחברת מעלות או מידרוג ביחס להתחייבות מכוח ההלוואה החל ממועד ההפעלה המסחרית ועד למועד הפרעון האחרון אשר יאפשר איגוח של ההלוואה ולאחר קבלת הדירוג - לשמור על הדירוג עד למועד פרעון ההלוואה; ועוד.</p>	התחייבויות ומגבלות
<p>חלוקת דיבידנד תעשה בין היתר בכפוף למגבלות הבאות: 95% ממתקני הפרויקטים חוברו לרשת החשמל; מתקני DSCR היסטורי של 1.0:1.2 לפחות, יחס DSCR מינימאלי חזוי של 1.0:1.2 לפחות, ויחס חיי הלוואה (Loan Life Cover Ratio) של 1.0:1.2 לפחות; פקדון שירות החוב מופקד במלואו; לא בוצעו יותר משתי חלוקות בשנה קלנדרית.</p>	חלוקת דיבידנד

6.14.6.3 **הלוואת פרויקט אליזרסאן 1**

בחודש נובמבר 2020 התקשרה אליזרסאן עם הבנק האוסטרי בהסכמי הלוואה בכירה והלוואת מזנין בסך של 25.1 מיליון אירו ו-5 מיליון אירו, בהתאמה, לצורך מימון הקמת פרויקט אליזרסאן. להלן יפורטו עיקרי ההלוואות:

הלוואת המזנין	ההלוואה הבכירה	
	חברת אליזרסאן (להלן: " הלווה ")	התאגיד הלווה
	הבנק האוסטרי (להלן: " המלווה ")	המלווה
27 בנובמבר 2020	27 בנובמבר 2020	תאריך הסכם ההלוואה
5 מיליון אירו	25.1 מיליון אירו	סכום מסגרת ומטרת האשראי
מטרת ההלוואה הינה פרעון התחייבויות של אליזרסאן כלפי חימין השקעות 2 וחימין השקעות 3 בסך כולל של 2,105 אלפי אירו בגין הלוואות בעלים שניתנו להוצאות	מתוכנן: 24.1 מיליון אירו ישמשו לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של פרויקט אליזרסאן 1 (להלן: " ההלוואה העיקרית "); ומיליון אירו, אשר	

<p>הלוואת המזנין</p> <p>פיתוח; מימון הוצאות פרויקט אלזרסאן 1; ופרעון הלוואת הבנק האוסטרי בסך כ-2 מיליון אירו המתוארת בסעיף 6.16.3.2 להלן.</p>	<p>ההלוואה הבכירה</p> <p>ישמש לצורך מימון החשבון המשועבד לטובת הרוכשת מכוח הסכם ה-PPA בקשר עם פרויקט אלזרסאן 1, כמפורט בסעיף 6.8.1.1 ב. לעיל (להלן: "הלוואת ה-PPA").</p>	
<p>5 מיליון אירו</p>	<p>5.4 מיליון אירו (יצוין כי בסמוך למועד התשקיף עתידה אלזרסאן לבצע משיכה נוספת ממסגרת האשראי על סך של כ-2.82 מיליון אירו)</p>	<p>יתרת הלוואות שנמשכו תחת ההלוואה נכון למועד התשקיף</p>
<p>פרעון מלוא קרן ההלוואה יבוצע בתשלום אחד במועד הפרעון הסופי ביום 31 בדצמבר 2025, ובלבד שפרעון הקרן יבוצע מתזרים המזומנים החופשי או הזרמת הון של בעלי מניות הלווה, וכן שלא יגרום למקרה הפרה של הלוואת המימון הבכיר. ככל שהתנאים האמורים לא מתקיימים, הלווה תהא רשאית לפרוע את ההלוואה עד לסכום המתאפשר תחת התנאים האמורים. יתרת הסכום תצבור ריבית רגילה וריבית פיגורים, ועד מועד פרעון מלוא סכום ההלוואה ישמש תזרים המזומנים העודף (כהגדרתו להלן) לפרעון ההלוואה בסדר הבא: ראשית, לצורך תשלום עמלות, ריבית פיגורים, תשלומי שיפוי וריבית מהוונת, ושנית, עבור פרעון מלוא יתרת קרן וריבית.</p>	<p>ההלוואה העיקרית - שני תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר בסכומים משתנים הנעים (והגדלים בהדרגה) בין 489 אלפי אירו לכ-1.26 מיליון אירו כ"א (וזאת ע"ב המודל הפיננסי שאושר למועד חתימת ההסכם ואשר יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים בהנחות המודל), החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד מועד הפרעון האחרון שהינו 30 ביוני 2037.</p> <p>הלוואת חשבון ה-PPA - פרעון מלוא קרן ההלוואה בתשלום אחד במועד הפרעון האחרון שהינו המוקדם מבין שני אלה: המועד בו משוחררים הכספים בחשבון ה-PPA המשועבד בהתאם להסכם ה-PPA, או יום 31 במרץ 2022.</p>	<p>מועד תשלומי קרן ומועד פרעון סופי</p>
<p>ריבית שנתית של 6% + EURIBOR לתקופה של חצי שנה (ובלבד שאינו נמוך מ-2.5%) ריבית פיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאת ההלוואה.</p>	<p>ריבית שנתית של 2.75% ריבית פיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאת ההלוואה.</p>	<p>ריבית</p>
<p>בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר.</p>	<p>בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר</p>	<p>מועד תשלום ריבית</p>
<p>עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בסך של 267.5 אלפי אירו.</p>	<p>עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בסך של 2.35% מההלוואה העיקרית ו-1.5% מהלוואת חשבון ה-PPA, וכן עמלת התחייבות (commitment fee) החל ממועד חתימת ההסכם ועד תום תקופת הזמינות, שתחושב בהתאם למנגנון החישוב הקבוע בהסכם ההלוואה.</p>	<p>עמלות</p>
<p>תנאים מוקדמים לביצוע משיכות תחת ההלוואה, בין היתר: הזרמת הון מצד בעלי מניות הלווה בסך של 3 מיליון אירו, הושגו כלל האישורים הנדרשים לצורך בניית הפרויקט בנוגע לשטחי הפרויקט, העמדת ערבויות לטובת חברת החשמל (ככל שידרשו), העמדת ערבות ה-EPC (כהגדרתה להלן) ושעבודה על ידי המלווה, הזרמת הון על ידי בעלי מניות הלווה, ככל שידרשו, באופן שבו היחס בין סכום המשיכה תחת ההלוואה הבכירה לבין סכומי הזרמת הון (בין אם באמצעות הזרמת הון על ידי בעלי המניות או באמצעות משיכות תחת הלוואת המזנין, כהגדרתה להלן) לא יעלה על 66:34 (להלן: "יחס ההלוואות"); כל התנאים יחד: "התנאים לקלווינג".</p> <p>התנאים שנקבעו לצורך משיכת יתרת ההלוואה העיקרית, הינם בין היתר: הלוואת המזנין נמשכה במלואה; כל התנאים לקלווינג, לרבות יחס ההלוואות, עומדים בתוקפם; כל הסכמי הפרויקט, ההיתרים והאישורים הנדרשים, בהתאם לסטטוס הפרויקט באותה העת, עומדים בתוקפם ואין כל הפרה בגינם; לא אירע כל שינוי מהותי לרעה בעסקי הלווה, בעלי הלוואה לפועל את הפרויקט; הזרמת הון על ידי בעלי מניות הלווה, ככל שידרשו, באופן שבו יחס ההלוואות (כהגדרת המונח לעיל) לא יעלה על 66:34; עמידה בלוחות הזמנים של הסכם ה-EPC; ועוד. ככל שלא ימולאו תנאי משיכת ההלוואה עד ליום 31 במרץ 2021, יבוטל הסכם ההלוואה אוטומטית.</p> <p>הלווה רשאית למשוך את ההלוואה עד ליום 30 ביולי 2021 (להלן: "תקופת הזמינות"). לאחר מועד זה, תבוטל יתרת מסגרת ההלוואה הבלתי מנוצלת.</p>	<p>התנאים שנקבעו לצורך השלמת (Closing) ההלוואה ומשיכת הלוואת ה-PPA וכן מיליון אירו מההלוואה העיקרית, הינם בין היתר: הושגו כלל האישורים הנדרשים לצורך בניית הפרויקט בנוגע לשטחי הפרויקט, העמדת ערבויות לטובת חברת החשמל (ככל שידרשו), העמדת ערבות ה-EPC (כהגדרתה להלן) ושעבודה על ידי המלווה, הזרמת הון על ידי בעלי מניות הלווה, ככל שידרשו, באופן שבו היחס בין סכום המשיכה תחת ההלוואה הבכירה לבין סכומי הזרמת הון (בין אם באמצעות הזרמת הון על ידי בעלי המניות או באמצעות משיכות תחת הלוואת המזנין, כהגדרתה להלן) לא יעלה על 66:34 (להלן: "יחס ההלוואות"); כל התנאים יחד: "התנאים לקלווינג".</p> <p>התנאים שנקבעו לצורך משיכת יתרת ההלוואה העיקרית, הינם בין היתר: הלוואת המזנין נמשכה במלואה; כל התנאים לקלווינג, לרבות יחס ההלוואות, עומדים בתוקפם; כל הסכמי הפרויקט, ההיתרים והאישורים הנדרשים, בהתאם לסטטוס הפרויקט באותה העת, עומדים בתוקפם ולא אירע כל שינוי מהותי לרעה בעסקי אליהם; לא אירע כל שינוי מהותי לרעה בעסקי הלווה, בעלי המניות או צדדים להסכמי הפרויקט או ביכולת הלווה להוציא לפועל את הפרויקט; שולמו אבני הדרך הרלוונטיות לפי ההסכם ה-EPC להקמת הפרויקט שנחתם בין אנרג'י אינטרסול ואלזרסאן (להלן: "הסכם ה-EPC") ואין חריגה מלוחות הזמנים הקבועים בהסכם ה-EPC.</p> <p>יצוין כי סכום המשיכה האחרון תחת ההלוואה העיקרית ישמש באופן בלעדי לצורך מימון תשלום אבן הדרך האחרונה, המותנית בקבלת אישור הפעלה מסחרית ותקינות של מתקן הייצור תחת הסכם ה-EPC (להלן: "תשלום אישור ההפעלה") ולמימון פיקדון שירות החוב.</p> <p>הלווה רשאית למשוך את ההלוואה עד למועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט או יום 30 בספטמבר 2021, לפי המוקדם (להלן: "תקופת הזמינות"). לאחר מועד זה, תבוטל יתרת מסגרת ההלוואה הבלתי מנוצלת.</p>	<p>תנאים מוקדמים לביצוע משיכות</p>

הלוואת המזנין	ההלוואה הבכירה	
<p>הלוואה רשאית לבצע פרעון מוקדם של מלוא ההלוואה, בכפוף, בין היתר, לכך שפרעון ההלוואה נעשה במועד תשלום מלוא הלוואת המזנין; פרעון ההלוואה נעשה במועד תשלום ריבית (ואם לא, בכפוף לתשלום עמלת שבירה) ולתשלום עמלת Make Whole בסך משתנה - 360 אלפי אירו במהלך תשעת החודשים הראשונים לאחר מועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט וסכום שנע בין 360 אלף ל-180 אלף אירו בתקופה שבין תשעה חודשים לשנה ותשעה חודשים לאחר מועד ההפעלה המסחרית. לאחר מועד זה, תהא רשאית הלוואה לפרוע את ההלוואה בפרעון מוקדם ללא עמלת Make Whole.</p>	<p>הלוואה רשאית לבצע פרעון מוקדם של ההלוואה, בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים: הפרעון הינו של מלוא סכום ההלוואה; הפרעון מבוצע במקביל לתשלום מלוא הלוואת המזנין; פרעון ההלוואה נעשה במועד תשלום ריבית (ואם לא, בכפוף לתשלום עמלת שבירה) וכן תשלום של עמלת פרעון מוקדם בסך משתנה במדרגות של 50 אלפי אירו כ"א - החל מ-400 אלפי אירו במהלך השנה הראשונה לאחר מועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט ועד 100 אלפי אירו במהלך השנה השישית לאחר מועד ההפעלה המסחרית. לאחר 7 שנים ממועד ההפעלה המסחרית תהא רשאית הלוואה לפרוע את ההלוואה בפרעון מוקדם ללא עמלה.</p>	<p>פרעון מוקדם</p>
<p>הלוואה תשמור על פיקדון שירות חוב של 6 חודשי שירות חוב (DSRA) לפחות (להלן: "פיקדון שירות החוב"). בנוסף תחזיק הלוואה חשבון עבור סכומי החסימה שישוחררו לקבלן התאם להוראות ה-EPC.</p> <p>בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההלוואה, כל תקבולי הלוואה יועברו לחשבון בנק המשועבד לטובת המלווה (להלן: "חשבון ההלוואה"). יתרת חשבון ההלוואה לא תרד בכל עת מתחת לעלויות התפעול של הפרויקט ל-3 החודשים העוקבים בתוספת סכומי שירות חוב להם זכאי המלווה באותה העת (להלן: "היתרה המינימאלית").</p> <p>עם תום תקופת הזמינות (כהגדרת המונח להלן), כל סכום שנמשך שלא שימש למימוש תשלום אישור ההפעלה עקב כך שסכום זה כפוף ל-Retention, כהגדרת מונח זה בהסכם ה-EPC, יהיה חסום בחשבון ההלוואה (כהגדרתו להלן) עד אשר ניתן יהיה לשלם סכום זה בהתאם להסכם ה-EPC (ככפוף לאישור המלווה) (ככל שידרש הדבר בהתאם להסכם) (להלן: "סכומי החסימה").</p>	<p>הלוואה תשמור על פיקדון שירות חוב של 6 חודשי שירות חוב (DSRA) לפחות (להלן: "פיקדון שירות החוב"). בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההלוואה, הלוואה תנהל חשבון בנק המשועבד לטובת המלווה (להלן: "חשבון הלוואת המזנין").</p>	<p>פקדונות וחשבונות פרויקט</p>
<p>הסכם ההלוואה כולל מנגנון Cash Sweep, לפיו בכל מועד תשלום ריבית ישמש סכום השווה לגובה מבין (א) 75% מתזרים המזומנים החופשיים⁶⁸, לאחר תשלום ה-Cash Sweep בגין ההלוואה הבכירה או (ב) סך השווה לסכום הריבית לתקופת החישוב, בצירוף סכומי ריבית מהוונת ובצירוף סכום פקדון כיסוי החוב של הלוואת המזנין, לפי הסדר הבא (בין היתר): תשלום עמלות, אגרות והוצאות, תשלום סכומי שירות חוב, תשלום בגין ריבית מהוונת לתקופות קודמות (למעט ריבית מהוונת שנצברה בתקופת הזמינות), השלמת מלוא פקדון שירות החוב לתקופת הריבית הבאה ופרעון חלקי של ההלוואה.</p>	<p>ההסכם כולל מנגנון Cash Sweep (להלן: "Cash Sweep") - פעמיים בשנה, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, שתמש הלוואה ב-20% מתזרים המזומנים העודף⁶⁴ של הפרויקט לצורך פרעון ההלוואה.</p>	<p>מנגון Cash Sweep</p>
<p>עילה להעמדה לפרעון מיידי - במקרה בו היחסים נמוכים מאלה: DSCR היסטורי - 1.05, DSCR חזוי - 1.05 - LCCR, 1.05.</p> <p>תנאי לביצוע משיכות תחת הסכם ההלוואה - יחס הלוואות (כהגדרת המונח לעיל) אינו גבוה מ-34:66.</p> <p>נכון למועד התסקיף, אליורסאן עומדת באמות המידה הפיננסיות.</p>		<p>אמות מידה פיננסיות</p>
<p>עילות לפרעון חלקי מיידי של ההלוואה, כוללות בין היתר: מקרה של קבלת תשלומי ביטוח בגין מקרה נזק, אשר לא שימשו לצורך תיקון הנזק (בגובה התשלומים שהתקבלו); מקרה של קבלת תקבולים בגין הלאמה (בגובה התשלומים שהתקבלו); מקרה של קבלת תשלומים בגין פיצוי, שיפוי או קנסות תחת הסכמי הפרויקט (בגובה התשלומים שהתקבלו); מקרה של הפרת התחייבות בעלי המניות להזרים הון ללווה כמפורט להלן.</p> <p>עילות לפרעון מיידי מלא של ההלוואה, לרבות במקרים הבאים: שינוי שליטה - אם סולאיר ישראל וחימין סולאר, יחדיו, יחזיקו, במישרין או בעקיפין, ב-50% או פחות מהון המניות או זכויות ההצבעה בלווה או אם חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל יחזיקו פחות מ-100% מהון המניות או זכויות ההצבעה בלווה (על אף האמור, בהתאם להסכם ההלוואה, הוסכם כי סולאיר ישראל תהא רשאית להעביר את החזקותיה בלווה לידי החברה במסגרת הסכם הפיצול, ובלבד שהחברה תיכנס בעלי סולאיר ישראל לעניין ערבויות הסכמי ה-EPC וכן שהמניות המועברות ישועבדו לטובת המלווה); מכירת כל או עיקר נכסי הלווה; אירוע הפרעת שוק (market disturbance); במקרה שבו לא הושגה הפעלה מסחרית של הפרויקט עד ליום 31 באוקטובר 2021; אי עמידה בתנאים והסכומים המינימליים שנקבעו שעל הלווה להותיר בחשבונות ההלוואה וחשבונות הלוואת המזנין; אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל; הפרה של הסכם מהסכמי הפרויקט, באופן שעשוי ליצור השפעה מהותית לרעה, או תיקון, ביטול או המחאה של הסכמים אלה; איבוד הזכויות בקרקע של הפרויקט, הפקעה,</p>		<p>עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא</p>

⁶⁴ "תזרים המזומנים העודף", משמע לכל תקופת חישוב: תזרים מזומנים נטו (כהגדרתו להלן) בניכוי סכומי כיסוי החוב הבכיר, תשלומים לפקדון שירות החוב, תשלומי פרעון חלקי מוקדם (ככל שישנו) למעט סכומי Cash Sweep, וכל סכום זרובה אחר שנדרש להפקידו תחת הסכם ההלוואה. "תזרים מזומנים נטו", משמע לכל תקופת חישוב: תקבולי הפרויקט שהתקבלו בידי הלווה (לרבות, בין היתר, תקבולים הנובעים מהסכם ה-PPA) בצירוף החזרי מס (למעט החזרי מע"מ), בצירוף תקבולי ביטוח או תקבולים מכוח הסכמי הפרויקט ככל שישנם, בצירוף יתרות המשוחררות מחשבון סכומי החסימה בהתאם להסכם ההלוואה (ככל שישנן), בצירוף או ניכוי של הון חוזר של הלווה בהתאם למודל הפיננסי, ובניכוי עלויות תפעול, ביטוח והוצאות תקורה, תשלומי איוון בגין תקבולי ביטוח או בשל הסכמי הפרויקט (ככל שישנם), Capital costs נוספות שאושרו על ידי המלווה, תשלומי מסים (למעט מע"מ) וכן הוצאות נוספות (למעט הוצאות מיומן וקרן) המשויכות לתקופה הרלוונטית כפי שיוורה המלווה מעת לעת. "תזרים מזומנים חופשיים", משמע לכל תקופת חישוב: תזרים המזומנים העודף בניכוי כל סכום שהוקצה עבור סכומי ה-Cash Sweep של החוב הבכיר.

הלוואת המזנין	ההלוואה הבכירה	
<p>מניעת גישה לפרויקט וכן אי רישום של הזכויות בקרקע במרשם הרלוונטי בתוך חודש אחד ממועד הקלוזינג של ההלוואה, בכפוף לארכות הקבועות בהסכם; הפרה צולבת - הפרה של הסכמי מימון עם צדדי ג' או התחייבויות מסחריות בסכום העולה על 50 אלפי אירו לשנה בהם התקשרה הלווה או הפרה של קבלן הקמה או התפעול את הסכמי ה-EPC או O&M או הפרה של הסכם ה-PPA ע"י הרוכשת מכוח ההסכם; הליכי חדלות פרעון או פירוק של הלווה, בעלי המניות בלווה או של כל צד להסכמי הפרויקט; ביטול אישורים או היתרים של הפרויקט; שינוי במסגרת הרגולטורית של הפרויקט; ביצוע חלוקות שלא בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם; פתיחת הליכים משפטיים כנגד הלווה, קבלן ההקמה, התפעול או הרוכשת מכוח הסכם ה-PPA, באופן שעשוי ליצור השפעה לרעה ממשית על הפרויקט; הפרה של התחייבות בעלי המניות בלווה להזרים הון ללווה (כמפורט להלן).</p>		
<p>תשלומים מתוך חשבון הלוואת המזנין יבוצעו בכפוף לאישור המלווה, ובהתאם לסדר הבא: סכומים לצורך תיקון מערכות, ככל שנדרש; עלויות תפעול הפרויקט; תשלומי מס; עמלות לבנק, ריבית פיגורים או תשלומי שיפוי; ריבית ההלוואה; קרן ההלוואה; פרעון הלוואה לפי עילות פרעון מיידי כמפורט לעיל; מימון פיקדון שירות החוב; תשלום Cash Sweep; תשלומים לטובת פרעון הלוואת המזנין, בהתקיים התנאים לביצועם; פרעון וולנטרי של ההלוואה (ככל שישנו); וביצוע חלוקות, בהתקיים התנאים לביצוען (כמפורט להלן). במקרה בו אין בחשבון ההלוואה סכום מספק לצורך שירות הריבית התקופתית, יומר סכום הריבית החסר לקרן (להלן: "ריבית מהוונת"). במקרה שבו עקב שינוי בתקנות או חקיקה המשפיעות על המלווה, יוצרו למלווה עלויות נוספות למימון הלוואה (בגין בין היתר מסים, אגרות וכיו"ב), תשא הלווה בעלויות האמורות.</p>	<p>תשלומים מתוך חשבון ההלוואה יבוצעו בכפוף לאישור המלווה, ובהתאם לסדר הבא: סכומים לצורך תיקון מערכות, ככל שנדרש; עלויות תפעול הפרויקט; תשלומי מס; עמלות לבנק, ריבית פיגורים או תשלומי שיפוי; ריבית ההלוואה; קרן ההלוואה; פרעון הלוואה לפי עילות פרעון מיידי כמפורט לעיל; מימון פיקדון שירות החוב; תשלום Cash Sweep; תשלומים לטובת פרעון הלוואת המזנין, בהתקיים התנאים לביצועם; פרעון וולנטרי של ההלוואה (ככל שישנו); וביצוע חלוקות, בהתקיים התנאים לביצוען (כמפורט להלן). במקרה שבו עקב שינוי בתקנות או חקיקה המשפיעות על המלווה, יוצרו למלווה עלויות נוספות למימון הלוואה (בגין בין היתר מסים, אגרות וכיו"ב), תשא הלווה בעלויות האמורות.</p>	<p>תניות מיוחדות</p>
<p>בין היתר, שעבוד שני בדרגה על מלוא מניות הלווה; שעבוד שני בדרגה על מלוא הזכויות בגין כל הלוואות בעלים (ככל שתהיה); שעבוד שני על תקבולים בגין החשבונות המשועבדים; שעבוד ראשון בדרגה על מלוא מניות סרגוסה ישראל וחימין השקעות 3.</p>	<p>בין היתר, שעבוד ראשון על כל זכויות הלווה או בעלי המניות בלווה בקשר עם הסכמי הפרויקט; שעבוד ראשון על מלוא מניות הלווה; שעבוד על מלוא הזכויות להחזר הלוואות בעלים שהועמדו ללווה על ידי בעלי מניותיה (בדרך של נשיאתן בחלק מעלויות הפרויקט שהתהוו עד למועד זה); שעבוד על תקבולים בגין חשבונות הפרויקט המשועבדים. בנוסף התחייבה הלווה לרשום שעבוד מתאים על נכסי הפרויקט (PV Plant Assets) (לרבות, המערכות, קווי ההולכה, קניין רוחני באישורים והיתרים כו"ב) במקרה שבו בכל מועד נתון ה-DSCR ההיסטורי נמוך מ-1.10. בנוסף, ישועבדו לטובת המלווה ערבויות שהעמידו סולאיר ישראל וחימין סולאר להבטחת התחייבויות אנרגי אינטרסול מכוח הסכם ה-EPC (לעיל: "ערבות ה-EPC").</p>	<p>בטוחות</p>
<p>הלווה התחייבה, בין היתר: לא לתקן או להחליף את הסכמי הפרויקט ללא הסכמה מראש של המלווה; לקבל את הסכמת המלווה מראש בנוגע לפעולות בקשר עם קבלן ה-EPC (לרבות אישור פעולות או עבודות, אישור תשלומים, מימוש ערבויות ועוד); להעמיד ערבויות בנקאיות לדרישת מנהל הרשת (Endesa) לצורך עבודות החיבור; שלא להתקשר בהסכמים נוספים מעבר להסכמי הפרויקט והסכמי המימון, למעט הסכמים הקשורים ישירות לפרויקט שאינם עולים על סכום של 5,000 אירו או שאושרו מראש על ידי המלווה; שלא לבצע כל מיזוג, הפחתת או חלוקת הון, או הקצאת מניות חדשות; שלא לבצע כל פעולה אשר יוצרת שינוי שליטה ללא אישור מראש של המלווה; שלא לרכוש נכסים חדשים בסכום העולה על 25,000 אירו לשנה או למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת בנכסי הלווה ללא הסכמת המלווה מראש; שלא ליטול כל התחייבות פיננסית או לתת כל ערבות לצדדים שלישיים, למעט הלוואות בעלי מניות נחותות או מתן ערבות לטובת חברת החשמל המקומית ככל שתידרש; שלא לבצע התקשרויות עם חברות קשורות מקובצת סולאיר. בנוסף, בעלי מניות הלווה, חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל, התחייבו להזרים הון בגובה מיליון אירו ללווה במקרה של חריגות בעלויות הפרויקט (Cost Overruns) (לעיל: "התחייבות בעלי המניות"). הזרמת הון כאמור תהווה הלוואת בעלים נחותה שתועבד לטובת המלווה. בנוסף התחייבו בעלי המניות בלווה שלא למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת במניות הלווה⁶⁵.</p>		<p>ערבויות</p>
<p>הלווה התחייבה שלא לבצע חלוקות (לרבות תשלום דיבידנדים, תשלומי קרן או ריבית של הלוואות בעלים, רכישת עצמית של מניות החברה, מתן הלוואות או תשלום לבעלי מניות עבור שירותים שניתנו שלא בהתאם לתקציב הפרויקט), אלא בכפוף להתקיימות, בין היתר, התנאים הבאים: חלוקות יבוצעו פעם בחצי שנה לכל היותר בימים 31 בינואר ו-31 ביולי; פקדון שירות החוב מופקד במלואו ושולם מלוא סכום ה-Cash Sweep; הושגה הפעלה מסחרית של הפרויקט; תשלומי שירות החוב לתקופת החלוקה שולמו במלואם; DSCR היסטורי היו 1.15 לפחות, ה-</p>		<p>חלוקת דיבידנד</p>

⁶⁵ לענין זה יצוין כי בעלות המניות באליזרסאן, קרי חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל (להלן בה"ש זו: "הלוות") צפויות להתקשר בהסכם הלוואה עם אנרגי אינטרסול (שהינו קבלן ה-EPC של הפרויקט) אשר תהא נחותה להלוואות הבנק האוסטרי, ובמסגרת כוללת של עד 4.2 מיליון אירו, וזאת לצורך מימון התחייבויותיהן של הלוות להזרמת הון מכוח הסכמי הלוואות כמפורט לעיל. הצדדים לא יהיו רשאים לבטל את הסכם הלוואה ללא אישור הבנק האוסטרי. הלוות יהיו רשאיות לבצע משיכות תחת הלוואות האמורות באמצעות קיזוז סכומים המגיעים מאליזרסאן לאנרגי אינטרסול כקבלן ה-EPC של פרויקט אליזרסאן 1. יצוין כי סכומי הלוואות האמורות ירשמו כהלוואות בעלים של חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל לאליזרסאן.

הלוואת המזנין	ההלוואה הבכירה
	<p>DSCR החזוי לתקופת העובדת לאחר החלוקה הינו 1.15 לפחות (כמפורט לעיל); סכום החלוקה נמוך מהסכומים שנקבעו בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם ההלוואה. על אף האמור, עד לפרעונה המלא של הלוואת המזנין, כל החלוקות שיבוצעו על ידי אליזרסאן יועברו לחשבון הלוואת המזנין (כהגדרתה להלן), ויחולקו, ככל שיחולקו, בהתאם להוראות הלוואת המזנין.</p> <p>בהקשר זה יצוין כי לאור העובדה שהסכם ההלוואה הבכירה כולל מנגנון Cash Sweep בשיעור של 20% מתזרים המזומנים העודף (כמפורט לעיל), ולאור העובדה שהסכם הלוואת המזנין כולל מנגנון Cash Sweep בשיעור של 75% מיתרת התזרים העודף לאחר תשלום ה-Cash Sweep בגין ההלוואה הבכירה (כמפורט להלן), אזי עד מועד פרעונה המלא של הלוואת המזנין, אליזרסאן תוכל (ככל שתעמוד בתנאים לחלוקות לפי הסכמי ההלוואות) לבצע חלוקות בשיעור שאינו עולה על 20% מתזרים המזומנים העודף שלה.</p>

6.14.7. ערבויות בעלים

נכון למועד התשקיף, בעלי השליטה, בני הזוג פאולה ואלון שגב, העמידו ערבויות (חלקן מוגבלות בסכום וחלקן האחר אינן מוגבלות בסכום) לטובת תאגידים בנקאיים בישראל, וזאת לשם להבטחת פירעון התחייבויות סולאיר ישראל (במאוחד) לאותם תאגידים (התחייבויות אשר תוסבנה לחברה במסגרת הסכם הפיצול). יתרת הסכומים הנערבים ליום 30 ביוני 2020, הנוגעים לפעילות המועברת לחברה, הינה בסך של כ-400 אלף ש"ח. לפרטים אודות כוונת החברה לשחרר את בעלי השליטה מערבויות אלו לאחר ביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה ראה סעיף 8.2.3 לתשקיף.

6.14.8. אשראי לשנה הקרובה

להערכת החברה, לא תידרש החברה לגייס בשנת 2021 מימון בהיקף מהותי, למעט ככל ויבשילו הפרויקטים אותם מקדמת החברה אשר נמצאים בשלבי פיתוח מתקדם ולמעט לשם מחזור אשראי קיים.

6.15. מיסוי

ראו ביאור 17 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (פרופורמה) ליום 30 ביוני 2020, המצורפים לפרק 9 לתשקיף זה.

6.16. הסכמים מהותיים

6.16.1. הסכמי מימון עם הבנק האוסטרי ותאגיד הביטוח הישראלי

לפרטים אודות הסכמי המימון בהם התקשרו חברות הקבוצה, ראו סעיף 6.14.6 לעיל.

6.16.2. הסכם הליוס-סולאיר

ביום 13 במאי 2019 התקשרו סולאיר ישראל והליוס (כהגדרתה לעיל) בהסכם, במסגרתו הוסכם כי הצדדים ישתפו פעולה לצורך הגשת הצעה בהליך תחרותי למתקנים על גבי גגות ומאגרים (הליך מסי' 1) (להלן: "ההליך התחרותי"). הצעת הצדדים בהליך האמור בוצעה באמצעות סול נטו גגות, שהוקמה בסמוך להליך התחרותי וש-100% מהון מניותיה הוחזקו באותה עת על ידי סולאיר ישראל. לצורך הגשת ההצעה בהליך התחרותי, העמידה הליוס את כספי ערבות ההצעה, אשר הסתכמה לסך של כ-2 מיליון ש"ח (להלן: "סכום ערבות ההצעה") וכן נשאה בעלות העמדת הערבות האמורה (כפי שהוגדרה בהסכם).

בעקבות העובדה שסול נטו גגות הוכרזה בחודש יוני 2019 כמועמדת לזכייה בהיקף של 40 מ"גה וואט AC, במסגרת ההליך התחרותי האמור, נחתם ביום 11 ביולי 2019 (להלן: "מועד חתימת ההסכם") הסכם השקעה ובעלי מניות בין הליוס, סולאיר ישראל וסול נטו גגות (להלן: "ההסכם"), ובסמוך

לכך העמידה הליוס ערבות הקמה (שהחליפה את ערבות ההצעה) לטובת רשות החשמל בסך של 6 מיליון ש"ח. עם זאת, לאור העובדה שהליוס לא אישרה חלק מהפרויקטים (הפרויקטים שאושרו על ידי הליוס ייקראו להלן: "הפרויקטים המאושרים"), נכון למועד התשקיף רק 9.7 מגה וואט AC (כ-12.8 מגה וואט DC) ימומשו באמצעות סול נטו גגות, כ-1.8 מגה וואט AC הומחו להליוס והיתרה (28.5 מגה וואט AC) תמומש במסגרת ההליך התחרותי באופן בלעדי על ידי סולפרויקט 11 בע"מ, שמלוא הזכויות בה תוחזקה על ידי החברה בשרשרון⁶⁶. בהתאם, העמידה סולאיר ישראל במקום הליוס, את חלקה היחסי בערבות ההקמה לטובת רשות החשמל והשיבה לה את עלויות הערבויות והוצאות נוספות בהן נשאה הליוס בגין המכסות שהומחו לסולפרויקט 11 בע"מ.

מכוח הסכמות הצדדים במסגרת ההסכם האמור, הוסכם ובוצעו פעולות כדלקמן:

א. סול נטו גגות הקצתה להליוס מניות סול נטו גגות, אשר מהוות 50% מהון המניות הרגילות של סול נטו גגות, וזאת כנגד תשלום ערכן הנקוב.

ב. הליוס שילמה לסולאיר ישראל עמלת ייזום ומקדמות ע"ח דמי ניהול בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

ג. העמדת מימון על ידי הליוס לסול נטו גגות

בין הצדדים נקבע, כי החל ממועד חתימת ההסכם, הליוס תעמיד לסול נטו גגות את מימון הביניים שיידרש עד להעמדת חוב בכיר לפרויקטים (בהיקף של עד 80% מכלל עלויות הפרויקטים המאושרים) (להלן: "מימון הביניים") וכן כל מימון נוסף שיידרש לטובת הפרויקטים המאושרים בנוסף למימון הביניים/החוב הבכיר, בהיקף של עד 20% מכלל עלויות הפרויקטים המאושרים (להלן: "מימון הבעלים"), כאשר מח"מ מימון הבעלים יהיה זהה למח"מ החוב הבכיר ואולם סול נטו גגות תהא רשאית לפרעו בפירעון מוקדם בכל עת, ללא עמלת פרעון מוקדם כלשהי ובלבד ששיעור הריבית של המימון המחליף שיועמד לסול נטו גגות לא יעלה על 6%. מימון הביניים ומימון הבעלים יועמדו לסול נטו גגות בדרך של הקצאת מניות בכורה משני סוגים, אשר תקנינה להליוס זכות בכורה לקבלת דיבידנד בשיעור אפקטיבי שנתי של 7% (ביחס למימון הביניים, כאשר דיבידנד זה ישולם במועד פרעון מימון הביניים) עד 8% (ביחס למימון הבעלים, כאשר דיבידנד זה ישולם בהתאם למח"מ החוב הבכיר שיועמד לסול נטו גגות), ואולם מניות הבכורה האמורות עניין רק במתן קדימות להליוס ביחס לחלוקת התזרים הפנוי של סול נטו גגות והן לא תקנינה לה להליוס זכויות ניהול כלשהן. יצוין כי מכוח האמור לעיל, הועמד לסול נטו גגות עד למועד התשקיף מימון ביניים על ידי הליוס בסך של 22,040 אלפי ש"ח ומימון בעלים בסך של 5,510 אלפי ש"ח.

ד. מדיניות חלוקה

בין הצדדים הוסכם לענין זה כי ראשית תשמש כל חלוקה לפרעון מימון הביניים ומימון הבעליים (לרבות עלות הערבויות שהועמדו על ידי הליוס לטובת סול נטו גגות) ולאחר שאלו יפרעו תבוצע חלוקת הרווחים פרו ראטה להחזקות בעלי המניות בסול נטו גגות.

ה. הסכם בעלי מניות

בין הצדדים נחתם הסכם בעלי מניות ולפיו, נקבע כי המניין החוקי לאסיפות הכלליות הינו נוכחות של יותר מ-75% מבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפות (כאשר בהיעדר מנין חוקי כאמור הן באסיפה המקורית והן באסיפה הנדחית, תוכל להתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא). החלטות באסיפות הכלליות תתקבלנה ברוב של 75% מבעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית. בנוסף, לענין הדירקטוריון, נקבע כי: (1) כל אחד מהצדדים יהיה רשאי למנות שני דירקטורים מטעמו (כאשר יו"ר הדירקטוריון יהיה נציג הליוס ואולם לא יוקנה לו קול מכריע במקרה של שוויון קולות); (2) מניין חוקי לשיבות הדירקטוריון הינו נוכחות של 75% מחברי הדירקטוריון (כאשר בהיעדר מנין חוקי, הן בישיבה המקורית והן בישיבה הנדחית, תתקיים הישיבה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא), כאשר החלטות הדירקטוריון תתקבלנה פה אחד של הדירקטורים הנוכחים והמצביעים.

⁶⁶ על אף האמור, ובהתאם לנדרש על פי מסמכי ההליך התחרותי, האחרייות להקמה, לסנכרון ולהפעלה מסחרית של המתקנים שייצרו את ההספק שנקבע בהודעת הזכיה תחול על סול נטו גגות בלבד והיא אינה ניתנת להעברה וזאת עד לקבלת אישור רשות החשמל על מימוש ההספק הקבוע בהודעת הזכיה. בנוסף, ערבות ההקמה תיוותר על שמה של סול נטו גגות ולא תהא ניתנת להעברה.

כן כולל ההסכם האמור הסכמות אודות **זכות מצרנות** (בתנאים מקובלים, כאשר הוסכם לענין זה כי סול נטו גגות לא תהיה רשאית להקצות מניות בקדימות על פני מניות הבכורה שהוקצו להליוס, או לעשות כל פעולה אחרת שתפגע בזכויות אותן נושאות מניות הבכורה, ללא אישור בכתב של הליוס⁶⁷) **וזכות סירוב ראשונה** הדדית, בתנאים מקובלים.

בנוסף, כולל הסכם בעלי המניות **מנגנון היפרדות (BMBY)** - אשר יהא ניתן להפעלה על ידי הצדדים (לרבות בעבור צד שלישי מטעמם) רק לאחר שתקופת ההקמה על פי מסמכי ההליך התחרותי ביחס לכל אחד מהפרויקטים המאושרים, הסתיימה. כן הוסכם בין הצדדים כי ככל והליוס תהא הצד שנרכש במסגרת הליך ההיפרדות, יפרעו במלואם מימון הביניים ומימון הבעלים. בנוסף: (1) ככל והחזקתה של הליוס היא זאת הנרכשת לאחר שהליוס יזמה את הליך ההיפרדות, ישולמו להליוס סכומים, המשקפים תשואה עתידית של 8% על מימון הבעלים שטרם נפרע עד למועד השלמת הליך ההיפרדות, ביחס לתקופה שממועד השלמת הליך ההיפרדות ועד לתום שש (6) שנים מיום העמדת מימון הבעלים; (2) ככל והחזקתה של הליוס היא זאת הנרכשת לאחר שסולאיר ישראל יזמה את הליך ההיפרדות, ישולמו להליוס סכומים, המשקפים תשואה עתידית של 8% על מימון הבעלים שטרם נפרע עד למועד השלמת הליך ההיפרדות, ביחס לתקופה שממועד השלמת ההיפרדות ועד לתום שמונה (8) שנים מיום העמדת מימון הבעלים. יובהר כי הסכומים הנוספים שישולמו להליוס על ידי סולאיר ישראל בנסיבות פסקה זו (להלן: "**הסכומים הנוספים**") ישולמו לה גם במקרה בו תופעל זכות הסירוב מכוחה תירכשנה החזקות הליוס בסול נטו גגות.

על אף האמור, במקרה בו הליוס יזמה את הליך ההיפרדות, סולאיר ישראל תהיה רשאית להזרים לסול נטו גגות סכומים לטובת פירעון מימון הבעלים, כולו או חלקו (אולם לא פחות מ-50% ממימון הבעלים), עד לא יאוחר מ-120 יום ממועד קבלת ההודעה מהליוס ובלבד ששיעור הריבית של המימון המחליף שיינתן לסול נטו גגות לא יעלה על 6%, ובנסיבות אלה סול נטו גגות תפרע את מימון הבעלים במלואו והליוס לא תהיה זכאית לקבלת תשלומי היוון בהתאם להוראות הפסקה שלעיל.

ככל שסולאיר ישראל בחרה בפירעון מימון הבעלים כאמור לעיל, וכל עוד לא חלפו 120 ימים ממועד ההודעה של הליוס, תוכל סולאיר ישראל לתת להליוס הודעת רכישה. במקרה כזה תינתן להליוס שהות של 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת הודעת הרכישה על ידי סולאיר ישראל לתת הודעת רכישה או הודעת מכירה, בהתאם למנגנון ה-BMBY שנקבע בהסכם ובמקרה כאמור ישולמו להליוס גם הסכומים הנוספים (כהגדרת המונח לעיל) ביחס למימון הבעלים שלא נפרע.

1. קבלן ההקמה

הצדדים הקימו חברה משותפת המוחזקת על ידם בחלקים שווים (סול נטו גגות אי פי סי בע"מ) (להלן: "**קבלן ההקמה**"), ואשר עתידה להתקשר בהסכם EPC עם סול נטו גגות (עד למועד חתימת הסכם כאמור, סולאיר ישראל מתקשרת בחלק מהמקרים ישירות עם קבלני המשנה הנוגעים לפרויקטים, והליוס משיבה לסולאיר ישראל את חלקה בעלויות ההתקשרויות האמורות). תקנון החברה המשותפת דומה לזה של סול נטו גגות, בשינויים המחויבים (למעט ההוראות ביחס למניות הבכורה או מניות בכורה ב'). סולאיר ישראל תעניק ישירות תכנון ושירותי ניהול הקמת פרויקטים לסול נטו גגות ולקבלן ההקמה ותמורת שירותים אלו תקבל עמלה בשיעור של 3% מעלויות ההקמה של הפרויקט (כפי שהוגדרו) ("**דמי הניהול**" ו-"**עלויות ההקמה**"). דמי הניהול ישולמו לסולאיר ישראל בסוף כל רבעון, למעט המקדמה בגינם אשר כאמור לעיל שולמה לסולאיר ישראל במועד חתימת ההסכם.

2. דמי הצלחה

סולאיר ישראל תהא זכאית לדמי הצלחה של כל פרויקט מאושר מקבלן ההקמה בשיעור של 3% נוספים מעלויות ההקמה ("**דמי הצלחה**"). ככל שיתברר בתום הקמת כל פרויקט מאושר

⁶⁷ כאשר לענין זה נקבע גם בהסכם כי על אף האמור בראשית ס"ק ה' זה, להליוס יהיה קול מכריע בדירקטוריון או באסיפה הכללית של בעלי המניות של סול נטו גגות שעל סדר יומם: א. הנפקת מניות או ניירות ערך בזכויות שוות או עדיפות לזכויות הצמודות למניות הבכורה שהוקצו להליוס. ב. תיקון תקנון ההתאגדות של סול נטו גגות אשר יש בו כדי לפגוע בזכויות הצמודות למניות הבכורה האמורות. ג. שינוי מבנה ההון של סול נטו גגות אשר יש בו כדי לפגוע בזכויות הצמודות למניות הבכורה האמורות.

ספציפי כי הייתה חריגה בעלויות ההקמה ביחס לתקציב ההקמה המתוכנן, אזי: (1) ככל ש- Project IRR (שנוסחתו נקבעה בין הצדדים) גבוה משיעור של 5% (כולל סכום דמי ההצלחה), אזי סולאיר ישראל תהיה זכאית למלוא דמי ההצלחה; (2) ככל ש- Project IRR נמוך משיעור של 5% (כולל סכום דמי ההצלחה), אולם סכום החריגה בתקציב ההקמה המתוכנן נמוך מסכום דמי ההצלחה, אזי סולאיר ישראל תהיה זכאית להפרש שבין דמי ההצלחה לבין סכום החריגה מהתקציב המתוכנן.

ככל שלאחר החישוב שלעיל לא שולמו לחברה מלוא דמי ההצלחה, אזי בתום הקמת כלל הפרויקטים המאושרים ייערך חישוב של Project IRR של כלל הפרויקטים המאושרים, ותבוצע השלמה של דמי ההצלחה שלא שולמו, ובלבד שה- Project IRR כולל דמי הצלחה לא יירד מתחת לשיעור של 5%. בנוסף, ככל שלאחר החישוב שלעיל לא שולמו לחברה מלוא דמי ההצלחה, אזי במועד גיוס החוב הבכיר לטווח הארוך ייערך חישוב Equity IRR של כלל הפרויקטים המאושרים על בסיס נתוני החוב הבכיר שגויס ונתוני התפוקה בפועל, ותבוצע השלמה של דמי ההצלחה שלא שולמו, ובלבד שה- Equity IRR לא יירד מתחת לשיעור של 8% לאחר תשלום דמי ההצלחה וכל עלויות סול נטו גגות.

ח. קבלן תפעול ותחזוקה

ככל שיוחלט ע"י הצדדים, סול נטו גגות תפעל לחתימת הסכם O&M עם חברת O&M משותפת של הצדדים ("קבלן התפעול והתחזוקה"), כאשר מתן השירותים על ידה יעשה על ידי קבלני משנה ככל הניתן במחירי עלות.

ט. שיפוי

ההסכם כולל סעיפי שיפוי הדדים מקובלים בגין אי נכונות מצגי ההסכם וכן התחייבות של סולאיר ישראל לשפות את הליוס בגין תביעות שתוגשנה כנגד סול נטו גגות שעילתן קודמת למועד חתימת ההסכם ואשר לא הוחרגו מפורשות במצגים, והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לענין זה בהסכם. בנוסף, מסדיר ההסכם חובת שיפוי של הליוס בגין נזקים (כפי שהוגדרו) שייגרמו לה במקרה של תביעה מצד החברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל) כנגד הליוס או סול נטו גגות הנוגעת להפרה הנטענית של התחייבויותיה של סולאיר ישראל כלפי החברה הציבורית והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם.

יצוין כי בחודש יוני 2020 העבירה סולאיר ישראל את החזקותיה בסול נטו גגות לסולפרויקט 12 בע"מ, הנמצאת בבעלותה ובשליטתה המלאות.

כן יודגש כי כלל זכויות והתחייבויות סולאיר ישראל מכוח הסכם הליוס-סולאיר (לרבות התחייבות לשיפוי המפורטת בס"ק ט' לעיל) תועברנה לחברה כחלק מהעברת הפעילות המועברת לחברה.

6.16.3. הסכמים הנוגעים לרכישת החזקות בפרויקט אליזרסאן 1

6.16.3.1 הסכמי רכישת מניות אליזרסאן

ביום 30 באפריל 2019 נחתם בין חימין השקעות 2 (שכאמור בסעיף 6.8.1.1 לעיל, מיד לאחר ביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה, החברה תחזיק, בשרשור, ב-51% מהונה) ובין Avic International Corporation (UK) limited (להלן: "אוויק"), הסכם לרכישת מלוא (100%) מניותיה של חברת אליזרסאן, אשר כבר החזיקה באותה עת בזכויות בפרויקט אליזרסאן, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-3.1 מיליון אירו, אשר שולמה במלואה. בנוסף, שילמה חימין השקעות 2 לחימין סולאר (כהגדרתה בסעיף 6.8.1.1 לעיל), המחזיקה ב-49% מהזכויות בחימין השקעות 2, סך של 700 אלף אירו על חשבון חוב של אוויק כלפי חימין סולאר בגין הסכם שירותים לפיתוח פרויקט אליזרסאן (הסכם אשר בוטל במועד התשלום האמור).

בד בבד, חתמו חימין השקעות 2 ואוויק על הסכם שירותים, במסגרתו התחייבה חימין השקעות 2 לשלם לאוויק סכום של 300 אלף אירו, אשר ישולמו לאוויק בתוך 10 ימים מהיום שבו יתקבל אישור חיבור לרשת עבור פרויקט אליזרסאן 2 (התחייבות זו הוסבה לחימין השקעות 3, כהגדרתה להלן), כתוצאה מכך שזו רכשה את החזקות חימין השקעות 2 באליזרסאן, כפי שיפורט להלן).

במהלך השנים 2019 עד 2020, התקשרה סולאיר ישראל (במאוחד) במערכת הסכמי הלוואה ומכירת מניות עם גורמים שונים אשר נועדה לגייס את המימון הנדרש לחימין השקעות 2 לצורך רכישת החזקות בחברת אליזרסאן. כתוצאה מההסכמים האמורים, ונכון למועד התשקיף, מצב הדברים הינו כמובא בסעיף זה (התיאור המובא להלן מתאר את סטטוס החזקות והלוואות נכון למועד התשקיף, ולא את שרשרת ההתקשרויות אשר הובילו לסטטוס האמור)⁶⁸:

א. בעלי המניות בחברת אליזרסאן הינם: Himin Investment 3, S.L. (1) (להלן: "חימין השקעות 3"), חברה זרה המאוגדת תחת הדין הספרדי, המחזיקה ב- 49% ממניות חברת אליזרסאן, ואשר כ-44% מהונה מוחזק (בשרשור) על ידי סולאיר ישראל, כ-42.4% מהונה מוחזק (בשרשור) על ידי חימין סולאר ו-13.6% מהונה מוחזק על ידי אינדיגו אנרגי בע"מ (להלן: "אינדיגו"). החזקות חימין השקעות 3 באליזרסאן נרכשו מחימין השקעות 2 בחודש ינואר 2020 בתמורה לסך של 1,522 אלפי אירו, שישולם עד ליום 21 בינואר 2022; (2) סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן: "סרגוסה ישראל") אשר מחזיקה ב-51% ממניות חברת אליזרסאן, אשר נכון למועד התשקיף 50% מהונה מוחזק על ידי סולאיר ישראל (לאחר שאלו נרכשו על ידי סולאיר ישראל מכוח ההסכם המפורט בס"ק ג' להלן) ואילו יתרת הונה (50%) מוחזקת על ידי חברת די.אמ.איי. גריד בע"מ (להלן: "DMA") אשר 94.74% מהונה מוחזק על ידי סולאיר ישראל ויתרת הונה (5.26%) מוחזקת על ידי אינדיגו.

ב. מימון רכישת מניות אליזרסאן מאוויק, כהגדרתה בסעיף 6.16.3.1 לעיל (בתמורה כוללת של 3.8 מליון אירו) התבצע באופן הבא –

(1) סך של 1.8 מליון אירו הועמד כהלוואה על ידי סרגוסה ישראל לחימין השקעות 2, כאשר סך של כ-1.584 מיליון אירו הימנה קוזו כנגד רכישת 51% ממניות אליזרסאן על ידי סרגוסה ישראל, כך שיתרת הלוואה כלפי סרגוסה ישראל עומדת נכון למועד התשקיף על סך של כ-200 אלפי אירו, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 12%, והיא תיפרע בתשלום אחד (קרן וריבית) לא יאוחר מיום 30 באפריל 2021. את הסך שצוין בסעיף זה לעיל, העמידה סרגוסה ישראל באמצעות הלוואות בעלים שהועמדה לה על ידי סרגוסה סולאר החזקות ומימון בע"מ (שלמיטב ידיעת החברה הינה בשליטת מר אסף אופנהיים) (להלן: "סרגוסה מימון" ו-"הלוואת סרגוסה מימון").

(2) סך של 2 מיליון אירו נוספים הועמדו לחימין השקעות 2, כדלקמן:

(א) הלוואה בסך של 2 מיליון אירו שהועמדה על ידי הבנק האוסטרי (כהגדרתו בסעיף 6.14.1 לעיל), אשר 1.3 מיליון אירו מתוכם שימשו לרכישת המניות ויתרתה שימשה למימון שוטף של הפרויקט. הלוואה האמורה נפרעה מכספי הלוואות שהועמדו לאליזרסאן על ידי הבנק האוסטרי, כמפורט בסעיף 6.14.6.3 לעיל.

(ב) הלוואות והשקעה בסך כולל של 700 אלף אירו, שמרביתם הועמדו על ידי הגורמים המצוינים בס"ק ד' ו-ה' להלן לחימין השקעות 2, בין במישרין ובין בעקיפין.

ג. סרגוסה ישראל פרעה את מלוא הלוואת סרגוסה מימון (באמצעות הלוואה שהועמדה לה על ידי סולאיר ישראל) ובמקביל לכך סולאיר ישראל רכשה מסרגוסה מימון את החזקותיה בסרגוסה ישראל, המהוות 50% מהונה של סרגוסה ישראל, בתמורה לסך של 1 מיליון אירו, אשר ישולם עד ליום 30 באפריל 2021 (נכון למועד זה, יתרת התמורה שטרם שולמה עומדת על כ-860 אלף אירו) וכן בתמורה ל-25.5% מכל סכום שיתקבל אצל חברת אליזרסאן בגין החזרי מע"מ עבור התקופה שתחילתה ביום 28 באפריל 2019 וסיומה במועד חתימת הסכם הרכישה, למעט החזרי מע"מ שכבר התקבלו באליזרסאן עובר למועד חתימת הסכם הרכישה (להלן: "התשלום בגין המניות").

⁶⁸ יובהר כי נכון למועד התשקיף, טרם בוצעו בפועל חלק מהעברות המניות שתוארנה להלן והן צפויות להתבצע בתקופה הקרובה.

לשם הבטחת ביצוע התשלום האמור: (1) בעלי המניות באליזרסאן חתמו על כתב התחייבות לפיו הם לא ימשכו כל כספים מאליזרסאן, בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין (לרבות חלוקת רווחים, משיכת הון עצמי, תשלום הלוואת בעלים או כל תשלום אחר) ויעבירו לסרגוסה מימון את כל החזרי המע"מ שיתקבלו באליזרסאן, בהתאם למנגנון שהוסכם, וזאת עד למלוא התשלום בגין המניות, ו-(2) אליזרסאן התחייבה לאפשר לתאגיד הפרויקט (כהגדרתו להלן) לעשות שימוש בתחנת המשנה ובקו המתח אשר הונחו במסגרת פרויקט אליזרסאן 1 ללא תמורה (למעט תשלום בגין אגרות חיבור החלות על השימוש) וכן התחייבה להמחות את זכויותיה בפרויקט אליזרסאן 2 לתאגיד הפרויקט לאחר הקמתו.

בנוסף, נקבעה בהסכם רכישת המניות תניית שיפוי של סולאיר ישראל ו/או סרגוסה ישראל ו/או DMA כלפי סרגוסה מימון, בקשר עם אליזרסאן ו/או המניות הנרכשות. כן התחייבה סולאיר ישראל לפעול להקמת תאגיד ייעודי (לעיל ולהלן בסעיף זה: "תאגיד הפרויקט") אשר יתאגד וירשם בהתאם להוראות הדין הספרדי, ואשר יחזיק בזכויות בפרויקט אליזרסאן 2. יצוין כי נכון למועד התשקיף, הוחלט כי תאגיד הפרויקט יהיה אנרג'י אינטרסול 5 (כהגדרתו בסעיף 6.8.1.1 לעיל), אשר מבנה החזקות בו צפוי להיות כדלקמן: 25.5% מהון תאגיד הפרויקט יוחזק על ידי סרגוסה מימון, 25.5% מהון תאגיד הפרויקט יוחזק על ידי תאגיד בשליטת סולאיר ישראל (בו תחזיק סולאיר ישראל כ- 88% ואילו מלווה א' כהגדרתו להלן, צפוי להחזיק בו כ- 12%), 41% מהון תאגיד הפרויקט יוחזק על ידי חברת אנרג'י אינטרסול (כהגדרתה בסעיף 6.8.1.1(ב) לעיל) ו-8% מהון תאגיד הפרויקט יוחזק על ידי אינדיגו.

יצוין כי הצדדים התחייבו לפעול על מנת להתקשר בהסכם בעלי מניות בקשר עם תאגיד הפרויקט בתוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם. נכון למועד התשקיף, טרם נחתם ההסכם והצדדים דנים בתנאיו.

ד. להלן עיקרי ההלוואות שהוזכרו בס"ק (ב)(2) לעיל:

שם המלווה	מועד ההתקשרות	סך קרן ההלוואה	תנאי ההלוואה	יתרת הלוואה ליום 30.06.2020	התחייבויות אחרות כלפי המלווה
מלווה א'	29.04.2019	225,000 אירו	12% ריבית שנתית. קרן ההלוואה הייתה אמורה להיפרע תוך 24 חודשים ממועד העמדתה	294,000 אירו.	בהתאם להסכם המימון הוקצו למלווה א' מניות ב- DMA (כהגדרתה לעיל) המהוות כ-11.8% מהון המניות. ביום 13.08.2020 נחתם הסכם במסגרתו פרעה סולאיר ישראל את מלוא ההלוואה כלפי מלווה א' ובנוסף רכשה את החזקותיו ב-DMA וזאת בתמורה לסך של 118,000 אירו שישולמו לו עד ליום 30.04.2021. בנוסף זכאי מלווה א' למניות שתהווה 3.02% מהון תאגיד הפרויקט כהגדרתו בס"ק ג' לעיל. יצוין כי לאור התנגדותו של מלווה א' להסבת החוב כלפי מסולאיר ישראל לחברה, סולאיר ישראל תיוותר צד להתחייבות האמורה גם לאחר כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול ואולם בפועל החברה היא שתישא בחובת תשלום תמורת המניות האמורה (כאשר יחולו לענין זה הוראות סעיף 8.2.1 לתשקיף זה). כן יצוין כי מלווה א' הודיע לחברה כי הוא מתנגד לכך שעל תאגיד הפרויקט ו/או על התאגיד שבאמצעותו עתידים החברה ומלווה א' להחזיק בתאגיד הפרויקט, תחולנה מגבלות ו/או רגולציות ו/או עלויות הנובעות מהעברת החזקות הקבוצה בפרויקט אליזרסאן 2 מחברה פרטית (סולאיר ישראל) לחברה (שהינה חברה ציבורית). יצוין לענין זה כי לעמדת החברה, למלווה א' אין כל זכות להתנגד להעברה האמורה שכן לא ניתנה לו התחייבות בנושא מסולאיר ישראל והעברה כאמור אינה כפופה לאישורו.

מלווה ב' מלווה ב' זכאי לעמלת הצלחה זניחה מהרווח נטו של מכירת פרויקט אליזרסאן. בנוסף במקרה של התקיימות עילה לפרעון מיידי של ההלוואה יהיה רשאי מלווה ב' להחליף את יתרת החוב במניות המהוות 0.34% מחברת אליזרסאן.	32,666 אירו	12% ריבית שנתית. קרן ההלוואה תיפרע תוך 24 חודשים ממועד העמדתה	25,000 אירו	17.04.2019	מלווה ב'
לצד ככל שפרויקט אליזרסאן ימכר ליד שלישי עובר למועד הפרעון, מלווה ג' יכול ויהיה זכאי לעמלת הצלחה, שגובהה המקסימאלי אינו מהותי לחברה. יצוין כי סולאיר ישראל ערבה לחוב זה.	385,000 אירו.	10% ריבית שנתית. קרן ההלוואה תיפרע תוך 24 חודשים ממועד העמדתה	300,000 אירו	18.04.2019	מלווה ג'

ה. הסכם הלוואה עם הבנק האוסטרי

ביום 26 ביוני 2019 התקשרו חימין השקעות 2 וחימין השקעות 3, סולאיר ישראל ואליזרסאן בהסכם עם הבנק האוסטרי, כפי שתוקן ביום 26 ביוני 2020, לצורך מימון תשלומי רכישת מניות אליזרסאן מאוויק, עלויות פיתוח הפרויקט ומימון תשלומי הריבית במסגרת ההלוואה. קרן ההלוואה עמדה על סך כולל של 2 מיליון אירו ונפרעה במלואו, קרן וריבית, במהלך חודש דצמבר 2020 מכספי הלוואת אליזרסאן, כמפורט בסעיף 6.14.6.3 לעיל.

ו. בנוסף להלוואות שצוינו בס"ק ד' לעיל, ביום 17 באפריל 2019 התקשרו חימין השקעות 2 ואינדיגו, בהסכם לפיו נקבע, כי בכפוף להשלמת רכישת מניות אליזרסאן מאוויק, תרכוש אינדיגו מחימין השקעות 2 החזקות המשקפות, במישרין או בעקיפין, 8% ממניות חברת אליזרסאן בתמורה לסך של 100 אלף אירו. התמורה האמורה הועברה זה מכבר לחימין השקעות 2, ובתמורה לכך הועברו לאינדיגו מניות המהוות 13.6% מהון חימין השקעות 3 (הנמנית על המחזיקים בפרויקט אליזרסאן 1) ויוקצו לה מניות המהוות 8% מהון תאגיד הפרויקט (כהגדרתו בס"ק ג' לעיל), שיבצע את פרויקט אליזרסאן 2. כן יצוין כי אינדיגו קשורה בהסכם עם החברה ולפיו היא צפויה לקבל עמלות בגין גיוסי הון וחוב שתבצע החברה, לרבות מכוח ההנפקה נשוא תשקיף זה. לפרטים ראה סעיף 10.3.2 לתשקיף.

יצוין כי לאחר השלמת העברת הפעילות המועברת לחברה, תחזיק החברה בכלל החזקות המיוחסות לסולאיר ישראל ואשר מוזכרות בסעיף 6.16.3.2 זה לעיל וכן תיכנס החברה בנעליה של סולאיר ישראל לעניין כלל הערבויות ויתר ההתחייבויות שלקחה על עצמה מכוח מערך ההתקשרויות שפורט בסעיף 6.16.3.2 זה לעיל. כן יצוין כי למועד התשקיף טרם בוצע בפועל רישום של כלל החזקות שתוארו בסעיף זה לעיל.

6.16.4. הסכם ה-PPA שתואר בסעיף 6.8.1.1 לעיל.

6.17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.17.1. היבטים הנוגעים לאיכות הסביבה

6.17.1.1 תחום הפעילות בישראל

ככלל, מערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות הינן פיתוח טכנולוגי בר-קיימא הכולל יתרונות סביבתיים ביחס לפתרונות הטכנולוגיים המקבילים, לרבות הפחתת צריכת משאבי טבע מתכלים (ובעיקר נפט על שלל מוצריו), הפחתת פליטה חומרים מזהמים וכיו"ב.

יחד עם זאת, במסגרת ייזום והקמת מערכות לייצור חשמל על החברה להתחשב במספר היבטים הנוגעים לאיכות הסביבה, ובין היתר:

- במסגרת קידום סטטוטורי להקמת מערכות הכרוכות בשינוי ייעוד הקרקע נשקלים שיקולים סביבתיים והשפעתם של המערכות על הסביבה, לרבות מבחינת ניצול קרקע והשפעה נופית-סביבתית, התייחסות לבעלי חיים, נראות, רעש וכיוצ"ב.
- בכל הנוגע לתכנון המערכות הפוטו-וולטאיות ופינוי בלאי רכיביהן בסיום פעילותן, על החברה להתחשב בהיבטים הנוגעים לאיכות הסביבה.

6.17.1.2 תחום הפעילות בספרד

בכל הנוגע לפעילותה הפוטו-וולטאית של החברה בספרד, וכחלק מהמטלות שעל החברה לבצע על מנת לקבל את היתרי הבניה וההפעלה הדרושים לצורך הקמת והפעלת הפרויקטים, על החברה לפעול בהתאם לחוקים סביבתיים שחלים הן ברמה המדינתית והן ברמה המקומית, ומנוהלים ע"י נציגויות של המשרד לאיכות הסביבה הספרדי. בגדר האמור, ולצורך קבלת ההיתרים הנדרשים להקמת הפרויקטים, יש לבצע תסקירי סביבה, כאשר נכון למועד התשקיף בוצעו הן בפרויקט אלציה והן בפרויקט אליזרסאן 1 התסקירים הרלבנטיים.

6.17.2 פירוט הסיכונים הסביבתיים

למועד התשקיף, לא ידוע לחברה על סיכונים סביבתיים מהותיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה, או על הוראות דין בתחום הסיכונים הסביבתיים שיש להן השלכות מהותיות על הקבוצה ופעילותה.

6.17.3 הוראות דין רלוונטיות לפעילות הקבוצה

למיטב ידיעת החברה, חברות הקבוצה פועלות על-פי כל דין רלבנטי לשם הפחתת הסיכונים הסביבתיים, ולמיטב ידיעתה, גם עומדות בכל התקנות הסביבתיות הנדרשות לצורך קבלת ההיתרים להקמת והפעלת המתקנים של החברה.

הוראות הדין בנוגע לסיכונים סביבתיים רלוונטיות בעיקר בעת הקמת המערכות ופירוקן, בדגש על פירוק והטמנת גגות אסבסט ככל הנדרש.

6.17.4 מדיניות ניהול סיכונים סביבתיים

מדיניות חברות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים מתמקדת בהתאמת המערכות לדרישות הדין בקשר לסיכונים סביבתיים, על מנת לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על פעילות חברות הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על-ידי סמנכ"ל התפעול, באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילות חברות הקבוצה, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים וכן תכנון ובניית המערכות באופן התואם את הוראות הדין, וזאת בשיתוף יועצים חיצוניים המתמחים בתחומים הרלבנטיים.

6.17.5 הליכים משפטיים בקשר עם איכות הסביבה

למועד התשקיף, החברה או נושאי המשרה בה אינם צד להליכים משפטיים (ובכלל זה להליך משפטי או מינהלי מהותי) הקשורים עם איכות הסביבה. כמו כן, חברות הקבוצה לא היתה צד להליך כאמור. בנוסף, למועד התשקיף, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים הנוגעות לאיכות הסביבה ולא היו עלויות סביבתיות מהותיות אחרות החלות על חברות הקבוצה.

6.18 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

6.18.1 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בישראל

המסגרת הרגולטורית עליה מושתת פעילות הקבוצה בישראל הינה החקיקה הרלוונטית למשק החשמל באמצעות חוק משק החשמל, תשי"ד-1954, התקנות והכללים שהוצאו מכוחם, וכן

החלטות רשות החשמל, לרבות ספרי אמות מידה והחלטות ממשלת ישראל ומשרד האנרגיה והמים.

בנוסף, הפעילות בתחום האנרגיה המתחדשת, כפופה לאישורי גופים רגולטוריים ומוסדות שונים, כגון: רשויות מקומיות, חברת החשמל, גופי תכנון ובניה, משרדי ממשלה שונים (כגון משרד החקלאות, משרד הפנים ומשרד הביטחון) והחלטות, נהלים ותקנים שהתקבלו בגופים הפועלים מטעם, אשר נדרשים בעיקר טרם הקמתו של המתקן ותחילת הפעלתו המסחרית.

בהמשך לסקירת המדיניות הסביבתית, הרגולציה והאסדרות בתחום הפעילות שתוארו בסעיפים 6.6.2.1 ו-6.7.2.1.3 לעיל, להלן סקירה תמציתית של הרגולציה הנוספת אשר קיימת בתחום, למועד התשקיף:

6.18.1.1 חוק משק החשמל

חוק משק החשמל מסדיר את הפעילות במשק החשמל לטובת הציבור, תוך הבטחת אמינות, זמינות, איכות, יעילות והתייעלות אנרגטית, והכל תוך יצירת תנאים לתחרות ומיזעור עלויות (ראו סעיף 1 לחוק).

במסגרת חוק משק החשמל נקבע הכלל לפיו לא ניתן לבצע פעילות בתחום החשמל (דהיינו - ייצור, ניהול המערכת, הולכה, אגירה, חלוקה, הספקה או סחר בחשמל), ללא קבלת רישיון לביצוע אותה פעילות, למעט מספר חריגים שהוגדרו בחוק⁶⁹. הסמכות ליתן רישיונות ייצור חשמל נתונה על-פי החוק לרשות החשמל, כאשר ביחס להקמת תחנות כח בהספק מותקן העולה על 100 מגה-וואט, נדרש גם אישור שר האנרגיה. במקביל, חוק משק החשמל מעניק לרשות החשמל סמכות לבטל רישיון ייצור חשמל (וכאשר מדובר ברישיון ייצור בהיקף העולה על 100 מגה-וואט - נדרש גם אישור השר) בנסיבות המפורטות בחוק. כן כולל החוק מגבלות לעניין רישיון ייצור חשמל, שינויים מבניים בבעל הרישיון, העברת שליטה בבעל הרישיון או שיעבוד זכויות ברישיון ייצור חשמל.

חוק משק החשמל מגדיר בעל רישיון לניהול המערכת, רישיון הולכה או רישיון חלוקה כ"ספק שירות חיוני", וכן קובע את החובות המוטלות עליו (ליתן שירות לכל הציבור ללא אפליה, להעניק שירותי תשתית לבעלי הרישיונות הפרטיים, ליתן שירותי גיבוי (הכל על-מנת שיוכלו למכור חשמל לצרכנים פרטיים), וכן לרכוש מהם זמינות ואנרגיה בהתאם לתנאי רישיונם.

בנוסף, החוק מסדיר את הקמת רשות החשמל, הרכבה, סמכויותיה, אחריותה וסדרי עבודתה. כן קובע החוק את אופן קביעת תעריפי החשמל בישראל ועלויות השימוש ברשת החשמל, ואת העונשים על אי-עמידה בהוראות חוק משק החשמל.

בהתאם להוראות חוק משק החשמל, קובעת רשות החשמל את תעריפי מכירת חשמל לצרכנים על-ידי חח"י, תעריפי העלות המערכתית אותו נדרשים יצרני החשמל הפרטי לשלם לחח"י, מתוך התעריף אותו הם גובים מצרכניהם וכיוצ"ב.

6.18.1.2 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה")

6.18.1.2.1 כללי

פיתוח והקמת פרויקטים על-ידי חברות הקבוצה בישראל, מבוצע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ותקנותיו, בפרט בכל הנוגע לרישוי בניה, בקשה להיתר, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים. כמו כן, פעילות הקמת חלק מהמערכות, כפופה לתהליכים מורכבים של אישור תוכנית סטטוטורית (תב"ע או תת"ל – תוכנית תשתיות לאומית) במוסדות התכנון והבניה הרלוונטיים (כגון ועדת מחוזית, המועצה הארצית

⁶⁹ כדוגמת אדם המייצר חשמל בהספק שאינו עולה על 16 מגה-וואט (או בהספק גבוה יותר שקבעה הרשות בכללים באישור השר), ואינו מוכרו לאחר (שאינו בעל רישיון ספק שירות חיוני) למעט: (א) צרכן בחטיבת קרקע שמוכר חשמל לאדם אחר שיש לו זכות במקרקעין הנכללים בחטיבת הקרקע, או זכות לגבי מקרקעין כאמור ובכלל זה זכות שימוש במקרקעין, וכן מעביר חשמל לאותו אדם; ובלבד שהשימוש העיקרי שצרכן זה עושה בחטיבת הקרקע אינו מכירת חשמל; (ב) אדם המעביר חשמל לצרכן בחטיבת קרקע, ובלבד שייצר את החשמל ביחידת ייצור הנמצאת באותה חטיבת קרקע, או אדם המעביר חשמל לצרכן ממיתקן חשמל המשמש לאגירה שנמצא באותה חטיבת קרקע שבה נמצא הצרכן; (ג) אדם המעביר חשמל שיוצר ביחידת ייצור לצרכן הרוכש אנרגיה תרמית שנוצרה אגב ייצור החשמל באותה יחידת ייצור, ובלבד שרשת החשמל נמצאת בתוואי שבו מונחת התשתית המשמשת להעברת האנרגיה התרמית, ובצמוד לתשתית האמורה.

לתכנון ולבניה או הועדה לתשתיות לאומיות), בהתאם לסוג המערכת והוראות חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו.

בנוסף, לצורך פעילותו, חלק מחברות הפרויקטים נדרשות להסדיר את זכויותיהן במקרקעין עליהם הן מקימות את המערכות. בהתאם, פעילותן מושפעת גם מדיני המקרקעין החלים במקום הקמת מערכותיהן, לרבות חוק מקרקעי ישראל, חוק רשות מקרקעי ישראל וכיוצא ב.

למיטב ידיעת החברה, בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל, חוכר או ישוב חקלאי המחזיק במקרקעין מכוח חוזה חכירה אינו רשאי להשכיר בהשכרת משנה מקרקעין נשוא הסכם החכירה לצורך הקמת מערכת פוטו-וולטאיות. בהתאם, הקמת המערכות הקרקעיות כפופות להתקשרות בהסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למקרקעין המיועדים למערכת ולעמידה בתנאי הסכם הפיתוח. בנוסף, בהתאם להוראות הסכמי החכירה, השכרת המקרקעין נשוא הסכמי החכירה או המחאת הזכויות מכוחם כפופה לאישור רשות מקרקעי ישראל.

כמו כן, למיטב ידיעת החברה, בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל, על ישוב חקלאי להחזיק במישרין או בשרשרת לפחות 26% מהזכויות בתאגיד (זכויות בהון, זכות למינוי דירקטור וזכות להינות מרווחי התאגיד) שהינו צד להסכם הפיתוח והחכירה.

חוק התכנון והבניה אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות, וקובע כי בניה ללא היתר כאמור או תוך סטייה ממנו, מהווה עבירה פלילית. על אף האמור, ובמסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה והוראות סעיף 24 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014, ישנם עבודות אשר נכללות בהגדרת עבודות הפטורות מהיתר בניה, לרבות הקמת מערכות סולאריות המותקנות על גגות עד להיקף של 700 קילו וואט לכל מבנה. בגין עבודות הפטורות מהיתר נדרש לעמוד בתנאים המוגדרים בהגדרת הפטור, וכן לדווח על תחילת ביצוע העבודות לגורם הרגולטורי המוסמך.

6.18.1.2.2. תכניות מתאר

תוכנית המתאר הארצית למתקנים פוטו וולטאיים (תמ"א 10/ד/10)

ביום 9 בנובמבר 2010, אישרה המועצה הארצית לתכנון ובניה את עקרונות תכנית המתאר הארצית 10/ד/10 להסדרת מתקנים פוטו-וולטאיים, אשר נכנסה לתוקף ביום 26 בדצמבר 2010 (להלן בסעיף זה: "**תכנית המתאר הארצית**"). תכנית המתאר הארצית מסדירה את הליכי התכנון למתקנים סולאריים, החל ממתקנים קטנים על גגות ועד למתקנים סולאריים קרקעיים של עד 750 דונם (מעבר להיקף זה תידרש תכנית מתאר ארצית או תכנית תשתית לאומית), ומגדיר מתי הקמת מערכות פוטו וולטאיות ייעשו מכוח היתר בלבד, הכפוף לאישור מוסד התכנון הרלוונטי (כדוגמת מערכות המוקמות על גגות מבנים בהיקף העולה על 700 קילו וואט, ומערכות על עמודים, טרקרים או קרקע ביעודי קרקע שונים כגון אחסנה או מבני משק תעשייה, מתקן הנדסי ועוד), בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית המתאר הארצית, וכן מתי הקמת מערכות פוטו-וולטאיות במתבצע במסלול **תכנית**, מחייבות הגשת תכנית להפקדה למוסד התכנון הרלוונטי אשר, לעיתים, מותנית גם בהגשת מסמך נופי-סביבתי. ככלל לא תתאפשר הפקדתה של תכנית להקמת מערכות פוטו-וולטאיות בשטח פתוח ערכי, כגון שטח המיועד לשמורות טבע, גן לאומי ושטחי יער וייעור, ובשטחים פתוחים שבמחוזות תל אביב והמרכז.

6.18.1.3 צו ארנונה למתקנים פוטו-וולטאיים

בחודש מרץ 2015, פורסמו תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות)(תיקון), תשע"ו-2015 (להלן: "**תקנות הארנונה**"). תקנות הארנונה קובעות לראשונה סיווג נפרד למתקנים סולאריים, ומפרטות את התעריפים המינימאליים והמקסימאליים המותרים לחיוב בדמי ארנונה, תוך הפרדה בין מתקנים הממוקמים על גגות לבין מתקנים שאינם ממוקמים על גגות, ועל-פי גודל המתקן. במסגרת התקנות נקבע תעריף ארנונה נמוך יחסית, המשקף את רצונו של המחוקק לתמרץ את הפעילות בתחום הפוטו-וולטאי בישראל.

6.18.1.4 פקודת הבטיחות בעבודה

במסגרת שירותי ההקמה והתפעול שחברות הקבוצה מעניקות, הן עשויות להיות כפופות לחוקי הבטיחות בעבודה, החלים על ביצוע עבודות רלוונטיות, וכן הצווים והתקנות שהותקנו על-פיהם,

לרבות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 (להלן: "פקודת הבטיחות"), התקנות והצווים שפורסמו על-פיה, תקנות ארגון הפיקוח על עבודה, וכיוצ"ב, הנוגעות להיבטי ביטחון בעבודה. הואיל וביצוע עבודות השיפוץ, הבניה וההתקנה, מבוצעות באמצעות קבלני משנה, ככלל, ההתקשרויות עם קבלני המשנה כוללות הוראות בדבר התחייבויות קבלני המשנה לפעול על-פי הוראות חוקים ותקנות אלו.

6.18.2. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בספרד

לפרטים ראה סעיף 6.6.2.2 לעיל.

6.19. הליכים משפטיים

נכון למועד התסקיף, החברה אינה צד להליכים משפטיים כלשהם. עם זאת, נכון למועד התסקיף קיים סכסוך משפטי בין סולאיר ישראל לחברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לתסקיף), לו רלבנטיות לפעילות המועברת שצפויה לעבור לחברה מכוח הסכם הפיצול.

בבסיס הסכסוך המשפטי האמור עומד הסכם מיזם משותף לייזום, פיתוח, הקמה, מימון, תפעול ואחזקה משותפת של פרויקטים לייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית בישראל (להלן: "המיזם המשותף"), אשר נחתם בחודש יולי 2016 בין החברה הציבורית וסולאיר ישראל. החברה הציבורית מחזיקה בכ-70% מהזכויות במיזם המשותף וסולאיר ישראל מחזיקה בכ-30% מהן. הסכם המיזם המשותף כלל בין היתר תניית אי תחרות, במסגרתה התחייבו הצדדים להסכם כי במהלך תקופה של 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם, פעילותן בתחום הפעילות של ייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית בישראל תיעשה אך ורק באמצעות המיזם המשותף וזאת בכפוף לפעילויות שהוחרגו, כדוגמת פעילות במסגרת אסדרת מונה נטו (להלן: "תניית אי התחרות").

במרוצת הזמן, התגלעו חילוקי דעות בין הצדדים, שלוו במידורה של סולאיר ישראל מפעילות המיזם ומהמידע אודותיו⁷⁰, ואי העברת תשלומים להם זכאית סולאיר ישראל על פי הסכמי המיזם המשותף. כפועל יוצא מכך, הגישו הצדדים זה כנגד זה במהלך השנתיים האחרונות תביעות הדדיות, שכללו גם דרישה לפיצויים כספיים, ואשר לו גם בהודעה חד צדדית שמסרה החברה הציבורית לסולאיר ישראל אודות ביטול הסכם המיזם המשותף שנחתם ביניהן.

ביום 27 בפברואר 2019 הגישה החברה הציבורית תביעה לסעדים הצהרתיים וכספיים נגד סולאיר ישראל, בגדרה נטען, בין היתר, כי סולאיר ישראל חדלה מלבצע פעולות ייזום עבור המיזם המשותף; וכי סולאיר ישראל הפרה את תניית אי התחרות בכך שיזמה פרויקטים עצמאיים מסוג "מונה נטו" על חשבון פרויקטים של המיזם המשותף. על יסוד טענות אלו, עתרה החברה הציבורית לסעד הצהרתי לפיו בשל הפרותיה הנטענות, סולאיר ישראל אינה זכאית לרווחים כלשהם במיזם המשותף וכי החברה הציבורית זכאית לפיצוי כספי בסך 10 מיליון ש"ח. ביום 18 באפריל 2019 הגישה סולאיר ישראל כתב הגנה, במסגרתו דחתה את טענות החברה הציבורית, וטענה כי אין יסוד לטענת החברה הציבורית לפיה היא חדלה מלבצע פעולות ייזום; כי קידום פרויקטים מסוג "מונה נטו" אינו מהווה הפרה שכן אלו הוחרגו מפורשות מתניית אי התחרות; כי החברה הציבורית היא שמפרה את הוראות ההסכם (לרבות תנית אי התחרות); וכי מטרת תביעות החברה הציבורית היא לנשל את סולאיר ישראל מזכויותיה במיזם המשותף. נכון למועד התסקיף, ההליך נמצא בשלבים מקדמיים.

ביום 28 בנובמבר 2019 הגישה סולאיר ישראל תביעה נגד החברה הציבורית, בגדרה עתרה לסעדים הצהרתיים לפיהם, בין היתר, אין תוקף להודעת ביטול הסכם המיזם המשותף שנמסרה על ידי החברה הציבורית. כן נטען כי החברה הציבורית הפרה את הסכם המיזם המשותף ותניית אי התחרות בכך שניגשה באופן עצמאי למכרז להקמת מתקנים במתח גבוה באיו"ש (ולא באמצעות המיזם המשותף) ובכך שהחברה הציבורית התקשרה עם קבלנים חיצוניים לביצוע עבודות ההקמה והתפעול של הפרויקטים שבבעלות השותפות, בניגוד להתחייבות הצדדים לפעול באופן בלעדי

⁷⁰ פעולה שהלכה למעשה מנעה מסולאיר ישראל מלהנפיק בעצמה את מניותיה לציבור והביאה אותה להתקשר בהסכם הפיצול עם החברה, במסגרתו תועבר מרבית פעילותה (שאינם כוללת את המיזם) לחברה, על מנת שזו האחרונה תבצע את ההנפקה נשוא תסקיף זה.

באמצעות השותפות הקבלנית שהוקמה לשם כך. בהמשך, תוקן כתב התביעה וסולאיר ישראל עתרה גם לסעד כספי בסך 10 מיליון ש"ח.

ביום 13 בספטמבר 2020 הגישה החברה הציבורית כתב הגנה בו טענה, בין היתר, כי ההודעה על ביטול הסכם המיזם המשותף נמסרה על ידה כדין; וכי לא הפרה את הוראות הסכם המיזם המשותף ותניית אי התחרות. כמו כן הגישה החברה הציבורית תביעה שכנגד, בגדרה נתבקש בית המשפט, בין היתר, להוציא צו הצהרתי המורה על כך שלאור ההפרה (הנטענת) של סולאיר ישראל את תנית אי התחרות, כל הפרויקטים העצמאיים שסולאיר ישראל יזמה בתקופת אי התחרות (אשר נכללים בפעילות המועברת, כהגדרתה בסעיף 6.2.1 לעיל), לרבות פרויקטים פוטנציאליים, ולרבות פרויקטים שהחברה מייעדת להקים במסגרת מכרז הגנות, יועברו למיזם המשותף. כן טוענת החברה הציבורית כי מתקנים שסולאיר ישראל מחברת בחלק מהיישובים בהם פועלת השותפות מתחרים במיזם המשותף; כי חלק מהפרויקטים שניזומו על ידי סולאיר ישראל בהספק נמוך היו ניתנים לביצוע באמצעות המיזם המשותף; כי סולאיר ישראל ביצעה פיצול מלאכותי של הספקים קטנים של מספר גגות בכל ישוב, כביכול בניסיון להטעות ולא להכניס למסגרת המיזם המשותף; וכי סולאיר ישראל הגיעה להסכמה עם מפעל פניציה על הקמת מתקן סולאיר של 5 מגה וואט על גגות, לכאורה במסגרת אסדרת "מונה נטו", אולם התברר לחברה הציבורית כי למעשה ייעדה סולאיר ישראל את ההסכם עם פניציה לאסדרה היצרנית בה זכתה במכרז הגנות (לעניין הסכם פניציה ראה סעיף 6.7.10 לעיל).

נכון למועד התשקיף, על סולאיר ישראל להגיש כתב הגנה שכנגד עד ליום 28 בינואר 2021 ולחברה הציבורית זכות להגיש תשובה שכנגד עד ליום 14 בפברואר 2021.

כפי שנמסר לחברה על ידי סולאיר ישראל, בשלב זה אין ביכולתה להעריך את סיכויי התביעה של החברה הציבורית. עם זאת יובהר כי להערכת החברה, גם בהינתן תרחיש קיצון (אשר ניתן לצורך המחשה בלבד ואשר החברה בספק אם יתממש) בו תתקבל דרישתה של החברה הציבורית להעברת כל הפרויקטים העצמאיים שסולאיר ישראל יזמה בתקופת אי התחרות למיזם המשותף, לא תהיה לדבר השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות וזאת, מלבד העובדה שלסולאיר ישראל טענות הגנה וטענות שכנגד כלפי החברה הציבורית, לאור: (1) העובדה שהיקפי הפרויקטים העצמאיים האמורים אינם צפויים להיות מהותיים ביחס להיקפי הפרויקטים הנוכחיים של החברה, בארץ ובחו"ל, הנמצאים בשלב של הפעלה מסחרית, הקמה, לקראת הקמה ופיתוח מתקדם, קל וחומר ככל ובדיקה כאמור מתבצעת גם בהינתן כלל הפרויקטים של החברה הנמצאים בשלב של ייזום בלבד; (2) העובדה שגם בהינתן קביעה כאמור, תהיה זכאית החברה בכל מקרה ל-30% (שהינו חלקה של סולאיר ישראל במיזם המשותף) מרווחי הפרויקטים האמורים; (3) העובדה שגם בהינתן קביעה כאמור, החברה מעריכה כי תהיה זכאית בתרחיש כאמור לפחות להחזר העלויות (או חלקן מהותי) בהן נשאה הקבוצה בגין פרויקטים כאמור; (4) הגידול הצפוי בנכסי החברה כתוצאה מביצוע ההנפקה על פי תשקיף זה.

6.20. התקשרויות לאחר תאריך המאזן

6.20.1. התקשרות במזכרי הבנות ביחס למיזמים פוטו-וולטאיים בספרד

ביום 13 באוגוסט 2020 חתמה HIMIN SOLAR ENERGY COMPANY SL, שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות מלאה של חימין סולאר, שותפתה של החברה בספרד (להלן: "חימין אנרגיה"), על 4 מזכרי הבנות למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיות המתחדשות בספרד (להלן בסעיף זה: "היזם"), אשר הוסבו לרה סולאר, ויכללו במסגרת הפעילות המועברת לחברה במסגרת הסכם הפיצול. מזכרי ההבנות האמורים, ככל ויתגבשו כדי הסכמים מחייבים, ימומשו בפועל על ידי חברה (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקטים"), אשר אנרגיי אינטרסול (ש-51% מהונה מוחזק על ידי החברה ו-49% מהונה מוחזק על ידי חימין סולאר) צפויה להחזיק ב-93% מהונה ואילו אינדיגו צפויה להחזיק בכ-7% מהונה.

בהתאם למזכרי ההבנות האמורים, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

א. לחברה ניתנו ארבע אופציות נפרדות (אשר אינן תלויות זו בזו) לרכוש מהיזם את מלוא (100%) ההחזקות בארבע חברות ספרדיות (שלוש קיימות ואחת בהקמה) היוזמות ארבעה פרויקטים

בתחום הפוטו-וולטאי בספרד, אשר שלושה מהם ממוקמים ב-מקויננזה (אראגון) ופרויקט נוסף ממוקם בקלספארה (מורסיה), ואשר היקפם הכולל הינו כ-155 מגה וואט, כאשר מימוש האופציות (שיעשה, ככל שיעשה, על ידי חברת הפרויקטים) יהיה כפוף לבדיקת נאותות ולהגעת הצדדים להסכמה על נוסח חוזי הרכישה.

ב. לחברה תינתן תקופת בלעדיות לבחון את הפרויקטים האמורים והיתכנותם שלאחריה תידרש להחליט אם ברצונה לממש את האופציות (באמצעות חברת הפרויקטים), כולן או חלקן, לפי הענין, כאשר בגין קבלתה שולם ליזם סך כולל של כ-90 אלף אירו. יובהר כי נכון למועד זה תקופת הבלעדיות ביחס לפרויקט קלספארה עתידה להסתיים ביום 31 בינואר 2021 אולם כבר הושגה הסכמה בעל פה להארכת המועד עד לסוף חודש פברואר 2021 ואילו ביחס ל-3 הפרויקטים האחרים, הצדדים נמצאים בהליך מתקדם של סגירת הסכם רכישת המניות של חברות הפרויקט, כאשר הליך זה צפוי להסתיים בשבועות הקרובים.

ג. התמורות ששולמו ליזם בגין תקופות הבלעדיות לא תוחזרנה לחברה גם אם הפרויקטים לא ימומשו וזאת למעט במקרים שפורטו במזכרי ההבנות.

ד. היה ותמומשנה האופציות, כולן או חלקן, לפי הענין, תידרש חברת הפרויקטים לשלם ליזם את התמורות המצוינות בטבלה שלהלן (המתבססות על מחיר של 60,000 אירו למגה וואט), כאשר מחצית התמורה תשולם במועד חתימת הסכם המכר לו יצורפו הזכויות והאישורים הקיימים של הפרויקטים ומחציתה האחרת תשולם תוך פרק זמן של חמישה ימים ממועד קבלת הסקר הסביבתי בפרויקטים הרלבנטיים. התמורות האמורות צפויות להיות משולמות מכספי הלוואת בעלים שהחברה תעמיד לחברת הפרויקטים (תוך מתן קדימות לפרעון חלק עיקרי מההלוואות האמורות לפני כל משיכת כספים על ידי בעלי המניות בחברת הפרויקטים). כן יודגש כי התמורות שתשולמנה ליזם כאמור (ככל ותשולמנה) תשולמנה לו בגין העברת הבעלות בזכויות הקיימות בחברות הפרויקט בלבד (לרבות זיקה לקרקע והאישורים הסטטוטוריים שכבר התקבלו) ואולם יודגש כי: (א) נכון למועד זה טרם התקבלו כלל האישורים הנדרשים לבניית הפרויקטים; (ב) תמורות רכישת הזכויות בחברות הפרויקטים (המפורטות בטבלה זו להלן) מהוות רק חלק מעלות ההקמה הכוללת בה תידרש לשאת חברת הפרויקטים לצורך בנייתם.

יצוין כי על אף העובדה שסטטוס ההתקשרות בפרויקטי קלספארה ומקיננזה הינו דומה, והזכויות בהם טרם נרכשו על ידי החברה, הרי שפרויקט קלספארה נמצא בשלב מתקדם יותר, ומובדל מפרויקטי מקיננזה מכמה היבטים. ראשית, לפרויקט מרבית האישורים הדרושים לשם תחילת הקמה, לרבות סקר סביבתי מאושר, היתרי בניה מוניציפאליים, וגישה לרשת החשמל, וכן החברה נמצאת בשלבים הסופיים של השלמת בדיקת הנאותות בקשר לפרויקט זה. בהתאם לאמור, סבורה החברה כי מיד לאחר רכישת זכויות הפרויקט על ידי החברה, יעבור הפרויקט לסטטוס של "לקראת הקמה". בשל לוחות הזמנים המואצים בפרויקט זה ביחס לפרויקטים האחרים המוצגים בסעיף זה, לחברה רמת וודאות גבוהה יותר הן ביחס לסיכויי התממשות הפרויקט, והן בדבר הנתונים הפיננסיים אשר יחולו על הפרויקט, וזאת על סמך נסיונה בפרויקט אליזרסאן 1, כפי שמוצג להלן.

להלן פרטים בדבר הפרויקטים האמורים:

שם הפרויקט (הספק (במגה וואט))	קלספארה	מקיננזה 1	מקיננזה 2	מקיננזה 3
שיעור החזקה צפוי (בשרשור)	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%
מחיר רכישת צפוי של חברת הפרויקט	כ-1.8 מיליון אירו	כ-2.25 מיליון אירו	כ-2.64 מיליון אירו	כ-2.61 מיליון אירו
סטטוס ייזום	ייזום (על אף האמור, נתוני הפרויקט ביתר היבטיו עומדים בקנה אחד עם פרויקטים בסטטוס לקראת הקמה)	ייזום	ייזום	ייזום
מצב סטטוטורי	התקבל אישור מוניציפלי לבניית המתקן התקבל אישור לסקר סביבתי	התקבל אישור מוניציפלי לבניית המתקן הוגשה בקשה לסקר סביבתי	התקבל אישור מוניציפלי לבניית המתקן הוגשה בקשה לסקר סביבתי	התקבל אישור מוניציפלי לבניית המתקן הוגשה בקשה לסקר סביבתי

25,500	26,000	22,000	17,500	עלות הקמה צפויה (באלפי אירו) (לא כולל מחיר רכישה צפוי של חברת הפרויקט)
Q4-2021	Q4-2021	Q4-2021	Q1-2021	מועדי מוכנות להקמה משוערים (RTB)
Q4-2022	Q4-2022	Q4-2022	Q3-2021	מועדי הפעלה מסחרית חזויים
25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	תקופת הפעלה חזויה
למועד התשקיף טרם נחתמו הסכמים למכירת החשמל				תעריף לקוט"ש
למועד התשקיף טרם פעלו הצדדים לקבלת מימון לפרויקטים			70%	שיעור מינוף חזוי
למועד התשקיף טרם ניתן לחזות נתונים אלו			8,500	סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (1) (באלפי ש"ח)
למועד התשקיף טרם ניתן לחזות נתונים אלו			6,700	סך EBITDA פרויקטאלי חזוי לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (2) (באלפי ש"ח)
למועד התשקיף טרם ניתן לחזות נתונים אלו			5,100	סך FFO פרויקטאלי חזוי לשנת הפעלה הראשונה המייצגת (3) (באלפי ש"ח)

(1) 'שנת הפעלה הראשונה המייצגת' משמע, התקופה הראשונה שבמהלכה תפעל המערכת ותייצר הכנסות בפועל במשך 12 חודשים רצופים. לרוב ההכנסות בפועל מתקבלות לראשונה מספר חודשים לאחר מועד הפעלה המסחרית.

(2) מדד ה-EBITDA מחושב כרווח גולמי (הכנסות מייצור חשמל בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה), בנטרול פחת המערכות ובהתבסס על יישום מודל רכוש קבוע. נתוני הטבלה מתייחסים שיעור החזקה של 100% בפרויקט.

(3) מדד ה-FFO מחושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בהתחשב בהוצאות מימון בגין הלוואות חוב בכיר ותשלומי מיסים. נתוני הטבלה מתייחסים שיעור החזקה של 100% בפרויקט.

יובהר כי נכון למועד התשקיף, אין כל וודאות כי החברה תממש את האופציות (כולן או חלקן) שהוענקו לה על פי מזכרי ההבנות. בנוסף יצוין כי המידע המפורט בטבלה שלעיל בדבר הספקים, סטטוס ייזום, מצב סטאטוטורי של הפרויקטים ועלות הקמה צפויה, הינו בהתאם למידע שנמסר לחברה על ידי היזם ומצוי בימים אלה בהליך של בדיקת נאותות על ידי החברה. כן יודגש כי ההערכות המצוינות בטבלה שלעיל אודות שיעורי החזקת החברה בפרויקטים, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים ותקופת הפעלה חזויה וכן, בקשר עם פרויקט קלספרה, הנתונים בדבר תעריפי החשמל הצפויים, צפי הכנסות ונתונים פיננסיים בדבר הפרויקט הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה של החברה והידע המצוי ברשותה ביחס לתנאי התקשרויות דומות ועל הערכותיה באשר להסכמים שייחתמו עם חימין סולאר ואינדיגו הנוגעים להחזקת הצדדים בפרויקטים. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן, שינוי בתכנון הסופי של הפרויקטים, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, תעריפי החשמל המובטחים בהסכמי מכירת חשמל, בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בספרד, שינוי בדיני המס, עלויות גבוהות מהעלויות הנחזות כיום על ידי החברה ו/או תעריפי חשמל נמוכים מאלה החזויים כיום על ידי החברה (אשר עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקטים וכפועל יוצא מכך בכדאיות לבנייתם, וכן בהערכות בדבר הנתונים הפיננסיים שלהם), המשך משבר הקורונה ומגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.20.2. התקשרות בהסכמי מסגרת לפיתוח פרויקטים פוטו-וולטאיים באיטליה

ביום 12 באוגוסט 2020 חתמה חימין אנרגיה על הסכמי מסגרת לפיתוח פרויקטים למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיה המתחדשת באיטליה (להלן: "היזם"), אשר הוסבו לקבוצה, ויכללו במסגרת הפעילות המועברת לחברה במסגרת הסכם הפיצול. הסכמי המסגרת האמורים ימומשו בפועל על ידי חברה (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקטים"), אשר אנרג'י אינטרסול (ש-51% מהונה

מוחזק על ידי החברה ו-49% מהונה מוחזק על ידי חימין סולאר) צפויה להחזיק ב-93% מהונה ואילו אינדיגו צפויה להחזיק בכ-7% מהונה.

בהתאם להסכמי המסגרת האמורים, חברת הפרויקטים תשכור את שירותיו של היזם, אשר יכלול איתור קרקעות מתאימות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות באיטליה, המצאת כלל החומרים הנדרשים על מנת לבחון את התאמת הקרקעות (מבחינה טכנית, סביבתית ומשפטית) לבניית הפרויקטים, סיוע ביצירת הקשר עם בעלי הקרקע הרלבנטית לצורך התקשרות בהסכמים המתאימים והגשת הבקשה הראשונית לחיבור המתקן אשר עתיד לקום על הקרקע לרשת החשמל (להלן "השלב הראשון במתן השירותים"), וכן, אם וככל וחברת הפרויקטים תביע רצונה במימוש הזכויות ביחס לפרויקט ספציפי - גם טיפול בהליך קבלת כלל האישורים הנדרשים להפעלת המערכת הפוטו-וולטאית שתוקם במסגרת אותו פרויקט (כאשר חברת הפרויקטים היא שתישא בכל עלויות ההליכים שצוינו, לרבות העמדת בטחונות, אם וככל ויידרש).

בתום השלב הראשון במתן השירותים ביחס לכל פרויקט ופרויקט, לחברת הפרויקטים תינתן תקופת בלעדיות בת 20 ימי עסקים לבחון את הפרויקט הרלבנטי שיוצע לה על ידי היזם, ולהחליט אם ברצונה לממש את האופציה שניתנה לה ביחס אליו ולרכוש את הזכויות בו. אורך ההתקשרות בכל אחד מההסכמים נקבע לתקופה בת 36 חודשים ממועד חתימתו (אשר ניתנים להארכה היה וחלק מאבני הדרך המצוינים בהסכמים לא הושלמו). שני הצדדים רשאים להביא את ההסכמים לידי סיום בהודעה מוקדמת בת 90 ימים וזאת במקרים של אי יכולת לעמוד בהוראות ההסכם או במקרים של כוח עליון, כאשר לא יהיה בכך כדי לפגוע בתמורות להן זכאי היזם עד לאותו מועד.

ביחס לכל פרויקט שחברת הפרויקטים תבחר לממש את האופציה ביחס אליו, יהיה זכאי היזם לסך של כ-40,000 אירו עבור כל 1 מגה וואט שייכלל בפרויקט שנבחר כאמור על ידי חברת הפרויקטים, אשר ישולמו לו בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמים (להלן: "דמי הייזום הכוללים").

יצוין כי נכון למועד התשקיף, חברת הפרויקטים השלימה את רכישת הזכויות ב-3 פרויקטים שהוצגו לה על ידי היזם, באמצעות חברה בבעלותה, המצויים בגנזנו וקרקו שבאיטליה, כאשר למיטב ידיעת החברה ניתן להקים בהם פרויקטים פוטו-וולטאיים, בהיקף כולל המסתכם לכ-58.7 מגה וואט. רכישת הזכויות בוצעה בתמורה לתשלום בסך של כ-550 אלפי אירו ששולם ליזם (חלקם ע"ח דמי הייזום הכוללים, כהגדרת המונח לעיל וחלקם בגין מקדמות לבעלי הקרקעות). התמורה האמורה שולמה מכספי הלוואת בעלים שהחברה תעמיד לחברת הפרויקטים (תוך מתן קדימות לפרעון חלק עיקרי מההלוואות האמורות לפני כל משיכת כספים על ידי בעלי המניות בחברת הפרויקטים). יודגש כי התמורה האמורה שולמה בגין העברת הבעלות בזכויות הקיימות בחברות הפרויקט בלבד (לרבות זיקה לקרקע והאישורים הסטטוטוריים שכבר התקבלו) ואולם יודגש כי: (א) נכון למועד זה טרם התקבלו כלל האישורים הנדרשים לבניית הפרויקטים (וכי צפויים להתבצע על ידי חברת הפרויקטים תשלומים נוספים לטובת היזם המשולמים כתלות בהתקדמות החברה בהשגת האישורים החסרים והכל בהתאם להסכם השירותים שנחתם עמו); (ב) דמי הייזום הכוללים מהווים רק חלק מעלות ההקמה הכוללת בה תידרש לשאת חברת הפרויקטים לצורך בנייתם.

היה והחברה תבחר שלא לקדם פרויקט מסוים לאחר שכבר הודיעה על מימוש האופציה ביחס אליו, כל התשלומים ששולמו על ידה עד לאותו מועד ליזם לא יושבו לה.

להלן פרטים בדבר 3 הפרויקטים שנכון למועד התשקיף הושלמה רכישת הזכויות בהם על ידי חברת הפרויקטים (להלן: "הפרויקטים שנרכשו"; החברות המחזיקות בפרויקטים אלו תקראנה להלן: "חברות הפרויקט הנרכשות"):

שם הפרויקט	Genzano 1	Genzano 2	Craco
הספק (במגה וואט)	20	20	18.72
שיעור החזקה צפוי (בשרשור)	47.4%	47.4%	47.4%
דמי ייזום הכוללים שישולמו ליזם	800 אלף אירו	800 אלף אירו	749 אלפי אירו

סטטוס התקשרות בהסכם שכירות סטטוס ייזום	נחתם מזכר הבנות מחייב עם בעל הקרקע.	נחתם מזכר הבנות מחייב עם בעל הקרקע.	נחתם מזכר הבנות מחייב עם בעל הקרקע.
בפיתוח מתקדם	בפיתוח מתקדם	בפיתוח מתקדם	בפיתוח מתקדם
מזכר סטטוטורי	קיים חיבור עתידי מובטח לרשת החשמל (TICA), טרם התקבלו האישורים הנדרשים האחרים	קיים חיבור עתידי מובטח לרשת החשמל (TICA), טרם התקבלו האישורים הנדרשים האחרים	קיים חיבור עתידי מובטח לרשת החשמל (TICA), טרם התקבלו האישורים הנדרשים האחרים
עלות הקמה צפויה (לא כולל דמי ייזום כוללים שישולמו ליזם)	כ- 11,700 אלפי אירו	כ- 11,700 אלפי אירו	כ- 10,900 אלפי אירו
מועדי מוכנות להקמה משוערים (RTB)	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021
מועדי הפעלה מסחרית חזויים	Q4-2021	Q4-2021	Q4-2021
תקופת הפעלה חזויה	30 שנים	30 שנים	30 שנים
תעריף לקוט"ש מימון	למועד התשקיף טרם נחתמו הסכמים למכירת החשמל		
	למועד התשקיף טרם פעלו הצדדים לקבלת מימון לפרויקטים		

יודגש כי ההערכות המצוינות בטבלה שלעיל אודות הספקים, שיעורי החזקת החברה בפרויקטים שנרכשו, עלות הקמה צפויה, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, ותקופת הפעלה חזויה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה של החברה והידע המצוי ברשותה ביחס לתנאי התקשרויות דומות ועל הערכותיה באשר להסכמים שייחתמו עם חימין סולאר ואינדיגו הנוגעים להחזקת הצדדים בפרויקטים שנרכשו. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן (לרבות אי עמידה באבני הדרך הנדרשים לחיבור לרשת), שינוי בתכנון הסופי של הפרויקטים שנרכשו, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים או שינוי בתנאי המימון המוערכים כיום על ידי החברה, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל באיטליה, שינוי בדיני המס, עלויות גבוהות מהעלויות הנחזות כיום על ידי החברה ו/או תעריפי חשמל נמוכים מאלה החזויים כיום על ידי החברה (אשר עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקטים שנרכשו וכפועל יוצא מכך בכדאיות לבנייתם), המשך משבר הקורונה ומגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

נכון למועד התשקיף, כלל חברות הפרויקט הנרכשות התקשרו במזכרי הבנות המסדירים את תנאי השכרת הקרקעות נשוא הפרויקטים שנרכשו (לתקופות של בין 30 ל-40 שנים), אשר כפופים לחתימת הסכמי שכירות מחייבים. מזכרי ההבנות קובעים תנאים מתלים לחתימת הסכמי השכירות וביניהם הסרת המגבלות המוטלות על מקרקעי הפרויקטים שנרכשו, דוגמת שעבודים הרשומים עליהם כיום לטובת גופים מממנים וקבלת אישורים שונים בקשר עם הפרויקטים שנרכשו (ואולם השוכרים רשאים לוותר על התקיימות התנאים האמורים). דמי השכירות המשתקפים ממזכרי ההבנות האמורים נעים בין 2,500 אירו להקטר ל-3,500 אירו להקטר, כאשר במרבית ההסכמים ניתנה אפשרות למשכיר לקבל את מלוא דמי השכירות בגין מלוא תקופת השכירות בתשלום אחד, שישולם לו עם חתימת הסכם השכירות המחייב וכשהוא מהווה למועד התשלום. בגין ההתקשרות במזכרי ההבנות האמורים, משולמות לבעלי הקרקעות מקדמות על חשבון דמי השכירות בסכומים לא מהותיים, אשר לא יוחזרו במקרה שבו הפרויקטים שנרכשו לא יצאו לפועל, למעט מקרה בו ביטול הפרויקטים נגרם כתוצאה מפעולה רשלנית או שלא בתום לב מצד בעלי הקרקע.

למיטב ידיעת החברה, התקבל ביחס ל-3 הפרויקטים שנרכשו אישור חיבור עתידי לרשת החשמל, שתוקפו מותנה בעמידה באבני דרך הקבועות בדין האיטלקי (אשר התקיימותן מותנית בקבלת אישורים רגולטוריים שונים הנדרשים לצורך בנייה הפרויקט), לרבות תחילת הקמת הפרויקט בתוך 18 חודשים ממועד קבלת אישור החיבור לכל פרויקט. נכון למועד זה, ביחס לפרויקטים Genzano 2 ו-Craco המועד האמור הינו רבעון ראשון של שנת 2022 ואילו ביחס לפרויקט Genzano 1 המועד האמור הינו חודש ספטמבר 2021.

בחינת פרויקטים נוספים באיטליה

נכון למועד זה, הוצעו לחברה על ידי היזם 12 פרויקטים נוספים, שטרם התקבלה החלטה לגבי מימושם והם נמצאים בשלב של בדיקת נאותות, כאשר בתמורה להצעתם לחברת הפרויקטים ומתן תקופת בלעדיות ביחס אליהם עד ליום 12 בפברואר 2021, שולם ליזם סך של כ-70 אלף אירו. להלן נתונים עיקריים אודות הפרויקטים האמורים, כפי שנמסרו לחברה על ידי היזם:

שם הפרויקט	Galatina	Troia	Castellaneta	Erchie	Matera	Brindisi	Brindisi	Brindisi	Brindisi	Brindisi	Brindisi	San Pietro Vernotico
הספק (במגה וואט)	40	9.8-22	50	40	15	47.89	26.66	18.11	5.99	5.99	22.9	3.5
שיעור החזקה צפוי (בשרשור)	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%
מחיר רכישה צפוי (ע"ב 40,000 אירו למגה וואט)	1.6 מיליון אירו	392-880 אלפי אירו	2 מיליון אירו	1.6 מיליון אירו	600 אלפי אירו	1.92 מיליון אירו	1.07 מיליון אירו	724 אלפי אירו	240 אלפי אירו	916 אלפי אירו	240 אלפי אירו	140 אלפי אירו
סטטוס ייזום	ביזום	ביזום	ביזום ⁽¹⁾	ביזום ⁽¹⁾	ביזום	ביזום	ביזום	ביזום	ביזום	ביזום	ביזום	ביזום
מצב סטאטוטורי	בבדיקה. יובהר כי כוונת החברה לרכוש רק פרויקטים אשר להם זיקה מתאימה לקרקע וחיבור עתידי מובטח לרשת החשמל (TICA)											
מועדי מוכנות להקמה משוערים (RTB)	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021	Q3-2021
מועדי הפעלה מסחרית חזויים	2022	2022	Q1-2022	Q1-2022	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
תקופת הפעלה חזויה	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים
תעריף לקוט"ש	למועד התשקיף טרם נחתמו הסכמים למכירת החשמל											
מימון	למועד התשקיף טרם פעלו הצדדים לקבלת מימון לפרויקטים											

(1) פרויקטי ארציי וקסטלנטה נמצאים בסטטוס ייזום אך החברה בשלבים סופיים של בדיקת הנאותות בקשר עם פרויקטים אלו, וסבורה כי על פי נתוני הפרויקטים האמורים, מיד לאחר רכישת הזכויות בפרויקטים האמורים (ככל וירכשו) יעברו הפרויקטים לסטטוס של "פיתוח מתקדם".

יודגש כי מחיר הרכישה הצפוי של הפרויקטים, שתואר בטבלה שלעיל, אינו מהווה חלק מעלות הקמת הפרויקטים, שנכון למועד זה אינה ידועה לחברה. כן יצוין כי כלל המידע שהובא בטבלה זו לעיל אודות הספקים, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים ותקופת הפעלה חזויה, וכן סטטוס הפרויקטים אינם וודאיים והם נמסרו לחברה על ידי היזם ונמצאים בימים אלה בהליכי בחינה על ידי החברה, כך שיתכן ובפועל יחולו שינויים מהותיים ביחס לנתונים אלו.

הסבת זכויות חימין אנרגיה במזכרי ההבנות והסכמי המסגרת

ביום 14 בפברואר 2018 התקשרו חימין סולאר ורה סולאר במזכר הבנות, במסגרתו נקבע כי חימין סולאר תפעל לאיתור וקידום פרויקטים פוטו-וולטאיים והצגתם לרה-סולאר, וכן תסייע לה בנייה של המשא ומתן בקשר עם הפרויקטים. בתמורה לשירותים האמורים, רה סולאר תשלם לחימין סולאר תשלום השווה ל-0.5% מסכום הבנייה הכולל של הפרויקט (להלן: "עמלת האיתור"). תקופת ההסכם הינה 3 שנים, עם אפשרות להארכתו.

בנוסף, ביום 25 ביוני 2020, התקשרו חימין סולאר, רה סולאר ומר אלון שגב בהסכם מכוחו המחלת חימין סולאר (שפעלה באמצעות חימין אנרגיה) את זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם כלל הפרויקטים שתוארו בסעיף 6.20.1 וכן הפרויקטים Genzano 1+2, ארצ'י, קסטלנטה, טרויה וגלטינה שבאיטליה (להלן: "הפרויקטים המומחים"). בהתאם להסכמות שהושגו:

א. חימין סולאר תהא זכאית לקבל 49%⁷¹ מתאגידי הפרויקטים אשר יוקמו בקשר עם החזקה, ייזום, תכנון הקמת ותפעול הפרויקטים המומחים (ואולם לא תהא זכאית לקבל את עמלת האיתור בגינם). במקרה שבו תדרש הזרמת הון לחברות הפרויקטים על ידי בעלי המניות, חלקה של חימין סולאר יועמד על ידי רה סולאר, ויחשב כהלוואה לחימין סולאר.

ב. חימין סולאר תדרש לבצע פעולות שידרשו על ידי רה-סולאר מעת לעת לצורך קידום הפרויקטים, תפעל כנציגה של רה סולאר בכל הקשור למגעים מול צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקטים ותחתום במסגרת תפקידה זה על כל הסכם הנדרש בקשר עם הפרויקטים (כאשר רה סולאר תשפה את חימין סולאר בגין כל נזק בקשר עם ביצוע תפקידה תחת ההסכם).

ביחס ליתר הפרויקטים באיטליה, אלו הומחו נכון למועד התשקיף על ידי חימין סולאר לחברת הפרויקטים.

6.20.3. התקשרות בהסכם הלוואה פרויקטאלי עם תאגיד ביטוח בישראל

לפרטים אודות ההסכם האמור, ראה סעיף 6.14.6.2 לעיל.

6.20.4. התקשרות בהסכמי הלוואה עם הבנק האוסטרי בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1

לפרטים אודות ההסכמים האמורים, ראה סעיף 6.14.6.3 לעיל.

6.21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

למועד התשקיף, האסטרטגיה של החברה הינה לפתח ולקדם את פעילויותיה בתחומי הפעילות הפוטו-וולטאית בישראל ואירופה, ובמקביל לקדם את פעילות החברה בקשר עם הקמת תחנת הכח הסולארית "עיט" בטכנולוגיית אגירה שאובה או אחרת.

בהתאם לאסטרטגיה זו, חברות הקבוצה פועלות בין היתר באופן הבא:

- הגדלת צבר המערכות הפוטו-וולטאיות בישראל - בשנים האחרונות פועלות חברות הקבוצה לייזום והקמה של מערכות פוטו וולטאיות, בהיקפים מהותיים. בכוונת חברות הקבוצה לפעול להקמת המערכות הקיימות להפעלה מסחרית, ליזום ולהקים מערכות פוטו-וולטאיות נוספות, להגדיל באופן מהותי מאוד את צבר הסכמי השימוש הקיים של החברה וכן להשתתף במכרזים נוספים של רשות החשמל, ככל שיפורסמו. במסגרת פעילות זו מתכוונת החברה לשלב טכנולוגיות ניהול אנרגיה ואגירה.

- הגדלת צבר המערכות הפוטו-וולטאיות בספרד - בכוונת החברה להמשיך בייזום והקמת פרויקט אלצ'יה ופרויקט אליזרסאן בספרד, לרבות לצורך הרחבתם וכן לפעול להגדלת צבר הפרויקטים במדינה זו בין היתר תוך מימוש הפרויקטים (כולם או חלקם, לפי הענין) שביחס

⁷¹ על אף האמור, נכון למועד התשקיף, צפויה חימין סולאר להחזיק רק 45.6% מהזכויות בפרויקטים האמורים וזאת בהתאם להסכמות שהושגו מולה בנושא ואשר עתידות להיות מעוגנות במסגרת הסכם בעלי מניות שעתיד להיחתם בין החברה, חימין סולאר ואינדיגו ביחס לפרויקטים המומחים.

אליהם הוענקה לחברה אופציה, כמפורט בסעיף 6.20.1 לתשקיף. במסגרת זו החברה מתכננת לפעול יחד עם מספר שותפים בתחום הגגות הסולאריים תוך שילוב עתידי של טכנולוגיות ניהול ואגירת אנרגיה.

- **הגדלת צבר הפרויקטים של חברות הקבוצה** - יעדי החברה לחמש השנים הקרובות הינם ליזום, לקדם ולפתח פרויקטים בהיקפים של אלפי מגה וואט נוספים, הן בישראל בזכות קשרי החברה בשוק המקומי, וכן בשיתוף פעולה עם שותפיה האסטרטגיים בספרד ואיטליה, כך שהספק המתקנים בשלבי הפיתוח השונים (מחוברים לרשת החשמל, בהקמה ולקראת הקמה, בפיתוח מתקדם ובייזום) יעמוד על כ- 4,000 מגה-וואט (במונחי שיעור החזקה של 100%) עד סוף שנת 2025, המהווה תוספת של כ- 2,600 מגה-וואט להספק הפרויקטים אותם מקדמת החברה ביחד עם שותפיה במועד התשקיף⁷². על מנת לעמוד ביעדים אלו, בכוונת החברה להתמקד בסקטור המתקנים הגדולים במדינות בהן היא פועלת, כדוגמת פרויקט עיט (כמפורט בסעיף 6.9.1.2 לתשקיף זה), הרחבת הפעילות עם השותפים האסטרטגיים בספרד וכן התרחבות לפרויקטים בהיקפים גדולים באיטליה, כמוזכר לעיל.

- **תחום ייצור ו/או אגירת אנרגיה לרשת ההולכה** - לחברה ידע וניסיון בקידום פרויקטים מורכבים באנרגיה מתחדשת הכוללים שילוב מספר דיסציפלינות ו/או טכנולוגיות תוך הערכת הסיכונים הטמונים בשילוב זה. החברה שואפת לעבות את מקורות הידע שלה בתחומי האגירה, מים, ניהול אנרגיה ועוד, זאת על מנת לחזק את יתרונותיה היחסיים במסגרת התחרות מול גופים גדולים הפועלים בתחום. במסגרת זו מפתחת החברה תוכנית ניהול רשת חשמל מבוזרת (MICRO-GRID) אשר נמצאת בשלבי פיתוח ראשוניים.

- **קידום ייזום והקמת תחנת הכח עיט** - בכוונת החברה להמשיך בקידום תחנת הכח עיט, שעשויה לשלב ייצור חשמל סולארי עם טכנולוגיות אגירה, אגב בחינה של ייצור יתרונות סביבתיים נוספים, לרבות בנושא מים.

- **הקמת פעילות סולארית באיטליה** - הקמת מערך ייזום פיתוח, תכנון והקמה של מערכות סולאריות בשוק האיטלקי באמצעות שותפים מקומיים, אשר עמם יש לחברה ו/או לשותפיה ניסיון רב, בין היתר מכוח הסכמי המסגרת בהם כבר קשורה החברה (לפרטים ראה סעיף 6.20.2 לעיל), וזאת מתוך כוונה להשלים בשנים הקרובות ייזום, תכנון, הקמה ותפעול של מתקנים באיטליה בהספק כולל של מאות מגה-וואט.

- **הרחבת הפעילות הבינלאומית** – הרחבת פעילות בינלאומית תיעשה בדרך בה נקטה החברה טרם פתיחת זרוע הפעילות בספרד ובאיטליה (ובין היתר: חקר וניתוח שוק מקומי ואיזורי, הערכת דירוג אשראי מדינתי ויציבות שלטונית, חקר התחקות אחר מגמות שוק ויעדים שלטוניים, חשיבות לאיתור שותף מקומי מנוסה, אמין ומקצועי). לצורך הרחבת פעילות החברה בשווקים בחו"ל, תישקל העתקת מגורי מנהלים בחברה לצורך חיזוק ניהול שלבי הייזום וההקמה של הפרויקטים בחו"ל. שילוב שותפים מקומיים בכל שרשרת הערך הנו בעל חשיבות מכרעת להבשלת הפרויקטים, שכן לכלל הפרויקטים קיימת חשיפה ואינטראקציה עם גורמי ממשל וציבור מקומיים וכן לתקנות מקומיות הרלוונטיות לכל אתר ואתר בו הפועלת החברה, כל זאת בנוסף לחשיפות המתוארות בתשקיף זה.

היעדים המפורטים בסעיף זה לעיל, בדבר אסטרטגיית הפעולה של החברה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס במידה מהותית על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות, ועל השתלבותן אלה באלה. יעדים אלו עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהערכות החברה המפורטות לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי באיתור מקורות מימון הדרושים לפיתוח פעילות החברה; קושי בהקמת מערכות מהסוגים השונים; קושי באיתור שותפים ו/או בהתקשרות בהסכמי שיתופי פעולה מול גורמים מקצועיים בינלאומיים; קושי באיתור קרקעות להקמת מערכות; אי-קבלת האישורים הנדרשים להקמת המערכות; קושי בהתקשרות עם גורמים שונים הדרושים לצורך הוצאת תוכניות ויעדי החברה לפועל; אי-פרסום הליכים

⁷² מניין הפרויקטים שאותם מקדמת החברה נכון למועד התשקיף, כולל את כלל הפרויקטים המוצגים בסעיף 6.2.2 לתשקיף זה.

תחרותיים להקמת מערכות; שינויים באסדרות, בתעריפי החשמל ובעלויות הקמת המערכות; המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב, באופן שיביא את החברה למסקנה כי אין היתכנות כלכלית למימוש האסטרטגיות המפורטות לעיל וכיוצ"ב או התקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

חיבור המתקנים המוכנים להקמה בצבר: למועד התשקיף, לחברה צבר משמעותי של פרויקטים בישראל, בספרד ואיטליה הנמצאים בשלבים שונים של פיתוח וייזום. בבעלות חברות הקבוצה פרויקטים בשלבי הקמה שטרם חוברו לחשמל בהספק כולל של כ-112 מגה-וואט. בכוונת החברה לפעול בשנה הקרובה לחיבור המערכות הללו לרשת החשמל, במקביל לקידום יתרת המתקנים אשר בשלבי פיתוח וייזום והשתתפות בהליכים תחרותיים שיפורסמו על-ידי רשות החשמל.

הגדלת הצבר הקיים: במקביל למימוש צבר הפרויקטים הקיים, תמשיך החברה לפעול למען הגדלת הצבר וכן להשביח את יכולות המימוש לאורך כל שרשרת הערך, זאת בחתירה לשמור על קצב צמיחה משמעותי לטווח ארוך. כן צפויה החברה להרחיב פעילותה בשוק הספרדי ולהתחיל את פעילותה באיטליה, וכן למסד פלטפורמה שתשמש את החברה לצורך הרחבת פעילותה במדינות אלו ובמדינות נוספות בשנים הבאות.

קידום פיתוח פרויקט עיט: החברה מתכננת להאיץ את שלבי התכנון והפיתוח של פרויקט עיט על מנת להגישו להפקדה בות"ל. קידום הפרויקט כרוך בין היתר בביצוע עבודות וסקרים הנדסיים המבוצעים על ידי החברה ויועצים מטעמה בארץ ובחו"ל.

ייזום פרויקטים בארץ: החברה מתכננת להמשיך וליזום פרויקטים סולאריים משולבי אגירה בישראל.

היעדים המפורטים בסעיף זה לעיל, בדבר תוכניות החברה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס במידה מהותית על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות ועל השתלבותן אלה באלה. יעדים אלה יכולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה על-ידי החברה, בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קושי באיתור מקורות מימון הדרושים לפיתוח פעילות החברה, קושי בהקמת המערכות מהסוגים השונים, קושי בקבלת האישורים הדרושים להקמת המערכות, שינויים באסדרות, בתעריפי החשמל, בעלויות הקמת המערכות, עיכובים בפרסום הליכים תחרותיים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב, באופן שיביא את החברה למסקנה כי אין היתכנות כלכלית להקמת המערכות וכיוצ"ב, ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.23. דיון בגורמי סיכון

6.23.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

6.23.1.1 **מחסור במקורות מימון ושינויים בשערי ריבית** - תנאי הכרחי להקמת מערכת לייצור חשמל והפעלתה המסחרית, הינו היכולת לגייס אשראי, חוב בכיר או מזנין, הנדרשים לצורך ההקמה של מתקני ייצור. לפיכך, לתנאים המאקרו-כלכליים של המשק בכלל ושל שוק האשראי בפרט, השפעה מהותית על יכולת גיוס החוב של הקבוצה. האטה בפעילות הכלכלית בארץ ובעולם ו/או הגבלת מתן אשראי, מכל סיבה שהיא, על-ידי תאגידים בנקאיים או גופים מוסדיים בארץ או בחו"ל, המעמידים את עיקר מקור החוב הבכיר של חברות הקבוצה הדרוש להקמת המערכות לייצור חשמל, עלולה להוות מחסום ליכולת ההקמה של המערכות לייצור חשמל ומימוש תכניות החברה. בנוסף, האטה כאמור וכן שינויים בשיעורי הריבית, עלולים לגרום לעליה בעלויות מימון הפרויקטים, דבר שיפגע בכדאיות הקמתם.

6.23.1.2 **חשיפה לשינויים בשערי חליפין** – נכון למועד התשקיף, חלק לא מבוטל מהחוב הפיננסי של החברה, ניטל מבנק אוסטרי במטבע זר – אירו. על כן, שינויים בשער החליפין שקל-אירו עשויים להשפיע באופן ממשי על עלויות המימון של החברה, וכפועל יוצא, על רווחיות החברה.

בנוסף, פעילות החברה בספרד מבוצעת באירו. שינויים בשערי החליפין אינם צפויים להשפיע על רווחיות הפרויקטים בספרד, אולם הם ישפיעו על שווי הפרויקטים בדוחות הכספיים של החברה ותרומתם לתוצאות פעילות החברה.

כמו כן, חלק מרכישות חלקי המערכות לייצור חשמל, מתבצעות מספקים בחו"ל במטבעות זרים (בעיקר דולר ואירו). בהתאם, הקבוצה חשופה לשינויים בשערי החליפין של המטבעות בהם היא רכשה או מתעתדת לרכוש חלקים למערכות. עם זאת, החשיפה מוגבלת לתקופה שממועד הזכייה בהליך התחרותי (אשר הצעת המחיר שהוגשה מבוססת על הנחות בדבר שערי חליפין מסויימים) ועד למועד בו שולמה התמורה המלאה עבור הציוד נשוא המערכת.

לשם צמצום חשיפתה לשינויים בשערי חליפין, הקבוצה מבצעת מעת לעת עסקאות גידור. למועד התשקיף לקבוצה עסקאות בשווי הוגן של כ-68 אלפי ש"ח.

6.23.1.3 **חשיפה לשינויים במדד** – חלק מהסכמי השכירות של החברה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מנגד, הכנסות החברה מהמתקנים על הגגות שהושכרו מכוח אותם הסכמים אינן צמודות למדד המחירים לצרכן ולפיכך במקרים אלו לחברה חשיפה לעליית המדד.

6.23.1.4 **מצב המשק בישראל, בספרד ואיטליה** - בשל אופי פעילות הקבוצה בענף התשתיות, ובפרט בתחום ייצור החשמל, האטה בפעילות הכלכלית, מצב התעסוקה, מצב שווקי ההון, שינויים במדיניות הממשלתית ובמדיניות הבנקים המרכזיים, וכיוצ"ב, עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של הקבוצה.

6.23.1.5 **המצב הביטחוני והמדיני** - הידרדרות במצב הביטחוני עלולה להשפיע באופן שלילי על היכולת ליזום פרויקטים חדשים ביישובים החשופים לסיכונים ביטחוניים. כמו כן, אירוע ביטחוני עלול לגרום לפגיעה במערכות שבבעלות חברות הקבוצה. בנוסף, הידרדרות ביטחונית משמעותית עלולה לגרום להפניה של תקציבים מתחום האנרגיה המתחדשת לתחומים אחרים ועל-ידי כך לפגוע בהיקף השוק.

בנוסף, חוסר יציבות פוליטי ומדיני בספרד, באיטליה ובישראל עשויים להשפיע גם כן על הכנסות החברה.

6.23.1.6 **משבר הקורונה** - להעמקת המשבר והתמשכותו בעולם (לרבות בישראל), עלולה להיות השפעה שלילית על יכולת הקבוצה להוציא לפועל פרויקטים בשלבי ייזום והקמה. יצויין, כי למועד התשקיף למשבר הקורונה לא היתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. עם זאת, קיים חשש כי הימשכות המשבר יגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים וכיוצ"ב.

6.23.2 גורמי סיכון ענפיים

6.23.2.1 **אי-פרסום מכסות ואי-זכייה בהליכים תחרותיים** - פעילות הקבוצה בישראל תלויה במידה ניכרת בפרסום מכסות והליכים תחרותיים על-ידי רשות החשמל. בנוסף, אי-זכייה במכסות או בהליכים תחרותיים עלולים להשפיע לרעה על יעדי הקבוצה, תוכניותיה והאסטרטגיה העסקית שלה, בדבר הקמת מערכות נוספות בישראל.

6.23.2.2 **שינויים בסביבה הרגולטורית בישראל, בספרד ואיטליה** - כמפורט בסעיפים 6.2.6 לעיל, פעילותה של הקבוצה בישראל כפופה להסדרה. תחום האנרגיה המתחדשת בישראל הינו תחום מתפתח ועל כן הרגולציה עתידה להמשיך להתפתח עמו ואף להשתנות ולהשפיע על פעילות הקבוצה. לפיכך הכנסות חברות הקבוצה, כמו גם מימוש תוכניותיהן חשופים לשינויים בסביבה הרגולטורית. בנוסף, פעילות הקבוצה בספרד ואיטליה כפופה גם היא לרגולציה מגוונת של הממשלה הספרדית והאיטלקית (בהתאמה), ובכלל זאת רגולציה בקשר עם הקמה ותפעול של מערכות לייצור חשמל, הגנת הסביבה, וכן רגולציה המסדירה תעריפים לייצור חשמל. בהתאם, שינוי ברגולציה בספרד ואיטליה עשוי להשפיע על פעילות הקבוצה.

6.23.2.3 **תלות בקבלת היתרים ואישורים** - לצורך הקמת מערכות לייצור חשמל, יש צורך בביצוע עבודות וקבלת כל האישורים וההיתרים הרלוונטים מהרשויות השונות (כגון, לדוגמה, בישראל - רשות החשמל, גופים מוניציפאליים, חברת חשמל, גופי התכנון, רשות מקרקעי ישראל וכן משרדי

ממשלה כגון משרד הבריאות, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הביטחון). אין כל ודאות כי כל ההיתרים והאישורים אכן יינתנו או יינתנו בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים בכל פרויקט. כמו כן, ההיתרים הנ"ל עשויים להיות מותנים בתנאים שונים, דבר העלול לגרום לדחייה בלוחות זמנים או לייקור הליכים, עד לכדי הפיכת הפרויקט ללא כדאי.

6.23.2.4 תעריפי החשמל - לחברות הקבוצה מערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו והליכים תחרותיים המאפשרים צריכה עצמית של החשמל המיוצר במתקן. תעריף החשמל המשולם לחברות הקבוצה הפועלות מכוח אסדרות אלו הינו בהתאם וביחס לתעריף המשולם על-ידי צרכני החשמל באותה עת לספק החשמל שלהם (חח"י, יצרן חשמל פרטי). בהתאם, ירידה בתעריפי החשמל עלולה לפגוע בהכנסות מהמערכות הפועלות מכוח אסדרות אלו. בנוסף, לאור העובדה שהשוק הספרדי והאיטלקי פועל על בסיס עקרונות של שוק חופשי ללא הגבלת מכסות, עודף היצעים עלול להביא לירידת תעריפי החשמל.

6.23.2.5 תנאי מזג אוויר ושינויי אקלים - יכולתה של הקבוצה לייצר חשמל במערכות פוטו-וולטאיות (המבוססות על אנרגיית שמש), והכנסות הקבוצה ממכירת חשמל כאמור, מושפעות במידה רבה מתנאי מזג האוויר (רמת הקרינה ושעות הקרינה, תנאי טמפרטורה ופרמטרים אקלימיים נוספים). עננות מרובה ותנאי מזג אוויר אשר אינם אופטימאליים, עלולים להשפיע באופן ניכר על תפוקת הפאנלים הסולאריים בעונה מסוימת, וכפועל יוצא מכך - על הכנסותיה של הקבוצה. בנוסף, שינוי בתנאי מזג האוויר עשוי לגרום לחברה שלא להגיע ליעדי ייצור חשמל מובטחים, בין היתר, בהסכמי PPA.

6.23.2.6 מקורות אנרגיה אלטרנטיביים

תחום הפעילות הפוטו-וולטאי מתחרה בטכנולוגיות אנרגיה מתחדשת מקבילות, כגון סולרי תרמי, רוח, ביומס (Biomass) והידרו-אלקטרי. ככל וייצור החשמל באמצעות אנרגיות אלה יהפוך לכדאי יותר מבחינה כלכלית, היקפי, הכנסות ורווחיות פעילותה של החברה עלולים להיפגע.

6.23.2.7 עליית מחירי תשומות - עליית מחירי הרכיבים בהם עושה הקבוצה שימוש (ובכלל אלה מחירי הקולטים הפוטו-וולטאיים, הממירים וכיוצ"ב), עלולה להשפיע על רווחיות הקבוצה, וכפועל יוצא מכך גם על הכדאיות הכלכלית להקמת המערכות, ככל שאין מתאם בין עלות הרכיבים לתעריף המתקבל ממכירת החשמל. יצוין, כי השנים האחרונות מאופיינות בירידת מחירי הרכיבים השונים, ובעליה במספר הספקים בתחום.

6.23.2.8 עיכובים במועדי אספקת רכיבים - הקבוצה חשופה לשיבושים באספקת רכיבי המערכות השונים, כתוצאה מסיבות שונות. מקרים אלה עלולים לגרום לעיכוב בהקמת המערכות, לעיכוב הקמת מערכות ובהתאם גם לאי-עמידה בלוחות זמנים ולחילוט ערביות שהועמדו על-ידי חברות הקבוצה.

6.23.2.9 עלויות קבלני משנה - החברה משמשת כקבלן EPC ו-O&M עבור פרויקטים שהיא מקימה וכן עבור צדדים שלישיים. פעילותה כקבלן EPC ו-O&M מבוצעת באמצעות קבלני משנה. בהתאם, מתווה פעילות זה חושף את הקבוצה לשינויים בעלות העסקת קבלני משנה להתקנת ותחזוקת המערכות, אשר עלולות לפגוע בכדאיות הכלכלית של הפרויקטים השונים.

6.23.2.10 חשיפה להיקף צריכה במערכות הפועלות מכוח אסדרות המאפשרות צריכה עצמית - הכנסות הקבוצה ממערכות הפועלות מכוח אסדרות המאפשרות צריכה עצמית מתקבלות מהצרכנים אשר בשטחי הצרכנות שלהם מוקמות המערכות. לכן, ירידה בהיקפי צריכת החשמל על-ידי הצרכן או נקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד הצרכן, עלולה לפגוע בהכנסות תאגיד הפרויקט, ובהתאם בהכנסות הקבוצה. יש לציין כי האסדרות השונות מאפשרות לחברות הקבוצה למכור את החשמל לחח"י, אולם תעריפי החשמל הינם נמוכים יותר.

6.23.2.11 תלות בחברת החשמל – בשנים הקרובות צפויה חח"י להפוך ללקוח מהותי של החברה. קיים סיכון כי במקרה של נקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד חח"י תיפגענה הכנסות חברות הקבוצה. עם זאת, לאור חשיבותה של חח"י למשק הישראלי הסיכון לפיו חח"י לא תפרע את התחייבויותיה אינו גבוה.

6.23.2.12 **הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני** - הזרמת החשמל המיוצר במתקניה של הקבוצה לרשת החשמל ומכירתו, תלויה, בין היתר, בזמינות רשת החשמל לקלוט את החשמל האמור. הפרות מצד מנהל רשת החשמל או ספק שירות חיוני האחראי על תפעול הרשת וקליטת החשמל המיוצר, עשויות לגרום לקבוצה לחשיפה בגין חשמל אשר לא ייקלט ברשת ולא תתקבל בגינו תמורה.

6.23.2.13 **תקינות המתקנים, פגעי טבע, סיכוני קרקע וטרור** - הכנסות הקבוצה תלויות בתקינות מתקניה ובהפקת חשמל מהמתקנים. לפיכך, הקבוצה חשופה לבלאי טבעי וכן לבעיות בתקינות מתקניה, כולל תקלות בפעולת תחנות המשנה להעברת החשמל לרשת. כמו כן, הקבוצה עשויה להיות חשופה לאירועי טרור, לחבלות, תאונות, גניבות, שריפות, וכיוצ"ב. בנוסף, החברה חשופה לגילוי של ממצאים בעייתיים בקרקע (דוג' חומציות גבוהה, זיהום, קרקע סלעית במיוחד והימצאותם של נפלים בשטחים עליהם מתוכננים לקום מתקנים. כל אלו עלולים לעכב פיתוח פרויקט ולייקר את עלותו ובמקרים קיצוניים אף להביא לביטולו תוך אילוץ החברה לאתר פרויקט חליפי תחתיו. יצויין, כי חלק מאירועים נזיקיים כאמור אמורים להיות מכוסים, לפחות בחלקם, בביטוחים השונים.

6.23.2.14 **אי-עמידה בלוחות זמנים להקמת מתקני ייצור שזכו במסגרת הליכים תחרותיים** - ככל שהחברה או קבלני משנה מהותיים עימם תתקשר החברה לא יעמדו בלוחות הזמנים שנקבעו לצורך הקמת מערכות המוקמות מכוח ההליך התחרותי, הקבוצה עלולה להיות חשופה לחילוט ערבויות שניתנות על-ידי חברות הקבוצה במסגרת הזכייה בהליך התחרותי, וכן עלולות להיות מושגות עליה עלויות נוספות שלא תוכננו מראש.

6.23.2.15 **מחירי הגז והנפט** - ירידה במחירי הגז והנפט עלולה להשפיע לרעה על כדאיות ההשקעה בתחום האנרגיה המתחדשת, ולגרום לכך שתחום האנרגיה הסולארית יהווה אלטרנטיבה יקרה יותר ופחות אטרקטיבית מבחינה כלכלית (ולהיפך).

6.23.2.16 **תחרות** - תחום האנרגיה המתחדשת הולך ומתפתח, ומושך אליו יוזמות רבות, ולפיכך התחרות בענף רבה וצפויה להתגבר. תחרות נרחבת בענף עלולה להשפיע לרעה על יכולת הקבוצה לזכות בפרויקטים או לקבל מכסות ייצור ו/או מקום ברשת וכפועל יוצא על תוכניותיה, הכנסותיה ותזרים המזומנים שלה.

6.23.2.17 **אחריות יצרן מוגבלת, בלאי, אובדן תפוקה והוצאות תיקון הציוד** - אחריות יצרני הציוד אשר משמש להקמת ולתפעול המערכות לייצור החשמל, הינה מוגבלת (בין אם בשל חלוף תקופת אחריות היצרן ובין אם בשל אי-תחולת אחריות היצרן על רכיב מסוים). משכך, בקרות אירוע הדורש תיקון ו/או החלפה של הציוד, עלולות להיווצר לחברות הקבוצה עלויות כספיות, דבר אשר עלול לפגוע בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה. בנוסף, הקבוצה עלולה להידרש להשקיע כספים בהחלפת רכיבים, ככל שהציוד ו/או התקלה הדורשת תיקון אינם נכללים תחת הסכמי התחזוקה ו/או אחריות הספקים.

6.23.2.18 **שינויים בכללי מיסוי** - שינוי בכללי מיסוי במדינות בהן פעולות חברות הקבוצה עשוי להשפיע לרעה על הכנסות החברה.

6.23.2.19 **חשיפה לאיתנות פיננסית של לקוחות החברה** – החברה בפעילותה חשופה למצבם הכלכלי של לקוחותיה, בדגש על לקוחות להם הסכמים מהותיים עם החברה (דוג' הסכמי PPA בספרד).

6.23.2.20 **היעדר זמינות של קיבולת פנויה של רשת החשמל וחוסר בקרקעות מתאימות להקמת מתקני ייצור** – חלק מרכזי בפעילות החברה הינו איתור קרקעות מתאימות להקמת מתקני ייצור, בין היתר בהיבט של קיבולת פנויה ברשת החשמל, ומשכך חשופה לחוסרים ולקושי באיתור בקרקעות מתאימות כאמור.

6.23.2.21 **חשיפה להליכים מכוח חקיקה סביבתית, בריאותית ובטיחותית** – החברה חשופה בפעילותה להליכים מצד רשויות ממשלתיות, ארגונים סביבתיים וגופים פרטיים בקשר עם חקיקה סביבתית, בריאותית ובטיחותית.

6.23.3 גורמי סיכון ייחודים

6.23.3.1 **סיום מוקדם של הסכמי שכירות** - המערכות המוחזקות על-ידי הקבוצה, מצויות על מקרקעין שבבעלות צד שלישי, מכוח הסכמי השימוש לתקופות של כ-25-20 שנים. חלק מהסכמי השכירות כוללים תנאים מתלים ותנאים מפסיקים. בנוסף, הסכמי השכירות ניתנים לביטול על-ידי מי מהצדדים במקרים של הפרות יסודיות של הסכמי השכירות. במקרה של ביטול ההסכם, תאגיד הפרויקט (בעל המערכת) מחוייב לפנות את המקרקעין בלוח זמנים המפורט בכל הסכם. עם זאת, לנוכח פיזור המערכות ברחבי הארץ (בקרב שוכרים שונים) והקשרים העסקיים של החברה עם בעלי המקרקעין, להערכת החברה, הסיכון של סיום מוקדם של הסכם שכירות אינו גבוה.

6.23.3.2 **הפסקת התקשרות עם קבלני המשנה** – כאמור לעיל, הקמת המערכות ותחזוקתן מבוצעת באמצעות קבלני משנה. קיים סיכון כי במקרה של סיום מוקדם של התקשרויות עם קבלני משנה במהלך תקופת ההקמה ו/או התחזוקה, הדבר יגרום לעיכוב בהקמת המערכות ו/או ברווחיות הקבוצה. יצויין, כי לאור הבדיקות שהקבוצה מבצעת קודם להתקשרותה בהסכמים כאמור, כמו גם היכרות של הקבוצה את תחום האנרגיה המתחדשת, להערכת החברה, במקרה של ביטול הסכם כאמור, החברה תצליח לאתר קבלני משנה חלופיים, באופן שהפגיעה שתיגרם לקבוצה במקרה כאמור לא תהיה משמעותית.

6.23.3.3 **פעילות ביחז עם שותפים** – חלק מפעילות הקבוצה (הפעילות בספרד ואיטליה והמיזם עם הליוס) מבוססת על הסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בנוגע להקמת מערכות מסוגים שונים. קיים חשש כי ייווצרו מחלוקות בין החברה לשותפיה באופן שיעכב את הקמת המערכות על ידם. בנוסף, קיים חשש כי אחד מהשותפים יקלע לקשיים, אשר ישפיעו על פעילות החברה.

6.23.3.4 **תביעת החברה הציבורית** – לפרטים אודות התביעה האמורה שהוגשה כנגד סולאיר ישראל על ידי החברה הציבורית, ואשר במסגרתה נתבקש בית המשפט להוציא צו הצהרתי המורה על כך שחלק מהפרויקטים הנכללים בפעילות המועברת לחברה במסגרת הסכם הפיצול יועברו למיזם המשותף עם החברה הציבורית, ראה סעיף 6.19 לעיל.

6.23.4 הערכות החברה בדבר מידת השפעתה של גורמי הסיכון האמורים על הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכונים מאקרו כלכליים
		X	מחסור במקורות מימון ושינויים בשערי הריבית
X			חשיפה לשינויים בשערי החליפין
X			חשיפה לשינויים במדד
	X		מצב המשק בישראל וספרד
X			המצב הביטחוני והמדיני
	X		משבר הקורונה
			סיכונים ענמיים
		X	אי פרסום מכסות וזכיה בהליכים תחרותיים
		X	שינויים בסביבה הרגולטורית בישראל ובספרד
		X	תלות בקבלת היתרים ואישורים
		X	תעריפי החשמל
X			תנאי מזג אוויר ושינויי אקלים
		X	מקורות אנרגיה אלטרנטיביים
	X		עליית מחירי תשומות
	X		עיכובים במועדי אספקת רכיבים

	X		עלויות קבלני משנה
X			חשיפה להיקף צריכה במערכות הפועלות מכוח אסדרות המאפשרות צריכה עצמית
		X	תלות בחברת החשמל
X			הפרות מצד מנהל המערכת או ספק שירות חיוני
X			תקינות המתקנים, פגעי טבע, סיכוני קרקע וטרור
		X	אי עמידה בלוחות זמנים להקמת מתקני ייצור שזכו במסגרת הליכים תחרותיים
X			מחירי הגז והנפט
	X		תחרות
X			אחריות יצרן מוגבלת, בלאי, ואובדן תפוקה והוצאות תיקון הציוד
	X		שינויים בכללי המיסוי
X			חשיפה לאיתנות פיננסית של לקוחות החברה
	X		היעדר זמינות של קיבולת פנויה של רשת החשמל וחוסר בקרקעות מתאימות להקמת מתקני ייצור
X			חשיפה להליכים מכוח חקיקה סביבתית, בריאותית ובטיחותית
			סיכונים ייחודיים
	X		סיום מוקדם של הסכמי שכירות
X			הפסקת התקשרות עם קבלני המשנה
		X	פעילות ביחד עם שותפים
X			תביעת החברה הציבורית

המידע בדבר גורמי הסיכון שלעיל והשפעתם על החברה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את השווקים הרלבנטיים לתחומי פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומי הפעילות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה. כאמור, מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך התשקיף. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

6.24. **חברות בנות וקשורות**

להלן פרטים נוספים אודות חברות קבוצה עיקריות (באלפי ש"ח)⁷³:

30.06.2020		שנת 2019					שם חברת הקבוצה	מס'			
סכומים שבהם חייבה החברה את חברת הקבוצה		רווח (הפסד) דיבידנד לחברה	רווח (הפסד) אחרי מס*	סכומים שבהם חייבה החברה את חברת הקבוצה		רווח (הפסד) לפני מס			רווח (הפסד) אחרי מס*		
ריבית	דמי ניהול, ייזום, תקורות ואחרות			ריבית	דמי ניהול, ייזום, תקורות ואחרות						
0	37	0	(158)	(158)	73	0	0	(970)	(970)	סול נטו 2 ש.מ. - החזקת פרויקט רמלה	1
0	33	0	(146)	(146)	30	0	0	(190)	(190)	סול נטו לוד בע"מ - החזקת פרויקט לוד	2
0	0	0	(65)	1	0	0	0	(30)	(30)	סול נטו בית השיטה בע"מ - שותף מנהל של סולאיר נטו בית השיטה ש.מ.	3
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	סול נטו פניציה בע"מ - החזקת פרויקט פניציה	4
0	0	0	(114)	(114)	5	0	0	(44)	(44)	סולאיר נטו שפיר בע"מ - החזקת פרויקט שפיר	5
0	37	0	(170)	(198)	9	0	0	(119)	(119)	סול נטו החזקות בע"מ - החזקת צבר פרויקטים במסגרת אסדרה תעריפית	6
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	סול נטו כיל בע"מ - החזקות פרויקט כיל	7
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	סול נטו גגות בע"מ - מחזיקה את הפעילות של שותפות הליוס - סולאיר	8
0	37	0	13	13	44	0	0	19	19	סולאיר נטו בית השיטה ש.מ. - שותפות עם קיבוץ בית השיטה בקשר עם פרויקט בית השיטה	9
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	סול נטו 1 ש.מ. - חברה המחזיקה בחברות פרויקטי הגגות	10

⁷³ הנתונים משקפים את נתוני החברות בכללותן.

0	0	0	(41)	(41)	0	0	0	234	305	סולאיר נט מטרינג בע"מ – השותף הכללי של שותפות סול נטו 1 וסול נטו 2	11
0	0	0	85	85	0	0	0	(326)	(326)	איי.אס.אייטש. אינדסטריז בע"מ – פועלת על פרויקט מים בבולגריה	12
0	52	0	**(1070)	**(1,070)	0	71	0	0	0	חימין השקעות 2 – מחזיקה בפרויקט אלציה	13
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	אליזרסן – חברה המחזקה בחברת הפרויקט אליזרסן	14
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	עית אגירה שאובה בע"מ – החזקות פרויקט עית	15
0	0	0	**(857)	**(857)	0	0	0	0	0	סרגוסה ישראל בע"מ – מחזיקה בחלק ממניות חברת אליזרסן	16

* הנתונים מוצגים ברמת התאגידים המוחזקים, ומשכך אינם כוללים הוצאות מיסים בשותפויות.

**הנתונים בחברות הספרדיות התקבלו באירו והומרו לנתונים שיקליים על פי שער מט"ח ממוצע על פני חציון ראשון 2020 – 3.861 ש"ח לאירו.

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה 6.25

מצ"ב דו"ח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2020 וליום 31 בדצמבר 2019.



סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דוח דירקטוריון החברה ליום 30 ביוני 2020 וליום 31 בדצמבר
2019

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ולמועד דו"ח הדירקטוריון (להלן: "הדו"ח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווחים").

יצוין כי נכון למועד התשקיף, החברה הינה "תאגיד קטן" כמשמעותו בתקנה 5 לתקנות הדיווחים. למועד התשקיף, החליטה החברה לאמץ את כלל ההקלות הניתנות ל"תאגיד קטן", ואשר מפורטות בתקנה 5(ב)(1)-(5) לתקנות הדיווחים. יודגש, כי בהתאם להוראות תקנות הדיווחים, דירקטוריון החברה יהא סוברני לשנות את החלטתו בנושא, במועדים הקבועים בתקנות הדיווחים.

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

א. שינוי מבנה בקבוצת סולאיר

החברה התאגדה בישראל ביום 26 ביוני 2019, כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), תחת השם די אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ. ביום 14 בספטמבר 2020 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.

החל ממועד הקמתה ביום 26 ביוני 2019 ועד ליום 30 בספטמבר 2020, הייתה החברה ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהם.

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם מערך הסכמים שמטרתו שינוי מבנה בקבוצת סולאיר, כאשר בכלל זה נחתם הסכם הפיצול (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 לתשקיף) בין החברה לסולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר ישראל"), שבשליטת רה סולאר בע"מ, הנמצאת בשליטת הגב' פאולה וילין שגב (להלן: "רה סולאר"), אשר במסגרתו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בו (לרבות התקיימות ההנפקה לציבור נשוא תשקיף זה), תעביר סולאיר ישראל (לאחר שתמוזג לתוכה פעילות רה סולאר, על פי הסכם מיזוג שנחתם ביניהן) לחברה, את "הפעילות המועברת" (כהגדרתה בסעיף 6.2.1 לתשקיף, ואשר כוללת את מרבית פעילותה של סולאיר ישראל בתחום הפוטו וולטאי, בישראל, ספרד ואיטליה) ללא תמורה וזאת בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020. עוד לענין מערך ההסכמים האמור ראה סעיף 6.2.1 לתשקיף.

בהתאם לכך, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה As Pooling של החברה ערוכים באופן המשקף את העברת הפעילות המועברת לחברה כאילו בוצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה As Pooling (קרי, 1 בינואר 2017), או במועד בו נרכש הנכס המועבר, לפי המאוחר.

לפרטים אודות ההנחות העיקריות בבסיס הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה As Pooling, ראו ביאור (3)19 לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה As Pooling של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצוייב בפרק 9 לתשקיף זה.

לתיאור מחלוקות משפטיות ותביעות הדדיות שהוגשו בין סולאיר ישראל לשותפה עסקית שלה ("החברה הציבורית"), כהגדרתה בסעיף 6.1 לתשקיף, שבעטיין קיימת בקשה של החברה הציבורית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו בחודש ספטמבר 2020, לקבלת צו הצהרתי ולפיו על סולאיר ישראל להעביר חלק מהפעילות המיועדת לעבור לחברה על פי הסכם הפיצול, לשותפות הקיימת בינה ולבין סולאיר ישראל, ראה סעיף 6.19 לתשקיף.

לפרטים נוספים אודות הסכם המיזוג, הסכם הפיצול והתנאים המתלים שנקבעו להם ראה סעיף 6.2.1 לעיל. לפרטים בדבר מבנה החזקות (פרופורמה) של החברה לאחר ובכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול ראו סעיף 6.2.5 לתשקיף.

ב. סקירת התפתחות פעילות קבוצת סולאיר

בשנים הראשונות לפעילות הקבוצה (אז נמנתה סולאיר ישראל על קבוצת סולאיר ספרד, קבוצה בינלאומית ותיקה שפועלת בתחום האנרגיה המתחדשת), שימשה סולאיר ישראל בעיקר כקבלן ראשי לפיתוח, תכנון והקמה של פרויקטים סולאריים בישראל עבור צדדים שלישיים וכן בייזום פרויקטים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים. במסגרות אלו, פיתחה סולאיר ישראל והקימה (באמצעות קבלני משנה) כ-60 פרויקטים, בהספק כולל של כ-400 מגה וואט ובהיקף כולל (עלות הקמה) של מאות מיליוני ש"ח, והיא ומנהליה (שיעברו להיות עובדי החברה עם העברת הפעילות המועברת לחברה) בעלי ניסיון רב בתחום.

במהלך השנים האחרונות, מיקדה סולאיר ישראל את פעילותה בעיקר בפעילות יזמית בתחום הייזום, הפיתוח, ההקמה והפעלה (עבור עצמה) של פרויקטים מניבים לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, בדגש על תחום האנרגיה הפוטו-וולטאית, כאשר בפרויקטים מורכבים במיוחד נשענת הקבוצה על שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות הנדסיות מובילות בעולם.

לתיאור ההתפתחויות העיקריות שחלו במהלך השנים האחרונות בפעילות הקבוצה ראה סעיף 6.2.3 לתשקיף.

ג. תחומי פעילות

נכון ליום 30 ביוני 2020 (בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול), פעילות החברה כוללת שני תחומי פעילות:

1. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בישראל. עיקר פעילות החברה בישראל הינה ייזום והקמה של פרויקטים מניבים של מערכות פוטו-וולטאיות, המותקנות באופן קרקעי או על גבי גגות, מבני ציבור, מפעלים, מאגרי מים, מכוני טיהור שפכים, בריכות דגים וכיו"ב, ומשמשות לצורך הזרמת חשמל לקווי החלוקה וההולכה הארציים ולשימוש עצמי של צרכנים פרטיים, בהתאם לאסדרות שונות של רשות החשמל. בנוסף, החברה מהווה קבלן הקמה (קבלן EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן O&M) של פרויקטים פוטו-וולטאיים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים (בהיקפים זניחים נכון למועד התשקיף).

לפירוט בדבר מערכות פוטו-וולטאיות בישראל בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה, בפיתוח מתקדם ובייזום ראו סעיף 6.7.2.1.4 לתשקיף.

2. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד

החברה פועלת בספרד באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות. במסגרת זו, נכון למועד התשקיף החברה יוזמת 2 פרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה ופיתוח מתקדם, הממוקמים בערים אלציה (להלן: "פרויקט אלציה") וסרגוסה (להלן: "פרויקט אליזרה סן"), בהספק כולל של כ-50 מגה-וואט כל אחד. כמו כן, קיימות אופציות להרחיב את הפרויקטים הללו בהספק נוסף של 350 מגה וואט וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.8.1.1 לתשקיף. לפירוט בדבר הפרויקטים של החברה בספרד, ראו סעיפים 6.8.1.1 ו-6.8.1.2 לתשקיף.

בנוסף, החברה התקשרה לאחר יום 30 ביוני 2020 במספר מזכרי הבנות והסכמי מסגרת מכוחם פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום הפוטו-וולטאי בספרד ולפיתוח פעילות כאמור באיטליה. לפרטים

נוספים ראה סעיף 6.20 לתשקיף.

ד. השפעת משבר הקורונה

לפירוט אודות משבר הקורונה והשפעתו על החברה והסביבה העסקית, ראו סעיף 6.6.1 לתשקיף.

חלק שני - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו,

הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

א. תוצאות הפעילות (נתונים כספיים באלפי ש"ח) על פי דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים של החברה פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקרים) ועל פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקרים). הדו"חות האמורים הינם לפני עליה לשליטה בפרויקט אליזרסאן ובפרויקט אלצה.

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	
בחציון 1 2019 ההכנסות כללו בעיקר הכנסות מפעילות הקמה ומעט הכנסות ממכירת חשמל. בחציון 1 2020, ההכנסות ממכירת חשמל גדלו בצורה ניכרת, ולצידם נוספו הכנסות מדמי יזום ומתחזוקה.	3,324	3,857	הכנסות
העלויות הקשורות בהכנסות מחוזי ההקמה גבוהות משמעותית מעלויות יצור חשמל (כאשר עלויות המקנות זכות לדמי יזום הינן זניחות). לכן, עלות המכר גבוהה יותר בחציון 1 2019.	3,433	3,109	עלות ההכנסות
	(109)	748	רווח (הפסד) גולמי
הוצאות היזום שהוכרו במהלך 2019 בגין פרויקטים שהחברה יזמה אך לא הבשילו.	447	-	הוצאות יזום
הוצאות הנה"כ עלו במהלך חציון 1 2020, עקב הרחבת פעילות הפיתוח העסקי, הגידול בכוח האדם של החברה וקידום סגירות פיננסיות.	3,107	4,374	הוצאות הנהלה וכלליות
	(12)	1	הוצאות (הכנסות) אחרות
	(3,651)	(3,627)	הפסד לפני מימון ומיסים
	(194)	(19)	הכנסות מימון
הגידול בסכומי האשראי בין החציונים נבע ממשיכות אשראי שנדרשו כתוצאה מהגידול בפעילות.	1,315	3,727	הוצאות מימון
	(4,772)	(7,335)	הפסד לאחר מימון, נטו
הפסדי חברה ספרדית מוחזקת שנרכשה באפריל 2019.	(26)	(544)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	(4,798)	(7,879)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
	238	240	הכנסות מיסים על ההכנסה
	(4,560)	(7,639)	הפסד לשנה
בחציון 1 2020 נמדד שוויין ההוגן של מספר מערכות תעריפיות ומערכות מונה נטו בישוב שפיר. בחציון 1 2019 נמדד שוויין ההוגן של מספר מערכות מחוברות ברמלה ובבית השיטה.	2,942	1,100	רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
	(23)	(21)	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
	(297)	2	החלק בהפסד כולל אחר של תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי מאזני
	(1,938)	(6,558)	רווח (הפסד) כולל לשנה

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
הכנסות החברה ב-2019 כללו הכנסות מהקמה בספרד אשר לא הוכרו ב-2018, וכן גדלו בשנת 2019 ההכנסות ממכירת חשמל. יצוין שההכנסות מהקמה בספרד הינן מחברת אליזרסאן שליום ה-31 בדצמבר 2019 הנה חברה מוחזקת של החברה.	7,315	14,051	הכנסות
	8,525	9,036	עלות ההכנסות
שיעור הגידול בעלויות היה נמוך יותר מהגידול בהכנסות של מכירת החשמל ומהכנסות מהקמה.	(1,210)	5,015	רווח (הפסד) גולמי
הוצאות הייזום שהוכרו במהלך 2019 ו-2018 הינן בגין פרויקטים שהחברה יזמה אך לא הבשילו. ב-2018 גרעה החברה כמה פרויקטים כי לא צפתה שיבשילו.	1,473	633	הוצאות יזום
הוצאות הנה"כ עלו במהלך 2019, עקב הרחבת פעילות הפיתוח העסקי, הגידול בכוח האדם של החברה וקידום סגירות פיננסיות.	5,771	7,093	הוצאות הנהלה וכלליות
	18	17	הוצאות (הכנסות) אחרות
	(8,472)	(2,728)	הפסד לפני מימון ומיסים
במהלך 2019 החליפה החברה את מקורות המימון שלה, הן הפרויקטליות והן התאגידיות בהלוואות באירו. ירידה של שער האירו הובילה להכנסות מימון ב-2019.	-	(937)	הכנסות מימון
עקב הגידול בנפח האשראי הפרויקטלי, עלויות הריבית עלו במהלך 2019.	745	3,783	הוצאות מימון
	(9,217)	(5,574)	הפסד לאחר מימון, נטו
עקב רכישת פרויקט ב-2019 על ידי חברה מוחזקת נוצרו לחברה המוחזקת עלויות מימון אשר גרמו לה להפסד. החברה הכירה בחלקה בהפסד זה.	(3)	(2,126)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	(9,220)	(7,700)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
	200	368	הכנסות מיסים על ההכנסה
	(9,020)	(7,332)	הפסד לשנה
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
ב-2019 החלה החברה ביישום המודל הערכה מחדש לפי שווי הוגן על מערכות פוטו-וולטאיות המחוברות לרשת החשמל.		3,618	רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
	18	(155)	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
	(23)	(521)	החלק בהפסד כולל אחר של תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי מאזני
	(9,025)	(4,390)	רווח (הפסד) כולל לשנה

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

ב. דוח על המצב כספי על פי דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים של החברה פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקרים) ועל פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקרים). הדו"חות האמורים הינם לפני עליה לשליטה בפרויקט אליזרסאן ובפרויקט אלצ'ה.

הסברים	ליום	ליום	סעיף
	30.06.2019	30.06.2020	
	אלפי ש"ח		
	נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	8,665	651	מזומנים ושווי מזומנים
מקורות התזרים העיקריים הנם מאשראי ומימון פרויקטאלי, המושקע תוך זמן קצר בהקמות הפרוייקטים.			
פיקדונות	-	481	פיקדונות
בחציון 1 2020, פעלה החברה למזער סיכוני מט"ח והפקידה מזומן בפיקדונות לצורך מטרה זו.			
פיקדונות משועבדים	1,367	4,906	פיקדונות משועבדים
בחציון 1 2020 נדרשה החברה להוציא ערבויות הקמה נוספות ונדרשה לשעבד פיקדונות לצורך כך.			
לקוחות	86	1,882	לקוחות
יתרת הלקוחות גדלה בין התקופות כתוצאה מגידול בהכנסות ממכירת חשמל וגידול בהכנסות מדמי יזום.			
חייבים ויתרות חובה	4,107	8,901	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע בעיקר מריבית ועמלות ששולמו מראש בעת לקיחת ההלוואות השונות.			
הלוואה לחברה מוחזקת, הועברה לחלות שוטפת.	-	1,190	הלוואה לחברה מוחזקת
	14,225	18,011	סך הכל נכסים שוטפים
	נכסים לא שוטפים		
	93	135	פיקדונות
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	5,239	9,059	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
עקב העברת האחזקות באליזרסאן מחברה כלולה לחברה מאוחדת, נרשמה השקעה בסך 6 מיליון ש"ח, שלפני כן לא אוחדה.			
רכוש קבוע	408	486	רכוש קבוע
מרבית ההשקעה בפרוייקטי הגנות, תחת הליך תחרותי 1, בוצעה בחציון 1 2020, בפרוייקטים הנמצאים לקראת חיבור לרשת החשמל.	6,720	38,186	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
לחברה גידול מתמיד במערכות המחבורות שלה על גגות ברחבי הארץ.	19,692	31,675	מערכות לייצור חשמל מחוברות
לחברה חוזה אחד המוגדר ככנס חוזה בגין ביצוע. ישנה עלייה עקב התקדמות שיעור ההשלמה.	8,960	12,632	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
חוזה הקמה בספרד.	375	5,121	חייבים בגין פרויקט בביצוע
הגידול נובע בעיקרו מעליה מתמדת במערכות המחבורות בהן דמי השימוש נכנסים תחת תחולת IFRS16. ליום 30 ביוני 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 ישנם 5.5 מגה וואט ו-3.6 מגה וואט מחוברים, בהתאמה.	6,063	20,919	נכסי זכות שימוש
לחברה הפסדים מועברים לצרכי מס, בגינן יצרה החברה נכס עד גובה העתודה למס. הגידול נובע מהפסדים שנצברו בתקופה.	1,416	3,515	מיסים נדחים
הלוואה לחברה מוחזקת, הועברה לחלות שוטפת.	1,320	185	הלוואה לחברה מוחזקת
	50,286	121,913	סך הכל נכסים לא שוטפים
	64,511	139,924	סך הכל נכסים

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

	התחייבויות שוטפות		
	1,111	930	אשראי מתאגידים בנקאיים
במחצית השניה של 2019, ובמחצית הראשונה של 2020, נלקחו הלוואות פרויקטאליות ותאגידיות אשר יצרו חלויות שוטפות להלוואות.	52	1,693	חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
הגידול נובע מעלייה בהיקף ההשקעות בהקמת מערכות. יתרת הספקים משקפת את העלייה בהיקף ההקמות בעיקר כחלק מההקמות בהליך תחרותי 1.	5,393	14,651	ספקים
הגידול נובע מעלייה בהיקף ההשקעות בהקמת מערכות.	3,745	6,231	זכאים ויתרות זכות
הגידול נובע בעיקרו מעלייה מתמדת במערכות המחוברות בהן דמי השימוש נכנסים לתחולת IFRS16.	605	1,025	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
	10,906	24,530	סך הכל התחייבויות שוטפות
	התחייבויות לזמן ארוך		
במחצית השניה של 2019, ובמחצית הראשונה של 2020, נלקחו הלוואות פרויקטאליות ותאגידיות אשר יצרו חלויות שוטפות להלוואות.	17,279	97,142	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
	931	996	הלוואות מבעלי עניין
	90	289	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
הגידול בעתודה נובע בעיקר מהפרשים זמניים לצרכי מס שנוצרו בגין המערכות המחוברות, בעקבות המעבר למודל הערכה מחדש ותביעה של פחת מואץ בגינן.	1,944	4,080	מיסים נדחים
הגידול נובע בעיקרו מעלייה מתמדת במערכות המחוברות בהן דמי השימוש נכנסים לתחולת IFRS16.	5,047	18,435	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
הלוואה מחברה אחת שנצטברה עד פרעונה באוקטובר 19.	15,965	-	הלוואה לזמן ארוך מחברה אחת
עקב העברת האחזקות באלירסאן לחברה מאוחדת, נרשם חוב בסך 1.5 מיליון אירו לחברה כלולה. (בין חימין השקעות 2 לחימין השקעות 3)	571	5,911	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
	41,827	126,853	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
	11,778	11,459-	סך הכל הון
	64,511	139,924	סך הכל הון והתחייבויות

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

הסברים	ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2019	סעיף
	אלפי ש"ח		
	נכסים שוטפים		
מקורות התזרים העיקריים הנם מאשראי ומימון פרויקטאלי, המושקע תוך זמן קצר בהקמות הפרוייקטים.	2,122	1,743	מזומנים ושווי מזומנים
	-	-	פיקדונות
	1,475	936	פיקדונות משועבדים
הגידול נובע בעיקר מהיקף יצור החשמל בעקבות גידול במערכות המחוברות, וכן הכנסות לקבל בגין הקמה בשותפות מוחזקת.	295	908	לקוחות
הגידול נובע בעיקר מריבית ועמלות ששולמו מראש בעת לקיחת ההלוואות השונות.	1,340	5,430	חייבים ויתרות חובה
	-	-	הלוואה לחברה מוחזקת
	5,232	9,017	סך הכל נכסים שוטפים
	נכסים לא שוטפים		
	93	117	פיקדונות
בשנת 2019 נוצר רווח שטרם מומש כתוצאה מהכנסות מהקמה לחברה כלולה אשר קיזז את יתרת ההשקעה.	5,562	2,914	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	425	424	רכוש קבוע
במהלך 2019 פיתחה והקימה החברה את פרויקטי הגגות בעוד בשנת 2018 פעילות זו לא היתה מהותית.	4,340	9,318	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
לחברה גידול מתמיד במערכות המחוברות שלה על גגות ברחבי הארץ.	12,339	24,504	מערכות לייצור חשמל מחוברות
לחברה חוזה אחד במוגדר כנכס חוזה בגין ביצוע. ישנה עלייה עקב התקדמות שיעור השלמה.	6,400	11,924	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
חוזה הקמה בספרד. עיקר הגידול התבצע ב-2019.		5,121	חייבים בגין פרויקט בביצוע
במרבית ההתקשרויות להשכרת גגות למערכות פוטו ווטאיות נכנס החוזה תחת תחולת IFRS16. ככל שהיקף המערכות המחוברות גדל, גדלה גם היתרה. ליום 30 ביוני 2020, וליום 31 בדצמבר 2019 ישנם 5.5 מגה וואט ו- 3.6 מגה וואט מחוברים, בהתאמה.	4,996	12,535	נכסי זכות שימוש
יצירת נכסי מסים נדחים בעקבות הפסדים.	878	2,868	מיסים נדחים
הלוואה שניתנה במהלך 2019.	-	1,321	הלוואה לחברה מוחזקת

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

	35,033	71,046	סך הכל נכסים לא שוטפים
	40,265	80,063	סך הכל נכסים
	התחייבויות שוטפות:		
	327	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
פרעון ההלוואה הפרויקטאלית עתיד להתחיל רק בסוף 2021, כך שהחלויות השוטפות אינן מהותיות ביום 31 בדצמבר 2019.	450	51	חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
הגידול נובע מעלייה בהיקף ההשקעות בהקמת מערכות.	1,080	1,665	ספקים
הגידול נובע מעלייה בהיקף ההשקעות בהקמת מערכות.	3,389	4,020	זכאים ויתרות זכות
הגידול נובע בעיקרו מעלייה מתמדת במערכות המחבורות בהן דמי השימוש נכנסים לתחולת IFRS16.	561	796	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
	5,807	6,532	סך הכל התחייבויות שוטפות
	התחייבויות לזמן ארוך		
הגידול נובע מעלייה בהשקעות הממומנות על ידי תאגידים בנקאיים.	6,642	61,905	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
	-	942	הלוואות מאחר
	60	261	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
הגידול בעתודה נובע בעיקר מהפרשים זמניים לצרכי מס שנוצרו בגין המערכות המחבורות, בעקבות המעבר למודל הערכה מחדש ותביעה של פחת מואץ בגינן.	878	3,350	מיסים נדחים
הגידול נובע בעיקרו מעלייה מתמדת במערכות המחבורות בהן דמי השימוש נכנסים לתחולת IFRS16.	4,515	10,701	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
הלוואה מחברה אחות (סולאיר ישראל) שנפרעה באוקטובר 19.	11,587	-	הלוואה לזמן ארוך מחברה אחות
	575	584	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
	24,257	77,743	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
	10,201	4,212-	סך הכל הון
	40,265	80,063	סך הכל הון והתחייבויות

עליה לשליטה בחברת אליזרסאן

ביום 30 ביוני 2020, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% ממניות סארגוסה ישראל (המחזיקה ב-51% ממניות חברת אליזרסאן, היוזמת את פרויקט אליזרסאן 1) מצד ג', תמורת סך של 3,025 אלפי אירו. 1,000 אלפי אירו מסך תמורת הרכישה הינם בגין רכישת המניות האמורות, וסך של 2,025 אלפי אירו הינם בתמורה לכניסה בנעליו של אותו צד ג' בהלוואת בעלים שהועמדה על ידו לסרגוסה ישראל. 200 אלפי אירו שולמו לצד ג' ביום 30 ביוני 2020, 1,966 אלפי אירו שולמו לו ביום 11 באוגוסט 2020 והיתרה תשולם ביום 30 באפריל 2021. הבעלות על המניות הועברה לידי החברה במועד התשלום השני (ביום 11 באוגוסט 2020). בעקבות העברת מניות סרגוסה ישראל לחברה, עלתה החברה לשליטה בחברת אליזרסאן.

עליה לשליטה בחברת חימין השקעות 2

ביום 24 בדצמבר 2020, רכשה סול-נטו 1, המוחזקת במלוואה על ידי החברה, את החזקותיה של סולאיר ישראל בחימין השקעות 2 (היוזמת את פרויקט אלציה בספרד) אשר מכח הסכם הפיצול מחזיקה ב-5.1% ממניות חימין השקעות 2. לאחר הרכישה האמורה (שתמורתה תשולם מתוך כספי ההנפקה נשוא תשקיף זה), מחזיקה סול נטו 1 ב-51% ממניות חימין השקעות 2. כפועל יוצא מכך, תחזיק החברה, בשרשור, ב-51% מהזכויות בפרויקט אלציה.

בעקבות העליה לשליטה באליזרסאן והעליה לשליטה בחימין השקעות 2, להלן נתונים מאזניים פרופורמה להצגת צירופי עסקים מהותיים אלה (פרופורמה על נתוני הפרופורמה שהוצגו בדוח זה לעיל), בהתעלם מתוצאותיה הכספיות השוטפות של החברה לאחר יום 30 ביוני 2020:

ליום 30.06.2020 ("פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים")	התאמות בגין עליה לשליטה בחימין 2	התאמות בגין עליה לשליטה באליזרסאן	ליום 30.06.2020	סעיף
אלפי ש"ח				
נכסים שוטפים				
681	1	29	651	מזומנים ושווי מזומנים
481	-	-	481	פיקדונות
4,906	-	-	4,906	פיקדונות משועבדים
1,882	-	-	1,882	לקוחות
10,157	375	881	8,901	חייבים ויתרות חובה
4,000	4,000	-	-	הלוואה לחברה אחות (חברה בבעלות בעלי השליטה)
-	(2,295)	1,105	1,190	הלוואה לחברה מוחזקת
22,107	2,081	2,015	18,011	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
135	-	-	135	פיקדונות
-	(3,993)	(5,066)	9,059	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
486	-	-	486	רכוש קבוע
202,742	108,181	56,375	38,186	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
31,675	-	-	31,675	מערכות לייצור חשמל מחוברות
12,632	-	-	12,632	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
-	-	(5,121)	5,121	חייבים בגין פרויקט בביצוע

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

31,911	-	10,992	20,919	נכסי זכות שימוש
3,515	-	-	3,515	מיסים נדחים
185	-	-	185	הלוואה לחברה מוחזקת
3,000	3,000	-	-	הלוואה לחברה אחות אחות (חברה בבעלות בעלי השליטה)
1,217	1,217	-	-	מוניטין
287,498	108,405	57,180	121,913	סך הכל נכסים לא שוטפים
309,605	110,486	59,195	139,924	סך הכל נכסים
התחייבויות שוטפות				
9,165	8,235	-	930	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,693	-	-	1,693	חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
14,651	-	-	14,651	ספקים
21,228	2,145	12,852	6,231	זכאים ויתרות זכות
1,220	-	195	1,025	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
47,957	10,380	13,047	24,530	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לזמן ארוך				
112,142	7,000	8,000	97,142	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
996	-	-	996	הלוואה מאחר
289	-	-	289	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
40,848	27,044	9,724	4,080	מסים נדחים
29,236	-	10,801	18,435	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
-	(5,911)	-	5,911	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
183,511	28,133	28,525	126,853	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
78,137	71,973	17,623	(11,459)	סך הכל הון
309,605	110,486	59,195	139,924	סך הכל הון והתחייבויות

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

ג. נזילות ומקורות מימון על פי דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים של החברה פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקרים) ועל פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקרים).

תזרים מזומנים:

הסבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
הגידול בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מהוצאות מימון שטרם שולמו, וכן עליה ביתרת הזכאים.	(7,732)	(2,794)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
מרבית הגידול נובע מהשקעה בהיקף גדול בהקמת פרויקטי הגגות, בעיקר תחת הליך תחרותי 1 בחציון 1 2020.	(3,077)	(29,402)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
תקבולי המימון גדלו באופן יחסי עם קצב הגידול בביצוע הפרויקטים.	17,352	31,104	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
הסבר	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
עיקר הגידול בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מירידה ביתרות הספקים. ב-2018, ועלייה ביתרות החייבים ב-2019.	(13,833)	(16,415)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
מרבית הגידול נובע מהשקעה בהיקף גדול בהקמת פרויקטי הגגות.	(8,503)	(13,765)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
במהלך 2019 נתקבלו הלוואות בסך של כ-60 מיליון שח, אך ההשפעה קוזה מפרעון והתחייבויות הלוואות וכתוצאה מהעברת הנכסים מתוקף רה-הארגון שנעשה בקבוצה.	24,349	29,801	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

ד. מקורות מימון

הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות אשראי מתאגידים פיננסיים, כמפורט להלן:

- **מזומנים** - ליום 30 ביוני 2020, יתרת המזומנים עומדת על סך של 651 אלפי שח, בנוסף לחברה יתרות מזומנים מוגבלים בשימוש (פקדונות משועבדים) בסך של כ-4,906 אלפי ש"ח. למועד התסקיף יתרת המזומנים עומדת על סך של 9,464 אלפי שח ויתרות מזומנים מוגבלים בשימוש

(פקדונות משועבדים) בסך של כ-5,833 אלפי ש"ח.

- **אשראי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)** - ליום 30 ביוני 2020, היקפו של האשראי לזמן ארוך של חברות הקבוצה הינו כ-98,072 אלפי ש"ח. למועד התשקיף היקפו של האשראי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) הינו כ-220,000 אלפי ש"ח בהלוואות לחברה ולתאגידי פרויקט הגגות ועוד כ-10,400 אלפי אירו לחברת אליזרסאן הספרדית.

- למועד הדו"ח נטלו חברות הקבוצה הלוואה לזמן ארוך למימון פרויקטי הגגות בארץ בהיקף של כ-151,348 אלפי ש"ח מתוך מסגרת בסך של כ-250,000 אלפי ש"ח, מתברת ביטוח בישראל. מסגרת המימון נושאת ריבית של 2.6% מעל ריבית הבסיס של אג"ח ממשלתי ארוך טווח (11 שנה). תחת מטריית המימון נכנסים 81 מגה וואט בהקמה, מתוכם נכון ליום הגשת הדוחות מחוברים כבר כ-8.1 מגה וואט. באמצעות הלוואה זו נפרעה ההלוואה הפרויקטאלית שנלקחה מהבנק האוסטרי. לאחר פרעון ההלוואה מהבנק האוסטרי, נלקחה הלוואה חדשה מהבנק האוסטרי למימון הקמת פרויקט אליזרסאן בספרד.

לפרטים בדבר הלוואות המהותיות שניטלו על ידי חברות הקבוצה, ראו סעיף 6.14.6 לתשקיף.

ה. אשראי ספקים ולקוחות

לחברה התקשרויות עם ספקים רבים אשר תנאי התשלום שלהם נעים לרוב בין שוטף+60 ועד שוטף+90. עם זאת, לחברה מספר מצומצם של ספקים ונותני שירות, אשר תנאי התשלום עימם קצר יותר ונעים בין שוטף לשוטף+30. החברה פועלת באופן שוטף להגדלת ימי אשראי ספקים.

רוב לקוחות החברה מייצור חשמל הנם לקוחות מוניציפליים או חברת החשמל אשר תנאי התשלום שלהם נעים בין שוטף + 30 לשוטף + 60.

ו. סיכונים כלכליים:

נוסף על האמור בסעיף 6.23 לתשקיף, להלן דיון בגורמי סיכון הקשורים לנזילות ומקורות מימון:

סיכוני נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד בפירעון התחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה בנוגע לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמוד בהתחייבויותיה במועד, בתנאים הרגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

תחזית תזרימי מזומנים נקבעת לרוב ברמת הקבוצה המאוחדת. החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו די מסגרות אשראי לא מנוצלות כך שהחברה לא תחרוג ממסגרות האשראי שנקבעו. תחזיות אלו מביאות בחשבון את תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, ומתוך כך, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות שמירה על יחסי כיסוי חוב מספקים.

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצרכי החברה. מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש באשראי.

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, במסגרת ניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך.

סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון הנובע משינוי במחירי השוק אליהם חשופה הקבוצה כגון: תעריף מכירת חשמל, מחירי חומרי גלם, שערי החליפין של מטבע חוץ, שיעורי ריבית ומדד המחירים לצרכן, אשר יש בהם כדי להשפיע על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק באמצעות פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה. במהלך עסקיה חשופה החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן, וזאת

במקרים בהם דמי השכירות הינם צמודי מדד ומנגד התקבולים הנובעים מהפרויקט המוקם במושכר אינם צמודים למדד.

תעריף מכירת חשמל: החברה חשופה לסיכונים הכרוכים ברידת מחירי החשמל בעיקר בפרויקטים בהם מכירת החשמל מבוצעת ללקוח הקצה (כדוגמת פרויקטים במסגרת אסדרת מונה נטו) או לרשת החשמל במחירי הספוט (כדוגמת הפרויקטים בספרד). למזעור הסיכון, פועלת החברה להכללת כמות מירבית של פרויקטי החברה למסגרת אסדרות שונות של רשות החשמל, המבטיחות תעריפי חשמל קבועים לאורך חיי הפרויקט. כמו כן, בקשר עם הפרויקטים בספרד, דואגת החברה להתקשר בהסכמי מכירת חשמל במחירים קבועים מול גופים מסחריים איתנים פיננסית, למרבית היקף הייצור של הפרויקטים.

חומרי גלם: פעילות החברה תלויה ברכישת ציוד בהיקפים מהותיים לצורכי הקמת הפרויקטים השונים. כיוון שכך, תלויה החברה במידה רבה בעלות וזמינות חומרי הגלם. עלייה בעלות חומרי הגלם וכן ירידה בזמינות שלה תביא לפגיעה ברווחיות הפרויקטים שאותם מקדמת החברה, וכן תקשה על השלמת הקמת הפרויקטים בזמן. לצורך מזעור הסיכון, פועלת החברה באופן הבא: (א) יצירת יתירות לכל רכיב עיקרי באמצעות התקשרות עם מאגר ספקים נרחב; (ב) התקשרות בהסכמי מסגרת הנועדים לקבע מחיר וזמינות לטווח הקצר והבינוני; (ג) תזמון כניסת החברה לפרויקטים מתבצע בהתאם לזמינות חומרי הגלם.

סיכון ריבית: לחברה ולתאגידיה בבעלותה הלוואות בריבית משתנה הצמודות לריבית היוריבור. הלוואת המטה נושאת ריבית של יוריבור + 6.5%. כאשר יש סף מינימום של שער היוריבור שנקבע על-0.2%). ביום 13 באוקטובר 2020 נחתם הסכם הלוואה עם חברת ביטוח ישראלית, למימון פרויקט הגנות הנושאת נכון למועד זה ריבית של 2.6% מעל אג"ח ממשלתי בעל מח"מ הזהה למח"מ ההלוואה של כ-11 שנים וצמודה למדד המחירים לצרכן. בנוסף לחברה מסגרת אשראי של חוב בכיר בפרויקט אליזרסאן בריבית קבועה של 2.75% והלוואת מזוין הנושאת 6.5% ריבית מעל ריבית היוריבור שלא תפחת מ-2.5%.

חלק ממטרת הכניסה להסכם הלוואת המסגרת הינה צמצום החשיפה לתנודות בריבית. אין לחברה מכשירים המצמצמים את חשיפתה לשינוי בשער הריבית המשתנה.

סיכון שערי חליפין: נכון למועד התשקיף, חלק מהותי מהחוב הפיננסי של החברה, ניטל מבנק אוסטרי במטבע זר – אירו (על אף שהחברה המירה לאחרונה נתח משמעותי מהחוב האמור בחוב שקלי שניטל מחברת ביטוח ישראלית). על כן, שינויים בשער החליפין שקל-אירו עשויים להשפיע באופן ממשי על עלויות המימון של החברה, וכפועל יוצא, על רווחיות החברה.

בנוסף, פעילות החברה בספרד ואיטליה מבוצעת באירו. שינויים בשערי החליפין אינם צפויים להשפיע על רווחיות הפרויקטים במדינות אלו, אולם הם ישפיעו על שווי הפרויקטים בדוחות הכספיים של החברה ותרומתם לתוצאות פעילות החברה.

כמו כן, חלק מרכישות חלקי המערכות לייצור חשמל, מתבצעות מספקים בחו"ל במטבעות זרים (בעיקר דולר ואירו). בהתאם, הקבוצה חשופה לשינויים בשערי החליפין של המטבעות בהם היא רכשה או מתעתדת לרכוש חלקים למערכות. עם זאת, החשיפה מוגבלת לתקופה שממועד הזכיה בהליך התחרותי (כאשר הצעת המחיר שהוגשה מבוססת על הנחות בדבר שערי חליפין מסויימים) ועד למועד בו שולמה התמורה המלאה עבור הציוד נשוא המערכת.

לשם צמצום חשיפתה לשינויים בשערי חליפין, הקבוצה מבצעת מעת לעת עסקאות גידור. למועד הדוח לחברה עסקאות גידור בשווי הוגן של 68 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר גורמי סיכון פיננסיים ראו סעיף 6.23.1 לתשקיף.

2. הערכות שווי-

לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים, החברה עשתה, בין היתר, שימוש בהערכות שווי הוגן של מערכות מחוברות, קביעת ריבית תוספתית ועודפי עלות רכישה. להלן פרטים בדבר הערכות השווי האמורות (אשר סווגו כמהותיות מאוד, לפי הענין, בהתאם לעמדה משפטית מספר

105-23, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך):

הערכות שוי מהותיות מאוד

1. הערכת שווי לגבי מערכות מחוברות ברמלה (1.6 מגוואט) ובית השיטה (0.85 מגוואט) – הערכת השווי בוצעה לטובת רישום חשבונאי במסגרת יישום מודל הערכה מחדש.

הערכת השווי למערכות המחוברות ברמלה בוצעה ליום 1 לינואר 2019 והתחשבה בהנחות הבאות: שיעור שחיקה שנתי 0.50%; אורך חיי הפרויקט 25 שנים; שיעור ההיוון הוערך כ- 7.25% ליום הערכה. הפרויקט מוקם במסגרת אסדרת מונה נטו, ועל כן החשמל המיוצר מהמתקנים נמכר בתעריפי תעו"ז מתח נמוך של חברת החשמל כפי שמעודכנים מעת לעת. התעריפים הללו משתנים בהתאם לשעות ומועד הייצור, והתעריף המשוקלל על פני השנה הינו כ- 49 אגורות לקילו-וואט שעה נכון למועד התשקיף. שווי של המערכות נקבע לכ- 14,681 אלפי ש"ח.

הערכת השווי למערכות המחוברות בבית השיטה בוצעה ליום 31 למאי 2019 והתחשבה בהנחות הבאות: שיעור שחיקה שנתי 0.50%; אורך חיי הפרויקט 25 שנים; שיעור ההיוון הוערך כ- 6.25% ליום הערכה. הפרויקט מוקם במסגרת אסדרת מונה נטו, ועל כן החשמל המיוצר מהמתקנים נמכר בתעריפי תעו"ז מתח גבוה של חברת החשמל כפי שמעודכנים מעת לעת. התעריפים הללו משתנים בהתאם לשעות ומועד הייצור, והתעריף המשוקלל על פני השנה הינו כ- 36 אגורות לקילו-וואט שעה נכון למועד התשקיף. שווי של המערכות נקבע לכ- 5,341 אלפי ש"ח.

יצוין כי החברה מעריכה את שווי המערכות המחוברות למועד חיבורן ובכל 3 שנים או בקרות אירוע מהותי המעיד על שינוי מהותי בשווי המערכת. כן יצוין כי כלל מערכות החברה שחוברו עד ליום 30 ביוני 2020 שוערכו על ידי החברה. החברה צפויה להעריך מחדש את שווי כלל המערכות המחוברות שלה ליום ה-31 בדצמבר 2020 ונכון למועד התשקיף, לאור בין היתר העובדה שלחברה לא הגיעו אינדיקציות לירידת ערך במערכות האמורות, החברה לא צופה כי תהיה ירידת ערך בשווי המערכות נכון ליום 31 בדצמבר 2020.

2. הקצאת עודפי עלות רכישה – רכישת 50% מסרגוסה ישראל ורכישת 5.1% ממניות חימין השקעות 2 מסולאיר ישראל לאחר יום 30 ביוני 2020. לפרטים נוספים ראו פרק 9 וסעיף 10.6 לתשקיף.

כן יצוין כי מעריך השווי העיקרי של נכסי החברה הוא BDO Consulting and Management Ltd (להלן: "BOD יעוץ וניהול"). שיעור הנכסים שהושפעו ישירות מהערכות השווי של מעריך השווי מהווה כ- 46.6% וכ- 75.8% משווי הנכסים במאזן החברה ליום 30 ביוני 2020, ומשווי הנכסים לאותו יום לאחר העלייה בשליטה בחברות כלולות בהתאמה. מעריך השווי BOD יעוץ וניהול אינו תלוי בחברה. לפרטים אודות פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות הדיווחים ראו להלן:

החברה, באמצעות מר יאיר אייזן, סמנכ"ל הכספים של החברה.	זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי;
הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה ממעריך השווי במהלך החודשים האחרונים.	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכות למעריך השווי;
דיווח כספי לרבות לצורך פרסום תשקיף זה.	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;
BOD יעוץ וניהול.	שם מעריך השווי
BOD יעוץ וניהול נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BOD. BOD יעוץ וניהול היא חלק מרשת BOD הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברה ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ובדיקות נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים	פרטי מעריך השווי

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

<p>בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.</p>	
<p>מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance. תפקיד נוכחי – שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance. רקע וניסיון תעסוקתי – מר דטלקרמר הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מר דטלקרמר הינו בעל ניסיון של מעל 10 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מר דטלקרמר מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מר דטלקרמר בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תוכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסיים.</p>	<p>פרטי השכלתם ונסיונם של מעריכי השווי;</p>
<p>שכר טרחה נקבע מראש במסגרת ההתקשרות ללא התניות.</p>	<p>התניות, אם היום כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי;</p>
<p>בהתאם להסכמי ההתקשרות, באם יחויב מעריך השווי לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע שירותיו, החברה תשפה אותו בגין כל סכום כאמור מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתו ובלבד שניתנה לחברה הזדמנות להתגונן והכל למעט במקרים של רשלנות או זדון של מעריך השווי שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.</p>	<p>הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי;</p>

חלק שלישי - היבטי ממשל תאגידי הוראות גילוי בקשר עם הדיווח

הפיננסי של התאגיד

א. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) (תיקון), התש"ע-2009, החובה לצרף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה על צרופותיו (להלן: "דו"ח על הבקרה הפנימית") הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2021.

על אף האמור יצוין כי:

1. בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג) לתקנות הדיווחים, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדיווחים, על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.
2. לאור היותה של החברה "תאגיד קטן" כמשמעותו בתקנה 5ג לתקנות הדיווחים, לאור החלטת החברה לאמץ את כלל ההקלות הניתנות ל"תאגיד קטן" ואשר מפורטות בתקנה 5ד(ב)-5ד(ב)(1) לתקנות הדיווחים, וכל עוד לא תתקבל החלטה אחרת בנושא על ידי דירקטוריון החברה, לא תידרש החברה לצרף לדו"חותיה את הדו"ח על הבקרה הפנימית ואולם בכפוף לאמור ברישא של סעיף זה, החברה תידרש לצרף הצהרות מנהלים, בהתאם לקבוע בתקנות 5ד(ב)(4) ו-9ב(ד) לתקנות הדיווחים.

ב. תרומות

למועד התשקיף אין לחברה מדיניות בנושא תרומות. החברה תורמת מעת לעת לעמותות וארגונים שונים (שאינם קשורים בכל אופן שהוא לבעלי העניין ונושאי המשרה בחברה).

ג. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 18 בינואר 2021, החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית), הוא 2 (כולל דח"צים) (להלן: "המספר המזערי הראוי").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

ד. דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדו"ח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות ולא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

ה. מבקר פנימי

למועד התשקיף לא מכהן בחברה מבקר פנימי.

ו. פרטים בדבר המבקר של התאגיד

רואי החשבון המבקרים של החברה הינם משרד שטיינמץ עמינח ושות' (להלן: "משרד רוח"ח"). השירותים שניתנו על ידי משרד רוח"ח כוללים את דוח הביקורת לשנים 2017, 2018, 2019 ודו"ח הסקירה אודות ששת החודשים שקדמו ל- 30.06.2020 וכן במסגרת עבודת רואי החשבון

המבקרים הנוגעת לפרסומו של תשקיף זה. נכון למועד התשקיף, הושקעו על ידי משרד רוה"ח במתן השירותים האמורים 3,776 שעות עבודה בתמורה לסך כולל של 680 אלפי ש"ח.

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים מובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס, בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

יצוין כי השכר הכולל שמשולם למשרד רוה"ח ניתן בעד שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת. כמו כן ניתנו שירותי מס בהיקף זניח.

ז. מורשי חתימה עצמאיים

כמפורט בסעיף 7.3 לתשקיף, יצוין כי למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים (כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

ח. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31.12.2019 (דוח האירועים הכלול בפרק 9 לתשקיף) וכן לביאור 4 בדוחות ביניים פרופורמה ליום 30 ביוני 2020.

אלון שגב, דירקטור ומנכ"ל

פאולה וילין שגב, יו"ר
דירקטוריון

תאריך: 1 בפברואר 2021

פרק 7 - ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	יפתח זיידמן	אבישי מלכה	עמית חיות
תפקיד:	יו"ר דירקטוריון פעיל ¹	מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה ²	דירקטור	דירקטור	דירקטור (מיועד לכהן כדירקטור בלתי תלוי ²)
מספר זיהוי:	013290226	23026297	034559500	036068138	056498090
תאריך לידה:	10/07/1969	23/08/1967	20/8/1978	14/07/1979	03/08/1960
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אלי הורביץ 27, רחובות	אלי הורביץ 27, רחובות	מנחם בגין 11, קומה 25, רמת גן	ד"ר וייסבורג 28, פתח תקווה	עבדת 9/15, רמת השרון
נתינות:	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל
תחילת כהונה כדירקטור:	30/09/2020	26/09/2019	18 בינואר 2021	18 בינואר 2021	26 בינואר 2021
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	לא	לא ⁽²⁾
האם הינו/ה דירקטור/ית בלתי תלוי/ה או דירקטור/ית היצוני/ת:	לא	לא	לא	לא	לא ⁽²⁾
האם הינו/ה דירקטור/ית היצוני/ת מומחה/ית:	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו/בה כבעל/ת מומחיות חשובונאית ופיננסית או בעל/ת כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית (טרם התקיים דיון בדירקטוריון)	בעל כשירות מקצועית (טרם התקיים דיון בדירקטוריון)	בעל כשירות מקצועית (טרם התקיים דיון בדירקטוריון)	בעל מומחיות חשובונאית ופיננסית על פי הצהרתו (טרם התקיים דיון בדירקטוריון)	בעל מומחיות חשובונאית ופיננסית על פי הצהרתו (טרם התקיים דיון בדירקטוריון)

- ¹ ביום 30 בספטמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויה של הגב' פאולה וילין שגב (להלן: "**פאולה**") כדירקטורית בחברה ובאותו מועד אישר דירקטוריון החברה את מינויה של פאולה כיו"ר דירקטוריון בחברה. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה במסגרת אותה ישיבה את כהונתו של מר אלון שגב (שכיהן כדירקטור בחברה החל ממועד הקמתה), שהינו בעלה של פאולה (להלן: "**אלון**") כמנכ"ל החברה, החל מיום 30 בספטמבר 2020. בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 לתשקיף) (להלן: "**הסכם הפיצול**"), ייכנסו לתוקפם, רטרואקטיבית ליום 30 בספטמבר 2020, הסכם העסקתה של פאולה כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה והסכם העסקתו של אלון כמנכ"ל החברה (לתנאי ההסכמים האמורים ראה סעיף 8.1.2 לתשקיף). יצוין כי פאולה כיהנה כמנכ"ל סולאיר ישראל בע"מ (חברה אחות של החברה, הימנה רוכשת החברה את "הפעילות המועברת" במסגרת הסכם הפיצול) (להלן: "**סולאיר ישראל**") החל ממועד הקמתה בשנת 2009. יובהר כי אלא אם יוחלט אחרת על ידי אורגני החברה הנדרשים על פי דין, תוקף ההחלטה תהא רשאית פאולה לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה במקביל לכהונתו של מר אלון שגב (בעלה של פאולה), כמנכ"ל החברה, יהא חמש שנים מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות) וזאת בהתאם להוראות 121(ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ותקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), התשע"ו-2016.
- ² נכון למועד התשקיף, מר עמית חיות מכהן כדירקטור רגיל בחברה. מר עמית חיות הצהיר כי הוא עומד בתנאי הכשירות הנדרשים על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 למינויו כדירקטור בלתי תלוי, ו-ועדת הביקורת של החברה, שתמונה לאחר ההנפקה, תדון בהצטרפו זה לאחר ההנפקה. כן יצוין כי מר חיות צפוי לכהן כחבר בוועדת הביקורת ובוועדת התגמול של החברה.

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	יפתח זיידמן	אבישי מלכה	עמית חיות
האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	נכון ליום 30 בספטמבר 2020, מכהנת פאולה כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, יכנס לתוקפו הסכם העסקתה של פאולה כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, רטרואקטיבית ליום 30 בספטמבר 2020. ³	נכון ליום 30 בספטמבר 2020, מכהן אלון כמנכ"ל החברה. עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, יכנס לתוקפו הסכם העסקתו של אלון כמנכ"ל החברה, רטרואקטיבית ליום 30 בספטמבר 2020. ⁴	מעניק שירותי ייעוץ לחברה ⁵	מעניק שירותי ייעוץ חשבונאי ופיננסי לחברה ⁶	לא
השכלה:	תיכונית	בוגר הטכניון בהנדסת מכונות – BSC, בעל תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב – LLB, בעל רישיון עריכת דין.	בוגר תואר ראשון במשפטים (LLB), אוניברסיטת תל אביב	רואה חשבון, בוגר תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל ראש"צ.	BA בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב רואה חשבון מוסמך
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל סולאיר ישראל	יו"ר סולאיר ישראל, יזום פרויקטים בישראל ובחו"ל בתחומי ה-PV והאגירה, בעיקר במסגרת סולאיר ישראל.	2014-2019: יועץ משפטי ומנהל חוזים והתקשרויות בקבוצת חברות בינ"ל העוסקת בתחומי הנדסה, פרויקטים, אנרגיה בינוי ותשתיות. 2019-03-היום: בעל משרד עורכי דין פרטי. 2019-08-היום: יועץ מיוחד למשרד יוסי לוי ושות'. הענקת שירותי ייעוץ לחברה.	2014-05/2019: מנהל כספים פעילות חו"ל (ברן אינטרנשיונל) בקבוצת ברן, חברה ציבורית בתחום התשתיות הנסחרת בבורסה לני"ע בת"א. 2019-06-היום: יועץ חשבונאי ופיננסי.	סמנכ"ל כספים בחברת זנכל בע"מ, חברה ציבורית נסחרת בבורסה לני"ע בת"א.

³ לפרטים אודות תנאי ההסכם האמור ראה סעיף 8.1.2 (א) לתשקיף.

⁴ לפרטים אודות תנאי ההסכם האמור ראה סעיף 8.1.2 (ב) לתשקיף.

⁵ בהתאם להסכם שנחתם עם מר זיידמן ואושר על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 18 בינואר 2021, יעניק מר זיידמן לחברה שירותי ייעוץ וליווי בתחומים שונים (לרבות בכל הקשור לסגירות פיננסיות, עסקאות מיוחדות, ליווי וניהול משאים ומתנים מסחריים ומחלוקות מסחריות, ליווי ניהול פרויקטים שונים, ייעוץ אסטרטגי, ליווי תהליכי פיתוח עסקי ויזמות ועוד), במתכונת ריטיינר, בתמורה לסך של 40,250 ש"ח, בתוספת מע"מ, ואולם היה והיקף השעות החודשי שיושקע על ידי מר זיידמן במתן שירותי הייעוץ יעלה על 70 שעות, ישולם לו גמול נוסף בסך של 525 ש"ח לכל שעה נוספת, בתוספת מע"מ. ההסכם יכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2021 וכל אחד מהצדדים לו יהיה רשאי להביאו לידי סיום בהודעה בת 30 יום מראש. בנוסף יהיה זכאי מר זיידמן לגמול דירקטורים בגין כהונתו כדירקטור בחברה (לפרטים ראה סעיף 8.1.3 לתשקיף). כן יובהר כי מר זיידמן העניק שירותים כאמור לחברה כבר משנת 2019, וזאת בתמורה לתשלום שכ"ט שעתה.

⁶ בהתאם להסכם שנחתם עם מר מלכה ואושר על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, יעניק מר מלכה לחברה שירותי ליווי וסיוע בתחום החשבונאי והפיננסי, במתכונת ריטיינר, בתמורה לסך של 24,500 ש"ח, בתוספת מע"מ, ואולם היה והיקף השעות החודשי שיושקע על ידי מר מלכה במתן שירותי הייעוץ יעלה על 70 שעות, ישולם לו גמול נוסף בסך של 300 ש"ח לכל שעה נוספת, בתוספת מע"מ. ההסכם יכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2021 וכל אחד מהצדדים לו יהיה רשאי להביאו לידי סיום בהודעה בת 30 יום מראש. בנוסף יהיה זכאי מר מלכה לגמול דירקטורים בגין כהונתו כדירקטור בחברה (לפרטים ראה סעיף 8.1.3 לתשקיף). כן יובהר כי מר מלכה העניק שירותים כאמור לחברה בשנה החולפת, וזאת בתמורה לתשלום שכ"ט שעתה.

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	יפתח זיידמן	אבישי מלכה	עמית חיות
תאגידים נוספים בהם משמש/ת כדירקטור:	סולאיר ישראל בע"מ, רה סולאר בע"מ סול נטו בית השיטה בע"מ, סול נטו החזקות בע"מ, סול נטו לוד בע"מ, סול נטו פניציה בע"מ.	סולאיר ישראל בע"מ, איי אס אייטש אינדסטריז בע"מ, די אס איי גריד בע"מ, סול נטו גגות בע"מ, סול נטו כיל בע"מ, סולאיר נטו שפיר בע"מ, סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ, עיט אגירה שאובה בע"מ, סול נטו גגות אי פי סי בע"מ, אגרו פיד בע"מ.	---	---	---
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן, רעייתו של מר אלון שגב (המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה). השניים הינם בעלי השליטה בחברה.	כן, בעלה של הגבי פאולה וילין שגב (המכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה). השניים הינם בעלי השליטה בחברה.	לא	לא	לא
האם הינו/ה מורשה/ית חתימה עצמאית:	לא	לא	לא	לא	לא
האם הוא/היא דירקטור/ית שהחברה רואה אותה/ה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	לא	לא	לא	כן	כן

7.2. **נושאי משרה בכירה**

שם:	עודד עין דור	יאיר איזן	אורן אפרת הירש	עמרי גונן	עמית גונן	מרים הזז
מספר זיהוי:	036635274	040601080	022788962	043158823	039676267	204103931
תאריך לידה:	21/11/1984	23/12/1980	15/02/1967	13/08/1981	16/10/1984	10/3/1992
תאריך תחילת כהונה בתפקיד הנוכחי ⁷ :	01.07.2016	03.09.2019	01.06.2017	01.04.2019	1.2.2021	1.1.2021
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו ⁸	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. בנוסף, מכהן (ללא תמורה) כמנכ"ל סולאיר נט- מטרינג בע"מ שבכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, תהא חברה בת של החברה	סמנכ"ל כספים בחברה	סמנכ"ל הנדסה בחברה	סמנכ"ל תפעול בחברה	סמנכ"ל פיתוח תאגידי בחברה	חשבת החברה וחברות בנות
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא	כן, בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם פיצול, צפוי להחזיק במניות המהוות מעל 5% מהון החברה.	לא	לא	לא	לא	לא

⁷ התאריכים שיובאו בשורה זו הינה התאריכים בה החלו נושאי המשרה את תפקידם בסולאיר ישראל, שכאמור בסעיף 6.2.1 לתשקיף, בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, תעביר החל מיום 30 בספטמבר 2020 את מרבית פעילותה לחברה, כאשר בכלל זה יועברו כלל נושאי המשרה ששמותיהם מובאים בטבלה זו להיות מועסקים על ידי החברה, רטרואקטיבית ליום 30 בספטמבר 2020 (מועד העברת "הפעילות המועברת" לחברה).

⁸ כאמור בה"ש 7 לעיל, כלל נושאי המשרה (למעט הגב' מרים הזז ומר עמית גונן שהחלו תפקידם בסולאיר ישראל רק בחודש ינואר 2021 ופברואר 2021, בהתאמה) כיהנו עד ליום 30 בספטמבר 2020 בתפקידים זהים בסולאיר ישראל (חברה אחות של החברה). עם זאת, בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, כלל נושאי המשרה האמורים יחלו להיות מועסקים בחברה וזאת רטרואקטיבית ליום 30 בספטמבר 2020 (מועד העברת "הפעילות המועברת" לחברה).

משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:						
השכלה:	לימודי תואר ראשון בכלכלה וניהול מהאוניברסי' הפתוחה	רואה חשבון, תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון	מהנדס חשמל, B.s.c, אוניברסיטת בן גוריון	מהנדס תעשייה וניהול, אוניברסיטת בן גוריון	בוגר משפטים וחשבונאות, המכרז הבינתחומי הרצליה; מוסמך במשפטים (LLM) המכרז הבינתחומי הרצליה; רוי"ח מוסמך; ע"ד מוסמך	רוי"ח, תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע, מרכז האקדמי לב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	סמנכ"ל פיתוח עסקי בסולאיר ישראל (לפני כן כיהן כסמנכ"ל תפעול בסולאיר ישראל)	חשב בג'נרל אלקטריק באתר אשלים	סמנכ"ל הנדסה בסולאיר ישראל, מהנדס בסול תשתיות בע"מ	ניהול פרויקטים, פיתוח עסקי, סמנכ"ל תפעול בסולאיר ישראל	מנהל פיתוח עסקי בחברת HAP Investments (בתחום פיתוח והשקעות נדל"ן); סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת EGC Real Estate Group.	מבקרת חיצונית במשרדי רו"ח וקסלר קודנצ'יק אנוך ושות', BDO זיו האפט.
האם הינו מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא

7.3. מורשי חתימה עצמאיים

יצוין כי למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים (כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968)

7.4. הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים⁹

תקנון ההתאגדות של החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

<u>הסעיפים בתקנון</u>	<u>הנושא</u>
88-92, 85-86	מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים, משך כהונתם, מילוי מיקומם, שכרם וסיומם כהונתם
87	דירקטורים חליפיים
93	דירקטורים חיצוניים
94-96	סמכויות הדירקטוריון
97-111	פעולות הדירקטורים לרבות, אופן זימון ישיבות הדירקטוריון, דרכי כינוסן, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה, הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן
156-161	מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה

7.5. פרטים נוספים

7.5.1. המשרד הרשום של החברה

סולאיר ישראל בע"מ
רחוב אלי הורביץ 27, רחובות
טלפון: 08-9374100
פקס: 08-9417966
כתובת דוא"ל: Alon@solaer.co.il

7.5.2. רואי החשבון של החברה

משרד רואי חשבון שטיינמץ עמינח
רחוב יגאל אלון 88,
קומה 2, תל אביב

⁹ הנושאים המפורטים בסעיף 7.4 זה להלן לקוחים מתקנון החברה, המצורף כנספח לפרק 4 לתשקיף זה וכפי שמפורסם על-ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגני"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il. על אף האמור להלן, יצוין כי הוראות תקנון זה תיכנסנה לתוקפן רק עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, כהגדרתו בסעיף 6.2.1 לתשקיף (ובכל מקרה לפני ביצוע ההנפקה והצעת המכר נושא תשקיף זה והרישום למסחר של מניות החברה).

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

החל ממועד הקמתה ביום 26 ביוני 2019 ועד ליום 30 בספטמבר 2020, היתה החברה ללא נכסים, התחייבויות ופעילות כלשהם.

בהתאם להסכם הפיצול (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 לתשקיף), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בו, תעביר סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר ישראל") לאחר שתמוזג אליה פעילות רה סולאר בע"מ (להלן: "רה סולאר") לחברה את "הפעילות המועברת" (כהגדרתה בסעיף 6.2.1 לתשקיף) ללא תמורה וזאת בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020.

בהתאם לכך, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה As Pooling (carve out) של החברה ערוכים באופן המשקף את העברת הפעילות המועברת כאילו בוצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה As Pooling (קרי, 1 בינואר 2017), או במועד בו נרכש הנכס המועבר, לפי המאוחר. לפרטים אודות ההנחות העיקריות בבסיס הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה As Pooling, ראו ביאור 19(3) לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה As Pooling של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצ"ב בפרק 9 לתשקיף זה.

8.1. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1. כמפורט בסעיף 6.2.1 לתשקיף, בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול ובמסגרת העברת ה"פעילות המועברת" לחברה, יהפכו כלל עובדי ונושאי המשרה בסולאיר ישראל, רטרואקטיבית ליום 30 בספטמבר 2020, לעובדי החברה.

בהינתן האמור במסגרת שלעיל, להלן פירוט אודות התגמולים ששילמה החברה וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ובשתי שנות הכספים שקדמו למועד התשקיף (שנים 2018 ו-2019): (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל); וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה:

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

שם	תפקיד ¹	היקף המשרה	שיעור החזקות בהון התאגיד ²	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)				שכר	בנוס	תגמול מבוטס מניות	ניהול דמי	דמי יעוץ	עמלה	אחר	סה"כ (באלפי ש"ח)
				שכר	בנוס	תגמול מבוטס מניות	ניהול דמי								
אלון שגב	דירקטוריון יו"ר	100%	-	383	400	-	-	-	-	-	-	-	-	783	
פאולה וילין שגב	מנכ"ל	100%	91.19%	396	-	-	-	-	-	-	-	-	-	396	
יאיר איזון	סמנכ"ל כספים	100%	-	241	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241	
עודד עין דור	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	8.81%	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230	
אורן אפרת הירש	סמנכ"ל הנדסה	100%	-	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230	

¹ יובהר כי בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, כלל נושאי המשרה המצוינים בטבלאות שבעמוד זה, כמו גם יתר נושאי המשרה בחברה (אך למעט כמובן נושאי משרה לשעבר), ימשיכו לכהן בתפקידים שמילאו במסגרת סולאיר ישראל גם במסגרת עבודתם בחברה, וזאת למעט הגב' פאולה וילין שגב שתכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ומר אלון שגב, שיכהן כמנכ"ל החברה.

² שיעורי החזקה האמורים הינם שיעורי החזקה הצפויים של נושאי המשרה בהון המניות המונפק והנפרע של החברה עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול שתואר בסעיף 6.2.1 לתשקיף ובסמוך לפני ביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 :

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תגמול מבוסס מניות	בנוס	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד ²	היקף משרה	תפקיד ¹	שם
651	-	-	-	-	-	-	651	91.19%	100%	מנכ"ל	פאולה וילין שגב
628	-	-	-	-	-	-	628	-	100%	יו"ר דירקטוריון	אלון שגב
477	-	-	-	-	-	-	477	8.81%	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	עודד דור
468	-	-	-	-	-	-	468	-	100%	סמנכ"ל כספים לשעבר	אהוד ישראל בר
394	-	-	-	-	-	-	394	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	אורן אפרת הירש

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 :

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תגמול מבוסס מניות	בנוס	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד ²	היקף משרה	תפקיד ¹	שם
1,313	-	-	-	-	-	681	632	-	100%	יו"ר דירקטוריון	אלון שגב
655	-	-	-	-	-	-	655	91.19%	100%	מנכ"ל	פאולה וילין שגב
505	-	-	-	-	-	-	505	-	100%	סמנכ"ל כספים לשעבר	אהוד ישראל בר
388	-	-	-	-	-	-	388	8.81%	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	עודד דור
383	-	-	-	-	-	-	383	-	100%	סמנכ"ל תפעול לשעבר	יהונתן בן מזיא

עם השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, ישולמו על ידי החברה מענקים לחלק מנושאי המשרה הבכירה בחברה, מתוכם מענק בסך 500 אלף ש"ח ישולם לסמנכ"ל הכספים ומענק בסך 400 אלף ש"ח ישולם לסמנכ"ל ההנדסה של החברה. כן ישולמו מענקים בהיקף לא מהותי לחברה לנושאי משרה בכירה אחרים בחברה וכן לחלק מעובדי החברה (בגין ההנפקה ו/או בגין עמידה ביעדים).

כן יצוין כי ה"ה יפתח זיידמן ואבישי מלכה, אשר מונו ביום 18 בינואר 2021 כדירקטורים בחברה, העניקו לחברה בתקופת התשקיף (בעת בה לא היו דירקטורים בחברה) שירותי ייעוץ והם צפויים לעשות כן גם לאחר ההנפקה (לפרטים אודות עיקרי תנאי הסכמי הייעוץ שנחתמו עימם ראה סעיף 7.1 לתשקיף זה). עוד יצוין כי עם השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, החברה צפויה לשלם לה"ה זיידמן ומלכה מענקים בסך של 700 אלף ש"ח ו-70 אלף ש"ח, בהתאמה.

8.1.2 תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים לעיל

בסעיף זה תובא תמצית התנאים להם היו זכאים נושאי המשרה שצוינו בטבלאות שלעיל (למעט נושאי משרה לשעבר) בתקופת התשקיף וכן תיאור עיקרי הסכמי העסקה עליהם ייחתמו עם החברה, אשר ייכנסו לתוקפם רטרואקטיבית ליום 30 בספטמבר 2020, בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול.

יודגש כי כלל תנאי העסקה של נושאי המשרה בחברה הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה המצורפת כנספח אי לפרק 8 זה (להלן: "מדיניות התגמול").

א. הגב' פאולה וילין שגב, יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ("פאולה")

בהתאם לתנאי העסקתה בסולאיר ישראל, בתמורה לכהונתה כמנכ"ל סולאיר ישראל, במשרה מלאה, פאולה היתה זכאית לשכר חודשי (בו חלו שינויים במהלך התקופות שלעיל, כאשר בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 עמד שכרה הממוצע ברוטו על סך של כ-45 אלף ש"ח) בתוספת זכויות סוציאליות ורכב צמוד (כאשר שווי שימוש מגולם), כך שעלות העסקתה החודשית הממוצעת, בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, עמדה על סך של כ-66,600 ש"ח. יובהר כי גם לאחר כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, פאולה תמשיך לכהן כדירקטורית פעילה בסולאיר ישראל.

בתמורה לכהונתה כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה³, בהיקף משרה מלאה, פאולה תהיה זכאית, החל מיום 30 בספטמבר 2020, לשכר חודשי קבוע בסך של 60,000 ש"ח ברוטו. בנוסף, תהיה פאולה זכאית ל-30 ימי חופשה בשנה (כאשר היא לא תהא רשאית לצבור מעל ל-50 ימי חופשה ותהא רשאית לפדות עד 50 ימי חופשה); דמי הבראה; 30 ימי מחלה, אשר יהיו ניתנים לצבירה ואשר פאולה תהיה זכאית לקבל תשלום בגינם החל מהיום הראשון להיעדרות; ביטוח מפני אובדן כושר עבודה, כאשר הוצאות החברה בגין ביטוח כזה לא תחרוגנה מ-2½% ממשכורתה; הפרשות לקופת גמל (כמשמעותה בסעיף 47 לפקודת מס הכנסה) במסגרת ביטוח מנהלים או במסגרת אחרת, של סכום השווה ל-6.5% ממשכורתה לטובת גמולים ו-8.33% לטובת פיצויים (חלק החברה), כאשר ככל שיתוקנו אחוזי ההפרשה האמורים בהתאם להוראות צו הרחבה כללי ו/או דבר חוק אחר שיחייב את החברה, יתוקנו האחוזים בהתאם [הפרשות אלו תבואנה במקום תשלום פיצוי פיטורים על פי חוק וזאת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק פיצויי פיטורים")]; להפרשות לקרן השתלמות (חלק החברה בהפרשה זו-7.5% מהשכר החודשי); לרכב צמוד מקבוצת רישוי 7 לבחירתה של פאולה וכן לטלפון נייד, שבעלות החזקתם (לרבות חבויות המס בגין השימוש בהם) תישא החברה; למחשב נייד; לכתב פטור ושיפוי ולהכללתה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה; למענק הסתגלות שישולם לה עם פרישתה מתפקידה בסך של 4 משכורות חודשיות; ולתקופת הודעה מוקדמת בת 90 ימים (בכפוף לחריגים שנקבעו לענין זה בהסכם⁴). כן התחייבה פאולה כלפי החברה בסעיפי שמירת סודיות מקובלים. עלות העסקתה החודשית הכוללת של פאולה בחברה צפויה להסתכם לסך של כ-83,400 ש"ח.

בנוסף נקבע כי:

- (1) בתקופת העסקתה בחברה פאולה תהיה רשאית לעסוק בעיסוקים אחרים, ובלבד שמשורותיה ועיסוקיה האחרים כאמור: (א) לא ייפגעו במילוי התפקיד על ידה; (ב) לא ייפגעו בהיקף המשרה לו התחייבה; (ג) לא יצרו ניגוד עניינים עם תפקידה בחברה.
- (2) לפאולה תהא הזכות לשנות מעת לעת איזה מרכיבי התגמול הקבוע הנכללים בהסכם העסקתה ובלבד שלאחר ביצוע השינוי האמור, לא יחול שינוי כלשהו בעלות העסקתה הקבועה הכוללת בחברה, כפי שהיתה ערב השינוי האמור.

מענק שנתי

פאולה תהיה זכאית למענק בשיעור של 2.5% מה- FFO של החברה כפי שיחושב וידווח במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה או במסגרת דו"ח הדירקטוריון של החברה, על בסיס מנגנון מענק רב-שנתי. כך, שבתום כל שנה קלנדרית, יחושב ה-FFO המצטבר ממועד תחילת מנגנון המענק (ביום 1 באוקטובר, 2020) ועד לתום השנה הקלנדרית הרלוונטית, אשר יוכפל בשיעור של 2.5%. תוצאת המכפלה תשקף את היקף המענק המחושב המצטבר לו זכאית פאולה לתום השנה הקלנדרית הרלוונטית.

³ תפקיד אשר יכלול בין היתר את נושא ניהול ותיאום עבודת הדירקטוריון; אחריות-על בנושא ההקמה, התפעול והתחזוקה של פרויקטים בישראל; אחריות-על בנושא ניהול נכסי החברה; אחריות-על בנושא פיתוח ההון האנושי של החברה; ליווי ותמיכה בהנהלת החברה בנושאים מורכבים או מיוחדים אחרים; ממשל תאגידי ובקרה.

⁴ כאשר בכלל זה החברה תהיה רשאית לסיים בכל עת שהיא וללא מתן הודעה מוקדמת את העסקת פאולה במסגרת תפקידה בחברה, וזאת במקרים הבאים: (א) במקרה בו פאולה לא תמלא בפועל את התפקיד למשך תקופה העולה על 90 ימים, למעט במקרה של חו"ח מחלה שאז לא יחול האמור בסעיף זה; (ב) במקרה בו פאולה תורשע בעבירה שיש עמה קלון; (ג) במקרה בו פאולה לא תהיה כשירה בהתאם להוראות הדין להמשיך ולכהן כנושאת משרה בחברה; (ד) במקרה בו התקיימו הנסיבות שעל פי דין מאפשרות לחברה לפטר את פאולה ללא הודעה מוקדמת וללא פיצויי פיטורין, וזאת לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה.

גובה המענק לתשלום בגין כל שנה קלנדרית יהיה שווה לסך המענק המחושב המצטבר לתום השנה הקלנדרית הרלוונטית בניכוי סך המענק ששולם במצטבר בגין שנים קודמות לשנה הקלנדרית הרלוונטית, בסכום שאינו עולה על תקרת המענק המצטברת נכון לתום השנה הקלנדרית הרלוונטית (להלן - "תקרת המענק"). יובהר, כי מועד תחילת החישוב הינו בכל מקרה מועד תחילת מנגנון המענק.

תקרת המענק תחושב בתום כל שנה קלנדרית רלוונטית, על ידי מכפלה של מספר השנים שחלפו ממועד תחילת מנגנון המענק (ביום 1 באוקטובר, 2020) ועד לתום השנה הקלנדרית הרלוונטית, בסך של 500 אלפי ש"ח, בניכוי סך המענק ששולם במצטבר בגין שנים קודמות לשנה הקלנדרית הרלוונטית.

המענק ישולם לפאולה לא יאוחר מ-30 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים, בכפוף להוראות מדיניות התגמול בקשר לסעיף זה, כפי שיעודכנו מעת לעת. בנוסף למענק השנתי, פאולה עשויה להיות זכאית לתגמול הוני או תגמול ארוך טווח אחר, בתנאים שיקבעו (ככל שייקבעו) ויאושרו על ידי אורגני החברה הנדרשים על פי דין.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), התקשרות זו תהא טעונה אישור מחדש רק בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית [כמשמעות המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")].

ב. מר אלון שגב, מנכ"ל החברה ("אלון")

בהתאם לתנאי העסקתו בסולאיר ישראל, בתמורה לכהונתו כיו"ר דירקטוריון סולאיר ישראל, במשרה מלאה, אלון היה זכאי לשכר חודשי (בו חלו שינויים במהלך התקופות שלעיל, כאשר בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 עמד שכרו הממוצע ברוטו על סך של כ-45 אלף ש"ח) בתוספת זכויות סוציאליות ותשלום אחזקת רכב וטלפון, כך שעלות העסקתו החודשית הכוללת הממוצעת, בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, עמדה על סך של כ-63,900 ש"ח. כמו כן, שולמו למר שגב בונוסים עבור התקופה שבין שנת 2018 (כולל) ועד המחצית הראשונה של שנת 2020 (כולל), בעלות כוללת של כ-1,081 אלפי ש"ח. יובהר כי גם לאחר כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, אלון ימשיך לכהן כדירקטור פעיל בסולאיר ישראל.

בתמורה לכהונתו כמנכ"ל החברה, בהיקף של 90% משרה, אלון, מבעלי השליטה בחברה, יהיה זכאי, החל מיום 30 בספטמבר 2020, לשכר חודשי בסך של 60,000 ש"ח ברוטו, כאשר יתר תנאי העסקתו (לרבות המענק השנתי אך למעט היקף המשרה) יהיו זהים לתנאי העסקתה בחברה של פאולה, כפי שתוארו בס"ק א' לעיל. יובהר כי אלון יכהן גם כדירקטור בחברה. עלות העסקתו החודשית הכוללת של אלון בחברה צפויה להסתכם לסך של כ-83,400 ש"ח.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו תהא טעונה אישור מחדש רק בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.

ג. מר יאיר אייזן, סמנכ"ל כספים ("יאיר")

בהתאם לתנאי העסקתו בסולאיר ישראל, בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל הכספים של סולאיר ישראל, במשרה מלאה, יאיר היה זכאי לשכר חודשי (בו חלו שינויים לאורך תקופת העסקתו, כאשר בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 עמד שכרו הממוצע ברוטו על סך של כ-31,800 ש"ח) בתוספת זכויות סוציאליות ורכב צמוד, כך שעלות העסקתו החודשית הממוצעת בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, עמדה על סך של כ-40,200 ש"ח.

בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה, במשרה מלאה, יאיר יהיה זכאי, בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020, לשכר חודשי בסך של 45,000 ש"ח ברוטו. בנוסף, יהיה זכאי יאיר ל-25 ימי חופשה בשנה (מתוכם 12 ימים ניתנים לצבירה ולניצול בשנה הקלנדרית העוקבת); דמי הבראה; ימי מחלה בהתאם לדין; רכב צמוד וטלפון נייד שבעלות החזקתם (למעט שווי השימוש בגינם) תישא החברה; למחשב נייד; להפרשות לקרן השתלמות (חלק החברה-7.5% מהשכר החודשי); להפרשות עבור ביטוח פנסיוני, כנדרש בצו הרחבה (נוסח משולב) לפנסייה חובה 2011, אשר תבואנה במקום תשלום פיצוי פיטורים על פי חוק וזאת בהתאם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים; ולתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (בכפוף לחריגים שנקבעו לענין

זה בהסכם). כן התחייב יאיר כלפי החברה בסעיפי שמירת סודיות וסעיפי אי תחרות במשך תקופת העסקתו ובמשך 6 חודשים לאחר מכן. בנוסף נקבע כי במשך תקופת עבודתו בחברה, יאיר לא יעסוק בכל עבודה ו/או עיסוק נוסף, אלא אם קיבל את אישור החברה לכך בכתב ומראש. עלות העסקתו החודשית הכוללת של יאיר בחברה צפויה להסתכם לסך של כ-56,000 ש"ח.

ד. מר עודד עין דור, סמנכ"ל פיתוח עסקי ("עודד")

בהתאם לתנאי העסקתו בסולאיר ישראל, בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של סולאיר ישראל, במשרה מלאה, עודד היה זכאי לשכר חודשי (בו חלו שינויים לאורך תקופת העסקתו, כאשר בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 עמד שכרו הממוצע ברוטו על סך של כ-30,000 ש"ח) בתוספת זכויות סוציאליות ורכב צמוד, כך שעלות העסקתו החודשית הממוצעת בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, עמדה על סך של כ-38,370 ש"ח.

בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה, במשרה מלאה, עודד היה זכאי בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020, לשכר חודשי בסך של 45,000 ש"ח ברוטו. בנוסף, יהיה זכאי עודד ל - 25 ימי חופשה בשנה (מתוכם 12 ימים ניתנים לצבירה ולניצול בשנה הקלנדרית העוקבת); דמי הבראה; ימי מחלה בהתאם לדין; רכב צמוד וטלפון נייד שבעלות החזקתם (למעט שווי השימוש בגינם) תישא החברה; למחשב נייד; להפרשות לקרן השתלמות (חלק החברה - 7.5% מהשכר החודשי); להפרשות עבור ביטוח פנסיוני, כנדרש בצו הרחבה (נוסח משולב) לפנסיה חובה 2011, אשר תבואנה במקום תשלום פיצוי פיטורים על פי חוק וזאת בהתאם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים; ולתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (בכפוף לחריגים שנקבעו לענין זה בהסכם). כן התחייב עודד כלפי החברה בסעיפי שמירת סודיות וסעיפי אי תחרות במשך תקופת העסקתו ובמשך 6 חודשים לאחר מכן. בנוסף נקבע כי במשך תקופת עבודתו בחברה, עודד לא יעסוק בכל עבודה ו/או עיסוק נוסף, אלא אם קיבל את אישור החברה לכך בכתב ומראש. עלות העסקתו החודשית הכוללת של עודד בחברה צפויה להסתכם לסך של כ-56,000 ש"ח.

ה. מר אורן אפרת הירש, סמנכ"ל הנדסה ("אורן")

בהתאם לתנאי העסקתו בסולאיר ישראל, בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל הנדסה של סולאיר ישראל, במשרה מלאה, אורן היה זכאי לשכר חודשי (בו חלו שינויים לאורך תקופת העסקתו, כאשר בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 עמד שכרו הממוצע ברוטו על סך של כ-30,000 ש"ח) בתוספת זכויות סוציאליות ורכב צמוד, כך שעלות העסקתו החודשית הממוצעת בשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, עמדה על סך של כ-38,330 ש"ח.

בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל הנדסה של החברה, במשרה מלאה, אורן היה זכאי, בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020, לשכר חודשי בסך של 40,000 ש"ח ברוטו. בנוסף, יהיה זכאי אורן ל - 24 ימי חופשה בשנה (מתוכם 12 ימים ניתנים לצבירה ולניצול בשנה הקלנדרית העוקבת); דמי הבראה; ימי מחלה בהתאם לדין; רכב צמוד וטלפון נייד שבעלות החזקתם (למעט שווי השימוש בגינם) תישא החברה; למחשב נייד; להפרשות מקובלות לקרן השתלמות (חלק החברה - 7.5% מהשכר החודשי); להפרשות עבור ביטוח פנסיוני, כנדרש בצו הרחבה (נוסח משולב) לפנסיה חובה 2011, אשר תבואנה במקום תשלום פיצוי פיטורים על פי חוק וזאת בהתאם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים; ולתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (בכפוף לחריגים שנקבעו לענין זה בהסכם). כן התחייב אורן כלפי החברה בסעיפי שמירת סודיות וסעיפי אי תחרות במשך תקופת העסקתו ובמשך 6 חודשים לאחר מכן. בנוסף נקבע כי במשך תקופת עבודתו בחברה, אורן לא יעסוק בכל עבודה ו/או עיסוק נוסף, אלא אם קיבל את אישור החברה לכך בכתב ומראש. עלות העסקתו החודשית הכוללת של אורן בחברה צפויה להסתכם לסך של כ-50,500 ש"ח.

החזר הוצאות - יובהר כל כלל נושאי המשרה בחברה יהיו זכאים להחזר הוצאות בהם נשאו בעין בגין תפקידם⁵, ללא תקרה כספית. החזר ההוצאות ייעשה כנגד הצגת קבלות מתאימות כדין ו/או באמצעות נשיאה ישירה של החברה בהוצאות אלו, ובהתאם לנהלי החברה.

8.1.3 גמול לדירקטורים

א. עד למועד קבלת החלטה אחרת על ידי מוסדות החברה, בני הזוג פאולה שגב, יו"ר הדירקטוריון הפעיל של החברה ומר אלון שגב, מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה, לא יקבלו גמול בגין כהונתם כדירקטורים בחברה מעבר לגמול שתואר בסעיף 8.1.2 לעיל.

ב. ביום 18 בינואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן גמול לדירקטורים לה"ה יפתח זיידמן ואבישי מלכה, אשר מונו באותו מועד כדירקטורים בחברה, באופן בו החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, השניים יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המזעריים המפורטים בתוספת השניה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**") וזאת בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול וכפי שתהא מעת לעת).

ג. ביום 26 בינואר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן גמול לדירקטורים למר עמית חיות, שמונה באותה עת כדירקטור בחברה וצפוי לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, באופן בו החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, מר חיות יהיה זכאי לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים ה"קבועים" המפורטים בתוספת השניה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות הגמול וזאת בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול וכפי שתהא מעת לעת).

ד. באשר ליתר חברי דירקטוריון החברה, אשר ימונו בסמוך למועד ההנפקה על פי תשקיף זה, בכוננת החברה להביא לאישור מוסדותיה הנדרשים על פי דין התקשרות במסגרתה תשלם החברה לחברי הדירקטוריון האמורים, בגין כהונתם כדירקטורים בחברה, גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות הגמול כאמור.

8.1.4 מדיניות תגמול

מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, בהתאם להוראות הפרק הרביעי א' לחוק החברות, אושרה על-ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה בימים 30 בספטמבר 2020 ו-18 בינואר 2021 והינה מצורפת **כנספת א'** לפרק 8 זה להלן.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לענין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהא טעונה אישור מחדש רק בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.

8.2 עסקאות עם בעלי השליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, ביחס לכל עסקה עם בעלי השליטה בחברה (בני הזוג פאולה ואלון שגב) ועסקאות שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהינן בתוקף במועד התשקיף:

8.2.1 הסכם הפיצול

לפרטים אודות הסכם הפיצול (להלן: "**הסכם הפיצול**") בו התקשרה החברה עם בני הזוג פאולה ואלון שגב (בעלי השליטה בחברה), רה סולאר בע"מ (הנמצאת בבעלות מלאה של פאולה) (להלן: "**רה סולאר**") סולאיר ישראל בע"מ (הנמצאת בשליטת רה סולאר)(להלן: "**סולאיר ישראל**"), ועודד (סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה, המחזיק בהחזקות מיעוט בסולאיר ישראל) אשר במסגרתו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו (לרבות ביצוע הנפקה לציבור של מניות החברה אשר יוצעו על פי תשקיף זה), תעביר סולאיר ישראל לחברה, בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020, את מרבית פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת (להלן בסעיף זה: "**הפעילות**").

⁵ לרבות אך ולא רק, הוצאות בגין טלפון, כנסים, מחשב, אינטרנט, לינה (בארץ ומחוצה לה), אש"ל בארץ ובחול"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחול"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי וכיו"ב.

המועברת) וזאת מכוח הוראות סעיף 105 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), ראה סעיף 6.2.1 לתשקיף זה.

יובהר כי כתוצאה מהעברת הפעילות המועברת לחברה, בין היתר:

א. כלל העובדים ונושאי המשרה בסולאיר ישראל (לרבות פאולה ואלון, בעלי השליטה בחברה) יועברו להיות מועסקים על ידי החברה, בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020 והחברה תעסיקם באותם תנאים לפחות בהם הועסקו על ידי סולאיר ישראל, או בתנאים אחרים ככל ויוסכמו כאלו עם כל עובד, וזאת בשמירת זכויות מלאה, לכל דבר ועניין, ותוך רציפות העסקתית, לרבות לעניין זכאותם בגין סיום יחסי עובד מעביד;

ב. החל מיום 30 בספטמבר 2020, תהא החברה אחראית בלעדית לכל חוב, דרישה, תביעה ו/או טענה מכל צד שלישי בנוגע לפעילות המועברת וכן מצד עובדים שיעברו לעבוד אצלה, בין אם עילת חוב, דרישה, תביעה, טענה ו/או התחייבות כאמור נעשתה ו/או התגבשה ו/או נצמחה לפני מועד העברת הפעילות המועברת לחברה ובין אם לאו. בהתאם לכך, החברה תשפה את סולאיר ישראל, בגין כל חוב, דרישה, תביעה ו/או התחייבות כאמור, או נזק, שייגרם לה בגין הפעילות המועברת ו/או הפיצול וזאת בתוך 14 ימים ממועד הודעה בנושא בכתב.

יצוין כי ככל והסכם הפיצול ייכנס לתוקף, תהפוך פאולה לבעלת השליטה בחברה.

כן יובהר כי:

א. כאמור בסעיף 6.2.1 לתשקיף, אחד התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול הינו קבלת הסכמת הצדדים השלישיים (לרבות רשויות וגורמי מימון) אשר הסכמתם נדרשת להעברת ה"פעילות המועברת" לחברה. החברה מבהירה כי ייתכן מצב דברים ולפיו, בין כתנאי לקבלת אישור כאמור ובין על פי שיקול דעת הקבוצה (וזאת ביחס למלווה א' ומלווה ג' המפורטים בסעיף 6.16.3.2 (ד) לתשקיף), תידרש סולאיר ישראל להיוותר צד להתקשרויות מסוימות, על אף העברתן לחברה במסגרת הסכם הפיצול. במקרים כאמור, תיוותר סולאיר ישראל צד להתקשרויות אלו ולא תשולם לה כל תמורה בגין כך על ידי החברה (ואולם החברה היא שתחוב במלוא הזכויות וההתחייבויות מכוח התקשרויות אלו), וזאת למעט אם ייגרם לסולאיר ישראל נזק ו/או הוצאה כתוצאה מהיוותרותה צד להתקשרויות האמורות, שאז תישא החברה בכל תשלום הנדרש בגין נזק ו/או הוצאה כאמור ותשפה את סולאיר ישראל בגין נזק ו/או הוצאה כאמור בהם תישא סולאיר ישראל, מיד בסמוך להיווצרותם. יצוין כי נכון למועד התשקיף, ההתקשרויות העונות לתנאי סעיף זה הינן בהיקף לא מהותי.

ב. בחלק מהסכמי השכירות שיועברו לחברה כחלק מהפעילות המועברת, סולאיר ישראל הינה השוכרת הראשית וקיים הסכם שכירות משנה בינה לבין אחת מחברות הקבוצה שתעבור להחזקת החברה במסגרת הפעילות המועברת. הסכמים אלו לא ישונו, כך, שגם לאחר כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, תיוותר סולאיר ישראל כשוכרת הראשית בהסכמים אלו, והיא תשמש "כצינור" להעברת דמי השכירות על ידי חברות הקבוצה למשכירי האתרים.

ג. חלק מהערבויות הבנקאיות הנכללות בפעילות המועברת הועמדו על שמה של סולאיר ישראל, ואולם ערבויות אלו הועמדו לטובת הבטחת התחייבויותיהן של חברות הקבוצה שיועברו להחזקת החברה במסגרת העברת הפעילות המועברת והן מובטחות בפקדונות השייכים לאותן חברות קבוצה (כך שלרשומן על שמה של סולאיר ישראל אין כל נפקות ממשית). ככל שהדבר יהיה אפשרי, החברה תפעל במועד חידוש הערבויות האמורות לרשמן על שם החברה, חלף סולאיר ישראל כאמור.

8.2.2 הסכמי העסקה עם בעלי השליטה

עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, ייכנסו לתוקפם, רטרואקטיבית ליום 30 בספטמבר 2020, הסכמי העסקה של החברה עם פאולה (בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה) ועם אלון (בתפקיד מנכ"ל החברה), אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020. לפרטים אודות תנאי ההסכמים האמורים ראו סעיף 8.1.2 (א) ו-(ב) לעיל.

עוד יצוין לענין זה כי ביום 30 בספטמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי אלא אם יוחלט אחרת על ידי אורגני החברה הנדרשים על פי דין, תוקף ההחלטה במסגרתה תהא רשאית פאולה לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה במקביל לכהונתו של מר אלון שגב (בעלה של פאולה), כמנכ"ל החברה, יהא 5 שנים מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות) וזאת בהתאם להוראות 121(ג) לחוק החברות ותקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), התשע"ו-2016.

8.2.3 העמדת בטוחות על ידי בעלי השליטה להבטחת התחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים ואחרים

נכון למועד התשקיף, פאולה ואלון העמידו ערבויות (חלקן מוגבלות בסכום וחלקן האחר אינן מוגבלות בסכום) לטובת תאגידים בנקאיים בישראל, וזאת לשם להבטחת פירעון התחייבויות סולאיר ישראל (במאוחד) לאותם תאגידים (התחייבויות אשר תוסבנה לחברה במסגרת הסכם הפיצול). יתרת הסכומים הנערבים ליום 30 ביוני 2020, הנוגעים לפעילות המועברת לחברה, הינה בסך של כ-400 אלפי ש"ח. יודגש כי בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 5 בנובמבר 2020, החברה תפעל באופן שוטף, לאחר כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, להסרת הערבויות אשר תוארו בסעיף זה לעיל ואשר הועמדו לטובת הבטחת התחייבויות סולאיר ישראל (במאוחד) הנכללות בפעילות המועברת לחברה, או להחלפתן בבטוחות אחרות אשר תועמדה על ידי החברה עצמה.

8.2.4 רכישת זכויות סולאיר ישראל בפרויקט אלצ'ה

בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול ובעקבות ביטול האופציות לזכויות בפרויקט אלצ'ה שבספרד שהוקצו לקרן קוגיטו (לפרטים ראה סעיף 6.8.1.1), צפויה היתה החברה להחזיק (בשרשור), במועד כניסת הסכם הפיצול לתוקף, במניות המהוות 45.9% מהון חימין השקעות 2 (היוזמת את פרויקט אלצ'ה בספרד) ואילו סולאיר ישראל צפויה היתה להחזיק בזכויות למניות המהוות 5.1% מהון חימין השקעות 2.

עם זאת, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 18 בינואר 2021, תוך 10 ימי עסקים ממועד השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, תשלם החברה לסולאיר ישראל סך של 4.08 מיליון ש"ח ובתמורה לכך תוותר סולאיר ישראל על זכויותיה לקבלת 5.1% ממניות חימין השקעות 2, כך שהחברה (באמצעות סול נטו 1 שבשליטתה המלאה של החברה) תמשיך להחזיק ב-51% מהון המניות של חימין השקעות 2, היוזמת כאמור את פרויקט אלצ'ה בספרד. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.1.1 לתשקיף.

8.2.5 הסדר תיחום פעילות

בני הזוג פאולה ואלון שגב, בעלי השליטה בחברה, התחייבו כי, החל מביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה, הם (בין במישרין ובין בעקיפין) לא יפעלו ו/או ירכשו ו/או ישקיעו ו/או ייזמו ו/או ייפתחו ו/או יארגנו ו/או יתקשרו ו/או יחזיקו בפרויקטים המצויים בתחומי הפעילות של החברה, אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע פעילות כאמור, כמפורט בסעיף 6.2.4 לתשקיף.

יודגש כי האמור לא יחול ביחס לנכסים המוחרגים (כהגדרתם בסעיף 6.1 לתשקיף) שעתידיים במסגרת הסכם הפיצול להיוותר בסולאיר ישראל (לרבות פעילויות נלוות להם ו/או הנגזרות מהם ו/או הנובעות מהם), אותם תהיה רשאית להמשיך ולבצע סולאיר ישראל (או בעלי השליטה בה) מבלי שלחברה ו/או מי מטעמה תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך, וכן לא יחול האמור ביחס לפרויקטי נדל"ן בחבל ולנסיה בספרד, בהם עוסקים בני הזוג שגב נכון למועד התשקיף, אשר כוללים בניית יחידות דיור, שטחי מסחר ואיזור מגרשי גולף, ואשר צפויים להיות משולבים במסגרתם מתקני אנרגיות מתחדשות בהיקף שולי ביחס להיקפי הפרויקטים עצמם. עם זאת יובהר כי היה והפרויקטים האמורים בחבל ולנסיה שבספרד יכללו קבלת שירותים בתחום האנרגיה מתחדשת מחברות חיצוניות (ולא במסגרת מנהלת הפרויקטים) ובני הזוג שגב יבקשו ליטול חלק בפעילות האמורה, יחול הסדר תיחום הפעילות גם ביחס לפרויקטים אלו.

ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תעמוד בתוקפה כל עוד בני הזוג פאולה ואלון שגב יהיו בעלי השליטה בחברה.

התקשרות זו אושרה על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020.

היות ועם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, יועברו לחברה כלל עובדי סולאיר ישראל (להלן: "העובדים") והיות וגם לאחר כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, ידרש לסולאיר ישראל כוח אדם לצורך טיפול בנכסים המוחרגים (כהגדרתם בסעיף 6.1 לתשקיף), הוסכם בין החברה וסולאיר ישראל, כי לאור ההיכרות רבת השנים, הידע המקצועי והניסיון שנצבר אצל העובדים בקשר עם הנכסים המוחרגים, תעמיד החברה לסולאיר ישראל שירותים בתחומי פעילות שונים (להלן: "שירותי הניהול") והכל בתמורה לתשלום דמי ניהול חודשיים בסך של 5 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) צמוד לעליית המדד בגין חודש ספטמבר 2020, אשר ישולמו לחברה מדי רבעון (להלן: "דמי הניהול").

יצוין כי בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים ביום 18 בינואר 2020, שירותי הניהול יכללו, בין היתר, את השירותים הבאים: שירותי הנהלת חשבונות, חשבות ועריכת דוחות כספיים; שירותים משפטיים ומזכירות חברה, ככל ויידרשו; שירותים אדמיניסטרטיביים; וכן כל שירות אחר אשר יידרש בקשר עם הנכסים המוחרגים. יובהר כי כל ההוצאות הישירות והעקיפות הקשורות בשירותים כגון שכ"ט עורכי דין, יעוץ חשבונאי, מיסים, אגרות, היטלים, יועצים, פסקי דין ו/או הסכמי פשרה בין סולאיר ישראל לאחרים וכו' ישולמו על ידי סולאיר ישראל בלבד.

סכום דמי הניהול נקבע בהתאם להערכה ביחס להיקף ההסתייעות של סולאיר ישראל בעובדי ונושאי המשרה של החברה בגין הנכסים המוחרגים, כפי שהיא נכון למועד חתימת הסכם זה. עם זאת, סכום דמי הניהול יבחן מחדש מדי שנה, בסמוך לפני אישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה (או קודם לכן, אם אירע אירוע מיוחד אשר להערכת החברה יכול וישפיע באופן מהותי על סכום דמי הניהול האמורים) על ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר תהא רשאית להגדילו או לחלופין להקטינו, כאשר לעניין זה יבחנו חברי ועדת הביקורת של החברה האם חלו שינויים מהותיים בהיקף הסתייעותה של סולאיר ישראל בעובדים ונושאי המשרה של החברה בשנה החולפת.

בהתאם לאישור שניתן להתקשרות על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 18 בינואר 2021, ההסכם בין הצדדים יכנס לתוקף במועד כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול (דהיינו יום 30 לספטמבר 2020), ויהא בתוקף לתקופה בת 5 שנים החל ממועד תחילתו. עם זאת, כ"א מהצדדים יהא זכאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד השני, לפחות 3 חודשים מראש. בנוסף, סולאיר ישראל תוכל להביא את ההסכם לידי גמר לאלתר וזאת במקרה בו יבצר מהחברה במשך תקופה בת יותר מ-30 ימים (אלא אם כן יוסכם אחרת בין הצדדים), להמשיך ליתן לסולאיר ישראל שירותי ניהול.

עם ובכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, ייכנסו לתוקפם, רטרואקטיבית ליום 1 באוקטובר 2020, שני הסכמי שכירות שנחתמו בין החברה לסולאיר ישראל, אשר במסגרתם תשכור החברה מסולאיר ישראל שטחי משרדים בהיקף כולל של 578 מ"ר (שחלקם צפויים לעבור בתקופה הקרובה לבעלות סולאיר ישראל וחלקם מושכרים על ידה מצד ג'), המצויים בבניין משרדים בעיר רחובות, וזאת בתמורה לתשלום חודשי כולל בסך של כ-41 אלפי ש"ח (צמוד לעליית המדד ובתוספת מע"מ). להלן עיקרי ההסכמים האמורים:

א. בהתאם להסכם הראשון (להלן: "הסכם השכירות"), אשר נחתם בין הצדדים ביום 18 בינואר 2021 ואושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה באותו מועד, החל מהמועד בו תשלים סולאיר ישראל את רכישת המשרדים המשמשים אותה למועד התשקיף (יובהר כי נכון למועד התשקיף, קרובה סולאיר ישראל להשלים את רכישת המשרדים האמורים, וזאת מידי כונס הנכסים שמונה להם), אשר הינם בשטח כולל של 344 מ"ר (ברוטו), וכן 9 מקומות חניה (להלן ביחד: "מושכר א'") ועד ליום 30 בספטמבר 2025, תשכור החברה מסולאיר ישראל את מושכר א'. בתמורה לשכירת מושכר א', תשלם החברה לסולאיר ישראל דמי שכירות חודשיים בסך של 25,000 ש"ח, בתוספת מע"מ וצמוד לעליית

מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020 (דמי השכירות אינם כוללים את כל הוצאות ניהול ואחזקת מושכר א'). החברה תהא רשאית להשכיר את מושכר א' לשוכר חליפי רק בכפוף להסכמת סולאיר ישראל ואולם זו תוכל להתנגד לשוכר החליפי אך ורק מנימוקים סבירים.

כן כולל הסכם השכירות התחייבות של החברה לעריכת פוליסות ביטוח שהוסכמו; אחריות החברה לגבי כל נזק או פגיעה אשר יגרמו לה או לרכושה או לכל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לחברה ו/או לעובדיה ו/או ללקוחותיה ו/או למבקריה ו/או לכל אדם אחר אשר ייצא ממושכר א' או בסביבתו, אלא אם נזק או אבדן כאמור ייגרמו בשל אי עמידת סולאיר ישראל בהתחייבותיה על פי הסכם השכירות; ותניות מקובלות אחרות הנוגעות לשמירת מושכר א', ביצוע שינויים בו, פינויו וכיו"ב.

יובהר כי עד למועד בו תשלם סולאיר ישראל את רכישת מושכר א', תשכור החברה מסולאיר ישראל את מושכר א' בשכירות משנה, כאשר דמי השכירות בגין שכירות המשנה כאמור יהיו זהים לדמי השכירות שצוינו לעיל.

ב. בהתאם להסכם השני (להלן: "**הסכם שכירות המשנה**"), אשר נחתם בין הצדדים ביום 18 בינואר 2021 ואושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה באותו מועד, תשכור החברה, כשוכרת משנה, מסולאיר ישראל, כשוכרת ראשית, החל מיום 1 באוקטובר 2020 ועד ליום 1 במאי 2022, משרדים המצויים בסמיכות למושכר א'. שטח המשרדים האמורים הינו 234 מ"ר (ברוטו), ובנוסף כולל המושכר 6 מקומות חניה (להלן ביחד: "**מושכר ב**"). בנוסף, מקנה הסכם שכירות המשנה לחברה 3 אופציות, לתקופות של שנה כל אחת, להארכת תקופת שכירת מושכר ב' בעד 3 שנים נוספות (קרי, עד ליום 1 במאי 2025).

בתמורה לשכירת מושכר ב' כשוכרת משנה, תשלם החברה לסולאיר ישראל דמי שכירות זהים לאלו המשולמים על ידי סולאיר ישראל לבעלי מושכר ב', ואשר מסתכמים לסך חודשי של כ- 16,000 ש"ח, בתוספת מע"מ וצמוד לעליות מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020 (דמי השכירות אינם כוללים את כל הוצאות ניהול ואחזקת מושכר ב'). ככל והחברה תממש את האופציות להארכת תקופת שכירות המשנה, יכול ודמי השכירות יועלו ב-5% נוספים בשנת האופציה הראשונה ו-2.5% נוספים בשנות האופציה השנייה והשלישית, והכל בהתאם ובכפוף לזכותו של בעלי מושכר ב' להעלות את דמי השכירות של מושכר ב' על פי הסכם השכירות הראשי בו התקשר עם סולאיר ישראל (להלן: "**הסכם השכירות הראשי**").

כן כולל הסכם שכירות המשנה התחייבות של החברה לפנות את מושכר ב' מקום בו תידרש סולאיר ישראל לעשות כן על פי הסכם השכירות הראשי; התחייבות של החברה להיכנס בנעלי סולאיר ישראל לעניין כלל התחייבותיה מכוח הסכם השכירות הראשי כלפי בעלי מושכר ב'; התחייבות של החברה לשפות את סולאיר ישראל בגין כל נזק שיגרם לה, לרבות מכוח הסכם השכירות הראשי, בגין הפרת הסכם שכירות המשנה על ידי החברה; התחייבות של החברה לעריכת פוליסות ביטוח שהוסכמו במסגרת הסכם השכירות הראשי; אחריות החברה לגבי כל נזק או פגיעה אשר יגרמו למושכר ב' ו/או לכל אדם ו/או לסולאיר ישראל ו/או לבעלי מושכר ב' ואשר ינבעו מניהול עסקי החברה במושכר ב' ו/או מכל פעולה רשלנית ו/או מחדל של החברה; ותניות מקובלות אחרות הנוגעות לשמירת מושכר ב', פינויו וכיו"ב.

יצוין כי דמי השכירות למ"ר שתשלם החברה לסולאיר ישראל מכוח הסכם השכירות בגין מושכר א' אמנם גבוהים בכ-7% מדמי השכירות אותם תשלם החברה מכוח הסכם שכירות המשנה בגין מושכר ב' ואולם מדובר בדמי שכירות המשקפים את תנאי השוק העכשוויים (בעוד שדמי השכירות על פי הסכם שכירות המשנה משקפים מחירי ההשכרה בבניין בשנת 2018, שנה בה רק החל אכלוס הבניין) ואשר הינם זהים לדמי השכירות ששולמו על ידי סולאיר ישראל כשוכרת עד למועד בו רכשה את מושכר א' (תום שנת 2020). בנוסף, מושכר א' הינו ברמת גימור ומאפיינים אחרים הגבוהים מאלו של מושכר ב'.

8.2.8 קביעת שיעור השתתפות החברה והמציעים בהצעת מניות על פי תשקיף זה ובהוצאות ההנפקה והצעת המכר על פי תשקיף זה

ביום 18 בינואר 2021 אישרו חברי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי מספר המניות שתוצענה על פי תשקיף זה על ידי החברה, מחד, ועל ידי המציעים (עליהם נמנית פאולה, מבעלי השליטה בחברה), מאידך, יהיה כמפורט בסעיף 2.1.1 לתשקיף זה וכי הוצאות ההנפקה תחולקנה בין הצדדים באופן המתואר בסעיף 2.15 לתשקיף זה.

8.2.9 התקשרות בהסכם הלוואה לסולאיר ישראל

ביום 18 בינואר 2021 אישרו חברי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, התקשרות של החברה בהסכם הלוואה עם סולאיר ישראל מיום 18 באוקטובר 2021, במסגרתו העמידה החברה לסולאיר ישראל הלוואה בסך (קרן) של 7 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% (אשר תצורף מדי שנה לקרן הלוואה, קרי, ריבית דריבית, והינה הריבית הגבוהה ביותר המשולמת כיום על ידי החברה לצדדים שלישיים) והינה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020. קרן הלוואה, בתוספת הפרשי הריבית וההצמדה בגינה, יפרעו על ידי סולאיר ישראל ביום 23 בדצמבר 2025 (על אף האמור, סולאיר ישראל תוכל לפרוע את הלוואה, כולה או חלקה, בכל עת, בפרעון מוקדם, וללא קנסות, ובלבד שנתנה על כך הודעה בכתב ומראש בת 7 ימים). ככל ויחול מע"מ בגין איזה התשלומים בהם תהא חייבת סולאיר ישראל על פי ההסכם הלוואה, תישא בו סולאיר ישראל.

על אף האמור בסעיף זה, בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית תוך 30 ימים מיום חתימת ההסכם, צפויה סולאיר ישראל לפרוע סך של 4 מיליון ש"ח מיתרת הלוואה וזאת לא יאוחר מ-30 ימים מיום הפיכת החברה לחברה ציבורית.

8.2.10 פטור, שיפוי, ביטוח

עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, יימסר לפאולה ואלון (כמו גם ליתר נושאי המשרה בחברה) כתב פטור ושיפוי מטעם החברה (וזאת מכוח אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מהימים 30 בספטמבר 2020 ו-18 בינואר 2021) וכן יכללו השניים בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.3 להלן.

8.3 פטור שיפוי וביטוח

8.3.1 מתן התחייבות לפטור

ביום 30 בספטמבר 2020, ביום 18 בינואר 2021 וביום 26 בינואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן כתב פטור (להלן: "**כתב הפטור**") לה"ה פאולה וילין שגב (יו"ר דירקטוריון פעיל), אלון שגב (דירקטור ומנכ"ל), יפתח זיידמן (דירקטור), עמית חיות (דירקטור), אבישי מלכה (דירקטור), יאיר אייזן (סמנכ"ל כספים), עודד עין דור (סמנכ"ל פיתוח עסקי), עמרי גונן (סמנכ"ל תפעול), אורן אפרת הירש (סמנכ"ל הנדסה) ועמית גונן (סמנכ"ל פיתוח תאגידי) (להלן ביחד: "**נושאי המשרה המכהנים**"). במסגרת כתב הפטור התחייבה החברה, בכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 לחוק החברות (וכל הוראת דין שתבוא במקומם) ולהוראות תקנה 156 לתקנון החברה, לפטור את נושאי המשרה המכהנים מאחריותם כלפיה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלהם כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

⁶ סעיף 259 לחוק החברות קובע: "(א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה לכך הוראה בתקנון; (ב) על אף הוראת סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחרותו כלפיה עקב הפרת חובת זהירות בחלוקה".

⁷ סעיף 263 לחוק החברות קובע:

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לה"ה פאולה וילין שגב ואלון שגב, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

8.3.2. מתן התחייבות לשיפוי

ביום 30 בספטמבר 2020, ביום 18 בינואר 2021 וביום 26 בינואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן התחייבות לשיפוי (להלן: "כתב השיפוי") לנושאי המשרה המכהנים. במסגרת כתב השיפוי, החברה התחייבה, בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה המכהנים בשל כל חבות או הוצאה שיפורטו להלן, שתוטל עליהם או שיוציאו עקב אחת או יותר מאלה: (א) פעולותיהם ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת; (ב) פעולותיהם ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושא משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין (להלן: "תאגיד אחר").

החביות וההוצאות האמורות כוללות כל אחת מהחביות וההוצאות להלן (להלן: "עילות השיפוי"):

- א. חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, בגין אירועים וסכומים כמפורט בכתב השיפוי;
- ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;
- ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי. בפסקה זו, תהיינה למונחים "סיום הליך פלילי בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו-"חבות כספית כחלופה להליך פלילי", המשמעות שנקבעה להם בסעיף 260(א) לחוק החברות;
- ד. הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות.
- ה. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית);
- ו. כל חבות או הוצאה אחרת שיוציא נושא המשרה, המותרות בשיפוי על-פי דין.

"לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוטרת נושא משרה מאחריותו כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה:

- (1) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) [לחוק החברות];
- (2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;
- (3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;
- (4) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליו."

יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על-פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על-ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי הענין, של החברה, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת, וזאת בכפוף לאמור בכתב השיפוי).

עם זאת, החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו לו או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לה"ה פאולה וילין שגב ואלון שגב, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

8.3.3. התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 26 בינואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרויות הבאות:

א. התקשרות החברה בפוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף וההנפקה הראשונה (IPO), לתקופה של 7 שנים החל מיום 12 בינואר 2021, בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח (7 שנים). הפרמיה לתקופה בגין הפוליסה הינה כ-129 אלפי דולר, בתוספת דמי טיפול (Fronting Fees) בשיעור של עד 15%. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה 100 אלפי דולר בגין תביעת ני"ע בישראל.

ב. התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת (ללא כיסוי לפרסום התשקיף וההנפקה הראשונה) (להלן: "הפוליסה השוטפת") לתקופה של 12 חודשים החל מיום 12 בינואר 2021, בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת הינה כ-78 אלפי דולר, בתוספת דמי טיפול בשיעור של עד 15%. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה 50 אלפי דולר לתביעה מחוץ לארה"ב וקנדה, 150 אלפי דולר לתביעה בארה"ב (שאינה תביעת ני"ע) ו-150 אלפי דולר לתביעת ני"ע בישראל (בגין הנפקות אשר קיבלו את אישור המבטח להכללתן בלבד).

ג. כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה השוטפת לא יעלו על 15 מיליון דולר למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות), תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף להוראות הדין), בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה, כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שההתקשרות בפוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ד. הכללת כלל נושאי המשרה המכהנים בפוליסות שצוינו בס"ק א-ג' לעיל.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לה"ה פאולה וילין שגב ואלון שגב, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

ההתקשרות לפטור, שיפוי וביטוח כפופות לאמור בהוראת סעיף 263 לחוק החברות⁸.

⁸ סעיף 263 לחוק החברות קובע כי "לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריות של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוטרת נושא משרה מאחריות כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה: (1) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) [לחוק החברות]; (2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (4) קנס, קנס אורח, עיצום כספי או כופר שהוטל עליו.

8.4. החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי עניין

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה, סמוך למועד פרסום התשקיף וסמוך לפני ההנפקה נשוא תשקיף זה, הינן כמפורט בסעיף 3.1 לתשקיף זה.

במועד שקדם ב-12 חודשים למועד פרסום תשקיף זה, הוחזקו כלל מניות החברה (100%) על ידי מר אלון שגב.

נספח א' לפרק 8
מדיניות התגמול של החברה

נספח א'

**מדיניות תגמול נושאי המשרה
סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ**

נובמבר 2020

מבוא

מטרת מסמך זה הינה לתאר ולפרט את מדיניות החברה בנוגע לתגמול נושאי המשרה של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה"), מרכיביו ואופן קביעתו, בין היתר, בהתאם לחוק החברות (תיקון מס' 20), התשע"ג-2012 (להלן: "תיקון 20").

מדיניות התגמול הינה כלי בידי החברה אשר במסגרתה תוכל במידת הצורך לתמרץ ולתגמל את נושאי המשרה. רכיבי התגמול להם יהיו זכאים נושאי המשרה יהיו אך ורק אלו שאושרו ויאושרו לגביהם באופן פרטני על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ובכפוף להוראות כל דין.

אין במדיניות התגמול ובעקרונות ובפרמטרים שנקבעו בה כדי להקנות זכות כלשהי למי שמועסק על ידי החברה ו/או על ידי תאגידים בשליטתה, ובפרט אין בה כדי להקנות זכות כלשהי לנושאי משרה בחברה.

תוקפה של מדיניות התגמול

מדיניות התגמול תכנס לתוקפה החל מיום אישורה ע"י האסיפה הכללית ותהא בתוקף עד 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ותקנות החברות (הקלות לענין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013.

בסמוך לפני המועד בו יחלפו 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית, ומדי 3 שנים לאחר מכן (ככל שהדבר ידרש על פי דין), וכן כפי שידרש מעת לעת, וועדת התגמול תבחן את מדיניות התגמול ועדכנותה ותמליץ לדירקטוריון החברה על עדכון או הארכת תוקפה וכן תבחן את יישומה.

החברה תשאף במסגרת כריתת הסכמי עבודה ו/או הסכמי ניהול חדשים/חידוש הסכמים קיימים, להטמיע וליישם את עקרונות מדיניות התגמול הנכללים להלן, בכפוף לאפשרותה של החברה לחרוג ממדיניות תגמול זו, ככל שידרש ובכפוף להוראות הדין.

קביעת תגמול לנושא משרה ברמה מחמירה יותר לעומת המגבלות הקבועות במסמך מדיניות זה לא תחשב סטייה או חריגה מהוראות מדיניות התגמול. אישור של תנאי כהונה והעסקה בסטייה ממדיניות תגמול יהיה כפוף לאישורים הנדרשים על-פי דין.

התקשרות החברה עם נושא משרה לעניין תנאי כהונתו והעסקתו, יכולה להיעשות עם חברה מוחזקת על ידי נושא המשרה, ובלבד שנושא המשרה יבצע את עבודתו באופן אישי. במקרה זה, תחושב תקרת התשלום לו יהיה זכאי נושא המשרה על פי תקרת עלות התגמול לעובד שכיר עבור החברה בתפקידו (בהתאמות הנדרשות) ועקרונות מדיניות התגמול יחולו לגביו בשינויים המחויבים, ובלבד שלא יחול שינוי בעלויות החברה בשל התקשרות עם נותן השירותים, בהשוואה להתקשרות עמו אילו היה במעמד של עובד. התשלום לנותן שירותים יבוצע בחשבונית ויהיה בתוספת מע"מ.

מדיניות התגמול מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך הוראותיה יחולו לגבי נשים וגברים כאחד, ללא הבדל וללא שינוי.

אורגנים מוסמכים לאישור תנאי התגמול בחברה

אישור תנאי העסקה ושינויים בתוכניות התגמול של נושאי המשרה במסגרת המדיניות ידונו ויאושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות כל דין.

עקרונות מנחים בעת בניית מדיניות התגמול

1. מדיניות התגמול מנסה ככל הניתן לשקף יצירת תמריצים ראויים ומאוזנים לנושאי המשרה בחברה בהתחשב בין השאר במדיניות ניהול הסיכונים בחברה. מדיניות התגמול מגדירה מבנה תגמול אשר מטרתו לתמרץ את נושאי המשרה לפעול להשגת יעדים אשר יקדמו את מטרות החברה, תוכנית העבודה שלה הן בטווח המיידי והן בראיה ארוכת טווח ובכלל זה את היחס הראוי בין הרכיבים המשתנים לקבועים מסך חבילת התגמול, וזאת בין היתר על מנת שלא לעודד את נושא המשרה הרלוונטי ללקיחת סיכונים שאינם בהתאם למדיניות החברה לעניין זה, תוך מתן דגש לאיזון הצורך בשימור נושאי המשרה הבכירים בחברה.
2. גיוס ושימור מנהלים איכותיים וראויים המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, בין היתר, לאור מבנה כוח האדם המצומצם של החברה ומעמדם ותפקידם של נושאי המשרה, המשך פיתוחה והצלחתה של החברה לאורך זמן.
3. בקביעת רכיבים משתנים בתנאי כהונה והעסקת נושאי המשרה במדיניות התגמול באה לידי ביטוי תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, בין היתר, בראיה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.
4. מדיניות התגמול משקפת התייחסות לגודל החברה ואופי ומורכבות פעילותה.
5. המדיניות תחול על כלל נושאי המשרה בחברה כהגדרתם בחוק החברות.

מדיניות התגמול

כללי

ככלל, תוכניות התגמול לנושאי משרה מותאמות לתפקידם ולתחומי אחריותם בחברה וליעדים הניתנים להשגה המוצבים להם במסגרת מילוי תפקידם לצורך קידום מטרות החברה, תכנית העבודה שלה ומדיניותה בראיה ארוכת טווח.

מטרות מדיניות התגמול:

- א. קידום מטרות החברה, תכניות העבודה שלה ומדיניותה, בראייה ארוכת טווח;
- ב. יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה, גודל החברה ואופי פעילותה והכל תוך שמירה על איזון בין מרכיבי התגמול השונים;
- ג. גיוס ושימור מנהלים איכותיים מצטיינים המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן.
- ד. יצירת זהות אינטרסים בין מטרות החברה לנושאי המשרה בה.

שיקולים בעת קביעת תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה:

- א. התחשבות בכישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי, השכלתו והישגיו של המועמד לכהונה או נושא המשרה המכהן.
- ב. התחשבות בתפקיד, בתחומי אחריות, תקופת ההעסקה ובהסכמים קודמים עם נושא המשרה (ככל שלא מדובר בנושא משרה חדש).
- ג. גודל החברה ואופי פעילותה.
- ד. המלצת הממונה על נושא המשרה, ככל ורלבנטי.
- ה. יחס לרמת ההשתכרות של עובדי החברה ומנהליה – בעת אישור תגמול לנושא משרה, יוצגו נתונים אודות: (1) השכר של נושא המשרה הקודם באותו תפקיד (ככל שרלבנטי); (2) השכר הממוצע והשכר החציוני של עובדי החברה ועובדי הקבלן (ככל שקיימים) המועסקים אצל החברה והיחס בין כל אחד מאלה לבין התגמול שמוצע לאשר לנושא המשרה – בהקשר זה תיבחן השפעת הפער בין תנאי הכהונה של נושאי המשרה לבין תנאי השכר של שאר העובדים החברה, על יחסי העבודה בחברה. תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה (לעניין רכיבי תגמול משתנים).
- ו. השוואה מעת לעת לרמת ההשתכרות של נושאי משרה בתפקידים דומים בחברות דומות. חברות דומות לעניין זה יהיו חברות הדומות לחברה מבחינת אופי וענף הפעילות ונתונים כספיים רלוונטיים כגון שווי שוק, סך מאזן, הון עצמי, הכנסות ו/או מכלול פרמטרים אלו בהתאם לאופי, גודל החברה וסוג הפעילות שלה. בנוסף, החברה **תשאף** לכך שמספר החברות בקבוצת השוואה שלה לא יפחת מ-10 חברות.
- ז. מצבה הכספי של החברה.
- ח. הצורך בכוח אדם איכותי ובעל ניסיון בתחום פעילות החברה לשם הבטחת עמידת החברה במטלותיה והתחייבויותיה.

להלן יפורטו קווים מנחים של מדיניות התגמול בחברה בכל הנוגע לרכיבי תוכניות התגמול.

1. תגמול קבוע

התגמול הקבוע נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן אותו הוא משקיע בביצוע תפקידו בחברה באופן שוטף וכולל תשלום שכר בסיס (שכר ברוטו), תנאים סוציאליים בהתאם לדרישות הדין ובהתאם לנהלי החברה, וכן תנאים נלווים והטבות אחרות, אף מעבר לדרישות הדין. התגמול הקבוע משקף הן את כישוריו וניסיונו המקצועי של נושא המשרה והן את הגדרת תפקידו ורמת תפקידו בחברה, לרבות הסמכות והאחריות הנובעות ממנה.

1.1 להלן תקרת עלות העסקה חודשית¹ לנושאי משרה בחברה בגין כהונה במשרה מלאה (להלן: "התקרות המקסימאליות"): :

תקרת עלות העסקה חודשית (אלפי ₪)	תפקיד
100	יו"ר הדירקטוריון
100	מנכ"ל החברה ²
70	סמנכ"ל

- יצויין, כי התקרות לעיל תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן³.
- שכר הבסיס (שכר ברוטו) יכול שיהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") באופן חלקי או מלא. הצמדת שכר הבסיס תיעשה, אם בכלל, באופן פרטני על-פי שיקול דעת החברה ובהתאם להסכם העסקה של נושא המשרה.
- התקרות המצוינות לעיל מתייחסות להעסקת נושא משרה במשרה מלאה. על אף האמור, יובהר כי, החברה תהיה ראשית להעסיק נושא משרה בהיקף משרה הנמוך מ- 100% ובלבד שהלה יעניק את מלוא השירותים אותם הוא נדרש למלא מכוח תפקידו בחברה (קרי, שהחברה לא תידרש לשכור עובד/נותן שירותים נוסף שיכהן כנושא משרה משותף עם נושא המשרה הרלבנטי), כאשר התגמול במקרה זה לא יהיה בהכרח פרו-ראטה לעלות המקסימאלית המתוארת לעיל, כך שיכול והתגמול במקרה זה ישקף עלות העסקה, להיקף משרה מלאה, הגבוהה מהתקרות שצוינו לעיל והנ"ל לא ייחשב חריגה ממדיניות התגמול. עם זאת יובהר כי האמור בפסקה זו לעיל כפוף לעמידת ההתקשרות עם נושא המשרה בתנאים שיפורטו בטבלה שלהלן:

היקף המשרה בה יעניק נושא המשרה את שירותיו לחברה	עלות העסקה בגילום להיקף העסקה מלאה שמוסדות החברה יהיו רשאים לאשר במקרה כאמור
עד 50%	עד תוספת של 60% מהתקרות המקסימליות שצוינו לעיל
50.01%-85%	עד תוספת של 40% מהתקרות המקסימליות שצוינו לעיל
85.01%-100%	ללא תוספת על התקרה המקסימלית

¹ סך התמורה החודשית במונחי עלות מעביד, לרבות השכר ברוטו, עלויות סוציאליות והתנאים הנלווים (לא כולל הטבות אחרות) שיפורטו להלן, ולמעט החזר הוצאות ככל שרלוונטי.

² לרבות מנכ"ל משותף, כאשר יובהר כי תקרה זו, כמו גם כל גמול נוסף למנכ"ל המצויין במסגרת מדיניות זו, תהא רלבנטית ביחס לכל מנכ"ל משותף בנפרד.

³ מדד הבסיס הינו המדד במועד אישור מדיניות התגמול על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה.

- **בחינת שכר תקופתית** – בכדי לאפשר לשמר את נושאי המשרה בתפקידיהם לאורך זמן, במידת הצורך תהיה רשאית ועדת התגמול לדון בכל שנה, בגובה שכרם הקבוע של כל אחד מנושאי המשרה בחברה בנפרד למול תנאי השוק הרלוונטי לבעלי תפקידים דומים ולמול מצבה העסקי של החברה ובהתאם לשיקולים המנויים לעיל, תמליץ לדירקטוריון האם לאשר עדכון של השכר ובמידה וכן, מה גובה העדכון ובלבד שעדכון כאמור לא יעלה על תקרת עלות העסקה החודשית המפורטת לעיל. עדכון כאמור יהיה כפוף לכלל האישורים הנדרשים על פי דין.

- עדכון עלות רכיב התגמול הקבוע (קרי, ללא התחשבות בעלות העסקה בגין תגמול משתנה) בשיעור של עד 5% בשנה ו-10% מתנאי הכהונה שאושרו לאחרונה ע"י ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (לגבי סמנכ"ל- שאינו מנכ"ל ו/או דירקטור ו/או בעל שליטה) והאסיפה הכללית (לגבי מנכ"ל החברה- שאינו דירקטור ו/או בעל שליטה), ייחשבו כשינוי לא מהותי, ובלבד שתנאי הכהונה לאחר העדכון תואמים את מדיניות התגמול של החברה. הגורם אשר יהא מוסמך לאשר שינוי כאמור הינו, ביחס לסמנכ"ל (שאינו מנכ"ל ו/או דירקטור ו/או בעל שליטה) – מנכ"ל החברה, וביחס למנכ"ל החברה (שאינו דירקטור ו/או בעל שליטה) – ועדת התגמול של החברה. יובהר כי שינוי לא מהותי בגמול הקבוע לו יהיה זכאי סמנכ"ל ו/או מנכ"ל אשר הינו דירקטור ו/או בעל שליטה בחברה, ו/או בגמול לו יהיה זכאי יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, יהיה כפוף לאישורים הנדרשים על פי חוק החברות והתקנות מכוחו.

1.2 **תנאים נלווים** – במסגרת תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה, נכללים תנאים נלווים והפרשות

סוציאליות בהתאם לחוק ולנהוג בחברה. תנאים נלווים כוללים בין היתר חופשה, חופשת מחלה, הבראה, הפרשות לתגמולים ולפיצויים, אובדן כושר עבודה והפרשה לקרן השתלמות.

א. באשר לחופשה, ימי החופשה השנתית יהיו בהתאם לסיכום עם נושאי המשרה בחברה ולמקובל בחברה, ובכל מקרה לא פחות מהוראות הדין. בהסכם העסקה של נושאי המשרה יהיה ניתן לקבוע כי נושאי המשרה יהיו זכאים לצבור עד 75 ימי חופשה או לפדות את ימי החופשה. סך ימי חופשה שנתית לנושא משרה לא יעלה על 30 ימים בשנה.

ב. באשר לחופשת מחלה, נושאי משרה בחברה יהיו זכאים להיעדר ממילוי תפקידם בשל מחלה על פי הנהוג בחברה ובכל מקרה לא פחות ממספר ימי ההיעדרות המותרות על פי הוראות הדין, בתמורה מלאה החל מהיום הראשון להיעדרותם.

ג. החברה רשאית להעמיד לזכות נושא המשרה, לצורך מילוי תפקידו, רכב, חניה, טלפון נייד, טלפון קווי, וכיו"ב, כפי שתקבע הנהלת החברה ובשים לב לצרכיו של נושא המשרה לשם ביצוע תפקידו. החברה רשאית לקבוע כי היא תישא בכל ההוצאות הכרוכות בתנאים נלווים אלה, לרבות גילום המס בגינם.

1.3 **הטבות אחרות** – החברה תוכל לקבוע בהסכמים שייחתמו עם נושאי המשרה בחברה הטבות נוספות, שלא

נמנות על הטבות לעיל, כגון (אך לא רק) העמדת מחשב נישא, שירותי גישה לאינטרנט, שי לחג, מינוים לעיתונים ו/או לפרסומים מקצועיים, דמי חבר לשכונת מקצועיות, המקובלות בחברה או הטבות אחרות אשר ניתנות לנותני שירותים בחברה, ובלבד שעלויות ההטבה לא תעלה על סך של 25 אלפי ש"ח לשנה ביחס לכל נושא משרה. סך הטבות האחרות ושינויים בהם ייבחנו כחלק מסך הרכיב הקבוע בהתייחס ליחסים שהגדירה החברה בין רכיבים משתנים לקבועים בחבילת התגמול.

1.4 **החזר הוצאות** - החברה רשאית לקבוע כי היא תישא בהוצאות הסבירות של נושא המשרה אשר נעשו לצורך מילוי תפקידו, ללא תקרה כספית, לרבות אך ולא רק, הוצאות בגין כנסים, אינטרנט, לינה (בארץ ומחוצה לה), אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי וכיו"ב. החזר ההוצאות האמורות ייעשה כנגד הצגת קבלות מתאימות כדין ו/או באמצעות נשיאה ישירה של החברה בהוצאות אלו, ובהתאם לנהלי החברה.

2. תגמול משתנה – מענק שנתי

2.1 ההתייחסות בסעיף זה למונח נושא משרה תכלול רק את יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה (לרבות מנכ"ל משותף) וסמנכ"לים.

2.2 תגמול משתנה מבוסס ביצועים ישקף את תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה. הרכיב המשתנה יקבע בהלימה לביצועי החברה וביצועיו האישיים של נושא המשרה אל מול היעדים שהוגדרו לו במסגרת מילוי תפקידו על פי תחומי אחריותו וכן בהתאם לשיקול הדעת של החברה.

2.3 ככל והתגמול המשתנה יותנה בעמידה ביעדים שהוגדרו מראש, אלו יגזרו מתוכנית העבודה השנתית ו/או הרב שנתית של החברה ו/או מהתוכנית האסטרטגית של החברה, ויבטאו את הצלחת החברה בכללותה למימוש תוכניותיה, את תרומתם של נושאי המשרה להצלחת החברה ואת רצון החברה לתגמל נושאי משרה על עמידה ביעדים אלו. במניין היעדים יכללו (ככל שיקבעו) יעדים מדידים המשקפים את מטרות החברה והאסטרטגיה שלה בטווח הקצר והארוך על מנת ליצור זהות אינטרסים בין החברה ונושאי המשרה בה, בקידום מטרות החברה והאסטרטגיה שלה כאמור.

2.4 נושאי המשרה בחברה עשויים להיות זכאים למענק שנתי על בסיס עמידה במדדים כלל חברתיים ו/או מדדים אישיים וכן לרכיב מענק בשיקול דעת, הכל בהתאם לעקרונות המפורטים להלן (ביחד: "**המענק השנתי**").

2.5 היקף המענק הכולל לפי סעיף זה יהיה כפוף לתקרת המענק כמפורט בסעיף 2.9 להלן.

2.6 **רכיבי המענק השנתי** – המענק השנתי יורכב מהרכיבים הבאים:

א. מדדים כלל חברתיים: מדדים אלו עשויים לכלול, בין היתר, עמידה בקריטריונים מדידים (לרבות יעדים פיננסיים, יעדים תפעוליים ויעדי שוק) שונים, אשר חלקם נגזרים מתוך דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים או הדוחות סולו של החברה, חברה בת, חברה מוחזקת, או תחום פעילות מסוים של החברה, **כדוגמת**: רווח לפני מס מאוחד, רווח נקי מאוחד, רווח לפני מס המיוחס לבעלי המניות של החברה (בנטרול החלק המיוחס לבעלי מניות המיעוט), רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, תשואה על ההון, רווח תפעולי, תשואת מניה, EBITDA, FFO, היקף הכנסות, תמורה ממימוש נכסים, שיעור גידול בהיקף הפעילות, היקף ותוספת צבר פרויקטים, היקף ותוספת מגה וואט מותקן, עמידה ביעדי זכייה במכרזים, יעדי גיוס הון/חוב, שיעור תשואה פנימי ממוצע על ההון, וכדומה. יובהר כי, ככל שנוסחת המענק תכלול יעד הנוגע לרווח השנתי של החברה לצורך מענק, אזי הרווח השנתי יכלול גם ביצועים ותוצאות חד פעמיים וכן ביצועים שמקורם בחברות ו/או פעילויות שירכשו בעתיד, אולם לא יכלול רווחים או הפסדים משערוך נכסים שטרם מומשו לתאריך המאזן.

- ב. מדדים אישיים: מדדים אלו עשויים לכלול, בין היתר, מדדי ביצוע עיקריים בהתאם לתפקיד אותו ממלא נושא המשרה ולתוכנית העבודה של החברה, ובגדר כך, בין היתר, עמידה ביעדים עסקיים, יעדי התייעלות, וכן יעדי תכנון וביצוע מחלקתיים. המדדים האישיים יכול שיהיו מדדים כמותיים מדידים ויכול שיהיו מדדים איכותיים (שאינם מדידים דווקא) או מדדים המבטאים עמידה במשימות שיוגדרו. יובהר כי, המדדים האישיים עשויים להתבסס ולהיגזר מתוך המדדים הכלל חברתיים, בהתאמות הנדרשות לתפקיד אותו ממלא נושא המשרה ולתחום אחריותו.
- ג. שיקול דעת: בכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים על פי דין, החברה תהא רשאית להעניק חלק לא מהותי מהרכיב המשתנה או את הרכיב המשתנה כולו, אם סכומו אינו עולה על שלושה חודשי שכר בסיס (שכר ברוטו) על פי שיקול דעת, בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה לחברה; האמור בפסקה זו

לא יחול ביחס לנושא משרה הכפוף למנהל הכללי, לו תהיה רשאית החברה להעניק גמול משתנה על פי שיקול דעת, במבחן בדיעבד, ללא כל מגבלה שהיא למעט תקרת המענק שנקבעה על פי מדיניות זו.⁴

2.7 נוסחת המענק: משקלות היעדים בנוסחת התגמול יהיו כדלקמן:

שיקול דעת	מדדים אישיים	מדדים כלל חברתיים	
0%-25%	0%-50%	50%-100%	יו"ר הדירקטוריון
0%-25%	0%-50%	50%-100%	מנכ"ל
0%-100%	0%-100%	0%-100%	סמנכ"ל

2.8 דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול (ובכפוף לקבלת יתר האישורים הנדרשים על פי דין), יקבע את הרכב המדדים, משקלם בנוסחת המענק מתוך תקרת המענק, טווח שיעור עמידה ביעדים, רף מינימאלי ורף מקסימאלי, היקף הזכאות למענק ביחס לטווח שיעור העמידה ביעדים, ואת המועד הנדרש לעמידה במדדים השונים⁵. עמידה חלקית במדד מסוים עשויה לזכות בחלק מהמענק בגין אותו מדד, בכפוף לרף המינימאלי שנקבע.

2.9 תקרות מענקים- תקרת המענק הכספי השנתי של כל אחד מנושאי המשרה הינה כמפורט להלן:

דרג	תקרת מענק שנתי*
יו"ר הדירקטוריון	500 אלפי ₪
מנכ"ל החברה ⁶	500 אלפי ₪
סמנכ"ל	6 חודשי שכר בסיס

* ככל שהזכאות למענק למי מנושאי המשרה תתבסס על מנגנון מענק רב- שנתי, אזי, תקרת המענק השנתי המוצגת בטבלה תשקף תקרת מענק ממוצעת לתקופת המנגנון (כך שבפועל ייתכן כי בחלק מהשנים הנכללות בתקופת המנגנון, ישולם מענק הגבוה מהתקרות שצוינו בטבלה שלעיל, ובלבד שתקרת המענק הממוצעת בכל תקופת המנגנון לא תעלה על התקרות שצוינו בטבלה שלעיל). לדוגמא, במידה ונקבע בהסכם עם המנכ"ל כי היקף המענק למנכ"ל החברה יתבסס במלואו על תוצאות הרווח השנתי לפני מס, בשנת המענק, וכן בשנתיים העוקבות לשנת המענק, אזי יכול ובשנה מסוימת המענק

⁴ יובהר כי לענין זה, ככל והמענק בשיקול דעת לא יעלה על 3 חודשי שכר בסיס בשנה וככל ומתן המענק האמור תואם את מדיניות התגמול של החברה, האורגן שיהיה מוסמך לאשר מתן מענק בשיקול דעת כאמור יהיה, ביחס ליו"ר דירקטוריון פעיל של החברה – ועדת התגמול, דירקטוריון ואסיפה כללית של בעלי המניות של החברה; ביחס למנכ"ל החברה שאינו דירקטור ו/או בעל שליטה בחברה- ועדת התגמול ודירקטוריון החברה; וביחס לסמנכ"ל שאינו מנכ"ל ו/או דירקטור ו/או בעל שליטה – מנכ"ל החברה (יובהר כי מתן מענק כאמור לסמנכ"ל ו/או מנכ"ל שהינו גם דירקטור ו/או בעל שליטה בחברה, יהיה כפוף לאישורים הנדרשים על פי חוק החברות). יובהר כי מתן מענק בשיקול דעת לנושא משרה אשר עולה על 3 משכורות חודשיות בשנה (ככל שהענקתו אפשרית על פי דין) יאושר באופן הקבוע בהוראות חוק החברות.

⁵ ככל שלא נקבעו משקולות עבור כל יעד בנפרד, יהיה משקלו של כל יעד שווה.
⁶ לרבות מנכ"ל משותף, כאשר יובהר כי תקרה זו, כמו גם כל גמול נוסף למנכ"ל המצוין במסגרת מדיניות זו, תהא רלבנטית ביחס לכל מנכ"ל משותף בנפרד.

שישולם למנכ"ל יהיה גבוה מ-500 אלפי ש"ח ובלבד שתקרת המענק המקסימאלית במצטבר בגין שלוש השנים גם יחד לא תעלה על סך של 1,500 אלפי ₪.

2.10 נושאים נוספים:

- א. **עיתוי תשלום:** המענק ישולם לנושאי המשרה לגבי כל שנה קלנדארית של תקופת העסקה לא יאוחר מ-30 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים, בהתאם להסכם העסקה ובכפוף לכך שחישובו של המענק נבדק ואושר על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה ו/או וועדת התגמול של החברה.
- ב. **חלקיות המענק ותקופת אכשרה:** נושא משרה יהיה זכאי למענק רק בתנאי שהועסק (לרבות בהתקשרות של מתן שירותים) בחברה (לרבות בחברות בנות או קשורות לחברה) לפחות שנת עבודה אחת נכון למועד גיבוש הזכאות למענק, כאשר דירקטוריון החברה יהיה רשאי, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, לקצר את תקופת הזכאות למענק כאמור והכל בכפוף לכלל האישורים שיידרשו לכך על פי דין. היה ונושא משרה יסיים את תפקידו בתקופה לפני תום שנה קלנדארית, אזי, ככל שתנאי העסקתו יכללו זכאות למענק, בגין אותה שנה שבמהלכה הסתיימה כהונתו יהא זכאי נושא המשרה למענק אשר יחושב באופן יחסי לניארי. לדוגמא, אם נושא המשרה יסיים את תפקידו בתום חודש מרץ 2021, חישוב המענק הנגזר מתוך הרווח של החברה יעשה על פי הרווח של החברה על פי דוחותיה הכספיים לשנת 2021 כשהוא מוכפל ב-0.25 (3 חלקי 12).
- ג. **הפחתת מענקים:** לדירקטוריון תהא הסמכות **לבטל** את תשלום המענק לנושא משרה מסוים במקרים חריגים כגון מקרים של הפרות חובות אמון, הפרה מהותית של הסכם ההתקשרות, ו/או מנהל שאינו תקין.
- ד. למעט אם נקבע במפורשת אחרת בהסכם העסקה אישי, כל תשלום אשר ישולם לנושא המשרה על חשבון גמול משתנה על-פי מדיניות תגמול זו, ככל שישולם, אינו ולא יחשב כחלק משכרו הרגיל של נושא המשרה לכל דבר ועניין ולא יהווה בסיס לחישוב או לזכאות או לצבירה של זכות נלווית כלשהי, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא ישמש כרכיב הנכלל בתשלום חופשה, פיצויי פיטורים, הפרשות לקופות הגמל וכיו"ב.
- ה. מיסוי – ככל שיהיה חיוב במס כלשהו או בתשלום חובה אחר בגין התגמול המשתנה (ביטוח לאומי, מס בריאות ממלכתי וכו') בגין ו/או עקב תוכנית התגמול, יישא בו נושא המשרה על-פי דין (ככל שהוא יחול על נושא המשרה לפי דין).
- ו. חישוב המענק השנתי, ככל שהינו נגזר מהרווח של החברה (נקי/לפני מס, מאוחד/מיוחס לבעלי המניות של החברה), יתבסס על הרווח (כהגדרתו לעיל) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בשנה הרלוונטית ואולם החברה תהא רשאית לנכות מהרווח האמור הפסדים מצטברים של עד שנתיים עוקבות, הקודמות לשנה בה נערך החישוב⁷.

⁷ לדוגמא: חישוב המענק לשנת 2021, יתבסס על הרווח לפני מס בדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים לשנת 2021 ובניכוי הפסדים מצטברים (במידה וקיימים) של השנים 2019 ו-2020. עם זאת, יובהר כי המדובר בניכוי הפסדים של עד שנתיים עוקבות קודמות, ולפיכך ייתכן כי בפועל ינוכו הפסדים של שנה אחת בלבד הקודמת לשנה בה נערך החישוב או שלא ינוכו הפסדים כלל, והכל בהתאם לתנאי ההתקשרויות שתאושרנה על ידי מוסדות החברה הנדרשים על פי דין.

ז. יובהר כי המענק לנושאי המשרה יכול וישולם להם על ידי בעל השליטה בחברה (חלף או בנוסף לחברה) וזאת בכפוף לאישור תשלומם על ידי האורגנים הנדרשים על פי דין ובכפוף לתקרות המענק הקבועות במדיניות זו.

3. תגמול משתנה – רכיב הוני

תגמול הוני (בין כתחליף למענק שנתי ובין בנוסף לו) מהווה מנגנון ראוי לשימור ותמרוץ נושאי משרה תוך יצירת קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה לבעלי המניות ושמירה ראויה בין שיקולי טווח הקצר לטווח הארוך, בין היתר על ידי קביעת תקופת הבשלה מלאה ומתן אופציות שאינן בתוך הכסף במועד הענקתן. בזכות טבען ארוך הטווח של תוכניות תגמול הוני, הן תומכות ביכולת החברה לשמר את מנהליה הבכירים בתפקידם לתקופה ארוכה.

יכול שנושאי המשרה בחברה יהיו זכאים לתגמול הוני, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין ובכפוף לתנאים להלן:

א. בתקופת מדיניות התגמול, החברה תהיה רשאית לאשר או לפעול על פי תכניות להענקת תגמול הוני לנושאי משרה. התגמול ההוני יכול שיינתן במניות, אופציות או בכל הסדר אחר, במסגרת תכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (במסלול הוני או פירותי) או בכל תכנית אחרת (בין עם נאמן ובין אם ללא נאמן); כן, התוכנית תכלול תנאים לעניין זכאות לדיבידנדים ולהצבעה בגין מניות הכלולות בתגמול ההוני, והתאמות מקובלות, הכוללות התאמות בגין דיבידנדים, מניות הטבה, שינויים בהון (איחוד, פיצול וכיו"ב), הנפקת זכויות, שינוי מבני של החברה (כגון: פיצול, מיזוג וכיו"ב), זכות סרוב ראשון בהעברת ניירות ערך וכיו"ב. יובהר, כי במידה ויוקצו מניות מכל סוג שהוא, אזי ההבשלה של חלק מהותי בכל הקצאה של מניות כאמור יכול ותותנה בעמידה ביעדים ו/או תנאי סף, כפי שיקבע (ככל וייקבע) על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, לפי העניין.

ב. תקופת ההבשלה הכוללת של התגמול ההוני תיפרס על פני תקופה שלא תפחות משלוש שנים ממועד ההענקה. ניתן יהיה לקבוע כי התגמול ההוני יבשיל במנות במסגרת תקופת ההבשלה הכוללת האמורה, ובלבד שהמנה הראשונה תבשיל תוך תקופה של לפחות שנה ממועד ההענקה. הבשלתו של התגמול ההוני תהיה מותנית בהמשך העסקתו של נושא המשרה בחברה ו/או בחברה מקבוצת החברה במועד ההבשלה של כל מנה.

ג. תקרה לשווי ההטבה – השווי הכלכלי של התגמול ההוני שיוענק, ככל שיוענק, במועד ההענקה, בגין שנת הבשלה (על בסיס לינארי ולא על בסיס חשבונאי), לא יעלה על סך השווה ל-6 פעמים המשכורת החודשית (ברוטו) עבור כל נושא משרה.

ד. במקרה של הענקת כתב אופציה, מחיר המימוש לא יפחת מממוצע מחיר מניית החברה בבורסה של תל אביב ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור ההקצאה או מחיר המימוש המזערי הנדרש על פי הנחיות הבורסה, לפי הגבוה.

ה. מועד הפקיעה של האופציות יהא לא יאוחר מ-10 שנים ממועד ההקצאה.

- ו. מימוש לפי שווי ההטבה - ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לקבוע במסגרת הענקת ניירות הערך, כי מימושים ייעשה לפי שווי ההטבה הגלום בהן ("Cashless").
- ז. שווי מימוש - ועדת התגמול ודירקטוריון החברה שקלו את האפשרות לקביעת תקרה לשווי המימוש של רכיבים משתנים הוניים והחליטו שלא לקבוע תקרה כאמור במסגרת מדיניות התגמול, זאת בהתחשב במטרת התגמול ההוני.
- ח. שיעור דילול מקסימאלי - בתקופת המדיניות שיעור ההקצאה המקסימאלי לכלל נושאי המשרה בחברה לא יעלה על 10% מההון המונפק והנפרע של החברה, לפני ההקצאה, כפי שיהיה קיים בסמוך לאישור כל הקצאה והקצאה.
- ט. שינוי תפקיד בחברה לתפקיד אחר בחברה אשר נחשב אף הוא כתפקיד של נושא משרה בחברה, לא ייחשב כהפסקת כהונה בתפקיד בגינו הונפקו ניירות הערך לנושא המשרה (ככל שהונפקו).

4. תנאי פרישה

מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון של החברה יהיו זכאים לתקופת הודעה מוקדמת שאינה עולה על 4 חודשים ולפיצויים בהתאם להסכמי העסקתם ואילו נושאי משרה אחרים יהיו זכאים לתקופת הודעה מוקדמת שאינה עולה על 3 חודשים ולפיצויים בהתאם להסכמי העסקתם.

לחברה תהא אפשרות לתת מענק פרישה/הסתגלות לנושא משרה הפורש, בהתאם לתנאים המפורטים מטה וזאת מעבר לתגמול בגין תקופת ההודעה המוקדמת והכל בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לכך על פי דין. ככלל, מענק הפרישה/הסתגלות לא יוענק לנושא המשרה בותק של פחות מ-3 שנים בחברה. מענק זה לא יעלה על 4 חודשי עלות העסקה כוללת לנושא המשרה (רכיבים קבועים בלבד).

דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט בדבר מתן מענק פרישה/הסתגלות העולה על התקופה הקבועה בהסכם ההעסקה של נושא המשרה (אך כפופים למגבלה שצויינה בפסקה שלעיל) בהתחשב בהמצאת וועדת התגמול, תוך התייחסות לפרמטרים הבאים: תקופה ותנאי הכהונה וההעסקה, ביצועי החברה בתקופה האמורה ותרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה ונסיבות הפרישה (ללא פגיעה בחברה). למען הסר ספק וכמפורט לעיל, החלטה כאמור, ככל שתתקבל, תהא כפופה לקבלת כלל האישורים הנדרשים על פי דין.

5. יחס בין רכיבים משתנים וקבועים בחבילת התגמול⁸

רכיב התגמול המשתנה⁹ (מענק כספי והוני, ככל שקיים) לא יעלה על 60% מסך חבילת התגמול של נושא משרה בחברה בתפקיד יו"ר ומנכ"ל ולא יעלה על 50% מסך חבילת התגמול של נושא משרה בתפקיד סמנכ"ל.

6. השבת תגמול משתנה במקרה של טעות

ככל שישתבר כי סכום כלשהו או חלק ממנו ששולם לנושא משרה במסגרת תנאי כהונתו והעסקתו בחברה חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה

⁸ כלל המרכיבים המשתנים מתוך סך חבילת התגמול (מרכיבים משתנים וקבועים). סטייה של עד 10% מהיחס שצוין לא תהווה חריגה ממדיניות התגמול.

⁹ בסעיף זה רכיבים משתנים יכללו: תגמול משתנה לפי סעיף 2 למדיניות (מענק שנתי) וכן תגמול משתנה לפי סעיף 3 למדיניות (תגמול משתנה הוני).

(Restatement), תוך פרק זמן של 3 שנים ממועד תשלום הסכום הרלוונטי, ישיב נושא המשרה לחברה, או תשלם החברה לנושא המשרה, לפי העניין, את ההפרש בין הסכום שקיבל נושא המשרה לסכום שהיה זכאי לו עקב התיקון האמור (תוך שקלול הפרשים, ככל שקיימים, בתשלומים וחבויות מס החלים על נושא משרה ו/או ששולמו על ידיו). יובהר כי השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת מהשפעה מצטברת של שינוי מדיניות חשבונאית בעקבות שינוי בתקינה החשבונאית ו/או בכללי הדיווח לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובלבד שלא ייווצר מצב לפיו נושא המשרה יהיה זכאי לכפל מענק בגין אותם רווחים שיווצרו לחברה על פי דוחותיה הכספיים.

בנוסף, ככל ובמקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת מהשפעה מצטברת של שינוי מדיניות חשבונאית בעקבות שינוי בתקינה החשבונאית ו/או בכללי הדיווח לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים, יתברר כי הרווח לפני מס של החברה היה גדול מזה שדווח על בסיס הדוחות הכספיים האמורים ולפיכך נושא המשרה זכאי למענק גדול יותר מזה ששולם לו בפועל על בסיס אותם דוחות כספיים, זה לא ישולם לו באופן מיידי אלא רק על בסיס הדוחות הכספיים בהם היה אמור להשתקף אותו רווח לפני מס, אלמלא השינוי במדיניות החשבונאית.

7. היחס בין תנאי העסקתו של נושא המשרה לתנאי העסקתם של עובדי החברה

בעת אישור/קביעת תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה, ייבחן היחס בין תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה לתנאי העסקה של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי קבלן) ובפרט היחס לשכר הממוצע והחציוני של העובדים כאמור והגורם המאשר את תנאי הכהונה של נושאי המשרה יחוה דעתו על השפעת יחסים אלו על יחסי העבודה בחברה, סבירותו של שכר נושאי המשרה בחברה לאור סוג החברה, גודלה ותמהיל מצבת העובדים שלה.

8. גמול דירקטורים

חברי דירקטוריון (ובניהם יו"ר הדירקטוריון שאינו יו"ר דירקטוריון פעיל) עשויים להיות זכאים, בכפוף להוראות הדין, בגין כהונתם כדירקטורים בחברה, לתגמול קבוע בלבד בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס 2000 (להלן: "תקנות הגמול") שלא יעלה על גמול שנתי וגמול השתתפות מירביים על פי תקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנות הגמול (כפי שיהיה מעת לעת) וכן להחזר הוצאות.

כמו כן, החברה תוכל להתקשר עם דירקטור בהסכם לקבלת שירותים נוספים, כגון ייעוץ מקצועי, בתנאים שיקבעו בין הצדדים ובכפוף להוראות הדין.

9. פטור, שיפוי וביטוח

נושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים) עשויים להיות זכאים, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות התגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה ולהוראות כל דין ותקנון החברה, ל:
א. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בגבולות אחריות של עד 15 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות, ובלבד שההתקשרות בפוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. מבלי לגרוע

מהאמור, במקרים הרלבנטיים, תהיה החברה רשאית להתקשר בפוליסות ביטוח כאמור מסוג "Run Off" וכן בפוליסות כאמור לביטוח אחריות בגין פרסום תשקיף.
ב. להסדרי שיפוי ופטור בגין אחריותם כנושאי משרה על פי הנהוג בחברה.

פרק 9 - דוחות כספיים

לכבוד
הדירקטוריון של
סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

תאריך: 1 בפברואר 2021

הנדון: מכתב הסכמה בקשר עם תשקיף להנפקה להשלמה ותשקיף מדף של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן – החברה) המיועד להתפרסם על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר עם התשקיף שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 בינואר 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 בינואר 2021 על המידע הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולתקופה שמיום 26 ביוני 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בינואר 2021 על המידע הכספי התמציתי המאוחד פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בינואר 2021 על המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
5. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בינואר 2021 על המידע הכספי התמציתי המאוחד פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 בדצמבר 2019

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה חשבון המבקר
4-5	דוחות על המצב הכספי מאוחדים פרופורמה
6	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה
7-9	דוחות על השינויים בהון (בגרעון בהון) מאוחדים פרופורמה
10	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים פרופורמה
11	נספח לדוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים פרופורמה
12-63	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי פרופורמה המצורפים של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן - "החברה"), לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים אחוז לא מהותי מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות סכום לא מהותי מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-2,914 אלפי ש"ח וכ-5,562 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,133 אלפי ש"ח וכ-3 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי פרופורמה של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף החברה המיועד להתפרסם על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
26 בינואר, 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
2,122	1,743	4	נכסים שוטפים
1,475	936	19ג	מזומנים ושווי מזומנים
295	908	5	פיקדונות משועבדים
1,340	5,430	6	לקוחות
5,232	9,017		חייבים ויתרות חובה
93	117		נכסים לא שוטפים
5,562	2,914	7	פיקדונות לזמן ארוך
425	424	8	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,340	9,318	9ב	רכוש קבוע
12,339	24,504	9א	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
6,400	11,924	10	מערכות לייצור חשמל מחוברות
-	5,121	19א(10)	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
4,996	12,535	11	חייבים בגין פרויקט בביצוע
878	2,868	17ה	נכסי זכות שימוש
-	1,321	27	מסים נדחים
35,033	71,046		הלוואה לחברה מוחזקת
40,265	80,063		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

יאיר אייזן סמנכ"ל כספים	אלון שגב מנכ"ל	פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון	26 בינואר 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	------------------------------------	---

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
327	-		התחייבויות שוטפות
450	51	14	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,080	1,665	12	חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
3,389	4,020	13א	ספקים ונותני שירותים
561	796	11	זכאים ויתרות זכות
5,807	6,532		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
<hr/>			
6,642	61,905	14	התחייבויות לזמן ארוך
-	942	19א(14)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
60	261		הלוואה מאחר
878	3,350	17ה	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
4,515	10,701	11	מסים נדחים
11,587	-	27ג(4)	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
575	584	13ב	הלוואה לזמן ארוך מחברה אחות
24,257	77,743		זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
<hr/>			
(*) -	(*) -	20	הון (גרעון בהון)
33,250	25,540		הון מניות
(23,049)	(30,272)		קרנות הון
10,201	(4,732)		עודפים (יתרת הפסדים)
-	520		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
10,201	(4,212)		זכויות שאינן מקנות שליטה
<hr/>			סך הכל הון (גרעון בהון)
40,265	80,063		סך הכל התחייבויות והון

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

לשנה שהסתיימה ביום			באור	
31 בדצמבר				
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח				
3,098	7,315	14,051	21	הכנסות
2,968	8,525	9,036	22	עלות ההכנסות
130	(1,210)	5,015		רווח (הפסד) גולמי
1,097	1,473	633		הוצאות פיתוח פרויקטים
3,834	5,771	7,093	23	הוצאות הנהלה וכלליות
7	18	17		הוצאות אחרות
(4,808)	(8,472)	(2,728)		הפסד לפני מיסים ומימון
905	745	3,783	25	הוצאות מימון
248	-	937	24	הכנסות מימון
(5,465)	(9,217)	(5,574)		הפסד לאחר מימון, נטו
-	(3)	(2,126)		חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
(5,465)	(9,220)	(7,700)		המטופלות בשיטת השווי המאזני
(1,146)	200	368	17	הפסד לפני מיסים על הכנסה
(6,611)	(9,020)	(7,332)		הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
				הפסד לשנה
				רווח כולל אחר
				<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח</u>
				<u>או הפסד:</u>
-	-	3,618		רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור
				חשמל מחוברות
(28)	18	(155)		רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות
				להטבה מוגדרת
				<u>סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש</u>
				<u>לרווח או הפסד:</u>
-	(23)	(521)		הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
				חוץ
(28)	(5)	2,942		סך רווח כולל אחר לשנה
(6,639)	(9,025)	(4,390)		הפסד כולל לשנה נטו ממש
				הפסד לשנה מיוחס ל:
(6,611)	(9,020)	(7,322)		בעלים של החברה
-	-	(10)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,611)	(9,020)	(7,332)		
				הפסד כולל לשנה מיוחס ל:
(6,639)	(9,025)	(4,736)		בעלים של החברה
-	-	346		זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,639)	(9,025)	(4,390)		
			26	הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה
				האם (בש"ח):
(66,110)	(90,200)	(73,220)		הפסד בסיסי למניה
(66,110)	(90,200)	(73,220)		הפסד מדולל למניה
				סכום של הון המניות ששימש בחישוב
				ההפסד:
100	100	100		בסיסי למניה
100	100	100		מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

סך ההון (גרעון בהון)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון (גרעון בהון) מיוחס לבעלים	עודפים (יתרת הפסדים)	קרן הערכה מחדש	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	הון המניות	ביאור
אלפי ש"ח									
10,201	-	10,201	(23,049)	-	(23)	39	33,234	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(7,332)	(10)	(7,322)	(7,322)	-	-	-	-	-	הפסד נקי
(10,197)	-	(10,197)	-	-	-	-	(10,197)	-	18(ט3) העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני הפסד כולל אחר לשנה
2,942	356	2,586	-	3,262	(521)	(155)	-	-	הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים
-	-	-	99	(99)	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מצירוף עסקים
174	174	-	-	-	-	-	-	-	
<u>(4,212)</u>	<u>520</u>	<u>(4,732)</u>	<u>(30,272)</u>	<u>3,163</u>	<u>(544)</u>	<u>(116)</u>	<u>23,037</u>	<u>- (*)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

סך ההון (גרעון בהון)	סך הכל הון (גרעון בהון) מיוחס לבעלים	עודפים (יתרת הפסדים)	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	הון המניות	ביאור
10,289	10,289	(14,029)	-	21	24,297	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(9,020)	(9,020)	(9,020)	-	-	-	-	הפסד נקי
8,937	8,937	-	-	-	8,937	-	העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני
(5)	(5)	-	(23)	18	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
<u>10,201</u>	<u>10,201</u>	<u>(23,049)</u>	<u>(23)</u>	<u>39</u>	<u>33,234</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

סך ההון (גרעון בהון)	סך הכל הון (גרעון בהון) מיוחס לבעלים	עודפים (יתרת הפסדים)	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	הון המניות	ביאור
אלפי ש"ח						
12,155	12,155	(2,605)	49	14,711	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(6,611)	(6,611)	(6,611)	-	-	-	הפסד נקי
9,586	9,586	-	-	9,586	-	העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני
(28)	(28)	-	(28)	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
(4,813)	(4,813)	(4,813)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
<u>10,289</u>	<u>10,289</u>	<u>(14,029)</u>	<u>21</u>	<u>24,297</u>	<u>- (*)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
(6,611)	(9,020)	(7,332)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
(737)	(4,813)	(9,083)	הפסד השנה
(7,348)	(13,833)	(16,415)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(113)	(38)	(137)	<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</u>
75	89	12	<u>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה</u>
-	-	(1,136)	רכישת רכוש קבוע
(3,769)	(6,140)	(13,019)	תמורה שהתקבלה ממימוש רכוש קבוע
3,156	525	-	מתן הלוואות לחברה מוחזקת
-	(3,064)	-	השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
1,939	218	539	פירעון הלוואה שנתנה לבעל עניין
-	(93)	(24)	השקעה בחברה מוחזקת
1,288	(8,503)	(13,765)	ירידה בפיקדונות משועבדים
(4,813)	-	-	עליה בפיקדונות לזמן ארוך
1,492	(1,822)	(327)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
-	6,969	59,927	<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
-	(323)	(1,865)	דיבידנד ששולם
-	11,587	(11,587)	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
9,586	8,937	(10,197)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	(882)	-	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
-	-	942	קבלת (פירעון) הלוואה לזמן ארוך מחברה אחות
(125)	(117)	(7,092)	העברת נכסים (התחייבויות) נטו במסגרת שינוי מבני
6,140	24,349	29,801	קבלת (פירעון) הלוואה מצדדים קשורים
80	2,013	(379)	קבלת (פירעון) הלוואה מאחר
29	109	2,122	פירעון הלוואות לזמן ארוך
109	2,122	1,743	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
			עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
			<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
			<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
434	1,004	1,619	פחת
7	18	18	הפסד הון בגין מימוש רכוש קבוע
1,146	(200)	(368)	הוצאות (הכנסות) מיסים
1,074	1,128	389	הפסד מירידת ערך של מערכות חשמל בהקמה וייזום
656	745	2,846	הוצאות מימון נטו
-	3	2,126	חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
3,317	2,698	6,630	
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
(435)	702	(613)	ירידה (עליה) בלקוחות
377	(181)	(2,904)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(2,324)	(2,001)	(101)	ירידה בספקים ובנותני שירותים
813	436	741	עליה בזכאים ויתרות זכות
(1,029)	(5,371)	(5,524)	עליה בנכס חוזה בגין הסדר זיכיון
-	-	(5,121)	עליה בחייבים בגין פרויקט בביצוע
(2,598)	(6,415)	(13,522)	
			<u>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:</u>
(627)	(761)	(2,191)	ריבית ששולמה
(829)	(335)	-	מיסים ששולמו
(1,456)	(1,096)	(2,191)	
			<u>סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)</u>
(737)	(4,813)	(9,083)	
			(ב) פעולות מהותיות שלא במזומן
1,027	-	686	אשראי ספקים בגין מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
-	5,398	7,045	גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים
-	-	1,186	דמי הקמת הלוואה שנזקפו לקרן ההלוואה
-	2,524	-	זכאים בגין רכישת השקעה בחברה כלולה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה ביום 26 ביוני 2019, כחברה פרטית בערבונו מוגבל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 26 בספטמבר 2020 שונה שם החברה מדי אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ, לשמה הנוכחי. מאז הקמתה לא היתה לחברה כל פעילות ובכוונתה להנפיק מניות, אשר תוצענה לציבור בישראל ותישמנה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות של בעלי השליטה, קיימת כוונה להעביר לבעלות החברה פעילות מחברה אחות והחזקה בישויות העוסקות בתחומי הייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת. החברה הינה תושבת ישראל וכתובת משרדה הרשום הינה רחוב אלי הורוביץ 27 רחובות.

ב. העברת פעילות מבעלי שליטה ודוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות בעלי השליטה, תועבר לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ללא תמורה בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה, מרבית הפעילות של חברת סולאיר בע"מ (להלן: "סולאיר") וכן מרבית הבעלות והשליטה בישויות המוחזקות על ידי סולאיר, (החברה והישויות אשר יועברו אליה במסגרת הרה ארגון יקראו להלן: "הקבוצה").

ביצוע הסכם הרה ארגון כפוף לקיומם של כל התנאים המתלים כמפורט בהסכם לרבות:

- א. קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לצורך פרסום תסקיף הנפקה לציבור על ידי החברה לפיו החברה תגייס בפועל הון ו/או חוב אשר ניירות הערך על פיו תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והחברה תהפוך לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וכן עמידתה בתנאי תקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לעניין רישום מניותיה לראשונה למסחר.
- ב. קבלת הסכמות של צדדים שלישיים לביצוע הרה ארגון (בעיקר תאגידים בנקאים).

לתיאור הפעילות המועברת לחברה ראה באור 18 להלן, ולפירוט הישויות המוחזקות שהועברו לבעלות החברה ראה באור 7 להלן.

תמורה ההנפקה תשמש את החברה למימון והרחבת פעילותה העסקית השוטפת, על פי החלטת דירקטוריון החברה ובשים לב לאסטרטגיה העסקית של החברה, כפי שאלו יהיו מעת לעת.

מאחר והפעילות המועברת נרכשת מבעלי השליטה בחברה, רכישת הפעילות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את רכישת הפעילות המועברת לפי שיטת As Pooling בהתאם לשיטה זו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ערוכים באופן המשקף את רכישת הפעילות המועברת מבעלי השליטה, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2017) או במועד בו נרכשה הפעילות המועברת, לפי המאוחר.

ג. הגדרות

	- סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.		החברה
	- סולאיר ישראל בע"מ.		סולאיר
	- חברת החשמל לישראל בע"מ.		חברת החשמל
	- כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 24 בדבר צדדים קשורים.		צדדים קשורים
	- הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.		רשות החשמל
	- יחידות קילואט/מגה-וואט המשמשות למדידת גודל המערכות.		KWP/MWP
	- חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין חברות בנות או בעקיפין עם דוחות החברה.		חברות מאוחדות/חברות בנות
	- מדד המחירים לצרכן בישראל שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.		מדד

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

א. בסיס המדידה והדיווח של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, דוחות כספיים אלו ערוכים גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

הדוחות המאוחדים פרפורמה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בינואר 2021.

בהקשר להצגת דוחות כספיים אלה, יצוין כדלקמן:

1. עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

2. דוחות כספיים אלה נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- שערוך נכסי יעודה לפיצויים
- נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
- רכוש קבוע הנמדד לפי שווי הוגן
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים
- הפרשות
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

3. עריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל - IFRS, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה. בבאור 3 ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

4. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות הקבלניות, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקבלניות, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ב. תרגום יתרות ועסקאות במטבע חוץ:**1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן: "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה.

2. עסקאות ויתרות

עסקאות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן - מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקאות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקאות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום השנה, נזקפים לרווח או הפסד, למעט כאשר הם נזקפים לרווח כולל אחר.

רווחים והפסדים הנובעים משינוי בשערי חליפין הקשורים לאשראי ולמזומנים ושווי מזומנים מוצגים בדוח רווח או הפסד במסגרת "הכנסות (הוצאות) מימון". כל שאר הרווחים וההפסדים עקב שינוי בשערי החליפין מוצגים בדוח על הרווח הכולל במסגרת "הוצאות (הכנסות) מימון נטו".

3. תרגום דוחות כספיים של חברות הקבוצה

התוצאות והמצב הכספי של פעילות חוץ שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע ההצגה, מתורגמים למטבע ההצגה כדלקמן:

(א) הנכסים וההתחייבויות של פעילות החוץ מתורגמים לפי שערי חליפין למועד הדוח על המצב הכספי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. תרגום יתרות ועסקאות במטבע חוץ (המשך):

ב) ההכנסות וההוצאות של פעילות החוץ מתורגמים לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופה (אלא אם ממוצע זה אינו קירוב סביר של השפעה המצטברת של שערי החליפין במועדי העסקות. במקרה זה מתורגמות ההכנסות וההוצאות לפי שער החליפין במועדי העסקות).

ג) הפרשי השער הנוצרים בגין תרגום הדוחות הכספיים של פעילויות חוץ מוכרים במסגרת רווח כולל אחר ומוצגים בהון במסגרת קרן תרגום של פעילויות חוץ.

בעת איחוד הדוחות הכספיים, נזקפים לרווח כולל אחר הפרשי שער הנובעים מתרגום ההשקעה נטו בפעילויות חוץ ומהלוואות. כאשר פעילות חוץ ממומשת במלואה, הפרשי השער שנוקפו לרווח כולל אחר מוכרים ברווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד הנובעים מהמימוש.

בנוסף, בעת שינויים בשיעור ההחזקה של החברה בחברה בת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השליטה בחברה הבת, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

כאשר הקבוצה מממשת חלק מהשקעה שהינה חברה כלולה או עסקה משותפת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער מסווג מחדש לרווח והפסד.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

מוניטין ותיאומי שווי ההוגן, הנובעים מרכישת פעילויות חוץ, מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילויות החוץ ומתורגמים לפי שערי החליפין למועד הדוח על המצב הכספי. הפרשי שער בגין התרגום כאמור נזקפים לרווח כולל אחר.

כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של החברה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים:

חברות בנות וצירופי עסקים

חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הקבוצה שולטת בישות כאשר לקבוצה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה ישות. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי הקבוצה. ועד למועד אובדן השליטה.

המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

הטיפול החשבונאי של הקבוצה בצירופי עסקים מתבצע תוך שימוש בשיטת הרכישה. התמורה שמועברת בגין רכישת חברה בת (להלן - החברה הנרכשת), מחושבת כסיכום של ערכי השווי ההוגן של הנכסים שמועברים על ידי הקבוצה, ההתחייבויות שמתהוות לקבוצה מול הבעלים הקודמים של החברה הנרכשת והזכויות ההוניות שמונפקות על ידי הקבוצה. התמורה שמועברת כוללת את השווי ההוגן של כל נכס או התחייבות, שנובעים כתוצאה מהסדר תמורה מותנית. עלויות הקשורות לרכישה מוכרות ברווח או הפסד עם התהוותן. נכסים מזהים שנרכשים וכן התחייבויות והתחייבויות תלויות שנוטלת הקבוצה על עצמה במסגרת צירוף עסקים למעט חריגים מסוימים המפורטים בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" נמדדים לראשונה בשווי ההוגן במועד הרכישה. במסגרת כל עסקת צירוף עסקים, קובעת הקבוצה באם להכיר בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת שהן זכויות בעלות בהווה ומזכות את מחזיקיהן בחלק יחסי מהנכסים נטו של הישות בעת פירוק לפי שוויין ההוגן או לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי של החברה הנרכשת. קביעה זו נעשית לגבי כל עסקה ועסקה בנפרד. כל הרכיבים האחרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשוויים ההוגן למועד הרכישה אלא אם כן בסיס מדידה אחר נדרש על פי תקני IFRS. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות הנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד, ואילו תמורה מותנית המסווגת כמכשיר הוני ואינה נמדדת מחדש.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

עודף הסכום הכולל של התמורה המועברת, סכום זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת, והשווי ההוגן ליום הרכישה של זכויות קודמות כלשהן בהון החברה הנרכשת, מעל לסכום נטו, למועד הרכישה, של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו, שנמדדים כולם כאמור לעיל, מוכר כמוניטין.

יתרות ועסקאות תוך קבוצתיות, כולל הכנסות, הוצאות ודיבידנדים בגין עסקות בין חברות הקבוצה בוטלו. רווחים והפסדים, הנובעים מעסקות תוך קבוצתיות, ואשר הוכרו בנכסים (כגון רכוש קבוע) בוטלו אף הם. הפסדים תוך קבוצתיים כאמור עשויים להצביע על ירידת ערך נכסים אשר נבחנו ומטופלת כמפורט בביאור 2(י"א) להלן.

ד. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות בה יש לחברה/לקבוצה השפעה מהותית, אך לא שליטה, המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה. עסקה משותפת הינה הסדר משותף בו לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעה בחברה כלולה ובעסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

שיטת השווי המאזני

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסי משתנה כך הקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת לאחר תיאומים הנדרשים על מנת להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, החל מהמועד שבו מושגת השפעה מהותית או שליטה משותפת בהן על ידי הקבוצה ועד למועד אובדן ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

חלק הקבוצה ברווח או הפסד של חברות כלולות ועסקאות משותפות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח או הפסד וחלקה בתנועות ברווח כולל אחר לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח כולל אחר, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה. כאשר חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה אחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחייבות משפטיות או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה או העסקה המשותפת מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

רווחים או הפסדים שנבעו מעסקות בין הקבוצה לבין החברות הכלולות והעסקאות המשותפות מוכרים בדוחות הקבוצה רק בגובה חלקם בחברה הכלולה או העסקה המשותפת של המשקיעים הלא קשורים לקבוצה. חלקה של הקבוצה ברווחים או בהפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקות אלה מבוטל. עם זאת, הפסדים כאמור מעסקות בין החברה/הקבוצה לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת, עשויים להצביע על ירידת ערך נכסים אשר נבחנו ומטופלת כמפורט בביאור 2(י"א) להלן.

ה. דיווח מגזרי

מגזרי פעילות מדווחים לפי אותו בסיס המשמש לצורכי דיווח פנימיים המוגש למקבל החלטות התפעוליות הראשי בקבוצה, אשר אחראי על הקצאת משאבים למגזרי הפעילות של הקבוצה והערכת הביצועים שלהם.

ו. מזומנים ושווי מזומנים

המזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, השקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ז. רכוש קבוע ומערכות לייצור חשמל מחוברות****(1) הכרה ומדידה**

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת.

עד ליום 31 בדצמבר 2018 כל פריטי רכוש קבוע, לרבות מערכות לייצור חשמל, נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

החל מיום 1 בינואר 2019 (להלן: "יום המעבר") שינתה החברה את מדיניותה החשבונאית לגבי קבוצת המערכות לייצור חשמל מחוברות (להלן: "המערכות"), אשר עד ליום המעבר הוצגו המערכות בעלותם ההיסטורית בניכוי פחת שנצבר, והפסדים מצטברים מירידת ערך, כך שהחל מיום המעבר מערכות אלו מוצגות לפי מודל הערכה מחדש ונכללות לפי שוויין ההוגן, המבוסס על הערכות שווי, שמתבצעות באמצעות מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, בניכוי פחת שנצבר ממועד ההערכה מחדש. הערכות שווי מבוצעות במועד החיבור של כל מערכת לחברת החשמל ובתקופות העוקבות אחת ל-3 שנים באופן סדיר, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתקופות העוקבות. פחת שנצבר כלשהו במועד ההערכה מחדש מבוטל מול הערך בספרים ברוטו של הנכס, והסכום נטו מוצג מחדש לפי הסכום המשוער של הנכס.

עליה בערך בספרים של המערכות כתוצאה מהערכה מחדש נזקפת לרווח כולל אחר ומוצגת בקרן הערכה מחדש במסגרת ההון, בניכוי השפעת המס. בכל תקופה, סכום בגובה ההפרש בין הפחת שנוקף לדוח רווח והפסד בהתבסס על הערך בספרים המשוער של המערכות לפחת המבוסס על העלות המקורית של המערכות, מועבר ישירות מקרן הערכה מחדש ליתרת העודפים. יתרת קרן הערכה מחדש המיוחסת למערכת שנגרעה מועברת ישירות לעודפים במועד גריעתה של המערכת.

ירידה בערך של מערכת כתוצאה מהערכה מחדש המקזזת עליה קודמת בערך בספרים של המערכת נזקפת לרווח כולל אחר כנגד קרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה של הקרן בגין אותה מערכת. ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לדוח רווח והפסד.

עליה בערך של מערכת כתוצאה מהערכה מחדש מוכרת בדוח רווח והפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה שהוכרה קודם לכן בדוח רווח והפסד. עליית ערך נוספת, אם ישנה, נזקפת לקרן הערכה מחדש.

שאר פריטי הרכוש הקבוע מוצגים בעלות ההיסטורית בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות שהינן בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותן ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע.

עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. רכוש קבוע ומערכות לייצור חשמל מחוברות (המשך):

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכונה ההנהלה. פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחכירות מימוניות, לרבות קרקעות, מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים.

אומדן אורך שיעורי ההפחתה לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

%	
15-33	מחשבים וציוד היקפי
15	תוכנות מחשב
10	ציוד מקצועי
6-15	ריהוט וציוד משרדי
	מערכות לייצור חשמל באמצעות
4	אנרגיית שמש
15	רכבים
ראה להלן	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת חוזה השכירות או אורך החיים המשוער של השיפורים, לפי הקצר מביניהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע ראה סעיף י"א להלן.

ח. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

ט. מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום

הקבוצה זוקפת לדוח רווח והפסד את כל עלויות הייזום בגין פרויקטים שהיא מפתחת עד לשלב בו הוכחה לדעת ההנהלה ההיתכנות להקמת הפרויקט. משלב בו הפרויקט בעל היתכנות, עלויות הפיתוח וההקמה מהוונות לעלות הפרויקט. ככלל, פרויקט נחשב כבעל היתכנות בשלב בו הקבוצה צופה שיופקו ממנו הטבות כלכליות עתידיות. עלות מערכות לייצור חשמל שהוקמו באופן עצמאי כוללות בנוסף לעלויות פיתוח וייזום כדלעיל גם את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, קבלני משנה ועלויות אשראי וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב באופן שיוכל לפעול באופן שהתכונה ההנהלה. כאשר לפרטים נוספים לגבי הטיפול במערכות לייצור חשמל – ראה סעיף ז לעיל.

י. הסדרי זיכיון למתן שירותים - IFRIC 12

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם גוף ציבורי ("המעניק") מתקשר בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי (המפעיל) שבו המפעיל מתחייב להקמה ותפעול של נכסי תשתית בתמורה לתשלומים קבועים ומשתנים.

המערכות לייצור חשמל יטופלו כהסדר זיכיון למתן שירותים כאשר המעניק שולט ומסדיר את הסדרי הרישיון באופנים המפורטים להלן:

- המעניק שולט בשירותים אותם חייב המפעיל לספק לו באמצעות התשתית
- המעניק קובע למי המפעיל חייב לספק את שירותי ייצור החשמל
- המעניק שולט - באמצעות בעלות, בזכות שייר משמעותית כלשהי בתשתית בסיום תקופת ההסדר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הסדרי זיכיון למתן שירותים- IFRIC 12 (המשך):

מדיניות חשבונאית מיושמת החל מיום 1 בינואר 2018 בגין המערכות כאמור לעיל הינה כדלקמן-

סך התמורה הצפויה להתקבל על פני תקופת הרישיון, מוקצית לשירותי ההקמה ולשירותי התפעול על סמך ערכי השווי ההוגן היחסיים של שירותים אלה.

- שווי שירותי ההקמה נקבע על פי עלויות ההקמה ובתוספת מרווח ההקמה המקובל בהתאם להערכת החברה
- שווי שירותי התפעול נקבע על פי עלויות התפעול בתוספת מרווח מקובל בהתאם להערכת החברה.

זכות הקבוצה לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה מהווה נכס חוזה עד לתום תקופת ההקמה, כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה איננה מותנית (אלא בחלוף הזמן), נכס החוזה מסווג לחייבים (נכס פיננסי) בהתאם לערכו בספרים של נכס החוזה. כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן (כגון התפעול השוטף של התשתית), נכס החוזה אינו מסווג מחדש עד אשר הזכות לקבלת תמורה הינה בלתי מותנית, כאשר בפרויקטים מסוימים המשמעות היא סיווג כנכס חוזה עד למועד קבלת התמורה בפועל.

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופת שקדמו ליום 1 בינואר 2018 בגין המערכות כאמור לעיל הינו כדלקמן-

הקבוצה הכירה בנכס פיננסי ממועד תחילת ההקמה של המערכות כאשר יש לה זכות בלתי מותנית לקבל מזומן או נכס פיננסי אחר עבור שירותי ההקמה או השדרוג. הנכס הפיננסי משקף את התשלומים הבלתי מותנים שעתידיים להתקבל מהגוף הממשלתי ונושא ריבית סיכון מתאימה שנקבעת בהתאם לסיכון של המזמין.

נכסים פיננסיים כאמור נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן ובתקופות עוקבות בעלות מופחתת.

לעניין עיתוי ההכרה בהכנסה ממתן שירותים, ראה סעיף ט"ו (ג1) להלן.

יא. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (לרבות מערכות לייצור חשמל) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-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 הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

יב. מכשירים פיננסיים**1. נכסים פיננסיים**

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין נכסים פיננסיים הינה כדלקמן:

נכסים פיננסיים בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

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

הלוואות וחייבים

השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינן נסחרות בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך):

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין נכסים פיננסיים הינה כדלקמן:

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

הקבוצה מסווגת ומוודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של הקבוצה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עיסקה ישירות.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017:

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות שאינן מכשירים פיננסיים נגזרים, מוצגות על פי תנאיהן תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018:

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

3. קיוזו מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית (מיידידת ושאינה מותנית בהתקיימות אירוע עתידלי) לקוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

4. גרעת מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב.מכשירים פיננסיים (המשך)

ב) התחייבויות פיננסיות

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

שינוי תנאים מהותי של מכשיר חוב

החלפה של מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, מטופלת כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של ההתחייבות הפיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן.

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017:

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח דוח על המצב הכספי האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת או של קבוצת נכסים הפיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. ירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד 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 הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר, 2018:

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
 - ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.
- הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה. לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי הקבוצה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

יג. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה 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 הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לקבוצה, כגון בחוזה ביטוח, החוזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החוזר ההוצאה.

אחריות

הפרשה לאחריות מוכרת כאשר המוצרים או השירותים, בגינם ניתנה האחריות, נמכרים. ההפרשה מבוססת על נתונים היסטוריים ועל שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות שלהן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הפרשות (המשך)

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יד. מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מיסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר או להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס ברווח כולל אחר או בהון.

1. מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות. לצורך חישוב הפחת למערכות המחברות, רואה החברה בעצמה חברה תעשייתית ומכירה בפחת משמרות. בהתאם לחוק, ציוד המופעל שתי משמרות יותר בינכוי של 30%, ואילו ציוד המופעל משמרת אחת יותר בניכוי פחת של 20% בהתאם לאמור לעיל, החברה תובעת פחת של 20% למערכותיה המחוברות. יצוין, שהחברה תובעת פחת מואץ לפי התקנות מכח חוק התיאומים. נכון למועד הגשת הדוח, תוקף התקנות טרם הוארך, בעוד שעל פי ניסיון העבר הוא מוארך באופן רטרואקטיבי. במידה ולא יוארך, החברה תפעל לתיקון המתבקש.

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט:

- ההכרה לראשונה במוניטין
- הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך הפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה

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 הדוח על המצב הכספי.

בכל תאריך דוח על המצב הכספי נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצורכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי, מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מיסים על ההכנסה.

מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולא אותה רשות מס.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה

הטיפול החשבונאי החל מיום 1 בינואר 2018 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

ביום 1 בינואר 2018, נכנס לתוקף תקן דיווח כספי בינלאומי 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (IFRS 15)

1. הכנסות מחוזים עם לקוחות:

א. מדידת ההכנסות:

הכנסות הקבוצה נמדדות לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים, כגון מיסי מכירה מסוימים. ההכנסות מוצגות נטו ממע"מ, ולאחר ביטול הכנסות בין חברות הקבוצה.

אם התמורה שהובטחה ללקוח כוללת סכום משתנה (למשל, כתוצאה מהנחות או מזכות החזרה), הקבוצה אומדת את סכום התמורה לו היא תהיה זכאית בתמורה להעברת הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח במסגרת העסקה, וכוללת במחיר העסקה את כל הסכום של התמורה המשתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר

מכך. בסוף כל תקופת דיווח, הקבוצה מעדכנת את מחיר העסקה שנאמד על מנת לייצג באופן נאות את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח והשינויים בנסיבות במהלך תקופת הדיווח.

כמו כן, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף, אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הקבוצה לבין הלקוח מספק ללקוח או לקבוצה הטבה מימון משמעותית בקשר להעברת הסחורות או השירותים ללקוח (כלומר, כאשר החוזה כולל רכיב מימון משמעותי).

ב. מועד ההכרה בהכנסות:

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו במסגרת החוזה עם הלקוח. עבור כל מחויבות ביצוע, הקבוצה קובעת, במועד ההתקשרות בחוזה, אם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן. מחויבות ביצוע מקוימת לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים

- הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה.
 - ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו
 - ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.
- ככל שמחויבות ביצוע אינה מקוימת לאורך זמן, היא מקוימת בנקודת זמן.

ג. מקורות ההכנסה של החברה:

1) הכנסות משירותי ייזום

ההכנסות ממתן שירותי ייזום מוכרות בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, ההכנסות מוכרות בהתאם לשיעור השלמה של העסקה הספציפית, המוערך על בסיס שיעור השירותים שבוצעו מתוך כלל השירותים האמורים להתבצע.

2) הכנסות משירותי תחזוקה

ההכנסות ממתן שירותי תחזוקה מוכרות בקו ישר על פני תקופת הדיווח בה סופקו השירותים.

3) הכנסות ממכירת חשמל

הכנסות ממכירת חשמל מוכרות עם הספקת החשמל על פני תקופת ההפקה.

4) הכנסות מעבודות לפי חוזה הקמה והסדרי זיכיון

החל מיום 1 בינואר 2018, מכירה החברה בהכנסה מחוזי הקמה לאורך זמן בהתאם לשיעור השלמה שמבוסס על שיעור גמר הנדסי.

ד. נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות:

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה ביצע את מחויבויותיו, הקבוצה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה עם לקוח או כהתחייבות בגין חוזה עם לקוח, בהתאם ליחסים בין הביצועים של הקבוצה לבין התשלום של הלקוח. נכס בגין חוזה עם לקוח הוא זכות הקבוצה לתמורה עבור סחורות או שירותים הקבוצה העבירה ללקוח. התחייבות בגין חוזה עם לקוח היא מחויבות של החברה/הקבוצה להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם הקבוצה קיבלה תמורה או סכום של תמורה שחל מועד פירעונה מהלקוח. הקבוצה מציגה בנפרד את כל הזכויות הבלתי מותנות לקבלת תמורה במסגרת יתרת "לקוחות" בדוח על המצב הכספי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

כמו כן, מכירה הקבוצה בנכסים ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות, בגין הפריטים הבאים:

1) עלויות תוספתיות של השגת חוזה
 הקבוצה מכירה בעלויות התוספתיות של השגת חוזה כהוצאה בעת התהוותן אם תקופת ההפחתה של הנכס שהיה מוכר אילולא כן, היא שנה אחת או תקופה קצרה יותר.

2) זכות הקבוצה לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה מהווה נכס חוזה עד לתום תקופת ההקמה, כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה איננה מותנית (אלא בחלוף הזמן), נכס החוזה מסווג לחייבים (נכס פיננסי) בהתאם לערכו בספרים של נכס החוזה. כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן (כגון התפעול, השוטף של התשתית), נכס החוזה אינו מסווג מחדש עד אשר הזכות לקבלת תמורה הינה בלתי מותנית, כאשר בפרויקטים מסוימים המשמעות היא סיווג כנכס חוזה עד למועד קבלת התמורה בפועל.

2. הכנסות מריבית:
 הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי, על בסיס הערך בספרים של נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

הטיפול החשבונאי עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

הכנסות הקבוצה נמדדות לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין מכירות ושירותים שסופקו במהלך העסקים הרגיל. ההכנסות מוצגות נטו ממע"מ, החזרות זיכויים והנחות. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר סכום הסיכונים המשמעותיים וההנאות מהבעלות על הסחורה עוברים לקונה, ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן; צפוי שההטבות הכלכליות המיוחסות לעסקה יזרמו לקבוצה. סכום ההכנסה אינו נחשב כניתן למדידה באופן מהימן, עד שכל ההתניות המתייחסות לעסקה יושבו. להלן התייחסות פרטנית לכל אחד ממקורות ההכנסה של הקבוצה:

1) הכנסות משירותי ייזום
 הכנסות משירותי ייזום פרויקטים מוכרות עם ביצוע השירותים המתייחסים. במקרים של תמורה מותנית – ההכנסה מוכרת עם התקיימות התנאים המקנים לקבוצה את הזכאות לקבלת הסכומים.

2) הכנסות משירותי תחזוקה
 ההכנסות משירותי תחזוקה מוכרות בקו ישר על פני תקופת חוזה השירות המתייחס.

3) הכנסות ממכירת חשמל
 ההכנסות ממכירת חשמל מוכרות עם הספקת החשמל.

4) הכנסות מעבודות לפי חוזי הקמה
 חוזה הקמה הינו חוזה שנערך באופן ספציפי להקמת נכס. כאשר התוצאה של חוזה ההקמה ניתנת לאמידה באופן מהימן וצפוי כי החוזה יהיה רווחי, הקבוצה מכירה בהכנסות ובעלויות חוזה, הקשורות לחוזה ההקמה, כהכנסות והוצאות לפי שלב השלמה של הפעילות לפי החוזה בסוף תקופת הדיווח. אם צפוי כי סך עלויות החוזה יעלו על סך הכנסות החוזה, הקבוצה מכירה בהפסד החוזי כהוצאה מיידיה. במקרים בהם התוצאה של חוזה הקמה אינה ניתנת לאמידה באופן מהימן, הקבוצה מכירה בהכנסות רק עד גובה עלויות החוזה שהתהוו שצפוי כי יהיו ניתנות להשבה.

הקבוצה משתמשת ב"שיטת שיעור ההשלמה", כדי לקבוע את סכום ההכנסה ועלויות החוזה בהם יש להכיר בכל תקופה נתונה. שלב השלמה נקבע בהתאם לשיעור הגמר ההנדסי של החוזה.

5) הסדרי זיכיון
 הכנסות המיוחסות לשירותי הקמה או שדרוג במסגרת הסדרי זיכיון מוכרות בהתבסס על שיעור השלמה של העבודה שבוצעה באופן עקבי למדיניות החשבונאית שאימצה הקבוצה לגבי הכרה בהכנסה מחוזי הקמה. הכנסות ממתן שירותי תפעול או הכנסות ממתן שירותים אחרים, מוכרות בתקופה שבה מספקת הקבוצה את השירותים. כאשר הקבוצה מספקת יותר מסוג אחד של שירותים במסגרת הסדר זיכיון, התמורה שמתקבלת מוקצת באופן יחסי, בהתאם לשווי ההוגן של השירותים המסופקים, במידה וניתן לזהות סכומים אלו באופן נפרד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. חכירות

החל מיום 1 בינואר 2018 (להלן: "מועד היישום לראשונה") הקבוצה מיישמת ביישום מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן: "IFRS 16" או "התקן").

ההשפעה העיקרית של היישום המוקדם של התקן מתבטאת בביטול הדרישה הקיימת מחוכרים לסיווג החכירה כתפעולית (חוץ מאזנית) או כמימונית והצגת מודל אחיד לטיפול החשבונאי בכל החכירות בדומה לטיפול בחכירות מימוניות בהתאם לתקן החשבונאות הקודם שעסק בחכירות (להלן: "IAS 17" או "התקן הקודם"). בהתאם לכך, עד למועד יישום התקן הקבוצה סיווגה את החכירות בהן היא החוכרת כתפעוליות, מכיוון שהיא לא נשאה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכסים.

בהתאם לתקן, עבור הסכמים שבהם הקבוצה היא החוכרת, הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה במועד תחילת חוזה החכירה עבור כל החכירות בהן לקבוצה זכות לשלוט על השימוש בנכסים מזהים לתקופת זמן מוגדרת, למעט חריגים המנויים בתקן. בהתאם, הקבוצה מכירה בהוצאות פחת והפחתות בגין נכס זכות שימוש, בוחנת את הצורך ברישום ירידת ערך בגין נכס זכות שימוש בהתאם להוראות IAS 36 ומכירה בהוצאות מימון בגין התחייבות חכירה. לכן, החל ממועד היישום לראשונה, תשלומי השכירות, המתייחסים לנכסים מושכרים בחכירה תפעולית, אשר הוצגו בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוח על הרוח או הפסד, מוכרים כנכסים והוצאות הפחת בגין מוצגות כהוצאות פחת והפחתות.

החל ממועד היישום לראשונה, הקבוצה מיישמת את התקן ביישום רטרוספקטיבי מותאם, תוך התאמת יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. לגבי כל החכירות, הקבוצה בחרה ליישם את הוראות המעבר באופן בו במועד היישום לראשונה היא הכירה בהתחייבות לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים מהוונים לפי שיעור הריבית הנוספת שלה למועד זה המחושב בהתאם למח"מ ליתרת תקופת החכירה החל ממועד היישום לראשונה ובמקביל הכירה בנכס זכות שימוש בחכירה בסכום הזהה להתחייבות, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו אשר הוכרו כנכס או התחייבות לפני מועד היישום לראשונה. כתוצאה מכך, ליישום התקן לא הייתה השפעה על ההון של הקבוצה במועד היישום לראשונה. כמו כן, במסגרת היישום לראשונה של התקן בחרה הקבוצה ליישם בנוסף את ההקלות הבאות:

- (1) ליישם את ההקלה הפרקטית בדבר ההכרה והמדידה לגבי חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך.
- (2) לא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה ולטפל בכלל הרכיבים כרכיב חכירה יחיד.
- (3) לשמר את ההגדרה ו/או הערכה של קיומה של חכירה על פי הוראות התקינה הקודמת בנוגע לכלל ההסכמים הקיימים למועד היישום לראשונה.
- (4) לא לכלול עלויות ישירות ראשוניות במדידה של הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה.

הטבלה להלן מציגה את ההשפעות המצטברות של הסעיפים שהושפעו מהיישום לראשונה בדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2018:

בהתאם IFRS 16 - (מבוקר)	השינוי (מבוקר)	בהתאם IAS 17 - (מבוקר)	באלפי ש"ח
3,552	3,552	-	נכס זכות שימוש
3,552	3,552	-	התחייבויות בגין חכירה

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום ה- 1 בינואר 2018:

1. קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר הוא חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה אם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- (א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
 - (ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.
- עבור חוזה חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. חכירות (המשך)

2. **נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה**
 חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת החכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים, ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.
 מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר. לאחר החכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם מבניהם.
 הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

3. **תקופת החכירה**
 תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

4. **תשלומי חכירה משתנים**
 תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת לפי שיעור הריבית המקורית כנגד נכס זכות השימוש.
 תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

5. **הפחתת נכס זכות שימוש**
 לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב בהתאם לתקופת החכירה החוזית.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017:
 הסכמי חכירה שבהם קשורה הקבוצה כחוכרת ושכסגרתם חלק מהותי של הסיכונים והתשואות של הבעלות נשמרים בידי המחכיר מסווגים כחוזי חכירה תפעולית. תשלומים המבוצעים במסגרת חכירה תפעולית (בניכוי תמריצים כלשהם המתקבלים מהמחכיר) נזקפים לדוח רווח או הפסד על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.

יז. הטבות לעובדים**(1) הטבות לאחר סיום העסקה**

הקבוצה מפעילה מספר תוכניות פנסיה. התוכניות ממומנות באמצעות תשלומים, המועברים לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה המנוהלות בנאמנות. בהתאם לתנאיהן, תוכניות הפנסיה עונות להגדרת תוכנית הפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של הקבוצה, חייבת הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטר או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. התחייבות הקבוצה לתשלום פיצויי פרישה לגבי חלק מהעובדים מטופלת כתוכנית הפקדה מוגדרת ולגבי יתר העובדים כתוכנית הטבה מוגדרת.

(א) **תכנית להפקדה מוגדרת**
 תכנית להפקדה מוגדרת הינה תכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח או הפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הטבות לעובדים (המשך)

(ב) תכניות להטבה מוגדרת

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערכה הנוכחי. הקבוצה קובעת את הריבית על ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות האמורה בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.

ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעון דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

מדידה מחדש של המחויבות להטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, מדידות מחדש נזקפות מיידית לרווח כולל אחר, ואינן מסווגות מחדש לרווח או הפסד. עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת, מוצגות סעיף הוצאות מימון.

(2) הטבות עובד לזמן קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות בעת ההיעדרות בפועל.

במסגרת החוק, זכאי כל עובד לימי חופשה ודמי הבראה, כאשר שניהם מחושבים על בסיס שנתי. הזכאות מתבססת על משך תקופת העסקה. הקבוצה מכירה בהתחייבות והוצאה בגין דמי חופשה והבראה, בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד.

יח. רווח (הפסד) למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדוח. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות הכוללות כתבי אופציה למניות שהוענקו למשקיעים.

יט. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו ורווחים מהפרשי שער. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות, חייבים ונכסי חוזה המוצגים במסגרת סעיף נפרד). עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו). בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. ריביות ששולמו מוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**כ. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות****פרשנות של דיווח כספי בינלאומי IFRIC 23, עמדות מס לא וודאיות**

הפרשנות מבהירה כיצד ליישם את דרישות ההכרה והמדידה של IAS 12 כאשר קיימת אי וודאות לגבי עמדות מס. בהתאם לפרשנות, במסגרת קביעת הכנסה חייבת (הפסד) לצורך מס, בסיסי המס, הפסדים מועברים לצורך מס, זיכויי מס שלא נוצלו ושיעורי המס במקרה של אי וודאות, על הישות להעריך האם צפוי (probable) שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה על ידה. ככל שצפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה הישות תכיר בהשלכות המס על הדוחות הכספיים בהתאם לאותה עמדת מס. מאידך, כאשר לא צפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה, על ישות לשקף את אי הוודאות בספרים באמצעות שימוש באחת מהשיטות הבאות: הסכום הסביר ביותר (most likely outcome) או תוחלת הסכום הצפוי (the expected value). הפרשנות מבהירה כי כאשר בוחנים האם צפוי או לא צפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה על ידי הישות, יש להניח שרשות המס תבחן את הסכומים שיש לה זכות לכך וכן שהיא מודעת לכל המידע הרלוונטי בבחינה זו. כמו כן, בהתאם לפרשנות יש להתחשב בשינויים בנסיבות או במידע חדש אשר עשויים לשנות הערכה זו. בנוסף, הפרשנות מדגישה את הצורך במתן גילויים בדבר שיקול הדעת של הישות והנחות שהונחו לגבי עמדות מס לא וודאיות.

ליישום לראשונה של הפרשנות לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

כא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו**תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים**

התיקון ייושם עבור עסקאות לרכישת נכסים או עסק אשר מועד הרכישה שלהן יחול בתקופות שנתיות המתחילות מיום 1 בינואר 2020, עם אפשרות ליישום מוקדם.

התיקון מבהיר האם עסקה לרכישת פעילות מהווה עסקה לרכישת "עסק" או לרכישת קבוצת נכסים. לצורך בחינה זו, התווספה האפשרות לבחור להשתמש במבחן הרכיזיות כך שבמידה ובאופן מהותי מלוא השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מיוחס לקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי או לנכס מזוהה בודד, יהיה מדובר ברכישת נכסים. בנוסף, הובהרו הדרישות המינימאליות להגדרתו של עסק, כמו למשל הדרישה שהתהליכים הנרכשים יהיו משמעותיים כך שעל מנת שיהיה מדובר בעסק, תכלול הפעילות לכל הפחות אלמנט תשומה אחד ותהליך משמעותי אחד, אשר ביחד תורמים באופן משמעותי ליכולת של הפעילות לייצר תפוקות. בנוסף, צומצמה ההתייחסות לאלמנט התפוקות הנדרש על מנת לעמוד בהגדרת עסק והתווספו דוגמאות להמחשת הבחינה האמורה.

להערכת הקבוצה ליישום התיקון עשויה להיות השפעה מהותית על הטיפול החשבונאי בעסקאות עתידיות של רכישת פעילות.

באור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לתקני ה-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת ובהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות 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 החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה:

א. בחינת קיומה של שליטה

חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כח על המושקעת. מאחר והיכולת להשפיע על התשואות נתונה לעיתים למגבלות הנובעות מזכויות המוקנות לשותפיה של החברה בפרויקטים השונים נדרשת החברה להפעיל שיקול דעת בשאלה האם הזכויות המוקנות הינן זכויות מגינות באופיין או שמא הן מהוות זכויות משתתפות. ככלל, בכל העסקאות בהן מתקשרת החברה היא משמרת את השליטה בכל האורגנים בהם מתקבלות החלטות אשר יכולות להשפיע על אותן תשואות, באמצעות החזקה ברוב זכויות ההצבעה בדיקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות. יחד עם זאת, מסמכי ההתאגדות של הישויות המאוחדות כוללים התייחסות להחלטות מסוימות בהן נדרש רוב מיוחד של בעלי המניות, כגון: הנפקת זכויות וגיוס הון בישות המאוחדת, קבלת החלטות בנוגע לשינוי מבנה בישות המאוחדת, אישור שינויים במסמכי ההתאגדות של הישות המאוחדת, רכישה או מכירה של נכסים מהותיים וביצוע שינויים בהסכמים מהותיים. הואיל וזכויות אלו מתייחסות לשינויים יסודיים לפעילויות של ישות מושקעת, להערכת החברה הזכויות המוקנות לשותפיה בפרויקטים השונים הינן זכויות מגינות באופיין, בעוד החברה היא זו המחזיקה בזכויות המוקנות לה את היכולת להתוות את הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של הישות המושקעת.

ב. רכוש קבוע מערכות מחוברות – מודל הערכה מחדש

המערכות ליצור חשמל מוצגות בדוח על המצב הכספי בסכומים משוערכים. הסכומים המשוערכים מהווים את שווי ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע על פי היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים (DCF) באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מערכי שווי מוסמכים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדיווח. גידול בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח הכולל האחר, פרט לגידול שמוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו מתבטל הפסד כתוצאה מהערכה מחדש של אותם נכסים, שהוכר קודם לכן ברווח או הפסד.

החברה שואפת לקבוע שווי הוגן אובייקטיבי במידת האפשר, אולם התהליך של אומדן השווי ההוגן של רכוש קבוע כולל מרכיבים סובייקטיביים שמקורם, בין השאר, מניסיון העבר של הנהלת החברה וההבנה שלה של הציפיות להתפתחויות ולתרחישים בשווקים הרלוונטיים במועד ביצוע אומדן השווי ההוגן. אי לכך ולאור האמור לעיל הקביעה של השווי ההוגן של רכוש קבוע של החברה מחייבת הפעלת שיקול דעת ולכן שינויים בהנחות ששימשו בקביעה של השווי ההוגן עלולים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הרכוש הקבוע.

לפרטים נוספים בדבר אומדנים אשר שימשו לקביעת שווי ההוגן של המערכות המחוברות ראה ביאור 9'א2ג' להלן.

אורך חיים שימושיים של רכוש קבוע

הנהלת החברה בוחנת את אומדן אורך החיים השימושיים של מערכות מחוברות במועד החיבור של כל מערכת לחברת החשמל, ובתקופות העוקבות בכל סוף שנה.

ג. הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס

החברה מכירה בנכס מס בדוח על המצב הכספי כאשר קיים צפי לרווחים חייבים במס בעתיד שכנגדם ניתן יהיה לנצל את ההפסדים המעורבים. ככל והחברה צופה כי לא ינוצלו הפסדים מועברים שהוכרו כנכס מס בתקופות קודמות, החברה מבצעת ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד. למידע על הפסדים בגינם הוכרו נכס מס נדחה ראה ביאור 17 בדבר מיסים על הכנסה.

באור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**ד. עמדות מס לא ודאיות**

מידת אי הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של החברה (uncertain tax positions) והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים, לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של החברה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הם הכרה בהוצאות מיסים על הכנסה נוספות. לפרטים נוספים, ראה ביאור 17, בדבר מיסים על הכנסה.

ה. קביעת תקופת החכירה

לצורך קביעת תקופת החכירה, החברה לוקחת בחשבון את התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות אופציות שוודאי שבאופן סביר שימושו ו/או אופציות לביטול שוודאי באופן סביר שלא ימומשו. גידול או קיטון בשיעור ההיוון משפיע על התחייבות בגין חכירה, זכות שימוש בהוצאות הפחת והוצאות המימון שיוכרו בתקופות עוקבות. ראה ביאור 11 בדבר חכירות.

שיעור הוון להתחייבות בגין חכירה

החברה מהוונת את תשלומי החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה. גידול או קיטון בהתחייבות בגין חכירה, בנכס זכות שימוש ובהוצאות הפחת והוצאות המימון שיוכרו.

במדידת ההתחייבויות בגין חכירות, הקבוצה היוונה תשלומי חכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי הנומינלי ליום 1 בינואר 2018 או למועד תחילת החכירה, לפי המאוחר. טווח שיעורי ההיוון בו נעשה שימוש למדידת התחייבות בגין חכירה נע בין 2.23% ל- 6.28%. טווח זה מושפע מהבדלים באורך תקופת החכירה, שוני בקבוצת הנכסים וכדומה.

ראה גם ביאור 11 בדבר חכירות להלן.

ו. קביעה האם נכס הינו כשיר להוון

לצורך הקביעה האם פרויקט הינו נכס כשיר להיוון מבצעת הנהלת החברה אומדן האם מערכת ההיתרים הסטטוריים, הזיקה לקרקע, יכולת חיבור החשמל וכד' הקיימת לפרויקט מביאה למסקנה כי צפוי שהפרויקט יניב הטבות כלכליות לחברה (קרי, צפוי שהפרויקט יגיע לכדי השלמת הקמה והפעלה מסחרית). כאשר לא קיים צפי לקבלת אישורים רגולטורים החברה מפחיתה את עלויות הפיתוח לדוח רווח והפסד.

ז. הכרה בהכנסה בגין עבודות בביצוע**1. מדידת התקדמות קיום מחויבות ביצוע**

החברה קובעת עבור כל עסקה בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן את השיטה המתאימה למדידת התקדמות קיום מחויבות הביצוע המבוססת על שיעור גמר הנדסי. לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה נעזרת החברה באישור של מהנדס החברה או מנהל פרויקט המאשר את שיעור ההתקדמות.

2. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים

תקן בינלאומי IFRS 15 קובע כי ניתן להכיר בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה הקמה. ההכנסות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. שיעור ההשלמה נמדד ע"פ שיעור גמר הנדסי. עלויות מוכרות כהוצאה ברווח והפסד בהתהוותן.

3. זיהוי מחויבות ביצוע עם לקוח

החברה קובעת עבור כל עסקה בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן את השיטה המתאימה למדידת התקדמות קיום מחויבות ביצוע המבוססת תשומות. בשיקול הדעת שמפעילה החברה לצורך קביעת השיטה המתאימה מביאה החברה בחשבון את טבעם של סחורות או שירותים אותם החברה מעבירה ללקוח. לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה נדרשת החברה לעיתים לאמוד נתונים שונים כגון: היקף תשומות הצפוי לשמש לקיום החוזה ועוד. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת אומדנים רלוונטיים ומתבססת על ניסיון עבר של החברה ועובדות והנחות נוספות בהתאם לנסיבות לכל אומדן.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
2,122	1,670	יתרות בבנקים
-	73	מטבע חוץ
<u>2,122</u>	<u>1,743</u>	

ערכם בספרים של המזומנים ושווי המזומנים מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

באור 5 - לקוחות

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
34	33	חובות פתוחים
267	881	הכנסות לקבל
(6)	(6)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
<u>295</u>	<u>908</u>	

ב. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. בעת התקשרות לראשונה הקבוצה אומדת את איכות האשראי המוענק ללקוח. המגבלות המיוחסות ללקוחות הקבוצה נבחנות אחת לשנה, או לעיתים קרובות יותר, בהתבסס על מידע חדש שנתקבל, ועל עמידתו בתשלומי חובות קודמים.

הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי בגין לקוחות לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר.

בהתאם לניסיון העבר של החברה, ההסתברות לחדלות פירעון של לקוחות נמוכה והחברה צופה כי הפסדי האשראי הצפויים בגינם הינם זניחים.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
279	3,658	הוצאות מראש (*)
661	554	מוסדות
218	408	מקדמות לספקים
154	586	חברות קשורות
12	224	חייבים שונים
16	-	בעל שליטה
<u>1,340</u>	<u>5,430</u>	

(*) יתרת הוצאות מראש ליום 31 בדצמבר 2019 כוללת דמי הקמת הלוואה בגין קו אשראי שטרם נוצל בסך של 3,162 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 15 להלן.

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות בנות מאוחדות

1. להלן רשימה של החברות הבנות והשותפויות המאוחדות המהותיות של החברה:

הפניה לביאור	זכויות בעלות של החברה בחברה הבת/ בשותפות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		מיקום עיקרי של פעילות החברה/ השותפות	שם החברה המוחזקת	
	2018	2019			
(א2א)7	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל	סול-נטו 1 ש.מ. (להלן: "סול נטו 1")
(ב 2א)7	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל	סול נטו 2 ש.מ. (להלן: "סול נטו 2")
(ג2א)7	-	100%	פוטו- וולטאי	ישראל	סול-נטו בית השיטה בע"מ (להלן: "סול נטו בית השיטה")
(ד2א)7	-	100%	פוטו- וולטאי	ישראל	סול נטו החזקות בע"מ, (להלן "סול נטו החזקות")
(ה2א)7	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל	סול-נטו לוד בע"מ, (להלן: "סול נטו לוד")
(ו2א)7	100%	100%	פוטו- וולטאי	ישראל	סולאיר נט מטרינג בע"מ, (להלן: "נט מטרינג")
(ז2א)7	-	74%	פוטו- וולטאי	ישראל	סולאיר נטו בית השיטה ש.מ., (להלן: "סולאיר נטו בית השיטה")
(ז2א)7	-	100%	פוטו- וולטאי	ישראל	סולאיר נטו שפיר בע"מ, (להלן: "סולאיר נטו שפיר")
(ח2א)7	-	100%	פוטו- וולטאי	ישראל	סולפרויקט 11 בע"מ (להלן: "סולפרויקט 11")
(ט2א)7	-	82%	פוטו- וולטאי	ישראל	DMA גריד בע"מ (להלן: "DMA גריד")
(י2א)7	-	51%	פוטו- וולטאי	ספרד	Energy Interol S.L (להלן: "אנרגי אינטרסול")
(י2א)7	-	51%	פוטו- וולטאי	ספרד	Himin Investment 3 S.L (להלן: "חימין 3")
(יא2א)7	-	100%	תשתיות מים ואנרגיה	בולגריה	איי.אס. אייטש אינדסטריז בע"מ (להלן: "א.ש. תעשיות")

2. נתונים נוספים:

א. סול נטו 1 מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 99.9% ועל ידי נט מטרינג בשיעור של 0.1%. סול נטו 1 הינה שותפות החזקה המחזיקה בחלק מחברות הקבוצה. ראה גם סעיפים ב,ג,ד,ה,ז,ח להלן.

ב. סול נטו 2 מוחזקת ע"י סול-נטו 1 בשיעור של 99.9% וע"י נט מטרינג בשיעור של 0.1%. השותפות עוסקת בהקמה ויזום של מערכות פוטו-וולטאיות על גגות ציבוריים בעיר רמלה, אותם היא חוכרת מהעירייה. הקמת המערכות ותחזוקתן מתבצעת על ידי החברה. נכון לתאריך המאזן הותקנו וחוברו כ- 1.6 מגה-וואט.

ג. שותפות סולאיר נטו בית השיטה, מוחזקת בשיעור של 73.9% על ידי סול נטו 1, וכן 0.1% על ידי סול נטו בית השיטה המשמש כשותף הכללי בשותפות. 26% הנותרים מוחזקים ע"י קיבוץ בית השיטה (להלן: "הקיבוץ"). השותפות הקימה מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל בהספק של כ-0.85 מגה-וואט על גגות בקיבוץ.

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

במסגרת הסכם הייזום, שנחתם בין סול נטו בית השיטה לקיבוץ, תשלם השותפות לקיבוץ דמי שימוש שנתיים בגין השימוש בגגות החל ממועד ההפעלה המסחרית של המתקן. הקיבוץ ירכוש מהשותפות את החשמל המיוצר במערכות המותקנות על פי תעריפי חברת החשמל המתעדכנים מעת לעת. תקופת ההתקשרות עם הקיבוץ הינה לתקופה של כ-25 שנה ממועד החיבור של המערכות לחברת החשמל. ראה גם באור 4א19 להלן.

ד. סול-נטו החזקות מוחזקת במלואה ע"י סול נטו 1 ועוסקת בהקמת מתקנים פוטו וולטאיים במסגרת אסדרה תעריפית לפיה מתחייבת חברת החשמל לרכוש את החשמל המופק על ידי המערכות הסולאריות במהלך התקופה על פי תעריף של 45 אגורות ללא הצמדה, לתקופה של 25 שנה ממועד ההפעלה המסחרית. על פי האסדרה המתקנים מוגבלים להספק של עד 200 קילו – וואט AC כל אחד. נכון למועד החתימה על הדוחות, החברה חתמה על חוזים להקמת מערכות בהספק של כ-14 מגה-וואט אשר מתוכנן חוברו לרשת החשמל מערכות בהספק של כ-2.5 מגה-וואט.

ה. סול נטו לוד מוחזקת במלואה ע"י סול נטו 1. באפריל 2017, התקשרה סול נטו לוד בהסכם עם החברה הכלכלית לוד בע"מ (להלן: "החברה הכלכלית") במסגרתו תספק סול נטו לוד לחברה הכלכלית שירותי מימון, הקמה, תכנון, תפעול ותחזוקה של מתקני ייצור בהספק מותקן (DC) של כ-2.2 מגה-וואט. כאשר העמדת שירותי תפעול ותחזוקה תיעשה לתקופה של כ-25 שנה ממועד החיבור לרשת החשמל.

בתמורה להעמדת השירותים, תהא זכאית החברה להכנסה שנתית של כ-570 ש"ח (לא כולל מע"מ) לכל קילו-וואט מותקן (DC), המשקף הנחה בשיעור של כ-28% מתעריפי חברת החשמל, בכפוף למנגנון התחשבות המפורט בהסכם. נכון למועד הדוחות הכספיים חוברו לרשת החשמל כ-2.06 מגה-וואט. ראה גם באור 10 בדבר נכס חוזה בגין הסדר זיכיון.

ו. סולאיר נט מטרינג בע"מ מוחזקת במלואה ע"י החברה, והינה השותף הכללי בשותפויות סול נטו 1 ש.מ וסול נטו 2 ש.מ., ראה גם בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

ז. סולאיר נטו שפיר מוחזקת במלואה על ידי סול נטו 1. בחודש אפריל 2018 זכתה סולאיר נטו שפיר במכרז להקמת מערכות סולאריות על גבי גגות מוניציפליים של המועצה האזורית שפיר. סולאיר נטו שפיר צפויה להקים מתקנים בהספק כולל של כ-0.96 מגה-וואט. נכון למועד אישור הדוחות, חוברו מערכות בהיקף של כ-0.685 מגה-וואט לרשת החשמל. תקופת הסכם הספקת החשמל עם המועצה האיזורית הינו ל-25 שנה מיום החיבור של המערכות לרשת החשמל.

ח. סולפריקט 11 מוחזקת במלואה על ידי סול נטו 1. סולפריקט 11 יוזמת ומקימה מערכות פוטו וולטאיות בהספק של כ-38 מגה-וואט על גגות גדולים לרבות על גגות לולים, רפתות ומפעלים ברחבי הארץ. מרבית מהזכויות להקמת המערכות הומחו לסולפריקט 11 מחברת סול נטו גגות בע"מ (להלן: "סול נטו גגות") אשר זכתה בהליך תחרותי של רשות החשמל להקמה של מערכות בהספק כולל של כ-51 מגה-וואט DC. במסגרת ההליך התחרותי, מקימה סולפריקט 11 מערכות אשר מוכרות את החשמל המיוצר על ידם ישירות לחברת החשמל במחיר קבוע של 23.33 אג' לקוט"ש וזאת לתקופה של כ-25 שנה ממועד חיבור המתקנים לרשת החשמל.

ט. נכון ליום 31 דצמבר 2019 כ-83% ממניות DMA גריד, מוחזקות על ידי החברה. DMA גריד מחזיקה ב-50% מחברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ, המחזיקה ב-51% מחברת אליזארסאן. לאחר תאריך הדוחות הכספיים רכשה החברה כ-12% ממניות DMA. לפרטים נוספים ראה באור 28.

י. 51% ממניות אנרגי אינטרסול מוחזקות על ידי סול נטו 1 כאשר 49% ממניות אנרגי אינטרסול מוחזקים על ידי חברת חימין סולאר. אנרגי אינטרסול מחזיקה ב-100% מחברת חימין השקעות 3, אשר מחזיקה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ב-49% ממניות חברת אליזארסאן.

יא. חברת א.ש תעשיות, המוחזקת ב-100% על ידי החברה מבצעת סקר מקדים עבור ממשלת בולגריה לבחינת פרויקט לאומי להובלת מים לאיזור מרוחק תוך יצירת ערך מאנרגיות מתחדשות. החברה פועלת על מנת לקדם את תכנון הפרויקט ובעתיד ליטול חלק בהקמתו

ב. חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני

1. להלן פרטים בדבר השקעות החברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

שם החברה	שיעור זכויות הבעלות/ ההצבעה	הפניה לביאור
סול נטו גגות בע"מ (להלן: "סול נטו גגות")	50%	7(ב2א)
Himin Investment 2 S.L (להלן: "חימין 2")	45.9%	7(ב2ב)
סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן: "סרגוסה ישראל")	41.5%	7(ב2ג)
Alizarsun S.L (להלן: "אליזארסאן")	45.5%	7(ב2ד)

2. פרטים נוספים:

א. סול נטו גגות הוקמה על ידי החברה ביום 6 במאי 2019. ביום 13 במאי נחתם הסכם שיתוף פעולה בין החברה לשותפות הליוס אנרגיה מתחדשת 4 ש.מ (להלן: "הליוס") להקמת מערכות סולאריות לייצור חשמל. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות עם הליוס, ראה ביאור 19א(8) להלן.

ב. ביום 19 בפברואר 2018 רכשה החברה 45.9% מהון המניות של חברת חימין 2. חימין 2 מחזיקה במלוא הזכויות במתקן פוטו וולטאי בהספק של 50 מגה-וואט באלצ'ה, ספרד. חברת חימין 2 מקדמת את הפיתוח של פרויקט אלצ'ה, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים חימין 2 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.

ג. סרגוסה ישראל הוקמה ביום 15 אפריל 2019. ומוחזקת ע"י החברה בעקיפין בשיעור של כ- 41.5%. סרגוסה ישראל מחזיקה ב-51% ממניות חברת אליזארסאן. לפרטים נוספים בדבר השגת השליטה בסרגוסה ראה ביאור 28(5).

ד. ליום 31 לדצמבר 2019, חברת אליזארסאן הוחזקה בעקיפין על ידי החברה בשיעור של כ- 45.5%. החברה עוסקת בהקמה וייזום של פרויקט פוטו וולטאי בספרד, בהספק של 50 מגה-וואט. לפרטים נוספים בדבר השגת השליטה באליזארסאן לאחר תאריך המאזן הדוחות הכספיים ראה גם ביאור 28(5).

באור 8 - רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר 2019				
סה"כ	התקנות ושיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים	כלי רכב
אלפי ש"ח				
1,308	46	440	416	406
137	9	67	61	-
(211)	-	-	-	(211)
<u>1,234</u>	<u>55</u>	<u>507</u>	<u>477</u>	<u>195</u>
(883)	(24)	(211)	(355)	(293)
(108)	(4)	(34)	(29)	(41)
181	-	-	-	181
<u>(810)</u>	<u>(28)</u>	<u>(245)</u>	<u>(384)</u>	<u>(153)</u>
<u>424</u>	<u>27</u>	<u>262</u>	<u>93</u>	<u>42</u>

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2019
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר 2019
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2019

ליום 31 בדצמבר 2018				
סה"כ	התקנות ושיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים	כלי רכב
אלפי ש"ח				
1,490	46	423	395	626
38	-	17	21	-
(220)	-	-	-	(220)
<u>1,308</u>	<u>46</u>	<u>440</u>	<u>416</u>	<u>406</u>
(861)	(20)	(178)	(333)	(330)
(134)	(4)	(33)	(22)	(75)
112	-	-	-	112
<u>(883)</u>	<u>(24)</u>	<u>(211)</u>	<u>(355)</u>	<u>(293)</u>
<u>425</u>	<u>22</u>	<u>229</u>	<u>61</u>	<u>113</u>

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2018
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר 2018
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2018

באור 9 - מערכות לייצור חשמל מחוברות ובהקמה וייזום

א. מערכות לייצור חשמל מחוברות

1. הרכב

2018	2019	
אלפי ש"ח		
8,919	13,066	עלות
4,147	8,338	יתרה ליום 1 בינואר
-	4,591	תוספות במשך השנה
13,066	25,995	קרך הערכה מחדש
		יתרה ליום 31 בדצמבר
(259)	(727)	פחת
(468)	(764)	יתרה ליום 1 בינואר
(727)	(1,491)	תוספות במשך השנה
12,339	24,504	יתרה ליום 31 בדצמבר
		מערכות לייצור חשמל מחוברות, נטו ליום 31 בדצמבר

2. פרטים נוספים

א. נכון לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 31 בדצמבר 2018 לחברה מערכות מחוברות בהספק של כ - 3.6 מגה וואט וכ - 1.6 מגה-וואט בהתאמה.

ב. החל מיום 1 בינואר 2019 המערכות לייצור חשמל המחוברות מוצגות בדוחות הכספיים בשוויון ההוגן. השווי ההוגן נמדד במועד החיבור של כל מערכת לרשת החשמל, המודל לפיו חושב השווי ההוגן הינו היוון של תחזית תזרימי המזומנים הצפויים (DCF) המהוונים בשיעור ההיוון אשר נקבע על-ידי מעריך שווי בלתי-תלוי בשיעור הנע בין 5.25% ל - 7.25% (שנת 2019). בכל תאריך חתך, מתבצעת בחינה של הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית על הערכת השווי של מערכות שחוברו בתקופות קודמות אשר שוויון ההוגן נמדד בעת חיבורן לרשת החשמל. ככל שמתגלים הפרשים מהותיים, החברה מעדכנת את שוויון ההוגן של מערכות אלו.

ג. להלן ההנחות המשמעותיות ששימשו במדידת השווי ההוגן של המערכות המחוברות:

1. כאמור בסעיף ב' לעיל תזרימי המזומנים הצפויים הונו בשיעור היוון אשר משקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות המערכות המחוברות. בשנת 2019 שיעור ההיוון נע בין 5.25% ל - 7.25%.
2. שיעור שחיקה שנתי של תפוקת הפאנלים בשיעור של 0.5% אשר נקבע בהתאם לאחריות היצרן ולניסיון העבר של החברה.
3. שעות שמש בשנה אשר בהערכות השווי נעו בין 1,600 ל - 1,750 שעות בשנה, ונקבעו בהתאם לניסיון העבר של החברה, לכל מערכת, בהתאם למיקומה ותנאי מזג האוויר.
4. תעריף לשעה אשר נקבע בהתאם לאסדרה אליה משתייכת המערכת ונע בין 36 אג' ל - 49 אג' לקילו - וואט שעה.

ד. יתרת המערכות לייצור חשמל המחוברות אילו היו מוצגות לפי עלות ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של 20,050 אלפי ש"ח.

ב. מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום

1. הרכב

2018	2019	
אלפי ש"ח		
3,475	4,340	יתרה ליום 1 בינואר
6,140	13,705	תוספות במהלך השנה
(4,147)	(8,338)	סיווג ממערכות בהקמה למחוברות
(1,128)	(389)	ירידת ערך של נכסים בהקמה
4,340	9,318	יתרה ליום 31 בדצמבר

2. פרטים נוספים

למועד אישור הדוחות, לחברה פרויקטים מחוברים בהיקף של כ- 8.11 מגה-וואט, וכן פרויקטים בהקמה או לקראת הקמה בהספק של כ-72.3 מגה וואט בישראל ו-50 מגה-וואט בספרד. לפרטים נוספים בדבר פרויקטים בהקמה וזוים ראה ביאור 19 להלן. יצוין כי לכ-11 בעלי גגות שהחברה חתומה מולם על הסכמי שכירות, קיימת אופציה לרכישת המתקנים המיועדים לקום על הגגות שבבעלותם. התמורה בגין רכישת המתקנים הללו, המונים כ-20 מגה וואט במצטבר מתוך כלל צבר פרויקטי הגגות של החברה, מחושבת לפי היוון התזרים הפנוי העתידי של המתקנים בריבית של 6% - 7%, בתוספת תשלום על יתרת החוב הבכיר בגין אותו פרויקט, לרבות כל עמלת פרעון מוקדם שתחול בקשר עם רכישת המתקן. תמורה זו תהווה חסם עליון לקביעת שווייה ההוגן של המערכת בעת חיבורה לרשת.

באור 10 - נכס חוזה בגין הסדר זיכיון

ביום 24 באפריל 2017 התקשרה החברה עם החברה הכלכלית לוד בחוזה ביצוע להקמת מערכות סולאריות בהספק של כ-2.5 מגה - וואט על גגות מבני ציבור בעיר לוד. על פי ההסכם הבעלות במתקן הנה של החברה הכלכלית לוד, ולחברה זכות לשעבד את המתקן ותקבוליו לצרכיה. תקבולי החברה אשר נגזרים מתעריפי החשמל של חברת החשמל משולמים בעת מתן שירותי אחזקת ותפעול המתקן לטובת החברה הכלכלית לוד על פני כל תקופת החוזה. שיעור התשואה לנכס החוזה עומד על כ-6.28%. לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, היו כ-1,326 וכ-148 קילו-וואט מותקנים בהתאמה ויתרת נכס החוזה הינה בסך של כ-11,924 אלפי ש"ח וכ-6,400 אלפי ש"ח בהתאמה. נכון למועד הדוחות הכספיים סך ההספק הצפוי שיותקן הינו בסך של 2.2 מגה-וואט.

באור 11 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות

כאמור בבאור 2"ז לעיל החל מיום 1 בינואר 2018 הקבוצה מיישמת ביישום מוקדם את תקן IFRS 16, חכירות. במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת את הפריטים הבאים:

1. גגות להקמת מתקנים פוטו-וולטאים
2. משרדים
3. כלי רכב

1. מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים

א. גגות:

החברה פועלת להתקשרות עם בעל האתר הרלוונטי בהסכם שכירות, אופציה לשכירות או הרשאה לשימוש בשטח, המאפשר הקמת חווה סולארית על ידי החברה באתר (להלן ביחד: "**הסכמי השימוש**" או "**הסכמי השכירות**").

לרוב, ההתקשרות בהסכמי השימוש עם בעלי האתר נעשית על ידי תאגידי פרויקט ייעודיים. במרבית המקרים, ההתקשרות בהסכם לשכירת האתר נעשית זמן רב טרם מועד הגשת הצעה למכרזים הרלוונטיים ובחלק מהמקרים מחייבת את שינוי ייעוד הקרקע, פעולה הנעשית באחריות החברה ועל חשבונה, על החשיפה הנובעת לחברה מכך, שכן אין כל וודאות כי בסופו של דבר תימצא מכסה מתאימה במסגרתה יעשה שימוש באתר הרלבנטי אשר ביחס אליו התקשרה החברה בהסכם שימוש. עם זאת, החברה פועלת באופן שוטף למזעור חשיפה זו כך שיובטח שעיקר העלויות יושקעו לאחר שתהא וודאות גבוהה ביחס להיתכנות הפרויקט, ועד אותה נקודה העלויות בדרך כלל אינן מהותיות.

תנאי הסכמי השכירות נקבעים בד"כ במשא ומתן בין הצדדים, כך שהם משתנים בהתאם לנסיבות הרלוונטיות, ואולם עיקרי תנאיהם דומים והינם כדלקמן:

1. ההסכם מעניק לחברה מעין אופציה לתקופה הנקבעת בהסכם, המשתנה מהסכם להסכם, במהלכה החברה פועלת לפיתוחו והשבחתו של האתר, לרבות שינוי ייעוד וקבלת היתרי בנייה, רישום למכסות, שריון מקום ברשת החשמל וכיו"ב. עבור האופציה האמורה, לעתים משלמת החברה למשכיר תשלומים שהיקפם אינו מהותי.

2. בהתאם להסכמים, החברה מקבלת הרשאה לשימוש באתר לצורך הקמת המערכת הפוטו-וולטאית למשך תקופת האסדרה הרלוונטית, לרוב לתקופה העולה על 20 שנים.

3. בחלק מההסכמים, נתונה לחברה זכות לבטל את ההסכם לפי שיקול דעתה עד למועד ההפעלה המסחרית של המערכת, לעתים אגב תוך תשלום פיצוי למשכיר בסכומים לא מהותיים לחברה. בנוסף, לאחר מועד השלמת הבנייה וההפעלה המסחרית של המערכת, נתונה לחברה, בחלק מההסכמים, הזכות לבטל את ההסכם במקרה של שינוי או ביטול תנאי האסדרה הרלוונטית של רשות החשמל, אירוע כוח עליון, אירועים נזיקיים שאינם מאפשרים את הפעלת המערכת וכיו"ב.

ב. החברה חוכרת כלי רכב ממספר חברות ליסינג רכבים שונות לתקופה של שלוש שנים, ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על-פי צרכיה השוטפים. כלי הרכב החכורים מזוהים באמצעות מספרי רישוי ורישיונות רכב, כאשר לחברות הליסינג אין יכולת החלפה של כלי הרכב, למעט במקרים של ליקויים ואחריות ספק. הרכבים החכורים משמשים את עובדי החברה בעלי הסכמי העסקה הכוללים מחויבות מצד החברה להעמיד רכב לרשותם. מאחר והנהנים העיקריים מהשימוש ברכבים כאמור הינם העובדים (להלן: "רכבי הטבה"), אשר זכאים בכל רגע נתון לדרוש תשלום שכר חלף הטבת הרכב, והמבחנים לקיומה של חכירת משנה מתקיימים, החברה סיווגה את חכירות המשנה כמימוניות. לחברה אין אופציות הארכה ו/או ביטול ללא קנס בהסכמים עם חברות הליסינג אשר וודאי באופן סביר שימומשו.

ג. החברה חוכרת משרדים ברחובות, התקופה החוזית של הסכמי החכירה הנ"ל מסתיימת ביום 1 בנובמבר 2021. לחברה קיימת אופציה להארכת הסכמי החכירה למשך 3 שנים נוספות בתנאים זהים לאלו של ההסכמים הקיימים, כאשר החברה צופה ברמת וודאות גבוהה כי אופציה זו תמומש.

2. נכסים בגין זכות שימוש

סה"כ	כלי רכב	משרדים	גגות
אלפי ש"ח			
5,398	775	1,596	3,027
8,286	270	-	8,016(*)
13,684	1,045	1,596	11,043
(402)	(236)	(44)	(122)
(747)	(302)	(266)	(179)
(1,149)	(538)	(310)	(301)
12,535	507	1,286	10,742

עלות נכסים:
 יתרה ליום 1 בינואר 2019
 תוספות השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
פחת שנצבר:
 יתרה ליום 1 בינואר 2019
 תוספות השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
 נכס זכות שימוש, נטו, ליום 31 בדצמבר 2019

(*) כולל דמי שכירות בסך של 1,241 אלפי ש"ח אשר שולמו מראש.

סה"כ	כלי רכב	משרדים	גגות
אלפי ש"ח			
3,552	525	-	3,027
1,846	250	1,596	-
5,398	775	1,596	3,027
-	-	-	-
(402)	(236)	(44)	(122)
(402)	(236)	(44)	(122)
4,996	539	1,552	2,905

עלות נכסים:
 הכרה לראשונה ביום 1 בינואר 2018
 תוספות השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
פחת שנצבר:
 הכרה לראשונה ביום 1 בינואר 2018
 תוספות השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
 נכס זכות שימוש, נטו, ליום 31 בדצמבר 2018

3. התחייבות בגין חכירה

גגות	משרדים	כלי רכב	סה"כ	
אלפי ש"ח				
(3,027)	-	(525)	(3,552)	גובה התחייבות:
-	(1,596)	(250)	(1,846)	הכרה לראשונה ביום 1 בינואר 2018
(147)	(11)	(15)	(173)	תוספות השנה
200	50	245	495	הוצאות מימון
(2,974)	(1,557)	(545)	(5,076)	תשלומים בגין חכירה
(6,775)	-	(270)	(7,045)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(225)	(58)	(9)	(292)	תוספות השנה
308	300	308	916	הוצאות מימון
(9,666)	(1,315)	(516)	(11,497)	תשלומים בגין חכירה
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
561	796	עד שנה
1,616	1,784	בין שנה לחמש שנים
2,899	8,917	מעל חמש שנים
5,076	11,497	סך הכל

באור 12 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
1,023	1,216	חובות פתוחים
57	449	המחאות לפרעון
1,080	1,665	

באור 13 - זכאים ויתרות זכות

א. זכאים ויתרות זכות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
365	612	הוצאות לשלם
1,931	1,745	זכאים בגין רכישת השקעה (*)
-	289	מקדמות מלקוחות
1,088	1,240	עובדים ומוסדות בגין משכורת
-	76	מס הכנסה
5	43	אחרים
-	15	חברות קשורות
3,389	4,020	

(*) לפרטים נוספים ראה סעיף ב' להלן.

באור 13 - זכאים ויתרות זכות

ב. זכאים לזמן ארוך

ביום 19 בפברואר 2018 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 45.9% מהון המניות של חברת חימין 2 תמורת סך של 1,350 אלפי אירו. במועד הרכישה שילמה החברה סך של 720 אלפי אירו (כ-3,067 אלפי ש"ח), והייתה אמורה לשלם סך של 450 אלפי אירו (כ-1,745 אלפי ש"ח) ביום 30 ביוני 2018 (להלן: "התשלום השני") בהסכמת הצדדים התשלום השני נדחה עד למועד השגת מימון מצד ג', לאחר תאריך המאזן החברה פרעה התשלום השני. יתרת התשלום בסך של 180 אלפי אירו (כ-575 אלפי ש"ח) ישולמו במועד החיבור של הפרויקט לרשת החשמל (מועד החיבור הצפוי הינו בשנת 2021). לפרטים נוספים ראה ביאור 19(9) להלן.

באור 14 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
7,092	61,956
(450)	(51)
<u>6,642</u>	<u>61,905</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
בניכוי חלויות שוטפות

ב. מועדי פירעון לאחר תאריך המאזן

2018	2019
אלפי ש"ח	
450	51
527	1,317
527	36,321
527	24,267
<u>5,061</u>	
<u>7,092</u>	<u>61,956</u>

בשנה הראשונה (חלויות שוטפות)
בשנה השנייה
בשנה השלישית
בשנה הרביעית
בשנה החמישית ואילך
סך-הכל

באור 15 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות

1. מסגרת אשראי תאגידית

א. הסכם הלוואה

ביום 28 באוקטובר 2019 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם Kommunalkredit Austria AG (להלן: "הבנק אוסטרי" או "קומיונל קרדיט") של מסגרת אשראי מתחדשת (Revolving Senior Facility).

ייעוד מסגרת האשראי התאגידית הינו פירעון של התחייבויות קודמות של החברה, מימון הון תפעולי, צרכים תאגידיים כלליים ומימון פרויקטים חדשים.

מסגרת האשראי הינה בסך של כ-13,600 אלפי אירו (כ-52,740 אלפי ש"ח) וכן מבוססת על שווי הפרויקטים הקיימים בחברה. בהסכם הלוואה נקבע מנגנון לניצול מסגרת האשראי בהתאם לאמור להלן:

החברה רשאית לנצל מתוך המסגרת סך השווה ל-50% מהשווי של כל פרויקט פעיל (Mature Project), סך של 33% משווי פרויקט בפיתוח מתקדם (Advanced Development project), וכן סך של 16.7% מהשווי של פרויקט בפיתוח מוקדם (Early Development Project), ובלבד שהתרומה של כל פרויקט לגובה מסגרת האשראי תהיה מוגבלת ל-30% ול-20% ממסגרת האשראי ביחס לכל פרויקט פעיל ולכל פרויקט בפיתוח מתקדם ובפיתוח מוקדם, בהתאמה.

מסגרת האשראי המנוצלת נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5% בתוספת ריבית ה- EURIBOR (בכפוף לריבית רצפה של 0%). בנוסף מסגרת האשראי נושאת עמלה בשיעור של 1.95% שנתי מסך המסגרת הבלתי מנוצלת. הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית. קרן הלוואה תפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2022. הלוואה ניתנת לפירעון מוקדם ללא קנסות מהותיים.

נכון למועד פרסום הדוחות, היתרה המנוצלת והבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי עומדת על סך של 9,280 ו-4,320 אלפי אירו, בהתאמה, (כ-35,990 ו-16,405 אלפי ש"ח בהתאמה).

באור 15 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות (המשך)**ב. בטוחות**

להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי הבנק האוסטרי, העמידה החברה בטוחות המקובלות להסכמי מימון מסוג זה. לפרטים נוספים ראה ביאור 19 להלן.

ג. אמות מידה

בהסכם ההלוואה, נקבעה אמת מידה פיננסית לפיה ההון העצמי המוחשי של החברה יהיה גבוה מ-25% מהנכסים נטו (קרי ההון העצמי). אמת המידה תבחן בעת פרסום הדוחות הכספיים או בסמוך להנפקה הצפויה. על פי הנחת הפרפורמה כמתוארת בביאור 18 (ז3) החברה פועלת לקבלת מסגרת אשראי תאגידי חליפית מול הבנק האוסטרי על מנת לפרוע את חלקה באשראי התאגידי המקורי, נכון לתאריך אישור הדוחות טרם נחתם הסכם אשראי תאגידי.

2. הלוואה פרויקטאלית**א. הסכם הלוואה**

ביום 6 ביוני 2019 התקשרה סול נטו 1 ביחד עם חברות בנות שלה (להלן: "חברות הפרויקט") בהסכם מימון פרויקטאלי (להלן: "הסכם המימון") עם הבנק האוסטרי, לפיו לחברות הפרויקט יוקצה קו אשראי כולל בסך של 20,000 אלפי אירו (כ- 77,560 אלפי ש"ח). הסכום יוקצה בין חברות הפרויקט בהתאם ליכולת כיסוי החוב שנקבע בהתאם למודל פיננסי המתבסס על זרם התקבולים הצפוי לכל פרויקט.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה, בשיעור של 2.5% בתוספת ריבית ה- EURIBOR (ובלבד שריבית ה- EURIBOR אינה נמוכה מ-0), בנוסף ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 0.75% על קו האשראי שטרם נוצל.

ביום 19 בדצמבר 2019 נחתם הסכם הרחבה להסכם המימון, לצורך מימון הקמה של פרויקטים נוספים שיוזמות חברות הפרויקט. מסגרת האשראי הוגדלה ל-51,000 אלפי אירו (כ- 197,790 אלפי ש"ח). בנוסף, ריבית ההלוואה עודכנה לשיעור של - 2.7% בתוספת ריבית ה- EURIBOR (ובלבד שריבית ה- EURIBOR אינה נמוכה ממינוס 0.2%). הריבית על קו האשראי שטרם נוצל עודכנה לשיעור של 1% מסך קו האשראי שטרם נוצל.

החל מיום 31 בדצמבר 2020 ההלוואה תיפרע בתשלומים דו שנתיים של קרן וריבית. בהתאם ללוח הסילוקין המוגדר בהסכם, הקרן שעתידה להיפרע עד ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בשיעור של כ- 16% מסך ההלוואה, כאשר יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית שנצברה לאותו מועד תפרע במלואה. נכון למועד הדוחות הכספיים, סכום קרן ההלוואה הכוללת שנמשכה הוא כ- 7,234 אלפי אירו (כ- 28,055 אלפי ש"ח).

חברות הפרויקט רשאיות לפרוע את מלוא ההלוואה בפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם בגובה 500 אלפי אירו (כ- 1,939 אלפי ש"ח). במידה והפירעון המוקדם יתבצע בתוך תקופת הריבית יתווסף תשלום הריבית עד לסוף תקופת הריבית.

לאחר תאריך המאזן בוצע פירעון מוקדם של ההלוואה הפרויקטאלית לפרטים נוספים ראה ביאור 28(8) להלן.

ב. בטוחות

להבטחת התחייבויותיה של החברה וחברות הבנות שלה כלפי הבנק האוסטרי, העמידו החברה וחברות הבנות שלה בטוחות מקובלות להסכם מסוג זה. לפרטים נוספים ראה ביאור 19 להלן.

ג. אמות מידה פיננסיות:

בהסכם ההלוואה, נקבעה אמת מידה פיננסית כדלהלן: שבכל עת יחס כיסוי החוב (DSCR) ההיסטורי, החזוי, המינימלי והממוצע (LLCR) (להלן: "היחסים הפיננסיים") לא יהיה נמוך מ- 1.25.

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. כללי

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלהלן:

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות משועבדים, מזומן מוגבל, לקוחות, נגזרים, חייבים אחרים, זכאים ויתרות זכות, ספקים, אשראי לז"ק, הלוואות, התחייבויות בגין חכירה והתחייבויות אחרות לזמן ארוך. הקבוצה סבורה כי ערכם הפנסוני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הנ"ל בדוחות הכספיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, למעט הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה. לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לעיל.

ב. סיכונים פיננסיים וניהולם

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון:

- סיכון מט"ח;
- סיכון אשראי;
- סיכון נזילות;
- סיכון שוק לרבות סיכון מטבע חוץ, חשיפה לשינויים במחירי השוק של החשמל;
- סיכון מדד וסיכון ריבית - סיכון שווי הוגן בגין ריבית וסיכון תזרימי מזומנים בגין ריבית.

תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות של חשיפות החברה לסיכונים פיננסיים על ההון העצמי, תוצאות הפעילות ותזרים המזומנים של הקבוצה. ניהול הסיכונים הינו באחריות מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים שלה, ומבוצע כחלק מניהול הפעילות השוטפת של הקבוצה. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, קבע דירקטוריון החברה כי מנכ"ל החברה ידווח באופן שוטף לדירקטוריון בדבר מידת החשיפה הקיימת. במקרה של התפתחויות חריגות בשוקי המטבע והריבית, הנתונים נבחנים על ידם, ומעט לעת נבחנות דרכי הפעולה האפשריות.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים ואופן ניהולם:

1. סיכוני מט"ח

מרבית החוב של החברה נלקח באירו, ויסולק באירו. לכן חשיפת החברה לתנודות בשער האירו גבוהה. החברה מתכננת להחליף חלק ניכר מחובה במט"ח למימון ארוך טווח שקלי (לפרטים נוספים ראה ביאור 28 (7) להלן). כמו כן, החברה מפתחת פרויקטים בחו"ל, בעיקר בספרד ומתנהלת שם במטבע מקומי. כמו כן, חשופה החברה לשער הדולר בעקבות יבוא חומרי גלם.

ליום 31 בדצמבר 2019		
שינוי בשער חליפין אירו		
גידול של 5%	יתרה בספרים	קיטון של 5%
אלפי ש"ח		

65,054 61,956 59,006

הלוואות מתאגידים
בנקאיים

(* ליום 31 בדצמבר 2018 אין השפעה מהותית בשל שינוי בשיעור האירו.)

2. סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים. נכון לתאריך הדוחות הכספיים רב הכנסות החברה נובעות ממכירת חשמל לרשויות מוניציפליות וחברות ממשלתיות (חברת החשמל) או ממכרז להקמת מערכות סולריות לרשויות מוניציפליות. בהתאם למאפייני חברת החשמל לרבות דירוגי האשראי שלה ושל אגרות החוב שלה, ועל פי ניסיון העבר של החברה עם הרשויות המוניציפליות, סבורה החברה כי סיכון האשראי בגין חברת החשמל והרשויות המוניציפליות בישראל זניח לאור כך, סיכון האשראי נמוך.

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

3. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד בפירעון התחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמוד בהתחייבויותיה במועד, בתנאים הרגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

תחזית תזרימי מזומנים נקבעת לרוב ברמת הקבוצה. החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו די מסגרות אשראי לא מנוצלות כך שהחברה לא תחרוג ממסגרות האשראי שנקבעו לה ומאמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד. תחזיות אלו מביאות בחשבון את תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, ומתוך כך, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות ושמירה על יחסי כיסוי חוב מספקים וכן עמידה בדרישות חיצוניות כגון חוקים או אסדרות.

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש באשראי.

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, במסגרת ניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך.

ניתוח מועדי המימוש החזויים של התחייבויות פיננסיות

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית חזויה) בסכומים בלתי מהוונים שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים בהתאם למועדי הפירעון החזויים.

ליום 31 בדצמבר 2019					
מעל 3 שנים	שנה עד 3 שנים	עד שנה	הערך בספרים	ריבית	
	אלפי ש"ח			%	
-	-	2,275	2,275	-	זכאים ויתרות זכות ספקים ונותני שירותים
-	-	1,665	1,665	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
25,460	44,747	3,245	61,956	6%-2.5%	התחייבויות בגין חכירה
15,289	1,964	982	11,497	7% - 2%	הלוואה מאחר
-	1,082	-	942	12%	זכאים בגין רכישת השקעה
-	698	1,745	2,329	3.69%	

4. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון הנובע משינוי במחירי השוק אליהם חשופה הקבוצה כגון: שערי החליפין של מטבע חוץ, שיעורי ריבית ומדד המחירים לצרכן אשר יש בו כדי להשפיע על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק באמצעות פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

במהלך עסקיה חשופה החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן: חכירות צמודות למדד חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי המדד יצוין, כמו כן מרבית הכנסותיה של החברה מחברת חשמל צמודות למדד המחירים לצרכן באופן המתעדכן אחת לשנה ואשר מובטחות לתקופת האסדרה ולפיכך עליה בשיעור המדד תביא לעליה בהכנסות מייצור חשמל ותקטין חשיפה זו.

5. סיכון ריבית

א. לחברה ולתאגידים בבעלותה הלוואות בריבית משתנה הצמודות לריבית היוריבור. הלוואת המטה נושאת ריבית של יוריבור + 6.5% כאשר יש סף מינימום של שער היוריבור הנקבע על 0%. הלוואת הפרויקטים נושאת ריבית של יוריבור + 2.7% כאשר יש סף מינימום של שער היוריבור הנקבע על (-0.2%). אין לחברה מכשירים המצמצמים את חשיפתה לשינוי בשער הריבית המשתנה.

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשד)

ב. ירידה של 1% בשיעור הריבית על מכשירי החוב בעלי ריבית משתנה לסוף תקופת הדיווח, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, לא היתה משפיעה כיוון שריבית היוריבור הינה מתחת לסף המינימלי בשתי ההלוואות העיקריות של החברה. מנגד, עלייה של 1% בשיעור הריבית לסוף תקופת הדיווח הייתה גורמת לעלייה בהוצאות המימון העתידיות בסך של 663 אלפי ש"ח.

באור 17 - מיסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועל החברה

ההפרשה למסים שוטפים של החברה והתאגידים המוחזקים שלה בישראל נקבעה בהתחשב בהוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 (להלן "הפקודה").

לעניין סביבת המס בחו"ל - ההפרשה למסים שוטפים של תאגידים בקבוצה היושבים בספרד, נקבעה בהתאם לדין הספרדי.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

בחודש דצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2019 ובשנת 2018 הינו 23% ובשנת 2017 הינו 24%.

שיעור מס חברות בספרד בשנים 2019-2017 הינו בשיעור של 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערוד וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שערוד מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מס

החברה טרם נישומה מיום היווסדה.

ד. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
-	-	(76)
(839)	-	-
(307)	200	444
(1,146)	200	368

הוצאות מיסים שוטפים
הוצאות מיסים בגין שנים קודמות
הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים (*)

(*) הפסדים מועברים שנוצרו טרום הפיצול בפועל, יתחלקו בין החברות המתפצלות בהתאם להון העצמי של החברות בעת הפיצול ויקוזזו בהתאם להחלטה מקדמית (פרה- רולינג) שתתקבל של מס הכנסה בקשר להסכם הפיצול.
מכיוון שהחלטה זו טרם התרחשה, החברה מניחה שההפסדים המועברים יחולקו בין החברות המפוצלות באופן שווה.

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ה. מיסים נידחים

ליום 31 בדצמבר 2019	זקיפה ישירות להון	זקיפה לרווח והפסד	ליום 31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח				
231	46	52	133	הפרשות לזכויות לעובדים
1	-	-	1	הפרשה לחובות מסופקים
46	-	46	-	חכירות לפי IFRS 16
(2,391)	(972)	(541)	(878)	מערכות ליצור חשמל מחוברות
2,590	-	1,846	744	הפסדים להעברה לצרכי מס
(959)	-	(959)	-	חייבים בגין פרויקט בביצוע
<u>(482)</u>	<u>(926)</u>	<u>444</u>	<u>-</u>	

ליום 31 בדצמבר 2018	זקיפה ישירות להון	זקיפה לרווח והפסד	ליום 31 בדצמבר 2017	
אלפי ש"ח				
133	(6)	23	116	הפרשות לזכויות לעובדים
1	-	-	1	הפרשה לחובות מסופקים
(878)	-	(567)	(311)	מערכות ליצור חשמל מחוברות
744	-	744	-	הפסדים להעברה לצרכי מס
<u>-</u>	<u>(6)</u>	<u>200</u>	<u>(194)</u>	

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מיסים על ההכנסה שזקף ברווח או הפסד:

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
(5,465)	(9,220)	(7,700)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
24%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(1,312)	(2,120)	(1,771)	הטבת מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עליה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
			הוצאות שאינן מותרות/ הכנסות לא חייבות לצורכי מס
175	151	177	מיסים בגין שנים קודמות
839	-	-	עדכון יתרות מיסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
(1)	-	-	אחרים
(6)	-	109	השפעת המס בגין תוצאות חברות כלולות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנכללות בדוח רווח והפסד נטו ממס
		489	הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים בתקופה
1,451	1,769	628	
1,146	(200)	(368)	

ז. עמדות מס לא וודאיות

פחת מואץ:

בהתאם לחוות דעת שקיבלה החברה לפיה החברה הינה חברה תעשייתית בהתאם לחוק עידוד התעשייה (מיסים התשכ"ט 1969), וזכאית לדרוש פחת משמרות. ציוד המופעל שתי משמרות יותר בניכוי של 30%, ואילו ציוד המופעל משמרת אחת יותר בניכוי פחת של 20%. בהתאם לאמור לעיל, החברה תובעת פחת של 20% למערכותיה המחוברות. לדעת החברה יותר סביר מאשר לא שעמדתה תתקבל על ידי מס הכנסה. יצוין, שהחברה תובעת פחת מואץ לפי התקנות מכח חוק התיאומים. נכון למועד הגשת הדוח, תוקף התקנות טרם הוארך, בעוד שעל פי ניסיון העבר הוא מוארך באופן רטרואקטיבי. במידה ולא יוארך, החברה תפעל לתיקון המתבקש.

באור 18 - שינוי המבנה ודוחות הפרפורמה

בספטמבר 2020, מוזגה רה-סולאר בע"מ, בחברת סולאיר, באותו יום, העבירה חברת סולאיר את מרבית נכסיה לחברת לחברה. יחס ההחזקות של בעלי השליטה בחברה הממוזגת לעומת שיעור החזקותם בסולאיר ערב המיזוג, השתנה באופן לא מהותי בעקבות המיזוג, יחס זה נשמר בעת הפיצול לחברה. דוחות כספיים אלו נערכו באופן המשקף את רכישת הפעילות המועברת מסולאיר (חברה אחות של החברה), כאילו היתה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה, בשיטת As Pooling.

רה ארגון בחברת סולאיר

1. הסכם מיזוג

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם הסכם מיזוג (להלן: "הסכם המיזוג") בין רה סולאר בע"מ, חברה פרטית שבשליטת (100%) הגב. פאולה וילין שגב (להלן: "רה סולאר"), לסולאיר (שבשליטת רה סולאר בשיעור של כ- 90%). מטרת ההסכם הינה למוזג את פעילות שתי החברות האמורות בתחום האנרגיה המתחדשת, לצורך העברת מרבית הפעילות האמורה לחברה אשר מניותיה תיסחרנה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ועל כן הוסכם בין היתר כדלקמן:

באור 18 - שינוי המבנה ודוחות הפרפורמה (המשך)

א. סולאיר תמזג לתוכה, את רה סולאיר בהתאם לחוק החברות וזאת מיום ה- 30 בספטמבר 2020 (להלן: "המועד הקובע"). במסגרת המיזוג האמור, כלל פעילות רה סולאיר לרבות כלל נכסיה, זכויותיה והתחייבויותיה, יועברו במצבם כפי שהם (AS IS) לסולאיר והכל בפטור ממס בהתאם סעיף 103 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) בכפוף לתנאים שיפורטו בסעיף קטן ב להלן.

ב. בתמורה למיזוג, יוקצו לבעלת המניות היחידה ברה-סולאיר (להלן: "פאולה") מניות בסולאיר (על פי יחס השוויים שייקבע בין רה סולאיר לסולאיר), כך שלאחר המיזוג וטרם הפיצול (כהגדרתו להלן) תחזיק פאולה במניות סולאיר המהוות כ- 91.19% מזכויות ההון וההצבעה בסולאיר, ואילו מר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה (להלן: "עודד"), יחזיק (באמצעות נאמן) במניות המהוות כ-8.81% מזכויות ההון וההצבעה בסולאיר.

ג. כניסתו לתוקף של הסכם המיזוג מותנית בהתקיימות כלל התנאים המתלים כמפורט בהסכם המיזוג עד ליום 15 בינואר 2021 או מועד אחר עליו יוסכם בין הצדדים בכתב.

2. הסכם פיצול

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם הסכם (להלן: "הסכם הפיצול") בין רה סולאיר, סולאיר, החברה, מר אלון שגב, פאולה, ועודד (להלן: "הצדדים"), אשר עיקריו הינם כדלקמן:

א. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם הפיצול, ולאחר ביצוע המיזוג שתואר לעיל, תעביר סולאיר לחברה את מרבית פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת (להלן בסעיף זה: "הפעילות המועברת") במצבה הקיים (AS IS), ביחד וכמקשה אחת, בפטור ממס לפי הוראות סעיף 105 לפקודה, וזאת בתוקף רטרואקטיבי למועד הקובע.

ב. כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול כפופה לקיומם המצטבר של כל התנאים המתלים כמפורט בהסכם הפיצול עד ליום 15 בינואר 2021.

ג. במסגרת הסכם הפיצול הוסכם כי יתרה בסך של 5,000 אלפי ש"ח תיוותר בסולאיר וכי לא יועברו תשלומים אחרים במזומן או תמורה נוספת כלשהי בין בעלי הזכויות בסולאיר ו/או בחברה ו/או בין סולאיר לחברה

ד. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ובכפוף לתנאי ההסכם, יועברו כלל העובדים ונושאי המשרה בסולאיר להיות מועסקים על ידי החברה, אשר התחייבה להעסיקם באותם תנאים לפחות בהם הועסקו על ידי סולאיר, או בתנאים אחרים ככל ויוסכמו כאלו עם כל עובד, וזאת בשמירת זכויות מלאה, לכל דבר ועניין, ותוך רציפות העסקתית, לרבות לעניין זכאותם בגין סיום יחסי עובד מעביד. בהתאם, החברה תישא, בקשר עם העובדים ונושאי המשרה האמורים, בכל העלויות וההתחייבויות הנובעות מיחסי עובד-מעביד ו/או סיומם ובכל הכרוך בכך, וזאת הן בגין התקופה שעד למועד הקובע והן בגין התקופה שלאחר המועד הקובע, לרבות כל הזכויות הסוציאליות להן זכאים העובדים. הצדדים יפנו לרשות המיסים בישראל בבקשת אישור להחלת רצף זכויות ביחס לזכויות העובדים (לרבות לקצבה ולמענק פרישה), בהתאם להוראות סעיף 9(א7) לפקודה.

ה. החל מהמועד הקובע, תהיה החברה אחראית בלעדית לכל חוב, דרישה, תביעה ו/או טענה מכל צד שלישי בנוגע לפעילות המועברת וכן מצד עובדים שיעברו לעבוד אצלה, בין אם עילת חוב, דרישה, תביעה, טענה ו/או התחייבות כאמור נעשתה ו/או התגבשה ו/או נצמחה לפני מועד העברת הפעילות המועברת לחברה ובין אם לאו. בהתאם לכך, החברה תשפה את סולאיר, בגין כל חוב, דרישה, תביעה ו/או התחייבות כאמור, או נזק, שייגרם להן בגין הפעילות המועברת ו/או הפיצול וזאת בתוך 14 ימים ממועד הודעה בנושא בכתב.

ו. כל הפעילות המועברת, הן המתמזגת בין חברת רה-סולאיר לסולאיר והן המתפצלת בין חברת סולאיר לחברה, הועברה מאז ומתמיד, קרי ביום הראשון הבא לידי ביטוי בדוחות אלה, ה-1 לינואר 2017 (As Pooling).

ז. כל הפעילות של סולאיר הועברה לחברה מלבד אחזקותיה בשותפויות עם אנרגייקס, אחזקותיה בשותפויות עם אפקון וכן חלק מפעילות התחזוקה לצדדים שלישיים, וכן זכויות והתחייבויות נוספות והכל בהתאם להוראות הסכם הפיצול.

באור 18 - שינוי המבנה ודוחות הפרפורמה (המשך)

3. הנחות לדוחות פרפורמה:

הדוחות הכספיים פרפורמה נערכו על מנת לשקף את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ואת תוצאות הפעולות של החברה לשלוש השנים שהסתיימו באותו תאריך.

הדוחות הכספיים פרפורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

- א. יתרות בעלי העניין בסולאיר, אינן חלק מהפעילות המועברת לחברה.
 - ב. ביום 1 בינואר 2018, התקשרה סולאיר בהסכם מימון עם צד ג'. הלוואה זו נרשמה במלואה בחברת סולאיר, ומנגד העמידה סולאיר הלוואה לחברה. ההלוואה שהועמדה לחברה נפרעה במלואה ביום 31 באוקטובר 2019.
 - ג. 1. ביום 23 בפברואר 2018, רכשה סולאיר (לפני הפיצול) 51% מחברה ספרדית, Himin Investment 2 S.L (להלן: "חימין 2"), העוסקת בהקמת פרויקט פוטו-וולטאי באליקנטה ספרד, (להלן "פרויקט אלציה"). למועד הדוחות הכספיים, קיימת אופציה לצד ג, לקבלת 10% מאחזקות סולאיר (לפני הפיצול) בפרויקט (5.1% מסך הון המניות של חימין 2), וכן אופציה לקבלת 10% מכל תקבולי סולאיר (לפני הפיצול) בגין פרויקט זה. בדוחות אלה, אחזקת החברה בחימין 2 בשיעור של 45.9% וללא אופציה לצד ג'. אשר נותרו יחד עם 5.1% מהון המניות של חימין 2 וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיצול.
 2. ביום 30 באפריל 2019, רכשה חימין 2 יחד עם חברת סארגוסה ישראל בע"מ (להלן: "סארגוסה") 100% מהון המניות של חברת Alizarsun S.L (להלן "אליזארסאן"). אליזארסאן עוסקת בהקמת פרויקט פוטו-וולטאי בהיקף של 50 מגה-וואט, עם אופציה להרחבה עד ל-100 מגה-וואט בספרד. כתוצאה מהרכישה, מחזיקה חימין 2 49% מהון המניות של אליזארסאן. ביום 15 בינואר 2020, לאחר תאריך המאזן, הועברו ללא תמורה אחזקותיה של חימין 2 באליזארסאן לחברת חימין השקעות 3 המוחזקת על ידי אותם בעלי מניות. דוחות הפרפורמה אלה משקפים את אחזקותיה של החברה באליזארסאן ללא הדילול האמור בסעיף קטן 1.
 - ד. ביום 6 ביוני 2018, בוצעה הקצאה של מניות סולאיר לעובדי החברה המהוות החזקה בשיעור של כ-9.99% ממניותיה לאחר החלוקה. יצוין כי ביום 24 בספטמבר 2020 כתוצאה מהמיזוג כהגדרתו לעיל פחתו החזקות העובד לכ-8.81%. לצורך דוחות פרפורמה אלה, שיעורי האחזקות המתוארים לעיל, נלקחו בחשבון כאילו היו מאז ומעולם בחברה.
 - ה. מסגרת אשראי תאגידית - ביום 30 באוקטובר 2019, התקשרה סולאיר בהסכם מימון עם בנק אוסטרי, קומיונאל קרדיט, להעמדת מסגרת של 18.5 מיליוני אירו. בהתאם להסכם הפיצול הלוואה זו נותרה בסולאיר, ובנוסף נקבע כי ייחתמו הסכמי מימון חדשים בין הבנק האוסטרי לבין החברה, אשר מסגרות האשראי שיינתנו מכוחם, ישמשו בין היתר לפירעון חלק מהחוב של סולאיר, המיוחס לנכסים המועברים כהגדרתם בהסכם הפיצול. החברה צופה שהסכם המימון החלופי ייחתם בסמוך להשלמת ההנפקה והבחינה של אמות המידה תבחן בהתאם להון החברה לאחר ההנפקה. לצורך דוחות אלה ההנחה היא כי הלוואה הוסבה לחברה ביום 30 באוקטובר 2019 בתנאים זהים להלוואה המקורית אשר נלקחה על ידי סולאיר בניכוי כ-4.9 מיליוני אירו שישארו בסולאיר. המבטאים נכסים שנותרו בסולאיר לאחר הפיצול ביחס ישר למימון שנדרש לנכסים אלה מתוך סך המימון שנוצל בפועל ממסגרת האשראי התאגידית.
 - ו. לצורך דוחות כספיים פרפורמה אלה ההנחה היא שהרווח והפסד הנובע מהפעילויות והנכסים נטו שעברו לחברה, בכל תקופת דיווח חולק לבעלי המניות של החברה, במקרה של רווח, או הושקע בחברה כהשקעת בעלים, במקרה של הפסד.
- לצורך חישוב יתרת המזומנים מדי תקופת דיווח בוצע ייחוס של יתרת המזומנים של סולאיר לפני הפיצול ליתרות מזומנים המיוחסות לפעילות שהועברה לחברה ויתרות מזומנים שמיוחסות לפעילויות ונכסים שלא עברו לחברה.

באור 19 – התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויותא. התקשרויות

1. **פרויקט הגגות:** פרויקט הגגות הינו פרויקט יזמי במסגרתו הקבוצה יוזמת, מתכננת, מקימה ומתפעלת מערכות לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של כ-65 מגה-וואט, על גבי גגות של משקים חקלאיים, מבני ציבור בבעלות מועצות מקומיות, מפעלים וכיו"ב ברחבי הארץ, מכוח אסדרות שונות של רשות החשמל. המערכות של פרויקט הגגות מוקמות על ידי 8 תאגידי פרויקט הגגות, וזאת מכוח האסדרות המפורטות להלן. החברה פועלת באופן שוטף לאיתור והתקשרות עם בעלי גגות בהסכמי שימוש נוספים לצורך הגדלת צבר הסכמי השימוש, וכן בכוונתה להשתתף במכרזים תחרותיים נוספים, ככל שיפורסמו.

מימון פרויקט הגגות מבוצע באמצעות הלוואות אותן מעמיד תאגיד בנקאי אוסטרי לחברות הקבוצה, וזאת מכוח הסכם מימון בו התקשרו חברות הקבוצה עם אותו תאגיד בנקאי, בסך כולל של כ-51 מיליון אירו. לפרטים, ראו ביאור 15 לעיל. פרויקטי הגגות מוקמים במסגרת הסכמי הקמה ותפעול הנחתמים בין תאגידי פרויקט הגגות, לבין החברה. הסכמים אלו מכילים תנאים מקובלים של לוחות זמנים להקמה, תמורה מובטחת ומפרטים טכניים, וכן התחייבויות מקובלות בשוק של ערבויות ביצוע, קנסות בגין איחורים ושיפוי במקרה של נזקים.

א. מערכות אסדרת מונה נטו:

תאגידי הפרויקט סול-נטו 2, סול-נטו לוד, סול-נטו בית השיטה וסולאיר נטו שפיר יוזמים מערכות בינוניות (עד הספק של 5 מגה-וואט) מכוח אסדרת מונה נטו, בהספק כולל של כ-6 מגה-וואט. תאגידי הפרויקט האמורים התקשרו עם המועצה מקומית רמלה, מועצה מקומית לוד, קיבוץ בית השיטה וקיבוץ שפיר בהסכמי שימוש לצורך הקמת המערכות בשטחי גגות שבבעלותם.

ב. מערכות אסדרה תעריפית (ברירת מחדל):

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית המאפשרת לצרכן להקים בחצרו מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית, המתחברת לרשת החלוקה, ולמכור לחח"י את עודפי החשמל שלא נצרכו על-ידיו.

האסדרה הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הגבלת מכסה. תחולת האסדרה הינה למשך 23 שנים ממועד חיבור המערכת לרשת החשמל.

למועד פרסום הדוחות, הפעילות המועברת כוללת מערכות במסגרת אסדרה זו בהספק כולל של כ-1 מגה-וואט המצויות בשלבי הקמה ופיתוח בפרויקט כ"ל.

ג. מערכות אסדרה תעריפית עד 100 קילו וואט:

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית, אשר תוקנה מעת לעת, למתקני גגות קטנים, כיסויי מאגרי מים, בריכות דגים, וטורבינות רוח בהספק של עד 100 קילו-וואט, המאפשרת להקים מערכות לייצור חשמל להזרמה לרשת החשמל ולשימוש עצמי. לגבי מערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט, האסדרה עומדת בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020, ללא מגבלת מכסה.

אסדרה זו מאפשרת לצרכן להקים מערכות קטנות פוטו-וולטאית, בהספק שתואר לעיל, על-פי אחת החלופות שלהלן: (א) מכירת כל החשמל המיוצר במערכת לחח"י, בתעריף קבוע, ותשלום לחח"י בגין צריכת החשמל; או (ב) מכירה לחח"י אך ורק של החשמל המיוצר במערכת ומוזרם לרשת החשמל בתעריף קבוע, לצד תשלום לחח"י של עלויות מערכתיות בלבד לגבי חשמל שנצרך מהמערכת.

התעריפים בגין מכירת החשמל לחח"י מכוח אסדרה זו הינם: 48 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם אינו עולה על 15 קילו-וואט; ו-45 אג' לקוט"ש עבור מתקנים שהספקם עולה על 15 קילו-וואט. התעריפים אינם צמודים למדד והינם בתוקף ל 24 שנים ו- 11 חודשים שנה החל ממועד חיבור המערכת לרשת החשמל.

למועד פרסום הדוחות, הפעילות המועברת כוללת מערכות בהפעלה מסחרית ובשלבי הקמה או לקראת הקמה הפועלות מכוח אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגגות, בהספק כולל של כ-14 מגה-וואט.

הפרויקטים מכח אסדרה זו מוקמים על ידי סול נטו החזקות המוחזקות 100% על ידי החברה.

יצוין כי בהתאם להחלטת רשות החשמל מדצמבר 2019, ניתן לרשום מערכות בהספק של עד 200 ק"ו (חלף 100 ק"ו) מכוח אסדרה זו עד ליום 31 בדצמבר 2020.

באור 19 - התקשרויות התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

2. **מערכות הסדרה תחרותית:** תאגיד הפרויקט סולפרויקט 11 יוזם מערכות לייצור חשמל בינוניות וגדולות (בין 500KWP ל-4000KWP) מכוח הסדרה תחרותית 1 למתקני גגות בהספק כולל של כ-38 מגה-וואט ובתעריף של 23.3 אגורות לקוט"ש. לצורך כך, סולפרויקט 11 התקשרה בהסכמי שימוש עם בעלי גגות שונים ברחבי הארץ (אנשים פרטיים, משקים חקלאיים, גופים מסחריים ועוד) להקמת המערכות לייצור חשמל בשטחי גגות שבבעלותם. המערכות המוקמות על ידי סולפרויקט 11 נמצאות בשלבי הקמה שונים. להערכת החברה, השלמת הבנייה של מלוא המערכות המוקמות על ידי סולפרויקט 11 תושלם במהלך שנת 2021. יציון כי המכסה אותה יוזמת סולפרויקט 11 הוסבה לה על ידי חברה בהחזקה משותפת עם קרן הליזס, אשר זכתה בהליך תחרותי מס' 1 למתקני גגות במכסה כוללת של 40 מגה-וואט (AC), אשר חולקו בין המיזם המשותף ובין סולפרויקט 11. כחלק מההסבה האמורה, העמידה החברה ערבות הקמה בסך 4 מיליון ש"ח, חלף ערבות ההקמה שהעמידה הליזס עבור המכסה האמורה. לפרטים נוספים ראה באור (1)28 להלן.
3. **הסכם עם החברה הכלכלית לוד:** ביום 24 באפריל 2017, ובהמשך לזכייתה במכרז שפורסם, התקשרה החברה בהסכם עם החברה הכלכלית לוד בע"מ (להלן - המזמין) במסגרתו תספק החברה למזמין שירותים לשם מימון, הקמה, תכנון, תפעול ותחזוקה של מתקני ייצור בהספק מותקן (DC) של כ-2.5 מגה-וואט, כאשר העמדת שירותי תפעול ותחזוקה תיעשה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חיבור מתקני הייצור לחברת החשמל. בתמורה להעמדת השירותים, תהא זכאית החברה לסך שנתי של כ-570 ש"ח (לא כולל מע"מ) לכל קילו-וואט מותקן (DC), המשקף הנחה בשיעור של כ-28% מתעריפי חח"י, בכפוף למנגנון התחשבות המפורט בהסכם. נכון למועד הדוחות הכספיים הותקנו וחוברו כ-2 מגה-וואט מתוך כ-2.2 מגה-וואט מתוכננים, לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לעיל.
4. **שותפות סולאיר עם קיבוץ בית השיטה:** ביום 18 בדצמבר 2017 התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם אשר במסגרתו יומחו לחברה כל זכויותיו והתחייבויותיו מכח הסכם שנחתם ביום 8 בפברואר 2017 לייזום והקמת מתקן ייצור חשמל בהספק של כ-850 קילו-וואט על גבי גגות המצויים בקיבוץ בית השיטה. בהתאם לתיקון להסכם שנחתם ביום 22 בינואר 2018, תשלם החברה לקיבוץ דמי שימוש שנתיים בסך השווה ל-73 ש"ח עבור כל קילו-וואט מותקן (DC), וזאת החל ממועד ההפעלה המסחרית של המתקן. מנגד, הקיבוץ ישלם לחברה תשלום בגובה תעריפי חח"י בגין החשמל שייוצר במתקן הייצור. תקופת ההתקשרות עם הקיבוץ הינה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה בגנות לחברה. במסגרת הסכם הייזום, הוענקה לקיבוץ האופציה לרכוש מהחברה 26% מזכויותיה במתקן הייצור. כתוצאה ממימוש האופציה מוחזק הפרויקט כולו על ידי תאגיד ייעודי סולאיר נטו בית השיטה ש.מ, אשר 74% מהזכויות בו מוחזקות על ידי החברה ו-26% מהזכויות בו מוחזקות על ידי הקיבוץ. העמדת ההון העצמי לסולאיר נטו בית השיטה, נעשתה פרו רטה להחזקות הצדדים בסולאיר נטו בית השיטה, באמצעות הלוואת בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%. עוד הוסכם, שהקיבוץ לא יעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים, אלא יהיה רשאי לחייב את החברה להעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים. במקרה זה יישא חלק זה ריבית שנתית בשיעור 10%. ביום 30 ביוני 2019, נטלה החברה מימון חיצוני לפעילות זו, על ידי התאגיד סול-נטו בית השיטה, אשר הלוותה לשותפות כ-80% מעלות הפרויקט בחוב בכיר הנושא ריבית. החל ממועד ההפעלה המסחרית, 70% מהתזרים הפנוי ישמש להחזר הלוואות החוב הבכיר והלוואות הבעלים, ויתרת התזרים תחולק פרו רטה להחזקות הצדדים בסולאיר נטו בית השיטה.
5. **סולנטו פניציה:** סולנטו פניציה החלה בייזום פרויקט פניציה בשנת 2015. ביום 20 במרץ חתמה על הסכם שכירות עם "פניציה מפעלי זכוכית בע"מ". במסגרת ההסכם, הפרויקט היה אמור לקום תחת אסדרת מונה נטו וככזה נכלל במסגרת המימון שהתקבל מהבנק האוסטרי ביוני 2019 כחלק מתאגידי פרויקט הגגות. בעקבות עיכובים בתהליך רישוי הפרויקט, הפסקת פעילות הייצור של מפעל פניציה וכן סיום אסדרת מונה נטו, פג תוקפו של הסכם השכירות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלת החברה אל מול הבעלים החדשים של מפעל פניציה לחתימה על הסכם שכירות חדש מכוחו יקום פרויקט פניציה במסגרת אסדרה רלבנטית.
6. **סול-נטו שפיר:** ביום 23 באפריל 2018, זכתה החברה במכרז להקמת מערכות סולאריות להפקת חשמל עבור המועצה האזורית שפיר. החברה מקימה מספר מערכות על גגות מבנים מוניציפליים בהספק כולל של כ-0.8 מגה-וואט שישמשו לחלק מהצריכה הכוללת של המועצה האזורית. תקופת הסכם הספקת החשמל מועצה האיזורית הינו ל 24 שנים ו-11 חודשים מיום ההפעלה.
7. **הסכם המימון הפרויקטאלי:** הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הלוואות מתאגיד בנקאי זר, הלוואות משותפים ומעודפי תזרים מזומנים חיובי של פעילותה. לפרטים ראה ביאור 15, להלן.
8. **שותפות סולאיר-הליזס:** ביום 13 במאי 2019, התקשרו החברה וחברת הליזס 4 עוז בע"מ (להלן: "הליזס") בהסכם, במסגרתו הוסכם כי הצדדים ישתפו פעולה לצורך הגשת הצעה בהליך תחרותי למתקנים על גבי גגות ומאגרים (הליך מס' 1) (להלן: "ההליך התחרותי"). הצעת הצדדים בהליך האמור בוצעה באמצעות סול נטו גגות בע"מ (להלן: "סול נטו גות"), שהוקמה בסמוך להליך התחרותי וש-100% מהון מניותיה הוחזקו באותה עת על ידי החברה.

באור 19 - התקשרויות התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

לצורך הגשת ההצעה בהליך התחרותי, העמידה הליוס את כספי ערבות ההצעה, אשר הסתכמה לסך של כ-2 מיליון ש"ח (להלן: "סכום ערבות ההצעה") וכן נשאה בעלות העמדת הערבות האמורה (כפי שהוגדרה בהסכם).

בעקבות העובדה שסול נטו גגות הוכרזה בחודש יוני 2019 כמועמדת לזכייה בהיקף של כ-52 מגה-וואט DC במסגרת ההליך התחרותי האמור, נחתם ביום 11 ביולי 2019 (להלן: "מועד חתימת ההסכם") הסכם השקעה ובעלי מניות בין הליוס, החברה וסול נטו גגות (להלן: "ההסכם"), ובסמוך לכך העמידה הליוס ערבות הקמה (שהחליפה את ערבות ההצעה) לטובת רשות החשמל בסך של כ-6,000 אלפי ש"ח.

יובהר כי לאור העובדה שהליוס לא אישרה חלק מהפרויקטים (הפרויקטים שאושרו על ידי הליוס ייקראו להלן: "הפרויקטים המאושרים"), נכון למועד פרסום הדוחות רק כ-14 מגה-וואט DC (מתוכם כ-1.1 מגה וואט תעריפיות) ימומשו באמצעות סול נטו גגות, והיתרה תמומש במסגרת ההליך התחרותי באופן בלעדי על ידי סולפרויקט 11 בע"מ, שמלוא הזכויות בה מוחזקות על ידי החברה. בהתאם, העמידה החברה במקום הליוס, את חלקה היחסי בערבות ההקמה לטובת רשות החשמל בסך של כ-4,000 אלפי ש"ח והשיבה לה את עלויות הערבויות והוצאות נוספות בהן נשאה הליוס בגין המכסות שהומחו לסולפרויקט 11 בע"מ.

מכוח הסכמות הצדדים במסגרת ההסכם האמור, בוצעו פעולות כדלקמן:

א. סול נטו גגות הקצתה להליוס מניות של סול נטו גגות, אשר מהוות 50% מהון המניות הרגילות של סול נטו גגות, וזאת כנגד תשלום ערכן הנקוב.

ב. הליוס שילמה לחברה עמלת ייזום ומקדמות ע"ח דמי ניהול בסך כולל של 50 ש"ח לקילו וואט.

ג. עד למועד העמדת מימון להקמת הפרויקט, הליוס תעמיד את המימון הדרוש בתמורה להקצאת מניות בכורה של סול נטו גגות.

ד. מדיניות חלוקה

בין הצדדים הוסכם לעניין זה כדלקמן:

(1) עד לפירעון מימון הביניים באמצעות פדיון מניות בכורה א' ותשלום התשואה בגין מימון הביניים, לא יחולק דיבידנד על ידי סול נטו גגות ולא תתבצע כל חלוקה אחרת.

(2) לאחר פירעון מימון הביניים כאמור, בכפוף לעמידה בהוראות הדין, סול נטו גגות תחלק בכל רבעון את הסכום המקסימלי אותו ניתן לחלק באופן המפורט להלן:

(א) ראשית, עלות ערבות ההצעה ועלות ערבות ההקמה ביחס לפרויקטים המאושרים.

(ב) שנית, התשואה בגין מימון הבעלים.

(ג) שלישית, פירעון מימון הבעלים לו זכאית הליוס בגין שנת החלוקה הקלנדארית, לרבות סכומים שנצברו בתקופות קודמות וטרם שולמו, לפי לוח הסילוקין האינדקטיבי שצורף להסכם ובאמצעות פדיון מניות בכורה ב'.

(3) לאחר פירעון מימון הבעלים, פרו-ראטה לבעלי המניות הרגילות בלבד, לפי שיעור החזקותיהם בסול נטו גגות.

ה. קבלן ההקמה

הצדדים הסכימו על הקמת חברה משותפת המוחזקת על ידם בחלקים שווים (סול נטו גגות אי פי סי בע"מ) (להלן: "קבלן ההקמה"), ואשר עתידה להתקשר בהסכם EPC עם סול נטו גגות (עד למועד חתימת הסכם כאמור, החברה מתקשרת בחלק מהמקרים ישירות עם קבלני המשנה הנוגעים לפרויקטים, והליוס משיבה לחברה את חלקה בעלויות ההתקשרויות האמורות). תקנון החברה המשותפת דומה לזה של סול נטו גגות, בשינויים המחויבים (למעט ההוראות ביחס למניות הבכורה א' ומניות בכורה ב'). החברה תעניק שירותי תכנון ושירותי ניהול הקמת פרויקטים לסול נטו גגות ולקבלן ההקמה (הכוללים אחריות על ניהול התכנון, הרכש, ההקמה והחיבור של הפרויקטים כך שיעמדו בלוחות זמנים ובתקציב) ותמורת שירותים אלו תקבל עמלה בשיעור של 3% מעלויות ההקמה של הפרויקט (הכוללים את עלות החומרים, עלות העבודה של קבלני משנה, כולל עלות יועצים חיצוניים, מנהלי פרויקט חיצוניים ומתכננים חיצוניים) (להלן: "דמי הניהול" ו-"עלויות ההקמה"). דמי הניהול ישולמו לחברה בסוף כל רבעון, למעט המקדמה בגינם אשר כאמור לעיל שולמה לחברה במועד חתימת ההסכם.

באור 19 - התקשרויות התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

1. דמי הצלחה

החברה תהא זכאית לדמי הצלחה של כל פרויקט מאושר מקבלן ההקמה בשיעור של 3% נוספים מעלויות ההקמה ("דמי הצלחה"). ככל שיתברר בתום הקמת כל פרויקט מאושר ספציפי כי הייתה חריגה בעלויות ההקמה ביחס לתקציב ההקמה המתוכנן, אזי: (1) ככל ש-Project IRR (שנוסחתו נקבעה בין הצדדים) גבוה משיעור של 5% (כולל סכום דמי הצלחה), אזי החברה תהיה זכאית למלוא דמי הצלחה; (2) ככל ש-Project IRR נמוך משיעור של 5% (כולל סכום דמי הצלחה), אולם סכום החריגה בתקציב ההקמה המתוכנן נמוך מסכום דמי הצלחה, אזי החברה תהיה זכאית להפרש שבין דמי הצלחה לבין סכום החריגה מהתקציב המתוכנן.

9. **מזכר הבנות להקמת מתקן ייצור פוטו-וולטאי בספרד, אלצ'ה:** ביום 14 בפברואר 2018 התקשרה החברה במזכר הבנות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף") במסגרתו תרכוש החברה 45.9% מזכויות השותף בפרויקט להקמת מתקן ייצור פוטו-וולטאי בהיקף של 50 מגה-וואט בספרד בתמורה לסך של 1,350 אלפי יורו. השותפים יקימו שותפות EPC ששיעור ההחזקה בה יהיו זהים לשיעור ההחזקה שלהם בפרויקט, אשר תקים את הפרויקט ותחזיק את הזכויות בו. בהתאם למזכר ההבנות, השותף יידרש להשיג את ההיתרים והרישיונות הנדרשים בקשר עם הקמת הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל. מנגד, החברה תידרש לספק את המימון הפרויקטלי עבור חברת ה EPC וכן לספק הערבות בנקאית בסך של 2 מיליון אירו לצורך הבטחת החיבור לרשת החשמל. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שילמה החברה בפועל רק 720 אלפי אירו מתוך עלות ההשקעה. 450 אלפי אירו שולמו לאחר תאריך הדוח ביום 21 בפברואר 2020, היתרה תשולם במועד החיבור לרשת החשמל.

10. ביום 18 בספטמבר 2018, התקשרה החברה עם חימין סולאר (השותפה בהקמת אלצ'ה) במיזם משותף להקמת פרויקט באליקנטה, ספרד, אליזרסאן, חלקה של החברה הינו בשיעור של כ- 51%. בהסכם המיזם המשותף הוסדרו תנאי המסגרת להקמת הפרויקט, סך התמורה הצפויה מההקמה הינה בסך של 35.9 מיליון אירו (חלקה של החברה הינו בסך של כ- 18 מיליון אירו) התמורה תשולם לחברה בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם, נכון לתאריך הדוחות הושלמו כ- 10% אשר מתוכם 7% על ידי המיזם המשותף.

11. ביום 30 באפריל 2019 נחתם בין חימין 2, המוחזקת בעקיפין ע"י החברה בשיעור של כ-45.9%, ובין Avic International Corporation (UK) limited (להלן: "אוויק"), הסכם לרכישת מלוא (100%) מניותיה של אליזרסאן, אשר יוזמת ומקימה פרויקט בהספק של 50 מגה-וואט בספרד בתמורה לסך כולל של כ- 3,100 אלפי אירו, התמורה שולמה במלואה. בנוסף, שילמה חימין 2 לחימין סולאר המחזיקה ב-49% מהזכויות בחימין 2, סך של 700 אלפי אירו לכיסוי חוב של אוויק כלפי חימין סולאר בגין הסכם שירותים לפיתוח פרויקט אליזרסאן.

במקביל, חתמו חימין 2 ואוויק על הסכם שירותים, במסגרתו התחייבה חימין 2 לשלם לאוויק סכום של 300 אלפי אירו, במידה ויתקבל אישור חיבור לרשת עבור פרויקט אליזרסאן 2.

המימון לרכישת הפרויקט התקבל מכמה גורמים בהלוואות בעלים, ומהבנק קומיונאל קרדיט.

12. **מסגרת האשראי התאגידית:** ביום 28 באוקטובר 2019 התקשרה החברה עם בנק אוסטרי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת (Revolving Senior Facility), לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לעיל.

13. **הלוואה מסולאיר:** ביום 15 במרץ 2018, התקשרה החברה עם חברת סולאיר לצורך קבלת הלוואה למימון פרויקטים בהקמה. לפרטים נוספים ראה ביאור 27(4).

14. **הסכם מימון עם טובלי השקעות ורכישת החזקותיה ב-DMA:** ביום 29 באפריל 2019 נחתם הסכם מימון בין סולאיר לטובלי השקעות בע"מ (להלן: "טובלי השקעות"), הסכם המימון נועד לממן חלק מתמורת רכישת מניות אליזרסאן. בהתאם להסכם המימון, הוקמה חברת DMA, (שהחזקה כדלקמן: כ- 11.8% על ידי טובלי השקעות; וכ- 83% על ידי סולאיר; וכ- 5.2% על ידי אינדיגו אנרגי בע"מ, משקיעה נוספת ב-DMA) והועמדה לה הלוואה בסך של 225 אלפי אירו, אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור 12% ואשר היתה מיועדת להיפרע בתום 24 חודשים ממועד העמדתה. הלוואה בתנאים זהים הועמדה מ DMA לחימין 2.

באור 19 - התקשרויות התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשד)

ב. התחייבויות תלויות

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה אינה צד להליכים משפטיים כלשהם. עם זאת, קיים סכסוך משפטי בין סולאיר לבין אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, שמנייתיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה הציבורית"), לו רלבנטיות לפעילות המועברת שצפויה לעבור לחברה מכוח הסכם הפיצול.

בבסיס הסכסוך המשפטי האמור עומד הסכם מיזם משותף לייזום, פיתוח, הקמה, מימון, תפעול ואחזקה משותפת של פרויקטים לייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית בישראל (להלן: "המיזם המשותף"), אשר נחתם בחודש יולי 2016 בין החברה הציבורית וסולאיר. החברה הציבורית מחזיקה בכ-70% מהזכויות במיזם המשותף וסולאיר מחזיקה בכ-30% מהן. הסכם המיזם המשותף כלל בין היתר התניית אי תחרות, במסגרתה התחייבו הצדדים להסכם כי במהלך תקופה של 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם, פעילותן בתחום הפעילות של ייצור חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית בישראל תיעשה אך ורק באמצעות המיזם המשותף וזאת בכפוף לפעילויות שהורגו, כדוגמת פעילות במסגרת אסדרת מונה נטו (להלן: "התניית אי התחרות").

במרוצת הזמן, התגלעו חילוקי דעות בין הצדדים, שלוו במידורה של סולאיר מפעילות המיזם ומהמידע אודותיו, ואי העברת תשלומים להם זכאית סולאיר על פי הסכמי המיזם המשותף. כפועל יוצא מכך, הגישו הצדדים זה כנגד זה במהלך השנתיים האחרונות תביעות הדדיות, שכללו גם דרישה לפיצויים כספיים, ואשר לוו גם בהודעה חד צדדית שמסרה החברה הציבורית לסולאיר אודות ביטול הסכם המיזם המשותף שנחתם ביניהן.

במסגרת כתבי התביעה וההגנה השונים שהוגשו עד כה, הועלו טענות רבות על ידי הצדדים זה כנגד זה, כאשר טענותיה העיקריות של החברה הציבורית היא שסולאיר חדלה מלבצע פעולות ייזום עבור המיזם המשותף, ומשכך יש לשלול את זכאותה לרווחים מהמיזם; וכי סולאיר הפרה את התניית אי התחרות בכך שיזמה פרויקטים עצמאיים על חשבון פרויקטים של המיזם המשותף. מנגד, סולאיר דחתה את טענות החברה הציבורית. בין היתר, טענה סולאיר כי חלק מהפרויקטים שקודמו על ידה באופן עצמאי הינם פרויקטים במסגרת אסדרת "מונה נטו" שהורגו במפורש מתנית אי התחרות או שהינם פרויקטי מתח נמוך שאינם מסוג הפרויקטים המקודמים על ידי המיזם המשותף. בנוסף טענה סולאיר, כי החברה הציבורית היא שמפרה את הוראות ההסכם (לרבת התנית אי התחרות), וכי מטרת תביעות החברה הציבורית היא לנשל את סולאיר מזכויותיה במיזם המשותף. כן התבקש בית המשפט על ידי סולאיר לקבוע כי אין תוקף להודעת ביטול הסכם המיזם המשותף שנמסרה על ידי החברה הציבורית.

עוד במסגרת ההליכים המשפטיים האמורים, הוגשו ביום 13 בספטמבר 2020 על ידי החברה הציבורית כתב הגנה הדוחה את טענות סולאיר וכן תביעה שכנגד, במסגרתה נתבקש בית המשפט, בין היתר, להוציא צו הצהרתי המורה כי על כך שלאור ההפרה (הנטענית) של סולאיר את תנית אי התחרות, כל הפרויקטים העצמאיים שסולאיר יזמה בתקופת אי התחרות לרבות פרויקטים פוטנציאליים, ולרבות פרויקטים שסולאיר מייעדת להקים במסגרת מכרז הגנות, יועברו למיזם המשותף. כן טוענת החברה הציבורית כי מתקנים שסולאיר מחברת בחלק מהיישובים בהם פועלת השותפות מתחרים במיזם המשותף; כי חלק מהפרויקטים שניזומו על ידי סולאיר בהספק נמוך היו ניתנים לביצוע באמצעות המיזם המשותף; כי סולאיר ביצעה פיצול מלאכותי של הספקים קטנים של מספר גגות בכל ישוב, כביכול בניסיון להטעות ולא להכניס למסגרת המיזם המשותף; וכי סולאיר הגיעה להסכמה עם מפעל פניציה על הקמת מתקן סולאיר של 5 מגה וואט על גגות, לכאורה במסגרת אסדרת "מונה נטו", אולם התברר לחברה הציבורית כי למעשה ייעדה סולאיר את ההסכם עם פניציה לאסדרה היצרנית בה זכתה במכרז הגנות. להערכת החברה, ובהתבסס על יועציה המשפטיים, בשלב מוקדם זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ג. שעבודים

נכון למועד פרסום הדוחות, כלל נכסי החברה וכן כלל נכסי תאגידי הפרויקטים וההחזקות בהם משועבדים לטובת מוסד בנקאי וגורמים מממנים אחרים.

לחברה שעבוד קבוע וצף על כל נכסי זכויות חברות הפרויקט הלוות, קיימים ועתידיים, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; וכן שעבוד מלוא מניות חברות הפרויקט הלוות, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מכוחן, המוחזקות על ידי סול נטו 1 וסולאיר נט מטרנינג בע"מ, תאגידים בבעלות מלאה של סולאיר. הבטוחות בגין התחייבויות כל חברות הפרויקט הלוות הינן בטוחות צולבות (Cross Collateralization).

כמו כן לחברה שעבוד על חשבונות בנק שלה ושל חברות בנות שלה, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; שעבוד קבוע וצף על כל נכסיה (לרבות נכסים מוחשיים, זכויות מכוח הסכמים, תקבולי ביטוח וכיו"ב), קיימים ועתידיים, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; שעבוד מלוא מניות החברה בחברות הבנות שבבעלותה (חברות המחזיקות בשרשר, בין היתר, בזכויות בפרויקט הגגות, בפרויקט עיט, במיזם המשותף סולאיר-הליוס, ובפרויקטים אלציה ואלזירה סן בספרד וכן כל חברה בת אחרת שתוקם בעתיד על ידי החברה; ושעבוד מלוא מניות סולאיר המוחזקות על ידי בעלי מניותיה.

באור 19 - התקשרויות התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ד. ערבויות

החברה מעמידה מעת לעת במסגרת פעילותה השוטפת ערבויות לרשות החשמל כחלק מתנאי המכרזים השונים. בנוסף מעמידה החברה ערבויות ביצוע וטיב לתאגידים בשליטתה לטובת צדדי ג שונים וכן ערבויות לחוזה שכירות לבעלי קרקעות ובעלי גגות. כמו כן, ערבה החברה ערבות מלאה להלוואה שהועמדה לחימין 2 בסך של 2,000 אלפי אירו לרכישת אליזרסאן.

בנוסף ערבים בעלי השליטה (1) ערבות בלתי מוגבלת לחשבון הבנק הראשי של החברה, (2) כ-400 אלפי ש"ח לחשבון נוסף המיועד להנפקת ערבויות, בו מוחזקים גם פיקדונות מלאים כבטוחה לערבויות. בנוסף ערב מנכ"ל החברה ערבות בלתי מוגבלת לחשבון הבנק של חברת א.ש תעשיות בע"מ.

לפרטים בדבר ערבות שנתנה לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור (1)28

באור 20 - הון מניות

סכום	מספר המניות	
	מונפק ונפרע	רשום
רשום	לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018	
באלפי ש"ח	באלפים	
-	-(*)	11,000

מניות רגילות בנות ללא ע.ג.

(*) 100 מניות.

באור 21 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
1,030	5,371	10,784
918	1,275	1,881
-	-	1,112
1,150	669	274
3,098	7,315	14,051

הכנסות משירותי הקמה
הכנסות ממכירת חשמל
הכנסות מייזום
הכנסות מתחזוקה

באור 22 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
895	4,955	6,726
1,576	2,698	882
238	384	485
-	20	-
259	468	943
2,968	8,525	9,036

עלויות בגין עבודות הקמה בביצוע
אחזקת מערכות ואחרות
שכר ונלוות
מנהלה, מטה ואחרות
פחת והפחתות

באור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
415	295	306	שכר דירה, אחזקת רכב ומשרדיות
961	2,024	2,143	שכר עבודה ונלוות
92	111	115	אגרות
30	7	23	פרסום
382	337	368	רכב
175	536	676	פחת והפחתות
991	1,175	2,114	שירותים מקצועיים
141	135	129	תקשורת ומחשוב
710	1,158	1,219	אחרות
(63)	(7)	-	הוצאות חובות מסופקים
<u>3,834</u>	<u>5,771</u>	<u>7,093</u>	

באור 24 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
227	-	-	ריבית מבעלי ענין
21	-	925	הפרשי שער
-	-	13	הכנסות מריבית
-	-	(1)	ריבית ועמלות
<u>248</u>	<u>-</u>	<u>937</u>	

באור 25 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
181	81	223	עמלות
1	22	334	הפרשי שער
-	-	75	אחרות
244	416	2,811	ריבית על הלוואות
479	53	48	ריבית למוסדות
-	173	292	הוצאות ריבית בגין התחייבות בגין חכירה
<u>905</u>	<u>745</u>	<u>3,783</u>	

באור 26 - הפסד למניה

הפסד בסיסי למניה

ההפסד הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת ההפסד המיוחס לבעלים של החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, למעט מניות רגילות שנרכשו על ידי החברה/חברה בת ומוחזקות כמניות אוצר, לאחר שהובאו בחשבון, בתוקף למפרע, מניות הטבה שחולקו או אושרו לחלוקה/מרכיב ההטבה בהנפקת מניות בדרך של זכויות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
(6,611)	(9,020)	(7,322)
100	100	100
(66,110)	(90,200)	(73,220)

הפסד המיוחס לבעלים של החברה
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות
המונפקות
הפסד בסיסי למניה בש"ח

באור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

"בעל עניין" - כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key management personnel) הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" כוללים את חברי הדירקטוריון, ואת חברי ההנהלה הבכירה.

החברה נשלטת על ידי גב. פאולה וילין פלורנציה שגב, אשר נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה בבעלותה כ - 91.19% מהון המניות של החברה.

א. יתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		הפניה לבאור
2018	2019	
אלפי ש"ח		
154	586	
11,587	-	(4)27
-	5,121	(10א)19
2,506	2,329	ב'13
-	1,321	(5ג)27

יתרות שוטפות בגין חברות קשורות
הלוואה לזמן ארוך מחברה אחות
חייבים בגין פרויקט בביצוע
זכאים בגין רכישת השקעה
הלוואות לחברה מוחזקות

ב. עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
1,253	2,356	1,756
2	3	3
-	-	1,112
-	-	5,121

שכר ונלוות לצד קשור המועסק בחברה או מטעמה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
הכנסות מדמי יזום וניהול לחברה כלולה
הכנסות משירותי הקמה

באור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**ג. פרטים נוספים**

1. **הסכם שכירות משרדים:**
החל מחודש נובמבר 2018 החברה שוכרת את משרדיה ברחוב אלי הורוביץ 27 ברחובות, מסולאיר בשכירות משנה בעלות הזוהה בהסכם השכירות עם צד ג'. דמי השכירות החדשיים הינם בסך של 25 אלפי ש"ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי רכשה סולאיר את המשרדים, יצוין שתנאי השכירות נשארו זהים. לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה עם סולאיר בשכירות משנה לשטח משרדים נוסף. דמי השכירות החדשיים הינם זהים למשולם על ידי סולאיר לצד ג', והינם בסך של 16 אלפי ש"ח בחודש.
2. **התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד:**
יתרת התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד לימים 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2018 הינה בסך של 261 אלפי ש"ח ו-60 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכה היתרה המיוחסת לבעלי העניין לימים 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2018 הינה 248 אלפי ש"ח ו-57 אלפי ש"ח בהתאמה.
3. **ערבויות מבעלי עניין:**
למועד הדוחות הכספיים קיימת ערבות ללא הגבלה מבעלת השליטה ומנכ"ל החברה להבטחת התחייבויותיה של החברה במספר חשבונות בנק בבעלות החברה. למועד הדוחות הכספיים אין לחברה התחייבויות בחשבונות בנק אלה. בנוסף, לבעלי השליטה ערבות בגובה 400 אלפי ש"ח בחשבון בנק המחזיק ערבויות שונות. יצוין שלכל ערבות צמוד פקדון של מלוא סכום הערבות.
4. **הלוואה מסולאיר:**
בתאריך 15 במרץ 2018, התקשרה החברה עם סולאיר לצורך קבלת הלוואה למימון הפרויקטים בהקמה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של 11% שנתי ותיפרע בתשלום אחד של קרן וריבית בכל עת שתבחר החברה. ב-31 באוקטובר 2019 התקשרה החברה עם בנק אוסטרי לקבלת מסגרת אשראי, (ראה ביאור 15), נכון למועד זה סך ההלוואה הינו 16,700 אלפי ש"ח בתוספת ריבית שנצברה בסך כ-2,000 אלפי ש"ח. עם קבלת הלוואה זו, נפרעה ההלוואה מסולאיר במלואה.
5. **הלוואת החברה להקמת אליזארסאן:**
ביום 2 באפריל 2019, במסגרת רכישת אליזארסאן על ידי חימין 2, נתנה החברה הלוואה בסך 50 אלפי אירו (כ-203 אלפי ש"ח) לחימין 2, כחלק מהתשלום הראשון לרכישת הפרויקט. הלוואה זו נושאת ריבית של 12%, וצפויה להיפרע תוך 24 חודשים. לפרטים נוספים ראה באור 19 (א4) לעיל.
כמו כן החברה משלמת עבור חימין 2 בגין הוצאות שונות, תשלומים אלו מסווגים בדוחות כח"ז שוטף.
6. **הלוואה לחברת סולאיר ישראל:**
לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2021, התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה לחברת סולאיר ישראל, לפרטים נוספים ראה ביאור 28 (12) להלן.
7. **מינוי דירקטורים**
לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2021 הוחלט למנות שני דירקטורים. לפרטים נוספים ראה ביאור 28 (13).
8. **עדכון שכרם של בעלי השליטה**
לאחר תאריך המאזן, בחודש ספטמבר 2020 הוחלט לעדכן את שכרם של בעלי השליטה. לפרטים נוספים ראה ביאור 28 (15).

באור 28 - אירועים לאחר תאריך הדוח

1. ביום 18 בפברואר 2020, נחתם תיקון להסכם ההלוואה הפרוייקטאלית מול הבנק האוסטרי. ההלוואה המקורית נלקחה בחודש יוני 2019, ותוקנה לראשונה בדצמבר 2019. במסגרת הסכם התיקון בחודש פברואר 2020, ניתנה לחברה האפשרות לבצע משיכה מתוך מסגרת האשראי הקיימת בסך של עד 4 מיליון ש"ח לצורך מתן פקדון כבטוחה לערבות לרשות החשמל בהליך תחרותי 1.

2. ביום 13 באוגוסט 2020 חתמה Himin Solar Energy Company S.L (להלן: "חימין אנרגיה"), שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות מלאה של Himin Solar S.L (להלן: "חימין סולאר") על 4 מזכרי הבנות למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיות המתחדשות בספרד (להלן בסעיף זה: "היזם"), אשר הוסבו לרה סולאר בע"מ (שתמוזג לתוך סולאר ערב העברת מרבית פעילותה של זו האחרונה לחברה) (להלן: "רה סולאר"), ויכללו במסגרת הפעילות המועברת לחברה במסגרת הסכם הפיצול (כאשר חימין אנרגיה תחזיק ב-45.57% מהזכויות בפרוייקטים אשר ימומשו מכוח מזכרי ההבנות, ככל וימומשו). ההספק הכולל הצפוי הינו כ-155 מגה וואט, כחלק מתנאי העסקה החברה שילמה דמי אופציה ליזם בסך של 24 אלפי אירו, כאשר מימוש האופציות יהיה כפוף לבדיקת נאותות ולהגעת הצדדים להסכמה על נוסח חוזי הרכישה.

3. ביום 12 באוגוסט 2020 חתמה חימין אנרגיה על הסכמי מסגרת לפיתוח 6 פרויקטים למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיה המתחדשת באיטליה (להלן: "היזם האיטלקי"), אשר כפי שיפורט להלן, הוסבו לרה סולאר, ויכללו במסגרת הפעילות המועברת לחברה במסגרת הסכם הפיצול (כאשר חימין אנרגיה תחזיק ב-49% מהזכויות בפרוייקטים אשר ימומשו מכוח מזכרי ההבנות).

בהתאם להסכמי המסגרת האמורים, החברה תשכור את שירותיו של היזם האיטלקי, אשר יכללו איתור קרקעות מתאימות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות באיטליה, המצאת כלל החומרים הנדרשים על מנת לבחון את התאמת הקרקעות (מבחינה טכנית, סביבתית ומשפטית) לבניית הפרוייקטים, סיוע ביצירת הקשר עם בעלי הקרקע הרלוונטית לצורך התקשרות בהסכמים המתאימים והגשת הבקשה הראשונית לחיבור המתקן אשר עתיד לקום על הקרקע לרשת החשמל, וכן, אם וככל והחברה תביע רצונה במימוש הזכויות ביחס לפרוייקט ספציפי- גם טיפול בהליך קבלת כלל האישורים הנדרשים להפעלת המערכת הפוטו-וולטאית שתוקם במסגרת אותו פרויקט (כאשר החברה היא שתישא בכל עלויות ההליכים שצוינו, לרבות העמדת בטחונות, אם וככל ויידרש).

נכון למועד פרסום הדוחות חתמה החברה על הסכמים המקנים לחברה בלעדיות להקמת 15 פרויקטים בתחום הפוטו וולטאי באיטליה (כאשר 6 מתוך הסכמי הבלעדיות, הוסבו לרה-סולאר כאמור לעיל ואילו יתרת הסכמי הבלעדיות הוסבו לחברת Energy Intersol 4 S.I (להלן "אנרגי אינטרסול 4"), חברה אשר 47.4% מהון מניותיה בבעלות החברה בשרשור, והנה בשליטת החברה), החברה שילמה סך של 6 אלפי אירו לפרוייקט עבור קבלת הבלעדיות, סך ההספק הצפוי מהפרוייקטים הינו כ- 357 מגה וואט, עלות רכישת הזכויות בפרוייקטים הינה בסך של 40 אלפי אירו למגה וואט.

במהלך חודש דצמבר 2020 השלימה החברה את רכישת הזכויות ב- 3 פרויקטים אשר ההספק הצפוי שלהם הינו כ- 59 מגה וואט, החברה שילמה סך של כ-552 אלפי אירו אשר מתוכם כ- 468 אלפי אירו (המהווים כ- 20% מעלות הרכישה) לרכישת הפרוייקטים והיתרה לעלויות יזום ופיתוח של הפרוייקטים. נכון למועד אישור הדוחות, הסתיימה תקופת הבלעדיות על הזכויות בפרוייקטים שטרם נרכשו הזכויות בהם, ובימים אלו החברה פועלת להארכת תקופת הבלעדיות.

4. ביום 14 בפברואר 2018 התקשרו חימין סולאר ורה סולאר במזכר הבנות, במסגרתו נקבע כי חימין סולאר תפעל לאיתור וקידום פרויקטים פוטו-וולטאיים והצגתם לרה-סולאר, וכן תסייע לה בנייה המשא ומתן בקשר עם הפרוייקטים. בתמורה לשירותים האמורים, רה סולאר תשלם לחימין סולאר תשלום השווה ל-0.5% מסכום הבנייה הכולל של הפרוייקט (להלן: "עמלת האיתור"). תקופת ההסכם הינה 3 שנים, עם אופציה להארכתו.

כמו כן, ביום 25 ביוני 2020, התקשרו חימין סולאר, רה סולאר ומר אלון שגב בהסכם מכוחו המחנה חימין סולאר (שפעלה באמצעות חימין אנרגיה) את זכויותיה והתחייבויותיה בכלל הפרוייקטים שתוארו בסעיפים 2 ו-3 לחברה. בהתאם להסכמות שהושגו:

א. חימין סולאר תהא זכאית לקבל 49% מתאגידי הפרוייקטים אשר יוקמו בקשר עם החזקה, ייזום, תכנון הקמת ותפעול הפרוייקטים המומחים (ואולם לא תהא זכאית לקבל את עמלת האיתור בגינם). במקרה שבו תדרש הזרמת הון לחברות הפרוייקטים על ידי בעלי המניות, חלקה של חימין סולאר יועמד על ידי החברה, וייחשב כהלוואה לחימין סולאר הנושאת ריבית שנתית של 7%.

ב. חימין סולאר תידרש לבצע פעולות שידרשו על ידי החברה מעת לעת לצורך קידום הפרוייקטים, תפעל כנציגה של החברה בכל הקשור למגעים מול צדדים שלישיים בקשר עם הפרוייקטים ותחתום במסגרת תפקידה זה על כל הסכם הנדרש בקשר עם הפרוייקטים.

באור 28 - אירועים לאחר תאריך הדוח (המשך)

5. ביום 30 ביוני 2020, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% הנותרים ממניות סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן: "סרגוסה ישראל") מבעל המניות הנוסף, תמורת סך של 3,025 אלפי אירו, אשר סך של 1,000 אלפי אירו מסך תמורת הרכישה הינם בגין רכישת המניות, וסך של 2,025 אלפי אירו בתמורה לקבלת הזכויות בהלוואת הבעלים בחברת סרגוסה. 200 אלפי אירו שולמו ביום 30 ביוני 2020, 1,966 אלפי אירו שולמו ביום 11 באוגוסט 2020, והיתרה תשולם ביום 30 באפריל 2021. הבעלות על המניות הועברה לידי החברה במועד התשלום השני ביום 11 באוגוסט 2020. בעקבות רכישת המניות, עלתה החברה לשליטה בחברת אליזראסאן שהינה חברה בת של סרגוסה ישראל, ולכן מציגה דוח פרופורמה להצגת צירוף עסקים מהותי זה, וזאת בנוסף לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה.
6. ביום 13 באוגוסט 2020, התקשרה החברה בהסכם עם טובלי השקעות לרכישת כ- 11.8% ממניות די אם איי גריד בע"מ (להלן: "די אם איי"), תמורת סך של כ- 377 אלפי אירו. 118 אלפי אירו מסך תמורת הרכישה הינה בגין רכישת המניות, וסך של כ- 259 אלפי אירו בתמורה לקבלת הזכויות בהלוואה בעלים בחברת די אם איי, אשר תהא זכאית לקדימות מהתקבולים הצפויים של חברת אליזראסאן.
7. ביום 24 בדצמבר 2020, רכשה החברה את זכויותיה של סולאיר בחימין השקעות 2 ל - 5.1% מסך הונה של חימין השקעות 2, מכח הסכם הפיצול. תמורת העסקה נקבעה לסך של כ- 4,081 אלפי ש"ח, אשר תשולם לאחר השלמת ההנפקה. בעקבות רכישת המניות, עלתה החברה לשליטה בחברת חימין השקעות 2, המחזיקה בפרויקט אלצ'ה, ולכן מציגה דוח פרופורמה להצגת צירוף עסקים מהותי זה, וזאת בנוסף לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה.
8. ביום 13 באוקטובר 2020, נחתם הסכם מימון פרויקטאלי עם חברת ביטוח ישראלית. הסכם זה מיועד להחליף את המימון הפרויקטאלי שנלקח מהבנק האוסטרי לטובת הקמת הגגות. מסגרת האשראי הנה בסך של 250 מליון ש"ח, הנושאת ריבית של 2.6% מעל ריבית הבסיס של אג"ח ממשלתי ארוך טווח (11 שנה). מסגרת האשראי תפרע בשנת 2048 ובלבד שכל הלוואה שנלקחה למימון עלויות הבניה תפרע לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד סיום הסכם מכירת החשמל במסגרת. במסגרת הסכם המימון נכנסים פרויקטים בהיקף של כ-80 מגה וואט אשר נמצאים בשלב ההפעלה המסחרית, בהקמה, ולקראת הקמה. מתוך סך הפרויקטים נכון ליום אישור הדוחות מחוברים לרשת החשמל כ-8 מגה וואט. ביום 26 בנובמבר 2020 בוצעה המשיכה הראשונה ממסגרת האשראי, ונפרעה במלואה הלוואת המימון הפרויקטאלי שנלקחה מהבנק האוסטרי. כתוצאה מהפירעון המוקדם של ההלוואה נרשמו עלויות מימון בסך של כ-7 מליון ש"ח מתוכם סך של כ-426 אלפי ש"ח שולמו כעמלה לבנק האוסטרי בגין פרעון מוקדם, סך של כ-2,880 אלפי ש"ח כתוצאה ממימוש של הוצאות הקמת הלוואה מראש והיתרה בסך של 3,761 אלפי ש"ח מהווה את ההפרש בגין יתרת ההלוואה בניכיון המוצגת בספרים ליתרת ההלוואה ביום הפרעון המוקדם.
9. ביום 17 בדצמבר 2020 התקשרה החברה במזכר הבנות עם חברה יזמית בישראל, שהינה בעלת נסיון בפיתוח מיזמים של אנרגיות מתחדשות בפולין, במסגרת מזכר הבנות, שאינו בעל תוקף מחייב ואשר הסכמות הצדדים לו כפופות לעיגון במסגרת הסכם מפורט שיחתם בין הצדדים בתוך 90 ימים מהמועד בו נחתם, הוסכם כי הצדדים יפעלו להקמת חברת אחזקות משותפת, ש-70% מהונה יוחזק על ידי החברה ויתרת הונה (30%) תוחזק על ידי החברה היזמית (להלן: "חברת האחזקות").
10. ביום 27 בנובמבר 2020, נחתמו שני הסכמי מימון בין הבנק האוסטרי לבין אליזראסאן. הסכם ראשון על מסגרת בסך של 5,000 אלפי אירו, המהווה הלוואת מזגין הנושאת ריבית של 6% מעל היוריבור כאשר שיעור היוריבור המינימלי יחושב כלא פחות מ- (-2.5%), והסכם נוסף של חוב בכיר להקמת הפרויקט במסגרת כוללת בסך של 25.1 מיליון אירו, בריבית קבועה של 2.75%. למועד פרסום הדוחות, נוצלה מלוא המסגרת של הלוואת המזגין, וכ- 5.4 מיליון אירו מהלוואת החוב הבכיר.
11. ביום 21 ביולי 2020, משכה החברה עוד כ-2,850 אלפי אירו מקו האשראי של הלוואת המטה. ביום 17 בדצמבר 2020, הורחבה מסגרת האשראי לסך של כ- 18.5 מיליון אירו, ונמשכו 4 מיליון מתוכה. (מובהר כי הרחבת המסגרת האמורה מבוססת על חתימה של סולאיר על הסכם הלוואה חדש, בתנאים זהים להלוואת המטה הקיימת במסגרת של 5 מיליון אירו. הסכם זה, אשר נחתם על ידי סולאיר מגדיל את סך מסגרות האשראי התאגידי של סולאיר והחברה יחדיו ל- 23.5 מיליון אירו. במסגרת הפיצול שנעשה בדוחות אלו, אותה מסגרת של 4.9 מיליון אירו אשר נשארה בסולאיר בעקבות הפיצול, תורחב ל- 5 מיליון אירו, ויתרת המסגרת הכוללת – קרי 18.5 מיליון אירו – יעברו לחברה).
12. בחודש ינואר 2021 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח לחברת סולאיר ישראל, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% אשר תתווסף לקרן ההלוואה. ההלוואה והריבית שתיצבר תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן. קרן ההלוואה בתוספת הריבית וההצמדה בגינן, יפרעו על ידי סולאיר ישראל ביום 23 בדצמבר 2025. על אף האמור, סולאיר ישראל תוכל לפרוע את ההלוואה, כולה או חלקה, בכל עת, בפרעון מוקדם, וללא קנסות. כמו כן, בהתאם להסכם ההלוואה, התחייבו בעלי המניות להעמיד הלוואת בעלים לסולאיר ישראל, על מנת לפרוע סך של כ- 4 מיליון ש"ח סמוך למועד ההנפקה מכספי הצעת המכר.

באור 28 - אירועים לאחר תאריך הדוח (המשך)

13. במהלך חודש ינואר 2021 מונו מר יפתח זיידמן ומר אבישי מלכה, כדירקטורים בחברה. בתקופת התשקיף (בעת בה לא היו דירקטורים בחברה) העניקו לחברה שירותי ייעוץ והם צפויים לעשות כן גם לאחר ההנפקה. עוד יצוין כי עם השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, החברה צפויה לשלם למר יפתח זיידמן ומר אבישי מלכה מענקים בסך של 700 אלף ש"ח ו-70 אלף ש"ח, בהתאמה.

14. לאחר תאריך המאזן החל להתפשט בארץ וברחבי העולם נגיף הקורונה (COVID-19) אשר בחודש מרס 2020 הוגדר על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית (להלן - משבר הקורונה). בעקבות משבר הקורונה ננקטים בארץ ובעולם אמצעים שונים המטילים מגבלות על תנועה והתכנסות, סגירת עסקים ומגבלה על הגעת עובדים למקומות עבודה מסוימים. מגבלות אלו יחד עם הירידות החדות בשווקי ההון בארץ ובעולם, גורמים להאטה בפעילות העסקית והמסחרית בארץ ובעולם. במהלך הרבעון השני ולאחר תאריך הדוח החלו מדינות שונות ובכללן ישראל לנקוט באסטרטגיית יציאה מהמגבלות וחזרה מבוקרת לשגרה. בשלב זה, לא ניתן להעריך כיצד משבר הקורונה יתפתח בהמשך ומה יהיה היקף השפעתו על הכלכלה העולמית ובישראל.

למועד אישור הדוחות הכספיים, התפשטות הנגיף השפיעה, בין היתר, על מועדי קבלת היתרים ורשימות למערכות החברה, ואולם לדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. עם זאת, קיים חשש כי הימשכות המשבר יגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים, ירידה במחירי החשמל, מגבלות על פעילות החברה, עיכוב בפיתוח משק החשמל וכיוצא ב.

15. ביום 30 בספטמבר 2020 עודכן שכרם של בעלי השליטה בחברה כך שעלות החודשית בגין העסקתם הינה בסך של כ- 223 אלפי ש"ח (לעומת עלות חודשית בסך של 168 אלפי ש"ח לפני השינוי בתנאי העסקתם).

להלן השפעת השינוי בשכרם של בעלי השליטה אילו השינוי בשכר לאחר ההנפקה היו חלים בתקופות הקודמות לשינוי:

(א) השפעה על הדוח על הרווח הכולל:

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
באלפי ש"ח			
(6,611)	(9,020)	(7,322)	הפסד לשנה לפני עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה
2,968	8,525	9,036	עלות ההכנסות לפני עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה
(2,994)	(8,809)	(9,126)	עלות ההכנסות אחרי עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה
(26)	(284)	(90)	
3,834	5,771	7,093	הוצאות הנהלה וכלליות לפני עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה
(4,142)	(5,859)	(7,733)	הוצאות הנהלה וכלליות אחרי עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה
(308)	(88)	(640)	
1,146	(200)	(368)	מיסים על הכנסה לפני עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה
(1,069)	(286)	536	מיסים על הכנסה אחרי עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה
77	86	168	
(6,868)	(9,306)	(7,884)	הפסד פרופורמה
			(ב) השפעה על הרווח למניה (בש"ח)
2017	2018	2019	
(66,110)	(90,200)	(73,220)	הפסד למניה בסיסי ומדולל כפי שדווח
(2,570)	(2,860)	(5,620)	השפעת פרופורמה
(68,680)	(93,060)	(78,840)	הפסד למניה בסיסי ומדולל פרופורמה

באור 29 - מגזרים

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על מידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה למטרת הקצאת משאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

ההנהלה קרי מקבלת ההחלטות התפעוליות הראשית, בוחנת את הפעילות העסקית הן מההיבט הגיאוגרפי והן מההיבט של תחום הפעילות והמאפיינים הטכנולוגיים והרגולטוריים השונים החלים על כל אחד מהמגזרים.

נכון למועד אישור הדוחות, לקבוצה שני מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של החברה. יחידות עסקיות אלו כוללות תחומי פעילות ונבחנות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח הפסד לפני מימון, מסים, פחת והפחתות, בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי וההנהלה. מדד זה משמש למדידת תוצאות המגזרים מאחר שמקבל ההחלטות הראשי סבורים כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות.

א. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בישראל. עיקר פעילות החברה בישראל הינה ייזום והקמה של פרויקטים מניבים של מערכות פוטו-וולטאיות, קרקעיות או על גבי גגות, מבני ציבור, מפעלים, מאגרי מים, מכוני טיהור שפכים, בריכות דגים וכיו"ב, ומשמשות לצורך הזרמת חשמל לקווי החלוקה וההולכה הארציים ולשימוש עצמי של צרכנים פרטיים, בהתאם לאסדרות שונות של רשות החשמל.

בנוסף, החברה מהווה קבלן הקמה (קבלן EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן O&M) של פרויקטים פוטו-וולטאיים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים (בהיקפים לא מהותיים נכון למועד התשקיף).

נכון למועד אישור הדוחות ההספק הכולל של המערכות בהפעלה מסחרית ובשלבי הקמה ולקראת הקמה, המוחזקות בבעלות מלאה של החברה או כמיזמים משותפים יחד עם שותפים, במגזר הפעילות הפוטו וולטאי בישראל הינו כ - 80 מגה-וואט, מתוכם סך של כ - 8 מגה וואט מחוברים לרשת החשמל.

ב. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד

החברה פועלת בספרד באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח והקמה של מערכות פוטו-וולטאיות. במסגרת זו, נכון למועד אישור הדוחות החברה יוזמת 2 פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים, הממוקמים בערים אלציה (להלן: "פרויקט אלציה") וסרגוסה (להלן: "פרויקט אליזארסאן"), בהספק כולל של כ-100 מגה-וואט.

באור 29 – מגזרים (המשך)

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים הינו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019						
סך-הכל מאוחד	התאמות	הוצאות לא		ספרד- פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
		מיוחסות	אחר			
אלפי ש"ח						
14,051	-	-	-	5,121	8,930	הכנסות המגזר
15,160	-	3,921	313	1,435	9,491	עלויות ישירות
(1,109)	-	(3,921)	(313)	3,686	(561)	רווח (הפסד) לפני פחת, מימון ומיסים
1,619	-	676	-	-	943	פחת והפחתות
2,846	-	568	12	280	1,986	הוצאות מימון, נטו
368	-	368	-	-	-	הכנסות מיסים
(5,206)	-	(4,797)	(325)	3,406	(3,490)	רווח (הפסד) השנה לפני חלק בתוצאות חברות כלולות
(2,126)	-	-	-	(2,126)	-	חלק המגזר בתוצאות חברות כלולות
(7,332)	-	(4,797)	(325)	1,280	(3,490)	רווח (הפסד) השנה
80,063	-	-	174	9,742	70,147	סך הנכסים
84,275	-	-	500	6,925	76,850	סך ההתחייבויות
						פירוט הכנסות:
10,784	-	-	-	5,121	5,663	הכנסות משירותי הקמה
1,881	-	-	-	-	1,881	הכנסות ממכירת חשמל
1,112	-	-	-	-	1,112	הכנסות מייזום
274	-	-	-	-	274	הכנסות מתחזוקה
14,051	-	-	-	5,121	8,930	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018						
סך-הכל מאוחד	התאמות	הוצאות לא מיוחסות	אחר	ספרד- פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
אלפי ש"ח						
7,315	-	-	-	-	7,315	הכנסות המגזר
14,783	-	5,082	-	554	9,147	עלויות ישירות
(7,468)	-	(5,082)	-	(554)	(1,832)	רווח (הפסד) לפני פחת, מימון ומיסים
1,004	-	536	-	-	468	פחת והפחתות
745	-	287	-	268	190	הוצאות מימון, נטו
200	-	200	-	-	-	הכנסות מיסים
(9,017)	-	(5,705)	-	(822)	(2,490)	רווח (הפסד) השנה לפני חלק בתוצאות חברות כלולות
(3)	-	-	-	(3)	-	חלק המגזר בתוצאות חברות כלולות
(9,020)	-	(5,705)	-	(825)	(2,490)	הפסד השנה
40,265	-	-	-	5,562	34,703	סך הנכסים
30,064	-	-	-	5,831	24,233	סך ההתחייבויות
פירוט הכנסות:						
5,371	-	-	-	-	5,371	הכנסות משירותי הקמה
1,275	-	-	-	-	1,275	הכנסות ממכירת חשמל
669	-	-	-	-	669	הכנסות מתחזוקה
7,315	-	-	-	-	7,315	

לקוחות עיקריים

הכנסות הקבוצה מהחברה הכלכלית לוד המשוייכת למגזר הפוטו וולטאי בישראל בשנים 2019 ו- 2018 הינן בסך של 5,663 אלפי ש"ח, ו- 5,371 אלפי ש"ח, בהתאמה. הכנסות הקבוצה מאליזארסאן המשוייכת למגזר הפוטו וולטאי בספרד בשנת 2019 הינן בסך של 5,121 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, אין דיווח מגזרי, היות ולחברה היה מגזר פעילות בישראל בלבד (כהגדרת מונח זה בתקן דיווח כספי בינלאומי 8).

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2019

(מבוקרים)

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
7	דוחות על תזרימי מזומנים
8	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 31 בדצמבר 2019 ואת הדוחות על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה שמיום 26 ביוני 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לתקופה שמיום 26 ביוני 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף החברה המיועד להתפרסם על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
26 בינואר, 2021

ליום 31 בדצמבר 2019	באור	
אלפי ש"ח		
-		נכסים שוטפים
-		נכסים לא שוטפים
-		סך הכל נכסים
-		התחייבויות שוטפות
-		התחייבויות לזמן ארוך
- (*)	3	הון
-		סך הכל התחייבויות והון

(*) פחות מ 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יאיר אייזן סמנכ"ל כספים	אלון שגב מנכ"ל	פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון	26 בינואר 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	------------------------------------	---

לתקופה מיום 26
 ביוני (*) עד יום
 31 בדצמבר
 2019
 אלפי ש"ח

-
 -

רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
 סך הכל רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) יום ההקמה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 26 ביוני (*) עד יום 31 בדצמבר 2019:

סך ההון	עודפים אלפי ש"ח	הון המניות
-	-	- (**)
-	-	-
-	-	-

יתרה ליום 26 ביוני 2019
סך הכל רווח כולל
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(*) יום ההקמה.

(**) פחות מ 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 26 ביוני (*) עד יום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	
-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
-	רווח התקופה
-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
-	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
-	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(*) יום ההקמה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה ביום 26 ביוני 2019 (להלן: "מועד ההקמה"), כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי חוק החברות הישראלי בשם די אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ. החברה הינה בבעלות של וילין שגב פאולה פלורנציה בשיעור של 91.19% ועודד עין דור (בשיעור של 8.81%). ביום 26 בספטמבר 2020 שונה שם החברה מדי אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ, לשמה הנוכחי. מאז הקמתה לא היתה לחברה כל פעילות ובכוונתה להנפיק מניות, אשר תוצענה לציבור בישראל ותירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות של בעלי השליטה תועבר לבעלות החברה פעילות מחברה אחות והחזקה בישויות העוסקות בתחומי הייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת.

החברה הינה תושבת ישראל וכתובת משרדה הרשום הינה אלי הורוביץ 27 רחובות.

ב. העברת פעילות מבעלי שליטה ודוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות בעלי השליטה תועבר לחברה על ידי בעלי השליטה בה, מרבית הפעילות של חברת סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר") וכן מרבית הבעלות והשליטה בישויות המוחזקות על ידי סולאיר, ללא תמורה בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה.

ביצוע הסכם הרה ארגון כפוף לקיומם של כל התנאים המתלים כמפורט להלן:

1. ביצוע הקצאה לראשונה של מניות החברה לציבור, על פי תשקיף שתפרסם החברה.
2. קבלת הסכמות של צדדים שלישיים לביצוע הרה ארגון (בעיקר תאגידיים בנקאיים).

מאחר והפעילות המועברת נרכשת מבעלי השליטה בחברה, רכישת הפעילות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את רכישת הפעילות המועברת לפי שיטת As Pooling. החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה, אשר ישמשו את החברה לצורך הכללתם בתשקיף שתפרסם החברה, לפיהם משתקפת העברת הפעילות מבעלי השליטה כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר, 2017).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

בסיס המדידה והדיווח של הדוחות הכספיים

א. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, דוחות כספיים אלו ערוכים גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בינואר 2021.

ב. הדוחות הכספיים נערכו על בסיס עלות.

באור 3 - הון מניות

הרכב הון המניות:

ליום 31 בדצמבר 2019	
מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
100	11,000,000

מניות רגילות ללא ע.נ.

המניות הרגילות הונפקו ביום 26 ביוני 2019.

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
פרופורמה

ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרפורמה

ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
4-5	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים פרפורמה
6	תמצית דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים פרפורמה
7-11	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים פרפורמה
12	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים פרפורמה
13	נספח לתמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים פרפורמה
14-19	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרפורמה

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן- "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 4% מכלל הנכסים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות סכום לא מהותי מכלל ההכנסות המאוחדות פרופורמה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 2,372 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 הסתכם לסך של כ- 544 אלפי ש"ח. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי דוח סקירה זה ייכלל בתשקיף החברה אשר צפוי להתפרסם על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
1,743	8,665	651
-	-	481
936	1,367	4,906
908	86	1,882
5,430	4,107	8,901
-	-	1,190
<u>9,017</u>	<u>14,225</u>	<u>18,011</u>
117	93	135
2,914	5,239	9,059
424	408	486
9,318	6,720	38,186
24,504	19,692	31,675
11,924	8,960	12,632
5,121	375	5,121
12,535	6,063	20,919
2,868	1,416	3,515
1,321	1,320	185
<u>71,046</u>	<u>50,286</u>	<u>121,913</u>
<u>80,063</u>	<u>64,511</u>	<u>139,924</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר
פיקדונות משועבדים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לחברה מוחזקת

נכסים לא שוטפים

פיקדונות לזמן ארוך
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני
רכוש קבוע
מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
מערכות לייצור חשמל מחוברות
נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
חייבים בגין פרויקט בביצוע
נכסי זכות שימוש
מסים נדחים
הלוואה לחברה מוחזקת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים פרפורמה.

יאיר אייזן סמנכ"ל כספים	אלון שגב מנכ"ל	פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון	26 בינואר 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	------------------------------------	---

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
-	1,111	930
51	52	1,693
1,665	5,393	14,651
4,020	3,745	6,231
796	605	1,025
6,532	10,906	24,530
61,905	17,279	97,142
942	931	996
261	90	289
3,350	1,944	4,080
10,701	5,047	18,435
-	15,965	-
584	571	5,911
77,743	41,827	126,853
(*) -	(*) -	(*) -
25,540	38,788	25,852
(30,272)	(27,526)	(37,822)
(4,732)	11,262	(11,970)
520	516	511
(4,212)	11,778	(11,459)
80,063	64,511	139,924

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 חלויות שוטפות של התחייבויות בגין
 חכירה

התחייבויות לזמן ארוך
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני
 אשראי אחרים
 הלוואה מאחר
 התחייבות בשל סיום יחסי עובד -
 מעביד, נטו
 מסים נדחים
 התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
 הלוואה לזמן ארוך מחברה אחות
 זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

הון (גרעון בהון)
 הון מניות
 קרנות הון
 יתרת הפסדים
**סך הכל הון המיוחס לבעלים של
 החברה**
 זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הכל הון

סך הכל התחייבויות והון

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים פרפורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הכנסות עלות ההכנסות רווח (הפסד) גולמי הוצאות פיתוח פרויקטים הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות (הכנסות) אחרות הפסד לפני מימון ומיסים הוצאות מימון הכנסות מימון הפסד לאחר מימון, נטו חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני הפסד לפני מיסים על ההכנסה הכנסות מיסים על ההכנסה הפסד לתקופה רווח כולל אחר <u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u> רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד: הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ סך רווח כולל אחר לתקופה הפסד כולל לתקופה, נטו ממס הפסד לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה הפסד כולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח): הפסד בסיסי למניה הפסד מדולל למניה סכום של הון מניות ששימש בחישוב ההפסד: בסיסי למניה מדולל למניה	
	2019	2019		2020
	מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח			
14,051	3,324	3,857		
9,036	3,433	3,109		
5,015	(109)	748		
633	447	-		
7,093	3,107	4,374		
17	(12)	1		
(2,728)	(3,651)	(3,627)		
3,783	1,315	3,727		
937	194	19		
(5,574)	(4,772)	(7,335)		
(2,126)	(26)	(544)		
(7,700)	(4,798)	(7,879)		
368	238	240		
(7,332)	(4,560)	(7,639)		
3,618	2,942	1,100		
(155)	(23)	(21)		
(521)	(297)	2		
2,942	2,622	1,081		
(4,390)	(1,938)	(6,558)		
(7,322)	(4,545)	(7,630)		
(10)	(15)	(9)		
(7,332)	(4,560)	(7,639)		
(4,736)	(2,280)	(6,549)		
346	342	(9)		
(4,390)	(1,938)	(6,558)		
(73,220)	(45,450)	(76,300)		
(73,220)	(45,450)	(76,300)		
100	100	100		
100	100	100		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים פרפורמה.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:

סך ההון (גרעון בהון)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון (גרעון בהון) המיוחס לבעלים	עודפים (יתרת הפסדים)	קרן הערכה מחדש	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	הון המניות	
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
(4,213)	520	(4,733)	(30,272)	3,163	(544)	(116)	23,036	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(7,639)	(9)	(7,630)	(7,630)	-	-	-	-	-	הפסד נקי
(688)	-	(688)	-	-	-	-	(688)	-	העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
1,081	-	1,081	-	1,100	2	(21)	-	-	הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים
-	-	-	80	(80)	-	-	-	-	
<u>(11,459)</u>	<u>511</u>	<u>(11,970)</u>	<u>(37,822)</u>	<u>4,183</u>	<u>(542)</u>	<u>(137)</u>	<u>22,348</u>	<u>- (*)</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2020

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019:

סך ההון (גרעון בהון)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון (גרעון בהון) המיוחס לבעלים	עודפים (יתרת הפסדים)	קרן הערכה מחדש	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
10,201	-	10,201	(23,049)	-	(23)	39	33,234	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר) הפסד נקי
(4,560)	(15)	(4,545)	(4,545)	-	-	-	-	-	העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
3,341	-	3,341	-	-	-	-	3,341	-	הפחותת קרן הערכה מחדש לעודפים
2,622	357	2,265	-	2,585	(297)	(23)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מצירוף עסקים
-	-	-	68	(68)	-	-	-	-	
174	174	-	-	-	-	-	-	-	
<u>11,778</u>	<u>516</u>	<u>11,262</u>	<u>(27,526)</u>	<u>2,517</u>	<u>(320)</u>	<u>16</u>	<u>36,575</u>	<u>- (*)</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2019

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

סך ההון (גרעון) (בהון)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון (גרעון) (בהון) המיוחס לבעלים	עודפים (יתרת הפסדים)	קרן הערכה מחדש	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	הון המניות	
אלפי ש"ח									
10,201	-	10,201	(23,049)	-	(23)	39	33,234	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(7,332)	(10)	(7,322)	(7,322)	-	-	-	-	-	הפסד נקי
(10,197)	-	(10,197)	-	-	-	-	(10,197)	-	העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
2,942	356	2,586	-	3,262	(521)	(155)	-	-	הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים
-	-	-	99	(99)	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מצירוף עסקים
174	174	-	-	-	-	-	-	-	
<u>(4,212)</u>	<u>520</u>	<u>(4,732)</u>	<u>(30,272)</u>	<u>3,163</u>	<u>(544)</u>	<u>(116)</u>	<u>23,037</u>	<u>- (*)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת הפסד השנה (א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה רכישת רכוש קבוע תמורה שהתקבלה מממוש רכוש קבוע מתן הלוואות לחברה מוחזקת השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום מתן אשראי לבעל עניין השקעה בחברה מוחזקת ירידה (עלייה) בפקדונות משועבדים עליה בפקדונות זמן קצר תשלום תמורה מותנית בגין רכישת השקעה בחברה מוחזקת עליה בפקדונות לזמן ארוך מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה תזרימי מזומנים מפעולות מימון אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו קבלת הלוואות לזמן ארוך פירעון קרן התחייבות בגין חכירה קבלת (פרעון) הלוואה לזמן ארוך מחברה אחות העברת נכסים (התחייבויות), נטו במסגרת שינוי מבני פירעון הלוואות לזמן ארוך קבלת (פרעון) הלוואה מאחר מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	
	2019	2019		2020
	מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח			
(7,332)	(4,560)	(7,639)		
(9,083)	(3,172)	4,845		
(16,415)	(7,732)	(2,794)		
(137)	(40)	(124)		
12	-	-		
(1,136)	(1,134)	-		
(13,019)	(2,165)	(22,370)		
-	154	-		
-	-	(776)		
539	108	(3,970)		
-	-	(481)		
-	-	(1,663)		
(24)	-	(18)		
(13,765)	(3,077)	(29,402)		
(327)	784	930		
59,927	8,948	31,906		
(1,865)	(827)	(1,044)		
(11,587)	4,378	-		
(10,197)	3,341	(688)		
(7,092)	(203)	-		
942	931	-		
29,801	17,352	31,104		
(379)	6,543	(1,092)		
2,122	2,122	1,743		
1,743	8,665	651		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
1,619	723	1,302
18	-	-
(368)	(238)	(240)
389	203	-
2,846	1,120	3,708
2,126	3	544
6,630	1,811	5,314
(613)	209	(974)
(2,904)	(1,686)	(1,196)
(101)	(75)	127
741	459	3,319
(5,524)	(2,935)	(708)
(5,121)	-	-
(13,522)	(4,028)	568
(2,191)	(955)	(1,037)
(9,083)	(3,172)	4,845
686	4,388	12,859
7,045	871	8,450
1,186	1,235	2,275
-	-	5,911

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
פחת
הפסד הון בגין מימוש רכוש קבוע
הכנסות מיסים
הפסד מירידת ערך של מערכות לייצור חשמל
בהקמה וייזום
הוצאות מימון נטו
חלק בהפסדי שותפויות המטופלות בשיטת השווי
המאזני

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
ירידה (עליה) בלקוחות
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ובנותני שירותים
עליה בזכאים ויתרות זכות
עליה בנכס חוזה בגין הסדר זיכיון
עליה בחייבים בגין פרויקט בביצוע

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור :
ריבית ששולמה
סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
מפעילות שוטפת (א)

(ב) פעולות מהותיות שלא במזומן

אשראי ספקים בגין מערכות לייצור חשמל בהקמה
וייזום
גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין
חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים
דמי הקמת הלוואה שנקפו לקרן ההלוואה
רכישת השקעה בחברה כלולה באשראי (ראה ביאור
6(ג) להלן)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

באור 1 – כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה ביום 26 ביוני 2019 (להלן: "מועד ההקמה"), כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999. בשם די אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ.

ביום 26 בספטמבר 2020 שונה שם החברה מדי אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ, לשמה הנוכחי. מאז הקמתה לא היתה לחברה כל פעילות ובכוונתה להנפיק מניות, אשר תוצענה לציבור בישראל ותירשמה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות של בעלי השליטה, קיימת כוונה להעביר לבעלות החברה פעילות מחברה אחות ואחזקה בישויות העוסקות בתחומי הייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת.

החברה הינה תושבת ישראל וכתובת משרדה הרשום הינה רחוב אלי הורוביץ 27 רחובות.

ב. העברת פעילות מבעלי שליטה ודוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות בעלי השליטה, תועבר לחברה על ידי בעלי השליטה בה, מרבית הפעילות של חברת סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר") וכן מרבית הבעלות והשליטה בישויות המוחזקות על ידי סולאיר, ללא תמורה בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה.

ביצוע הסכם הרה ארגון כפוף לקיומם של כל התנאים המתלים כמפורט בהסכם לרבות:

- א. קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לצורך פרסום תשקיף הנפקה לציבור על ידי החברה לפיו החברה תגייס בפועל הון ו/או חוב אשר ניירות הערך על פיו תרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והחברה תהפוך לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וכן עמידתה בתנאי תקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לעניין רישום מניותיה לראשונה למסחר.
- ב. קבלת הסכמות של צדדים שלישיים לביצוע הרה ארגון (בעיקר תאגידים בנקאיים).

לתיאור הפעילות המועברת לחברה ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים"), ולפירוט הישויות המוחזקות שהועברו לבעלות החברה ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

לתיאור הנחות הפרופורמה אשר שימשו לעריכת תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים השנתיים.

תמורה ההנפקה תשמש את החברה למימון והרחבת פעילותה העסקית השוטפת, על פי החלטת דירקטוריון החברה ובשים לב לאסטרטגיה העסקית של החברה, כפי שאלו יהיו מעת לעת.

מאחר והפעילות המועברת נרכשת מבעלי השליטה בחברה, רכישת הפעילות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר בתחולת IFRS 3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את רכישת הפעילות המועברת לפי שיטת As Pooling בהתאם לשיטה זו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ערוכים באופן המשקף את רכישת הפעילות המועברת מבעלי השליטה, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים השנתיים (1 בינואר 2017) או במועד בו נרכשה הפעילות המועברת, לפי המאוחר.

ג. הגדרות

חברה	- סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.
סולאיר	- סולאיר ישראל בע"מ.
צדדים קשורים	- כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 24 בדבר צדדים קשורים.
רשות החשמל	- הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.
KWP/MWP	- יחידות קילוואט/מגה וואט המשמשות למדידת גודל המערכות.
חברות מאוחדות/חברות בנות	- חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין חברות בנות או בעקיפין עם דוחות החברה.
מדד	- מדד המחירים לצרכן בישראל שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים פרופורמה נערכו בהתאם ל – IAS 34 ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותם ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בינואר 2021.

באור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, וכן כללי ההצגה ושיטות החישוב, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. ביום 18 בפברואר 2020, נחתם תיקון להסכם ההלוואה הפרוייקטאלית מול הבנק האוסטרי. ההלוואה המקורית נלקחה בחודש יוני 2019, ותוקנה לראשונה בדצמבר 2019. במסגרת הסכם התיקון בחודש פברואר 2020, ניתנה לחברה האפשרות לבצע משיכה מתוך מסגרת האשראי הקיימת בסך של עד 4 מיליון ש"ח לצורך מתן פקדון כבטוחה לערבות לרשות החשמל בהליך תחרותי 1.

2. ביום 13 באוגוסט 2020 חתמה Himin Solar Energy Company SL (להלן: "חימין אנרגיה"), שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות מלאה של Himin Solar S.L (להלן: "חימין סולאר") על 4 מזכרי הבנות למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיות המתחדשות בספרד (להלן בסעיף זה: "היזם"), אשר הוסבו לרה סולאר בע"מ (שתמוזג לתוך סולאיר ערב העברת מרבית פעילותה של זו האחרונה לחברה) (להלן: "רה סולאר"), ויכללו במסגרת הפעילות המועברת לחברה במסגרת הסכם הפיצול (כאשר חימין אנרגיה תחזיק ב-45.57% מהזכויות בפרוייקטים אשר ימומשו מכוח מזכרי ההבנות, ככל וימומשו). ההספק הכולל הצפוי הינו כ-155 מגה וואט, כחלק מתנאי העסקה החברה שילמה דמי אופציה ליום בסך של 24 אלפי אירו, כאשר מימוש האופציות יהיה כפוף לבדיקת נאותות ולהגעת הצדדים להסכמה על נוסח חוזה הרכישה.

3. ביום 12 באוגוסט 2020 חתמה חימין אנרגיה על הסכמי מסגרת לפיתוח פרויקטים למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיה המתחדשת באיטליה (להלן: "היזם האיטלקי"), אשר כפי שיפורט להלן, הוסבו לרה סולאר, ויכללו במסגרת הפעילות המועברת לחברה במסגרת הסכם הפיצול (כאשר חימין אנרגיה תחזיק ב-49% מהזכויות בפרוייקטים אשר ימומשו מכוח מזכרי ההבנות).

בהתאם להסכמי המסגרת האמורים, החברה תשכור את שירותיו של היזם האיטלקי, אשר יכללו איתור קרקעות מתאימות להקמת מערכות פוטו-וולטאיות באיטליה, המצאת כלל החומרים הנדרשים על מנת לבחון את התאמת הקרקעות (מבחינה טכנית, סביבתית ומשפטית) לבניית הפרוייקטים, סיוע ביצירת הקשר עם בעלי הקרקע הרלבנטית לצורך התקשרות בהסכמים המתאימים והגשת הבקשה הראשונית לחיבור המתקן אשר עתיד לקום על הקרקע לרשת החשמל, וכן, אם וככל והחברה תביע רצונה במימוש הזכויות ביחס לפרוייקט ספציפי- גם טיפול בהליך קבלת כלל האישורים הנדרשים להפעלת המערכת הפוטו-וולטאית שתוקם במסגרת אותו פרויקט (כאשר החברה היא שתישא בכל עלויות ההליכים שצוינו, לרבות העמדת בטחונות, אם וככל ויידרש). נכון למועד פרסום הדוחות חתמה החברה על הסכמים המקנים לחברה בלעדיות להקמת 15 פרויקטים בתחום הפוטו וולטאי באיטליה (כאשר 6 מתוך הסכמי הבלעדיות, הוסבו לרה-סולאר כאמור לעיל ואילו יתרת הסכמי הבלעדיות הוסבו לחברת Energy Intersol 4 S.I להלן "אנרגי אינטרסול 4", חברה אשר 47.4% מהון מניותיה בבעלות החברה בשרשור, והנה בשליטת החברה), החברה שילמה סך של 6 אלפי אירו לפרוייקט עבור קבלת הבלעדיות, סך ההספק הצפוי מהפרוייקטים הינו כ- 357 מגה וואט, עלות רכישת הזכויות בפרוייקטים הינה בסך של 40 אלפי אירו למגה וואט.

במהלך חודש דצמבר 2020 השלימה החברה את רכישת הזכויות ב- 3 פרויקטים אשר ההספק הצפוי שלהם הינו כ- 59 מגה וואט, החברה שילמה סך של כ-552 אלפי אירו אשר מתוכם כ- 468 אלפי אירו (המהווים כ- 20% מעלות הרכישה) לרכישת הפרוייקטים והיתרה לעלויות יזום ופיתוח של הפרוייקטים.

נכון למועד אישור הדוחות, הסתיימה תקופת הבלעדיות על הזכויות בפרוייקטים שטרם נרכשו הזכויות בהם, ובימים אלו החברה פועלת להארכת תקופת הבלעדיות.

4. ביום 14 בפברואר 2018 התקשרו חימין סולאר ורה סולאר במזכר הבנות, במסגרתו נקבע כי חימין סולאר תפעל לאיתור וקידום פרויקטים פוטו-וולטאיים והצגתם לרה-סולאר, וכן תסייע לה בניהול המשא ומתן בקשר עם הפרוייקטים. בתמורה לשירותים האמורים, רה סולאר תשלם לחימין סולאר תשלום השווה ל-0.5% מסכום הבנייה הכולל של הפרוייקט (להלן: "עמלת האיתור"). תקופת ההסכם הינה 3 שנים, עם אופציה להארכתו.

כמו כן, ביום 25 ביוני 2020, התקשרו חימין סולאר, רה סולאר ומר אלון שגב בהסכם מכוחו המחתה חימין סולאר (שפעלה באמצעות חימין אנרגיה) את זכויותיה והתחייבויותיה בכלל הפרוייקטים שתוארו בסעיפים 2 ו-3 לחברה. בהתאם להסכמות שהושגו:

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

- א. חימין סולאר תהא זכאית לקבל 49% מתאגידי הפרויקטים אשר יוקמו בקשר עם החזקה, ייזום, תכנון הקמת ותפעול הפרויקטים המומחים (ואולם לא תהא זכאית לקבל את עמלת האיתור בגינם). במקרה שבו תדרש הזרמת הון לחברות הפרויקטים על ידי בעלי המניות, חלקה של חימין סולאר יועמד על ידי החברה, וייחשב כהלוואה לחימין סולאר הנושאת ריבית שנתית של 7%.
- ב. חימין סולאר תידרש לבצע פעולות שידרשו על ידי החברה מעת לעת לצורך קידום הפרויקטים, תפעל כנציגה של החברה בכל הקשור למגעים מול צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקטים ותחתום במסגרת תפקידה זה על כל הסכם הנדרש בקשר עם הפרויקטים.
5. ביום 30 ביוני 2020, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% הנותרים ממניות סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן: "סרגוסה ישראל") מבעל המניות הנוסף, תמורת סך של 3,025 אלפי אירו, אשר סך של 1,000 אלפי אירו מסך תמורת הרכישה הינם בגין רכישת המניות, וסך של 2,025 אלפי אירו בתמורה לקבלת הזכויות בהלוואת הבעלים בחברת סרגוסה. 200 אלפי אירו שולמו ביום 30 ביוני 2020, 1,966 אלפי אירו שולמו ביום 11 באוגוסט 2020, והיתרה תשולם ביום 30 באפריל 2021. הבעלות על המניות הועברה לידי החברה במועד התשלום השני ביום 11 באוגוסט 2020. בעקבות רכישת המניות, עלתה החברה לשליטה בחברת אליזארסאן שהינה חברה בת של סרגוסה ישראל, ולכן מציגה דוח פרופורמה להצגת צירוף עסקים מהותי זה, וזאת בנוסף לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה אלה.
6. ביום 13 באוגוסט 2021, התקשרה החברה בהסכם עם טובלי השקעות לרכישת כ- 11.8% ממניות די אם איי גריד בע"מ (להלן: "די אם איי"), תמורת סך של כ- 377 אלפי אירו. 118 אלפי אירו מסך תמורת הרכישה הינה בגין רכישת המניות, וסך של כ- 259 אלפי אירו בתמורה לקבלת הזכויות בהלוואה בעלים בחברת די אם איי, אשר תהא זכאית לקדימות מהתקבולים הצפויים של חברת אליזארסאן.
7. ביום 13 באוקטובר 2020, נחתם הסכם מימון פרויקטאלי עם חברת ביטוח ישראלית. הסכם זה מיועד להחליף את המימון הפרויקטלי שנלקח מהבנק האוסטרי לטובת הקמת הגגות. מסגרת האשראי הנה בסך של 250 מליון ש"ח, הנושאת ריבית של 2.6% מעל ריבית הבסיס של אג"ח ממשלתי ארוך טווח (11 שנה). מסגרת האשראי תפרע בשנת 2048 ובלבד שכל הלוואה שנלקחה למימון עלויות הבניה תפרע לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד סיום הסכם מכירת החשמל במסגרת. במסגרת הסכם המימון נכנסים פרויקטים בהיקף של כ-80 מגה וואט אשר נמצאים בשלב ההפעלה המסחרית, בהקמה, ולקראת הקמה. מתוך סך הפרויקטים נכון ליום אישור הדוחות מחוברים לרשת החשמל כ-8 מגה וואט. ביום 26 בנובמבר 2020 בוצעה המשכיה הראשונה ממסגרת האשראי, ונפרעה במלואה הלוואת המימון הפרויקטאלית שנלקחה מהבנק האוסטרי. כתוצאה מהפירעון המוקדם של הלוואה נרשמו עלויות מימון בסך של כ-7 מליון ש"ח מתוכם סך של כ-426 אלפי ש"ח שולמו כעמלה לבנק האוסטרי בגין פרעון מוקדם, סך של כ-2,880 אלפי ש"ח כתוצאה ממימוש של הוצאות הקמת הלוואה מראש והיתרה בסך של 3,761 אלפי ש"ח מהווה את ההפרש בגין יתרת הלוואה בניכיון המוצגת בספרים ליתרת הלוואה ביום הפרעון המוקדם.
8. ביום 24 בדצמבר 2020, רכשה החברה את זכויותיה של סולאיר בחימין השקעות 2 ל - 5.1% מסך הונה של חימין השקעות 2, מכח הסכם הפיצול. תמורת העסקה נקבעה לסך של כ- 4,081 אלפי ש"ח, אשר תשולם לאחר השלמת ההנפקה. בעקבות רכישת המניות, עלתה החברה לשליטה בחברת חימין השקעות 2, המחזיקה בפרויקט אלציה, ולכן מציגה דוח פרופורמה להצגת צירוף עסקים מהותי זה, וזאת בנוסף לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה אלה.
9. ביום 17 בדצמבר 2020 התקשרה החברה במוזכר הבנות עם חברה יזמית בישראל, שהינה בעלת נסיון בפיתוח מיזמים של אנרגיות מתחדשות בפולין, במסגרת מזכר הבנות, שאינו בעל תוקף מחייב ואשר הסכמות הצדדים לו כפופות לעיגון במסגרת הסכם מפורט שיחתם בין הצדדים בתוך 90 ימים מהמועד בו נחתם, הוסכם כי הצדדים יפעלו להקמת חברת אחזקות משותפת, ש-70% מהונה יוחזק על ידי החברה ויתרת הונה (30%) תוחזק על ידי החברה היזמית (להלן: "חברת האחזקות").
10. ביום 27 בנובמבר 2020, נחתמו שני הסכמי מימון בין הבנק האוסטרי לבין אליזארסאן. הסכם ראשון על מסגרת בסך של 5,000 אלפי אירו, המהווה הלוואת מזנין הנושאת ריבית של 6% מעל היוריבור כאשר שיעור היוריבור המינימלי יחושב כלא פחות מ- (-2.5%), והסכם נוסף של חוב בכיר להקמת הפרויקט במסגרת כוללת בסך של 25.1 מיליון אירו, בריבית קבועה של 2.75%. למועד פרסום הדוחות, נוצלה מלוא המסגרת של הלוואת המזנין, וכ- 5.4 מיליון אירו מהלוואת החוב הבכיר.
11. ביום 21 ביולי 2020, משכה החברה עוד כ-2,850 אלפי אירו מקו האשראי של הלוואת המטה. ביום 17 בדצמבר 2020, הורחבה מסגרת האשראי לסך של כ- 18.5 מיליון אירו, ונמשכו 4 מיליון מתוכה. (מובהר כי הרחבת המסגרת האמורה מבוססת על חתימה של סולאיר על הסכם הלוואה חדש, בתנאים זהים להלוואת המטה הקיימת במסגרת של 5 מיליון אירו. הסכם זה, אשר נחתם על ידי סולאיר מגדיל את סך מסגרות האשראי התאגידי של סולאיר והחברה יחדיו ל- 23.5 מיליון אירו. במסגרת הפיצול שנעשה בדוחות אלו, אותה מסגרת של 4.9 מיליון אירו אשר נשארה בסולאיר בעקבות הפיצול, תורחב ל- 5 מיליון אירו, ויתרת המסגרת הכוללת - קרי 18.5 מיליון אירו - יעברו לחברה).

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

12. בחודש ינואר 2021 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח לחברת סולאיר ישראל, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% אשר תתווסף לקרן ההלוואה. ההלוואה והריבית שתיצבר תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן. קרן ההלוואה בתוספת הריבית וההצמדה בגינן, יפרעו על ידי סולאיר ישראל ביום 23 בדצמבר 2025. על אף האמור, סולאיר ישראל תוכל לפרוע את ההלוואה, כולה או חלקה, בכל עת, בפרעון מוקדם, וללא קנסות. כמו כן, בהתאם להסכם ההלוואה, התחייבו בעלי המניות להעמיד הלוואות בעלים לסולאיר, על מנת לפרוע סכום של כ- 4 מיליון ש"ח סמוך למועד ההנפקה מכספי הצעת המכר.

13. במהלך חודש ינואר 2021 מונו מר יפתח זיידמן ומר אבישי מלכה, כדירקטורים בחברה. בתקופת התשקיף (בעת בה לא היו דירקטורים בחברה) העניקו לחברה שירותי ייעוץ והם צפויים לעשות כן גם לאחר ההנפקה. עוד יצוין כי עם השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, החברה צפויה לשלם למר יפתח זיידמן ומר אבישי מלכה מענקים בסך של 700 אלף ש"ח ו-70 אלף ש"ח, בהתאמה.

14. במהלך תקופת הדוח ממשיך להתפשט בארץ וברחבי העולם נגיף הקורונה (COVID-19) אשר בחודש מרס 2020 הוגדר על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית (להלן - משבר הקורונה). בעקבות משבר הקורונה ננקטים בארץ ובעולם אמצעים שונים המטילים מגבלות על תנועה והתכנסות, סגירת עסקים ומגבלה על הגעת עובדים למקומות עבודה מסוימים. מגבלות אלו יחד עם הירידות החדות בשווקי ההון בארץ ובעולם, גורמים להאטה בפעילות העסקית והמסחרית בארץ ובעולם. במהלך הרבעון השני ולאחר תאריך הדוח החלו מדינות שונות ובכללן ישראל לנקוט באסטרטגיית יציאה מהמגבלות וחזרה מבוקרת לשגרה. בשלב זה, לא ניתן להעריך כיצד משבר הקורונה יתפתח בהמשך ומה יהיה היקף השפעתו על הכלכלה העולמית ובישראל.

למועד אישור תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה, התפשטות הנגיף השפיעה, בין היתר, על מועדי קבלת היתרים ורשימות למערכות החברה, ואולם לדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. עם זאת, קיים חשש כי הימשכות המשבר יגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים, ירידה במחירי החשמל, מגבלות על פעילות החברה, עיכוב בפיתוח משק החשמל וכיוצא ב.

15. ביום 30 בספטמבר 2020 עודכן שכרם של בעלי השליטה בחברה כך שעלות החודשית בגין העסקתם הינה בסך של כ- 223 אלפי ש"ח (לעומת עלות חודשית בסך של 168 אלפי ש"ח לפני השינוי בתנאי העסקתם).

להלן השפעת השינוי בשכרם של בעלי השליטה אילו השינוי בשכר לאחר ההנפקה היו חלים בתקופות הקודמות לשינוי:

(א) השפעה על הדוח על הרווח הכולל:

לימים 31 בדצמבר	לימים 30 ביוני	
	2019	2020
	באלפי ש"ח	
הפסד לשנה לפני עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה	(7,322)	(7,630)
עלות ההכנסות לפני עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה	9,036	(3,109)
עלות ההכנסות אחרי עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה	(9,126)	(3,138)
	(90)	(29)
הוצאות הנהלה וכלליות לפני עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה	7,093	4,374
הוצאות הנהלה וכלליות אחרי עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה	(7,733)	(4,582)
	(640)	(208)
מיסים על הכנסה לפני עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה	(368)	(240)
מיסים על הכנסה אחרי עדכון הסכמי העסקה של בעלי השליטה	536	288
	168	48
הפסד פרופורמה	(7,884)	(7,813)

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

(ב) השפעה על הרווח למניה (בש"ח)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2019	2020	
(73,220)	(45,450)	(76,300)	הפסד למניה בסיסי ומדולל כפי שדווח
(5,620)	(2,810)	(1,830)	השפעת פרופורמה
(78,840)	(48,260)	(77,900)	הפסד למניה בסיסי ומדולל פרופורמה

באור 5 - מגזרים

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על מידע אשר נסקר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה למטרת הקצאת משאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם. מקבל החלטות התפעוליות הראשי בוחן את הפעילות העסקית הן מההיבט הגיאוגרפי והן מההיבט של תחום הפעילות והמאפיינים הטכנולוגיים והרגולטוריים השונים החלים על כל אחד מהמגזרים.

נכון למועד אישור הדוחות, לקבוצה שני מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של החברה. יחידות עסקיות אלו כוללות תחומי פעילות ונבחנות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח (הפסד) לפני מימון, מסים, פחת והפחתות, בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי וההנהלה. מדד זה משמש למדידת תוצאות המגזרים מאחר שמקבל החלטות התפעוליות הראשי סבור כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות הפעילות.

א. תחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה, בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בישראל. עיקר פעילות החברה בישראל הינה ייזום והקמה של פרויקטים מניבים של מערכות פוטו-וולטאיות, קרקעיות או על גבי גגות, מבני ציבור, מפעלים, מאגרי מים, מכוני טיהור שפכים, בריכות דגים וכיו"ב, ומשמשות לצורך הזרמת חשמל לקווי החלוקה וההולכה הארציים ולשימוש עצמי של צרכנים פרטיים, בהתאם לאסדרות שונות של רשות החשמל.

בנוסף, החברה מהווה קבלן הקמה (קבלן EPC) וקבלן תפעול ותחזוקה (קבלן O&M) של פרויקטים פוטו-וולטאיים הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים (בהיקפים לא מהותיים נכון למועד אישור הדוחות).

נכון למועד אישור הדוחות ההספק הכולל של המערכות בהפעלה מסחרית ובשלבי הקמה ולקראת הקמה, המוחזקות בבעלות מלאה של החברה או כמיזמים משותפים יחד עם שותפים, במגזר הפעילות הפוטו וולטאי בישראל הינו כ- 80 מגה-וואט, מתוכם סך של כ- 8 מגה וואט מחוברים לרשת החשמל.

ב. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד

החברה פועלת בספרד באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות. במסגרת זו, נכון למועד אישור הדוחות החברה יוזמת 2 פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים, הממוקמים בערים אלצ'יה (להלן: "פרויקט אלצ'יה") וסרגוסה (להלן: "פרויקט אלירסאן"), בהספק כולל של כ-100 מגה-וואט.

באור 5 – מגזרים (המשך)

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים הינו כדלקמן:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

סך-הכל מאוחד	התאמות	הוצאות לא		ספרד- פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
		מיוחסות	אחר			
אלפי ש"ח						
בלתי מבוקר						
3,857	-	-	291	-	3,566	הכנסות המגזר
5,704	-	2,686	207	600	2,211	עלויות ישירות
(1,847)	-	(2,686)	84	(600)	1,355	רווח (הפסד) לפני פחת, מימון ומיסים
1,780	-	397	-	-	1,383	פחת והפחתות
3,708	-	2,849	(1)	-	860	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
240	-	240	-	-	-	הכנסות מיסים
(7,095)	-	(5,692)	85	(600)	(888)	רווח (הפסד) התקופה לפני חלק בתוצאות חברות כלולות
(544)	-	-	-	(544)	-	חלק המגזר בתוצאות חברות כלולות
(7,639)	-	(5,692)	85	(1,144)	(888)	רווח (הפסד) התקופה
139,924	-	-	130	15,993	123,801	סך הנכסים
151,383	-	-	371	11,570	139,442	סך ההתחייבויות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

סך-הכל מאוחד	התאמות	הוצאות לא		ספרד- פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
		מיוחסות	אחר			
אלפי ש"ח						
בלתי מבוקר						
3,324	-	-	-	375	2,949	הכנסות המגזר
6,376	-	2,525	-	744	3,107	עלויות ישירות
(3,052)	-	(2,525)	-	(369)	(158)	הפסד לפני פחת, מימון ומיסים
599	-	-	-	-	599	פחת והפחתות
1,121	-	(16)	-	167	970	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
238	-	238	-	-	-	הכנסות מיסים
(4,534)	-	(2,271)	-	(536)	(1,727)	הפסד התקופה לפני חלק בתוצאות חברות כלולות
(26)	-	(26)	-	-	-	חלק המגזר בתוצאות חברות כלולות
(4,560)	-	(2,297)	-	(536)	(1,727)	הפסד התקופה
64,511	-	-	-	6,993	57,518	סך הנכסים
52,733	-	-	-	6,823	45,910	סך ההתחייבויות

באור 5 – מגזרים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סך-הכל מאוחד	הוצאות לא		ספרד- פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית		
	התאמות	מיוחסות				אחר
אלפי ש"ח						
מבוקר						
14,051	-	-	-	5,121	8,930	הכנסות המגזר
15,160	-	3,921	313	1,435	9,491	עלויות ישירות
(1,109)	-	(3,921)	(313)	3,686	(561)	רווח (הפסד) לפני פחת, מימון ומיסים
1,619	-	676	-	-	943	פחת והפחתות
2,846	-	568	12	280	1,986	הוצאות מימון, נטו
368	-	368	-	-	-	הכנסות מיסים
(5,206)	-	(4,797)	(325)	3,406	(3,490)	רווח (הפסד) השנה לפני חלק בתוצאות חברות כלולות
(2,126)	-	-	-	(2,126)	-	חלק המגזר בתוצאות חברות כלולות
(7,332)	-	(4,797)	(325)	1,280	(3,490)	רווח (הפסד) השנה
80,063	-	-	174	9,742	70,147	סך הנכסים
84,275	-	-	500	6,925	76,850	סך ההתחייבויות

באור 6 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

"בעל עניין" - כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key management personnel) הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" כוללים את חברי הדירקטוריון, ואת חברי ההנהלה הבכירה.

החברה נשלטת על ידי גב. פאולה וילין פלורנציה שגב, אשר נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה בבעלותה כ - 91.19% מהון המניות של החברה.

א. יתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לימים בדצמבר 2019	לימים 30 ביוני		באור	
	2019	2020		
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
586	645	1,531		יתרות שוטפות בגין חברות קשורות
5,121	375	5,121	(4)6	חייבים בגין פרויקט בביצוע
2,329	2,399	6,548	(5)6	זכאים בגין רכישת השקעה
1,321	1,320	1,375	(3)6	הלוואות לצדדים קשורים

באור 6 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,756	631	1,409
3	3	3
1,112	-	367
5,121	375	-

שכר ונלוות לצד קשור המועסק בחברה או מטעמה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
הכנסות מדמי יזום וניהול לחברה כלולה
הכנסות משירותי הקמה

ג. פרטים נוספים

- הסכם שכירות משרדים:**
החל מחודש נובמבר 2018 החברה שוכרת את משרדה ברחוב אלי הורוביץ 27 ברחובות, מסולאיר בשכירות משנה בעלות הזוהה להסכם השכירות עם צד ג, דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 25 אלפי ש"ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי רכשה סולאיר את המשרדים, יצוין שתנאי השכירות נשארו זהים. לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה עם סולאיר בשכירות משנה לשטח משרדים נוסף. דמי השכירות החודשיים הינם זהים למשולם על ידי סולאיר לצד ג', והינם בסך של 16 אלפי ש"ח בחודש.
- ערבויות מבעלי עניין:**
למועד הדוחות הכספיים, קיימת ערבות ללא הגבלה מבעלת השליטה ומנכ"ל החברה, להבטחת התחייבויותיה של החברה במספר חשבונות בנק בבעלות החברה. למועד הדוחות הכספיים אין לחברה התחייבויות בחשבונות בנק אלה. בנוסף, לבעלי השליטה ערבות בגובה 400 אלפי ש"ח בחשבון בנק המחזיק ערבויות שונות. יצוין שלכל ערבות צמוד פקדון של מלוא סכום הערבות.
- הלוואת החברה להקמת אליזרסאן:**
ביום 2 באפריל 2019, במסגרת רכישת אליזרסאן על ידי חימין 2, נתנה החברה הלוואה בסך 50 אלפי אירו (כ - 203 אלפי ש"ח) לחימין 2, כחלק מהתשלום הראשון לרכישת הפרויקט. הלוואה זו נושאת ריבית של 12%, וצפויה להיפרע תוך 24 חודשים.
כמו כן החברה משלמת עבור חימין 2 בגין הוצאות שונות, תשלומים אלו מסווגים בדוחות כחוי"ז שוטף.
- ביום 18 בספטמבר 2018, התקשרה החברה עם חימין סולאר (השותפה בהקמת אלציה) במיזם משותף להקמת פרויקט באליקנטה, ספרד, אליזרסאן, חלקה של החברה הינו בשיעור של 51%. בהסכם המיזם המשותף הוסדרו תנאי המסגרת להקמת הפרויקט, סך התמורה הצפויה מההקמה הינה בסך של כ- 35,900 אלפי אירו (חלקה של החברה הינו בסך של כ - 18,309 אלפי אירו) התמורה תשולם לחברה בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם, נכון לתאריך הדוחות הושלמו כ- 10% על ידי המיזם המשותף, (כאשר חלקה של החברה הוא 7%).
- בחודש ינואר 2020 הועברו החזקותיה של חימין 2 בשיעור של 49% בחברת אליזרסאן לחברת חימין 3. יתרת ההשקעה לאותו יום עמדה על סך של כ-1,522 אלפי אירו (כ-5,911 אלפי ש"ח), השקעה זו נרשמה כנגד חוב באותו סכום לחימין 2.
- הלוואה לחברת סולאיר ישראל:**
בחודש ינואר 2021, התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה לחברת סולאיר ישראל, לפרטים נוספים ראה ביאור 4(12) לעיל.
- מינוי דירקטורים**
לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2021 הוחלט למנות שני דירקטורים. לפרטים נוספים ראה ביאור 4(13).
- עדכון שכרם של בעלי השליטה**
לאחר תאריך המאזן, בחודש ספטמבר 2020 הוחלט לעדכן את שכרם של בעלי השליטה. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (15).

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

תוכן העניינים

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
7	דוחות על תזרימי מזומנים
8	באורים לדוחות הכספיים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי דוח סקירה זה יכלול בתשקיף החברה אשר צפוי להתפרסם על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		באור	
	2019	2020		
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
-	-	-		נכסים שוטפים
-	-	-		נכסים לא שוטפים
-	-	-		סך הכל נכסים
-	-	-		התחייבויות שוטפות
-	-	-		התחייבויות לזמן ארוך
(*) -	(*) -	(*) -	3	הון
-	-	-		סך הכל התחייבויות והון

(*) פחות מ 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

יאיר איזון סמנכ"ל כספים	אלון שגב מנכ"ל	פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון	26 בינואר 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	------------------------------------	---

לתקופה מיום 26 ביוני (*) עד יום 31 בדצמבר 2019	לתקופה מיום 26 ביוני (*) עד יום 30 ביוני 2019	לתקופה מיום 1 בינואר עד יום 30 ביוני 2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
-	-	-
-	-	-

רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
סך הכל רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של
החברה

(*) יום ההקמה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020:

סך ההון	עודפים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	הון המניות
-	-	- (*)
-	-	-
-	-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
סך הכל רווח כולל
יתרה ליום 30 ביוני 2020

(*) נמוך מ 1 אלפי ש"ח.

לתקופה מיום 26 ביוני 2019 (** עד יום 30 ביוני 2019:

סך ההון	עודפים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	הון המניות
-	-	- (*)
-	-	-
-	-	-

יתרה ליום 26 ביוני 2019
סך הכל רווח כולל
יתרה ליום 30 ביוני 2019

(*) נמוך מ 1 אלפי ש"ח.
(**) יום ההקמה.

לתקופה מיום 26 ביוני (** עד יום 31 בדצמבר 2019:

סך ההון	עודפים מבוקר אלפי ש"ח	הון המניות
-	-	- (*)
-	-	-
-	-	-

יתרה ליום 26 ביוני 2019
סך הכל רווח כולל
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(*) נמוך מ 1 אלפי ש"ח.
(**) יום ההקמה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לתקופה מיום 26 ביוני (*) עד יום 31 בדצמבר 2019	לתקופה מיום 26 ביוני (*) עד יום 30 ביוני 2019	לתקופה מיום 1 בינואר עד יום 30 ביוני 2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) יום ההקמה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה ביום 26 ביוני 2019 (להלן: "מועד ההקמה"), כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי חוק החברות הישראלי בשם די אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ. החברה הינה בבעלות של וילין שגב פאולה פלורנציה (בשיעור של 91.19%) ועודד עין דור (בשיעור של 8.81%). ביום 26 בספטמבר 2020 שונה שם החברה מדי אם איי אנרגיה מתחדשת בע"מ, לשמה הנוכחי. מאז הקמתה לא היתה לחברה כל פעילות ובכוונתה להנפיק מניות, אשר תוצענה לציבור בישראל ותירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות של בעלי השליטה תועבר לבעלות החברה פעילות מחברה אחות והחזקה בישויות העוסקות בתחומי הייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, ניהול הליכי מימון, הקמה, ניהול, הפעלה ותחזוקה של מערכות לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת.

החברה הינה תושבת ישראל וכתובת משרדה הרשום הינה אלי הורוביץ 27 רחובות.

ב. העברת פעילות מבעלי שליטה ודוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות בעלי השליטה תועבר לחברה על ידי בעלי השליטה בה, מרבית הפעילות של חברת סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר") וכן מרבית הבעלות והשליטה בישויות המוחזקות על ידי סולאיר, ללא תמורה בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה.

ביצוע הסכם הרה ארגון כפוף לקיומם של כל התנאים המתלים כמפורט להלן:

1. ביצוע הקצאה לראשונה של מניות החברה לציבור, על פי תסקיף שתפרסם החברה.
2. קבלת הסכמות של צדדים שלישיים לביצוע הרה ארגון (בעיקר תאגידיים בנקאים).

מאחר והפעילות המועברת נרכשת מבעלי השליטה בחברה, רכישת הפעילות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר בתחולת IFRS 3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את רכישת הפעילות המועברת לפי שיטת As Pooling. החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה, אשר ישמשו את החברה לצורך הכללתם בתסקיף שתפרסם החברה, לפיהם משתקפת העברת הפעילות מבעלי השליטה כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

בסיס המדידה והדיווח של הדוחות הכספיים

א. תמצית הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים". כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. יש לעיין בדוחות אלו ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בינואר 2021.

ב. הדוחות הכספיים נערכו על בסיס עלות.

באור 3 - הון מניות

הרכב הון המניות:

לימים 30 ביוני 2020 ו-2019	
וליום 31 בדצמבר 2019	
מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
100	11,000,000

מניות רגילות ללא ע.נ.

המניות הרגילות הונפקו ביום 26 ביוני 2019.

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרפורמה
בעקבות צירופי עסקים מהותיים

ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים

ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
4-5	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים
6-10	תמצית דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים
11-13	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן- "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוח התמציתי המאוחד פרופורמה על רווח והפסד והרווח הכולל לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם להוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 14% מכלל הנכסים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות סכום לא מהותי מכלל ההכנסות המאוחדות פרופורמה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שמידע כספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי דוח סקירה זה ייכלל בתשקיף החברה אשר צפוי להתפרסם על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים

ליום 30 ביוני 2020				
לפני אירוע הפרופורמה	התאמות בגין נתוני פרופורמה אלצה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אליזרסאן	התאמות בגין נתוני פרופורמה אלצה	נכסים שוטפים
נתוני הפרופורמה	נתוני הפרופורמה	נתוני הפרופורמה	נתוני הפרופורמה	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
681	1	29	651	מזומנים ושווי מזומנים
481	-	-	481	פיקדונות לזמן קצר
4,906	-	-	4,906	פיקדונות משועבדים
1,882	-	-	1,882	לקוחות
10,157	375	881	8,901	חייבים ויתרות חובה
4,000	4,000	-	-	הלוואה לחברה אחות
-	(2,295)	1,105	1,190	הלוואה לחברה מוחזקת
22,107	2,081	2,015	18,011	
נכסים לא שוטפים				
135	-	-	135	פיקדונות לזמן ארוך
-	(3,993)	(5,066)	9,059	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
486	-	-	486	רכוש קבוע
202,742	108,181	56,375	38,186	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
31,675	-	-	31,675	מערכות לייצור חשמל מחוברות
12,632	-	-	12,632	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
-	-	(5,121)	5,121	חייבים בגין פרויקט בביצוע
31,911	-	10,992	20,919	נכסי זכות שימוש
3,515	-	-	3,515	מסים נדחים
185	-	-	185	הלוואה לחברה מוחזקת
3,000	3,000	-	-	הלוואה לחברה אחות
1,217	1,217	-	-	מוניטין
287,498	108,405	57,180	121,913	
309,605	110,486	59,195	139,924	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה.

סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	פאולה וילין שגב	26 בינואר 2021
יאיר אייזן	אלון שגב	יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

ליום 30 ביוני 2020			
נתוני הפרופורמה	התאמות בגין נתוני פרופורמה אלצה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אליזרסאן	לפני אירוע הפרופורמה
בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
9,165	8,235	-	930
1,693	-	-	1,693
14,651	-	-	14,651
21,228	2,145	12,852	6,231
	-		
1,220		195	1,025
47,957	10,380	13,047	24,530
112,142	7,000	8,000	97,142
996	-	-	996
289	-	-	289
40,848	27,044	9,724	4,080
29,236	-	10,801	18,435
-	(5,911)	-	5,911
183,511	28,133	28,525	126,853
-	-	-	-
25,852	-	-	25,852
6,635	32,757	11,700	(37,822)
32,487	32,757	11,700	(11,970)
45,650	39,216	5,923	511
78,137	71,973	17,623	(11,459)
309,605	110,486	59,195	139,924

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה

התחייבויות לזמן ארוך

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים הלוואה מאחר התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו מסים נדחים התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

הון (גרעון בהון)

הון מניות
קרנות הון
יתרת רווח (הפסדים)
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הכל הון

סך הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020			
נתוני הפרופורמה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אלצה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אליזסאן	לפני אירוע הפרופורמה
בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
3,857	-	-	3,857
3,109	-	-	3,109
748	-	-	748
4,518	144	-	4,374
1	-	-	1
(3,771)	(144)	-	(3,627)
4,769	1,042	-	3,727
19	-	-	19
(8,521)	(1,186)	-	(7,335)
-	544	-	(544)
(8,521)	(642)	-	(7,879)
240	-	-	240
(8,281)	(642)	-	(7,639)
הכנסות			
עלות ההכנסות			
רווח גולמי			
הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות אחרות			
הפסד לפני מימון ומיסים			
הוצאות מימון			
הכנסות מימון			
הפסד לאחר מימון, נטו			
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני			
הפסד לפני מיסים על ההכנסה			
הכנסות מיסים על ההכנסה			
הפסד לתקופה			
רווח כולל אחר			
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>			
רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות			
1,100	-	-	1,100
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת			
(21)	-	-	(21)
<u>סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>			
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ			
2	-	-	2
1,081	-	-	1,081
(7,200)	(642)	-	(6,558)
סך רווח כולל אחר לתקופה			
הפסד כולל לתקופה, נטו ממס			
הפסד לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה			
(7,691)	(61)	-	(7,630)
זכויות שאינן מקנות שליטה			
(590)	(581)	-	(9)
(8,281)	(642)	-	(7,639)
הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה			
(6,610)	(61)	-	(6,549)
זכויות שאינן מקנות שליטה			
(590)	(581)	-	(9)
(7,200)	(642)	-	(6,558)
הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):			
(76,910)	(610)	-	(76,300)
(76,910)	(610)	-	(76,300)
סכום של הון מניות ששימש בחישוב ההפסד:			
בסיסי למניה			
100	100	100	100
מדולל למניה			
100	100	100	100

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים פרופורמה.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019			
נתוני הפרופורמה	התאמות בגין התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אלצה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אליזרסאן	לפני אירוע הפרופורמה
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2,949	-	(375)	3,324
2,858	-	(575)	3,433
91	-	200	(109)
447	-	-	447
3,143	36	-	3,107
(12)	-	-	(12)
(3,487)	(36)	200	(3,651)
1,505	190	-	1,315
194	-	-	194
(4,798)	(226)	200	(4,772)
-	103	(77)	(26)
(4,798)	(123)	123	(4,798)
238	-	-	238
(4,560)	(123)	123	(4,560)
רווח כולל אחר			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
2,942	-	-	2,942
(23)	-	-	(23)
סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:			
(297)	-	-	(297)
2,622	-	-	2,622
(1,938)	(123)	123	(1,938)
סך רווח כולל אחר לתקופה			
הפסד כולל לתקופה, נטו ממס			
הפסד לתקופה מיוחס ל:			
(4,434)	(12)	123	(4,545)
(126)	(111)	-	(15)
(4,560)	(123)	123	(4,560)
הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:			
(2,169)	(12)	123	(2,280)
231	(111)	-	342
(1,938)	(123)	123	(1,938)
הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):			
(44,340)	(120)	1,230	(45,450)
(44,340)	(120)	1,230	(45,450)
סכום של הון מניות ששימש בחישוב ההפסד:			
100	100	100	100
100	100	100	100

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים פרופורמה.

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
נתוני הפרופורמה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אלצה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אליזרסאן	לפני אירוע הפרופורמה
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
8,930	-	(5,121)	14,051
8,086	-	(950)	9,036
844	-	(4,171)	5,015
633	-	-	633
7,355	262	-	7,093
17	-	-	17
(7,161)	(262)	(4,171)	(2,728)
4,623	840	-	3,783
937	-	-	937
(10,847)	(1,102)	(4,171)	(5,574)
-	505	1,621	(2,126)
(10,847)	(597)	2,550	(7,700)
1,327	-	959	368
(9,520)	(597)	(1,591)	(7,332)
הכנסות			
עלות ההכנסות			
רווח (הפסד) גולמי			
הוצאות פיתוח פרויקטים			
הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות אחרות			
הפסד לפני מימון ומיסים			
הוצאות מימון			
הכנסות מימון			
הפסד לאחר מימון, נטו			
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני			
הפסד לפני מיסים על ההכנסה			
הכנסות מיסים על ההכנסה			
הפסד לתקופה			
רווח כולל אחר			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות			
3,618	-	-	3,618
(155)	-	-	(155)
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת			
סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:			
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ			
(521)	-	-	(521)
2,942	-	-	2,942
(6,578)	(597)	(1,591)	(4,390)
סך רווח כולל אחר לתקופה			
הפסד כולל לתקופה, נטו ממס			
הפסד לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה			
(8,970)	(57)	(1,591)	(7,322)
(550)	(540)	-	(10)
(9,520)	(597)	(1,591)	(7,332)
הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה			
(6,384)	(57)	(1,591)	(4,736)
(194)	(540)	-	346
(6,578)	(597)	(1,591)	(4,390)
הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):			
הפסד בסיסי למניה			
(89,700)	(570)	(15,910)	(73,220)
(89,700)	(570)	(15,910)	(73,220)
הפסד מדולל למניה			
סכום של הון מניות ששימש בחישוב ההפסד:			
בסיסי למניה			
100	100	100	100
מדולל למניה			
100	100	100	100

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים פרופורמה.

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
נתוני הפרופורמה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אלצה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אליזרסאן	לפני אירוע הפרופורמה
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
7,315	-	-	7,315
8,525	-	-	8,525
(1,210)	-	-	(1,210)
1,473	-	-	1,473
5,772	1	-	5,771
18	-	-	18
(8,473)	(1)	-	(8,472)
745	-	-	745
-	-	-	-
(9,218)	(1)	-	(9,217)
-	3	-	(3)
(9,218)	2	-	(9,220)
200	-	-	200
(9,018)	2	-	(9,020)
הכנסות			
עלות ההכנסות			
הפסד גולמי			
הוצאות פיתוח פרויקטים			
הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות אחרות			
הפסד לפני מימון ומיסים			
הוצאות מימון			
הכנסות מימון			
הפסד לאחר מימון, נטו			
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני			
הפסד לפני מיסים על ההכנסה			
הכנסות מיסים על ההכנסה			
הפסד לתקופה			
רווח כולל אחר			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת			
18	-	-	18
סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:			
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ			
(23)	-	-	(23)
(5)	-	-	(5)
(9,023)	2	-	(9,025)
סך הפסד כולל אחר לתקופה			
הפסד כולל לתקופה, נטו ממש			
הפסד לתקופה מיוחס ל:			
(9,018)	2	-	(9,020)
-	-	-	-
(9,018)	2	-	(9,020)
בעלים של החברה			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:			
(9,023)	2	-	(9,025)
-	-	-	-
(9,023)	2	-	(9,025)
בעלים של החברה			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):			
(90,180)	20	-	(90,200)
(90,180)	20	-	(90,200)
הפסד בסיסי למניה			
הפסד מדולל למניה			
סכום של הון מניות ששימש בחישוב ההפסד:			
100	100	100	100
100	100	100	100
בסיסי למניה			
מדולל למניה			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים פרופורמה.

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				
נתוני הפרפורמה	התאמות בגין נתוני הפרפורמה - אלצה	התאמות בגין נתוני הפרפורמה - אליזרסאן	לפני אירוע הפרפורמה	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
3,098	-	-	3,098	הכנסות
2,968	-	-	2,968	עלות ההכנסות
130	-	-	130	רווח גולמי
1,097	-	-	1,097	הוצאות פיתוח פרויקטים
3,834	-	-	3,834	הוצאות הנהלה וכלליות
7	-	-	7	הוצאות אחרות
(4,808)	-	-	(4,808)	הפסד לפני מימון ומיסים
905	-	-	905	הוצאות מימון
248	-	-	248	הכנסות מימון
(5,465)	-	-	(5,465)	הפסד לאחר מימון, נטו
				חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	-	-	
(5,465)	-	-	(5,465)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
(1,146)	-	-	(1,146)	הוצאות מיסים על ההכנסה
(6,611)	-	-	(6,611)	הפסד לתקופה
				רווח כולל אחר
				סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
				הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(28)	-	-	(28)	
(28)	-	-	(28)	סך הפסד כולל אחר לתקופה
(6,639)	-	-	(6,639)	הפסד כולל לתקופה, נטו ממש
				הפסד לתקופה מיוחס ל:
(6,611)	-	-	(6,611)	בעלים של החברה
-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,611)	-	-	(6,611)	
				הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:
(6,639)	-	-	(6,639)	בעלים של החברה
-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,639)	-	-	(6,639)	
				הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):
(66,110)	-	-	(66,110)	הפסד בסיסי למניה
(66,110)	-	-	(66,110)	הפסד מדולל למניה
				סכום של הון מניות ששימש בחישוב ההפסד:
100	100	100	100	בסיסי למניה
100	100	100	100	מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרפורמה.

באור 1 - כללי

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה אלו (להלן: "הדוחות הכספיים פרופורמה") נערכו בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ומתייחסים לרכישת השליטה בחברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן "סרגוסה ישראל") וכתוצאה מכך עליה לשליטה בחברת Alizrasun S.L (להלן: "אליזרסאן") שהינה חברה בת של סרגוסה ישראל, ביום 11 באוגוסט 2020, (להלן: "רכישת השליטה באליזרסאן"). וברכישת השליטה ב- Himin investment 2 S.L (להלן: "חמין 2") המחזיקה בפרויקט אלציה ביום 23 בדצמבר 2020, (להלן: "רכישת השליטה באלציה").

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בינואר 2021.

באור 2 - הנחות הפרופורמה

הדוחות הכספיים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2020.

הדוחות הכספיים פרופורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

1. הדוחות הכספיים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שנרכשה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, אשר נערכו בהתאם לתקני דיוח כספי בינלאומיים (IFRS).

2. הדוח על המצב הכספי פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2020 נערך תחת ההנחה כי הרכישות בוצעו ביום 30 ביוני 2020. דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר פרופורמה נערכו תחת ההנחה כי עסקת הרכישה בוצעה ביום 1 בינואר 2017, בהתבסס על הדוחות הכספיים של החברות שנרכשו (לעניין אי הפחתת עודפי העלות והתאמות נוספות, ראה סעיפים א ו- ב להלן) בדוחות רווח והפסד פרופורמה נוטרלו רווח מרכישה במחיר הזדמנותי ורווחים מממוש רעיוני שנוצרו כתוצאה מהרכישות.

3. החברה ישמה את שיטת הרכישה כהגדרתה ב- IFRS 3, לטיפול החשבונאי ברכישות החברה כאמור בביאור 1 לעיל. יצוין לגבי רכישת השליטה באליזרסאן כי הפעילות המוחזקת באליזרסאן כוללת פרויקט פוטו וולטאי בהקמה בהספק של 50 מגה וואט, נכון ליום הרכישה בוצעו על ידי אליזרסאן מרבית פעולות הייזום התכנון והפיתוח, והפרויקט נמצא בשלב טרום הקמה. לאליזרסאן התקשרות קיימת עם קבלן הקמה למונן שירותי הקמה, השירותים ניתנים באמצעות חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 51%. 49% הנותרים מוחזקים בידי קבלן הקמה מקומי. הן לחברה והן לקבלן נסיון וידע בתחום ייזום מימון והקמה של פרויקטים בתחום הפוטו וולטאי, כמו כן, לאליזרסאן היתר להקמת מערכות פוטו וולטאיות, חוזה שכירות ארוך טווח עם בעלי הקרקע, סקר סביבתי, יכולת להשגת מימון, ויכולת אפקטיבית להקים מתקן פוטו וולטאי על מנת לייצר הכנסות בעתיד הנראה לעין. נכון לתאריך אישור הדוחות אליזרסאן ביצעה סגירה פיננסית למימון ההקמה של הפרויקט, וכן נחתם הסכם PPA למכירת החשמל והחלה ההקמה בפועל.

לגבי רכישת השליטה בחמין 2 - יצוין כי הפעילות המוחזקת בחמין 2 כוללת זכויות בפרויקט פוטו וולטאי בהספק של 50 מגה וואט (להלן: "אלציה 1") שנמצא בשלבים מתקדמים של פיתוח. כמו כן, חמין 2 יוזמת הרחבה של הפרויקט בכ- 300 מגה-וואט נוספים (להלן "פרויקט אלציה 2-6") בצמוד לפרויקט אלציה 1. נתוני הפרופורמה בקשר עם רכישת השליטה בחמין 2 בדוחות אלה, מתייחסת לזכויות חמין 2 בגין כלל הפרויקטים המוזכרים לעיל.

למועד הרכישה בוצעו על ידי חמין 2 פעולות יזום בקשר עם כלל הפרויקטים, הכוללים תכנון; השגת היתרים ואישורים; חתימה על חוזה שכירות לטווח ארוך בקשר עם המקרקעין עליו תוקם פרויקט אלציה 1 (כאשר פרויקטים אלציה 2-6 צפויים לקום על שטח הצמוד לפרויקט אלציה 1 על קרקע בבעלות אותו בעל קרקע שעומו התקשרה החברה בהסכם השכירות לפרויקט אלציה 1, וכן עימו הגיעה החברה להסכמות בקשר ליתרת שטחו והצדדים פועלים בימים אלא להסדיר זאת בהסכם מפורט); סקר סביבתי לפרויקט אלציה 1 (מובהר כי צמידות הדופן של פרויקט אלציה 2-6 לפרויקט אלציה 1, יוצרת הקלה משמעותית בתהליך הוצאת סקרי הסביבה בגין פרויקטים אלו, ועל כן, מחזקת את הערכות החברה בדבר היכולת להשיג סקרי סביבה אלה בגין פרויקטים אלציה 2-6); נחתם הסכם עם חברת תשתיות חשמל לביצוע עבודות חיבור לרשת המקומית לרבות תוואי הולכת החשמל עד לתחנת המשנה הקרובה לאתר; וכן התקבלה תשובה חיובית לבדיקת החברה בקשר ליכולת הרשת לקלוט את מלוא יצור החשמל הצפוי של הפרויקט בכללותו. כמו כן הכינה חברת חמין 2 תכניות חשמל לטובת חיבור לרשת החשמל, והשלימה בדיקת נאותות משפטית וטכנית כחלק מתהליך השגת מימון לפרויקטים והיא נמצאת בתהליכים של השגת הסכם PPA וסגירה פיננסית למימון ההקמה של פרויקט אלציה 1.

לצורך הקביעה האם הנכסים וההתחייבויות הנרכשים מהווים עסק נדרשת הפעלת שיקול דעת בעניין קביעת מהותיות התהליכים בחברה הנרכשת, להערכת החברה הקמת במסגרת רכישת השליטה בפעילות באליזרסאן עקב רכישת השליטה בסרגוסה ישראל ורכישת השליטה בחמין 2, נרכשו גם התשומות והתהליכים הנדרשים לייצור תפוקות. לפיכך, הפעילויות הנרכשות עומדת בהגדרת עסק.

4. החברה מיישמת את סעיף 45 ב- IFRS 3 בדבר בצירופי עסקים. הטיפול החשבונאי הראשוני בצירוף העסקים הנובע מרכישת השליטה כמתואר בביאור 1 לעיל לא הושלם עד סוף תקופת הדיווח שבה צירוף העסקים אירע. לכן הטיפול החשבונאי הנוגע לנכסים ולהתחייבויות של החברות הנרכשות הינו בחזקת ארעי בדוח זה. בעת השלמת הדוחות הכספיים לתם תקופת הדיווח יעודכן הטיפול החשבונאי בצירוף העסקים הנדון לפי הצורך.

באור 2 - הנחות הפרופורמה (המשך)

5. ביום 17 בדצמבר 2020 נחתם הסכם הרחבה להסכם מסגרת האשראי התאגידי. מסגרת האשראי הוגדלה בסך של 5 מיליון אירו ובאותו מועד התקבלה הלוואה בסך של 4 מיליון אירו, תנאי הרחבת המסגרת זהים לתנאי הלוואה הקיימת. לצורך דוחות אלה הונח שסך של 7 מיליון ש"ח מתוך הלוואה שהתקבלה, הינה למימון הלוואה שניתנה לסולאיר (ראה ביאור 6 להלן) ונתקבלה ב-30 ביוני 2020.
6. בחודש ינואר 2021 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח לחברת סולאיר ישראל, הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% אשר תתווסף לקרן הלוואה. הלוואה והריבית שתיצבר תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן. קרן הלוואה בתוספת הריבית וההצמדה בגינן, יפרעו על ידי סולאיר ישראל ביום 23 בדצמבר 2025. על אף האמור, סולאיר ישראל תוכל לפרוע את הלוואה, כולה או חלקה, בכל עת, בפרעון מוקדם, וללא קנסות. כמו כן, בהתאם להסכם הלוואה, התחייבו בעלי המניות להעמיד הלוואת בעלים לסולאיר, על מנת לפרוע סכום של כ-4 מיליון ש"ח סמוך למועד ההנפקה מכספי הצעת המכר. לצורך דוחות אלה הונח שהלוואה ניתנה ב-30 ביוני 2020.

התאמות הפרופורמה:

א. רכישת שליטה באליזרסאן

1. טרם רכישת השליטה בסרגוסה ישראל כאמור לעיל, החזיקה החברה ב-41.5% ממניותיה וטיפול בהשקעה זו לפי שיטת השווי המאזני. לא הוצגה יתרה בגין השקעה זו. טרם השגת השליטה בחברת אליזרסאן כאמור לעיל, החזיקה החברה בעקיפין ב-45.9% ממניותיה, וטיפול בהשקעה זו לפי שיטת השווי המאזני. בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 הוצגה יתרה בסך של 1,522 אלפי אירו (כ-5,911 אלפי ש"ח). בגין השגת השליטה הוכר רווח בסך של כ-2,478 אלפי אירו (10,008 אלפי ש"ח) כתוצאה משערוך החזקות קודמות (45.9%) באליזרסאן לשווי הוגן.

2. עודפי עלות:

- א. עודף עלות הרכישה על הנכסים המזוהים נטו בספרי החברה הנרכשת חושב על הנתונים ליום 30 ביוני 2020. עודף העלות הסתכם לסך של כ-2,167 אלפי אירו (8,752 אלפי ש"ח). לצורך דוחות הפרופורמה, יוחס עודף העלות שנקבע על בסיס שוויים ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים ליום הרכישה, לרבות, מערכות בהקמה ליצור חשמל, ולמסים נדחים ורווח מרכישה במחיר הזדמנותי.
- ב. טרם החלה הפחתה של עודף העלות שכן מדובר בנכס בסיס בהקמה שטרם הופעל.
- ג. הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקן בשווי ההוגן למועד הרכישה של הנכסים המזוהים נטו שנרכשו.
- ד. ייחוס המסים על עודף העלות המיוחס לרכוש הקבוע חושב לפי שיעור מס של 25% הנהוג בספרד.
- ה. כתוצאה מהרכישה נוצר רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ-419 אלפי אירו (כ-1,692 אלפי ש"ח), להלן הנסיבות אשר לדעת החברה הובילו להיווצרותו של הרווח מרכישה במחיר הזדמנותי:

1. המוכר הינו משקיע פיננסי אשר במועד כניסתו להשקעה (בחודש אפריל 2019) הייתה בכוונתו להחזיק בהשקעה לטווח קצר, בעוד בתחילת שנת 2020 הוחלט על ידי בעלי המניות בחברת אליזרסאן להחזיק בפרויקט לטווח ארוך. בהתאם לכך יזם המוכר את מכירת חלקו בהשקעה ובהלוואת הבעלים שהעמיד לחברת האחזקות המחזיקה ב-51% מחברת הפרויקט. יצוין כי להערכת החברה, הסיכונים והשיקולים בקביעת מחיר העסקה מנקודת ראותו של המוכר שכוונתו הייתה להשקיע לטווח קצר גבוהים מהסיכונים אשר רואה החברה. המחיר שבו המשקיע מכר את השקעתו משקף תשואה הולמת למשקיע עבור הסיכון הגבוה יותר שהוא ראה בהשקעה בהיותו משקיע פיננסי מנגד החברה רואה ערך רב בהשקעתה, ובעלת יכולת משמעותית למוזער את סיכוני ההקמה והניזלות, להבטיח את השקעתה ולהשיא ערך ברכישת זכויות נוספות בפרויקט.
 2. העסקה בוצעה במניות חברת האחזקות שמחזיקה בחברת הפרויקט אליזרסאן לפי השווי הנכסי שלה נטו ממס, בעוד שבהתאם לריג ב-IAS 12, בדוחות הכספיים של החברה ושל סרגוסה ישראל לא מכירים בהתחייבות מסים נדחים בגין "הפער החיצוני" בין הערך נטו של אליזרסאן בדוחות המאוחדים שלהן לבין עלות ההשקעה במניות אליזרסאן לצורכי מס. זאת מכיוון שהחברה וסרגוסה ישראל שולטות במועד היפוך של הפרש הזמני שנוצר ולא צפוי היפוך של אותו הפרש הזמני בעתיד הנראה לעין.
 - ו. הסכום שנקבע בעסקת הרכישה הינו בסך של 3,025 אלפי אירו, אשר סך של 1,000 אלפי אירו מתוכם הינם בתמורה לרכישת המניות והיתרה בסך של 2,025 אלפי אירו בתמורה לקבלת הזכויות בהלוואת הבעלים בחברת סרגוסה ישראל, אשר תהא זכאית לקדימות מהתקבולים הצפויים של חברת אליזרסאן. להערכת החברה יתרת הלוואה בתוספת הריבית שנצברה למועד הרכישה מהווה בקירוב את שווי ההוגן וזאת בהתאם לשיעור הריבית הנקוב, ולמועד פרעונה אשר נקבע לכ-8 חודשים לאחר הרכישה.
- 200 אלפי אירו שולמו ביום 30 ביוני 2020, 1,966 אלפי אירו שולמו ביום 11 באוגוסט 2020 והיתרה תשולם ביום 30 באפריל 2021. מימון העסקה בוצע באמצעות הלוואה התאגידי של החברה בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח.

באור 2 - הנחות הפרופורמה (המשך)

ב. רכישת שליטה בחימין 2

1. טרם רכישת השליטה בחימין 2 כאמור לעיל, החזיקה החברה ב - 45.9% ממניותיה וטיפלה בהשקעה זו לפי שיטת השווי המאזני. בהתאם לכך בדוחות רווח והפסד המאוחדים נכללו הפסדי אקוויטי בגין השקעה זו, לצורך הדוח על המצב הכספי פרופורמה ליום 30 ביוני 2020, נגרעה ההשקעה בחימין 2 אשר הוצגה לפי שיטת השווי המאזני. בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2020 הוצגה יתרה בסך של 1,029 אלפי אירו (כ - 3,994 אלפי ש"ח).

בגין השגת השליטה הוכר רווח בסך של כ-8,215 אלפי אירו (32,739 אלפי ש"ח) כתוצאה משערוך החזקות קודמות (45.9% לשווי הוגן).

2. עודפי עלות:

א. עודף עלות הרכישה על הנכסים המזוהים נטו בספרי החברה הנרכשת חושב על הנתונים ליום 30 ביוני 2020. עודף העלות הסתכם לסך של כ-20,665 אלפי אירו (82,353 אלפי ש"ח). לצורך דוחות הפרופורמה, יוחס עודף העלות שנקבע על בסיס שוויים ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים ליום הרכישה, לרבות, מערכות בהקמה ליצור חשמל ולמסים נדחים.

ב. טרם החלה הפחתה של עודף העלות שכן מדובר בנכס בסיס בהקמה שטרם הופעל.

ג. הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקן בשווי ההוגן למועד הרכישה של הנכסים המזוהים נטו שנרכשו.

ד. ייחוס המיסים על עודף העלות המיוחס לרכוש הקבוע חושב לפי שיעור מס של 25% הנהוג בספרד.

ה. הסכום שנקבע בעסקת הרכישה הינו בסך של 4,081 אלפי ש"ח. עלות הרכישה תמומן מכספי ההנפקה.

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת התשקיף - מבנה וצורה),
התשכ"ט-1969

ממועד חתימת הדוחות כספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 (קרי - יום 26 בינואר 2021) ועד
למועד התשקיף לא אירעו 'אירועים לאחר תקופת הדיווח, כהגדרתם בתקני ה-IFRS (IAS 10) -
אירועים לאחר תקופת הדיווח).

_____	_____	_____
יאיר אייזן	אלון שגב	פאולה וילין שגב,
סמנכ"ל כספים	דירקטור ומנכ"ל	יו"ר דירקטוריון

תאריך: 1 בפברואר 2021

הערכות שווי

הנדון: אישור הכללת הערכות שווי בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "התשקיף")

הרינו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללת הערכות השווי הבאות במסגרת התשקיף אשר בכוונת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ לפרסם על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2020:

- הערכת שווי בנושא "הקצאת עלות רכישה PPA - סרגוסה ישראל בע"מ למועד 31 ליולי 2020", אשר נחתמה ביום 5 בינואר 2021;
- הערכת שווי בנושא "שערוך רכוש קבוע במסגרת יישום מודל הערכה מחדש ברמלה למועד 1 בינואר 2019" וכן "בנושא "שערוך רכוש קבוע במסגרת יישום מודל הערכה מחדש בבית השיטה למועד 31 במאי 2019" אשר נחתמה ביום 5 בינואר 2021;
- הערכת שווי בנושא "הקצאת עלות רכישה PPA – חימין השקעות 2 למועד 23 בדצמבר 2020", אשר נחתמה ביום 5 בינואר 2021.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יכלל בתשקיף.

בברכה,

מוטי דטלקרמר, רו"ח

BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ

הערכת שווי בנושא "הקצאת עלות רכישה PPA
– סרגוסה ישראל בע"מ"

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
הקצאת עלות רכישה PPA – סרגוסה ישראל בע"מ

ליום 31 ביולי 2020



שלום רב,

לצורך ביצוע העבודה הנחנו והסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהחברה. אין לנו סיבה להניח שהנתונים עליהם התבססנו אינם מדויקים, שלמים או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה למעט בחינת סבירותו. ההסתמכות על מידע זה אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו. לא בוצעו במסגרת חוות הדעת בדיקות נאותות כלשהן ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות.

החשובים בעבודה זו בוצעו באמצעות גיליון אלקטרוני, ולפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

נתבקשנו על-ידי סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "סולאיר" ו/או "החברה") לבצע הקצאת עלות רכישה (להלן: "PPA") ליום 31 ביולי, 2020 (להלן: "מועד הסגירה"), בעקבות רכישת 50% מהון המניות של חברת סרגוסה ישראל בע"מ (להלן: "סרגוסה" ו/או "החברה הנרכשת").

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "BDO") לבין סולאיר אושרה ונחתמה על ידי מר יאיר אייזן, סמנכ"ל כספים (להלן: "הסכם ההתקשרות"), ביום 9 בספטמבר, 2020 (להלן: "מועד התקשרות").

ממציאנו ישמשו את הנהלת סולאיר בהקצאת מחיר הרכישה, שנקבע בעסקה, לנכסים וההתחייבויות המוחשיים והבלתי מוחשיים שנרכשו, וזאת למטרות דיווח פיננסי במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי הנדרשים על-פי כל דין, לרבות בהתאם לתקן IFRS 3. המסמך המצורף נועד לשימושה הבלעדי של הנהלת סולאיר, רואי החשבון שלה והיועצים המשפטיים שלה, בכפוף להוראות כל דין. אין לעשות שימוש אחר במסמך זה, כולל ציטוטו במלואו או חלק ממנו, למעט למען המטרות, אשר הובאו לעיל, ללא אישורנו המפורש בכתב.

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדוחות כספיים ליום 30 ביוני 2020 של סולאיר ו/או 31 בדצמבר 2019, לרבות ככל שהדוחות כאמור יכללו במסגרת תשקיף או תשקיף מדף או דוחות הצעת מדף שיפורסמו על ידה, לרבות בדרך של הפנייה, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין סולאיר תידרשנה במסגרתן לצרף את העבודה הכלכלית.

אי תלות

הרינו לציין כי אין לנו כל תלות בסולאיר ו/או בחברה הנרכשת ואיננו בעלי עניין או צפויים להפוך לבעלי עניין באף אחת מהחברות או בנכסיהן בעתיד. אנו בלתי תלויים בסולאיר כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו – 1955 ובתקנותיו שהותקנו על פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) התשס"ח – 2009, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל, ובהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מס' 105-30.

עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

בהתאם להסכם ההתקשרות, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת סולאיר, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

פרטים אודות מעריך השווי ומומחיותו

BDO Consulting and Management Ltd - נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO. BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ובדיקות נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.

מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance

תפקיד נוכחי – שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance

רקע וניסיון תעסוקתי – מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של מעל 10 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד.

במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תוכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסיים.

להלן פירוט הערכות שווי בהיקפים דומים או גבוהים, שבוצעו על ידי מעריך השווי:

- **אלביט מערכות** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי, PPA ובחינות לירידת ערך;
- **חברת השקעות דיסקונט** – הערכת שווי חברת סלקום לצורכי בחינה לירידת ערך השקעה;
- **סופרגז** – ביצוע הערכות שווי לצורך בחינה לירידת ערך;
- **פרטנר** – הערכות שווי לצורך בחינה לירידת ערך המגזר הקווי;
- **One1 שרותי תוכנה** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי, PPA ובחינות לירידת ערך;
- **קבוצת דלק** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי ו-PPA;
- **Given Imaging** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי ובחינות לירידת ערך;
- **גזית גלוב** - ביצוע מגוון עבודות: PPA ובחינות לירידת ערך;
- **Arko Holdings / GPM Investments** – ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי ובחינות לירידת ערך של חברת GPM Investments;

מקורות מידע

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ומסמכים, כמפורט להלן:

- דוחות כספיים של חברת אליזרה סן ליום 30 ביוני, 2020;
- דוחות כספיים מאוחדים של חברת סרגוסה ליום 30 ביוני, 2020;
- מודל פיננסי עבור פרויקט אליזרה סן מעודכן ליום 31 ביולי, 2020;
- הסכם רכישה;
- הסכם חכירת קרקע של חברת אליזרה סן;
- מידע גלוי לציבור
- נתונים נוספים, אשר נמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי הנהלת החברה;
- דיונים ושיחות עם אנשי מפתח בחברה:
 - אלון שגב, מנכ"ל;
 - יאיר אייזן, סמנכ"ל כספים.

תמצית ממצאים

בהתבסס על עבודתנו והממצאים המפורטים בה, הגענו לכלל מסקנה כי שויים של הנכסים המוחשיים והבלתי מוחשיים למועד הסגירה, כפי שפורט לעיל, הינם כדלקמן:

אלפי אירו	31.7.2020
תמורה	1,000
שווי החזקות קודמות	1,000
סה"כ תמורה	2,000
הון עצמי נרכש	(167)
הפרש מקורי	2,167
פרויקט אליזרה סן	7,403
מחיקת מוניטין	(354)
התאמה בגין נכס זכות שימוש	(171)
שווי הוגן הסכם שכירות	–
עתודה למס	(1,808)
חלק זכויות המיעוט	(2,484)
מוניטין (P.N)	(419)

בכבוד רב,

מוטי דטלקרמר, רו"ח,

BDO זיו האפט, ייעוץ וניהול בע"מ

נחתם בתאריך 5.1.2021

תוכן עניינים

1	תיאור החברה והחברה הנרכשת
5	מאזן החברה הנרכשת
7	מתודולוגיה
15	הקצאת עלות הרכישה – 31.7.2020

פרק 1

תיאור החברה והחברה הנרכשת

תיאור החברה והחברה הנרכשת

סולאיר

החברה הוקמה ביולי, 2009. סולאיר עוסקת בייצור חשמל באנרגיה מתחדשת. החברה יוזמת, מפתחת, מקימה, מתפעלת ומחזיקה פרויקטים להפקת חשמל פוטו-וולטאית באמצעות מתקנים המוצבים על הקרקע ועל גגות. החברה החלה את פעילותה כקבלן לפרויקטים בגודל קטן. החברה הגדילה בהדרגה את היקף עסקיה, החל מביצוע ותפעול בלבד של פרויקטים ועד לפיתוחם והחזקתם בבעלותה, כולל הגדלת היקף הפרויקטים – מפרויקטים קטנים ובינוניים לפרויקטים בהיקף משמעותי. בנוסף, החברה מרחיבה את פעילותה גם בחו"ל. החברה עוסקת בכל שלבי הפיתוח והביצוע של פרויקטי אנרגיה, כאשר בפרויקטים מורכבים במיוחד נשענת סולאיר על שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות הנדסיות מובילות בעולם. בשנת 2018 הפכה סולאיר לחברה עצמאית לחלוטין בעקבות רכישה ניהולית.

החברה מתמחה באיתור מוקדם של פלחי שוק בלתי מנוצלים ופריסת אסטרטגיית פיתוח חדשנית המאפשרת לסולאיר להבטיח נתח שוק משמעותי לפני מגמות השוק. במקביל, החברה שומרת על יכולותיה ההנדסיות כקבלן ראשי (EPC) בעיקר להקמת פרויקטים אשר בבעלותה, ומפעילה של פרויקטים פוטו-וולטאיים, הן בפרויקטים קרקעיים והן בפרויקטים על גבי גגות, תוך הקפדה על הרמות הטכניות הגבוהות ביותר, כמו גם על התייעלות של תהליך הבנייה ומבנה העלויות בפיתוחים שלה.

החברה מתמקדת בתחומי הפעילות הבאים:

- ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת;
- ייזום פרויקטי אנרגיה מתחדשת בישראל ובחו"ל;
- פיתוח פרויקטים וטכנולוגיה של אנרגיה מתחדשת משולבות ניהול ואגירה ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקטים שהוקמו.

נכון להיום, החברה פיתחה יותר מ-120 פרויקטים עם הספק מצטבר של 400 מגה-וואט ועלות כוללת של 500 מיליון דולר וצבר פרויקטים של מעל 800 מגה בארץ ובחו"ל

היתרון התחרותי של החברה בתחום האנרגיה המתחדשת באה לידי ביטוי במספר מישורים:

- ניסיון רב בייזום תכנון והתקנת מאות מערכות פוטו וולטאיות בהיקפים גדולים ומורכבים;
- צבר גדול של פרויקטים בשלבי פיתוח מוקדמים ומתקדמים על מנת להבטיח יציבות צבר פרויקטים עתידי;
- תכנון הנדסי לנצילות גבוהה – הנצילות הגבוהה של המערכות המוצעות באה לידי ביטוי גם בעוצמת ההספק המופק – נצילות גבוהה מיחידת תאים סולאריים וגם בזכות תכנון קפדני של המערכת לנצילות מקסימלית;
- יכולות ליבה בתחום הקבלנות – ניסיון של מעל לעשור של מחלקת הפיתוח והנדסה. התכנון והניהול של הפרויקטים נעשה מעל לעשור על ידי מהנדסי החברה;
- שיתופי פעולה בחו"ל עם מפתחי פרויקטים וספקי ציוד מובילים.



תיאור החברה והחברה הנרכשת

תיאור תחום הפעילות

אנרגיה סולארית

אנרגיה סולארית, שמקורה בקרינת השמש, היא מקור של אנרגיה חלופית ומתחדשת. מתקני אנרגיה סולארית ממירים את הקרינה האלקטרומגנטית שמגיעה מהשמש לאנרגיה תרמית או לחשמל. עקב ההספק הגבוה של קרינת השמש על פני כדור הארץ יש לשיטה זו פוטנציאל להפוך למרכיב משמעותי בשוק האנרגיה העולמי. את האנרגיה הסולארית ניתן לנצל ישירות, או לאגור באמצעים פוטוכימיים בחומרים שונים, ולהפיק את האנרגיה מאוחר יותר במידת הצורך.

באופן עקיף, אנרגיית השמש אחראית למגוון תהליכים שמביאים ליצירת מקורות אנרגיה שונים שנמצאים כיום בשימוש, כמו אנרגיית רוח, אנרגיה הידרואלקטרית ועוד.

שימוש של אנרגיית השמש לצרכים תעשייתיים או לצורך יצירת חשמל תיתכן באחת משתי הדרכים הבאות:

- אנרגיה תרמו-סולארית - חימום נוזל לצורך הפעלת מנוע חום שמייצר חשמל או עבודה מכנית;
- אנרגיה פוטו-וולטאית (PV) - שימוש בתאים פוטו-וולטאיים לצורך המרת אור לאנרגיה חשמלית באופן ישיר.

טכנולוגיה פוטו-וולטאית

טכנולוגיה פוטו-וולטאית כוללת מתקני ייצור פוטו-וולטאים (או מערכות ייצור פוטו-וולטאיות) הקולטים קרינה מאור השמש על ידי לוחות של תאים פוטו-וולטאים, הנקראים גם תאי שמש או תאים סולאריים. תאים אלו עשויים מחומרים מוליכים למחצה (רוב התאים הסולאריים מיוצרים מסיליקון (צורן) - חומר המצוי בשפע, אינו מתכלה וכרייתו אינה מזיקה לסביבה), כאשר אנרגיית אור השמש נקלטת על ידי חומרים אלו, היא משחררת אלקטרונים מהאטומים שלהם ומאפשרת להם לזרום דרך המוליך למחצה, וכך מופק החשמל.

ככל שהקרינה הפוגשת את התא גדולה יותר כך גדל הזרם החשמלי הנוצר בתא. התהליך הזה של המרת אור (פוטונים) לחשמל נקרא האפקט הפוטו-אלקטרי.

מערכת פוטו-וולטאית כוללת את הרכיבים הבאים:

1. **מודולים סולאריים** – כל מודול סולארי מכיל כמה עשרות תאים פוטו-וולטאיים. בחשיפה לקרינת השמש מייצר כל תא זרם חשמלי. גודל המערכת נמדד ביחידות קילו-וואט שיא;
2. **תשתית התקנה** – תשתית ההתקנה כוללת מסגרת מכאנית המותקנת על הקרקע או על הגג ועל גביה מותקנים הקולטים הסולאריים;
3. **ממיר זרם** – זרם החשמל המיוצר במודולים הסולאריים מנותב לממיר (Inverter) ההופך אותו מזרם ישר (DC) לזרם חילופין (AC) הניתן לחיבור לרשת חשמל ארצית;

נקודת חיבור לרשת – המתקן מחובר לרשת החשמל באמצעות חיבור סטנדרטי של חברת חשמל, בו מותקן גם מונה ייצור המשמש למדידת כמות החשמל שמייצרת המערכת הסולארית. על מדידה של מונה הייצור מתבצע התשלום על ידי חברת החשמל.

תיאור החברה והחברה הנרכשת

סרגוסה

החברה פועלת בתחום האנרגיה הפוטו-וולטאית בספרד, בעיקר באמצעות החזקה של 51% מחברת Alizarsun S.L.U (להלן: "אליזרה סן") לרבות בדרך של מתן הלוואות בעלים לפרויקט אליזרה סן. חברת אליזרה סן הינה בעלת הזכויות בפרויקט אליזרה סן 1 (קיים פרויקט נוסף בקרקע סמוכה, אליזרה סן 2, אשר לחברת אליזרה סן לא קיימות זכויות בפרויקט זה).

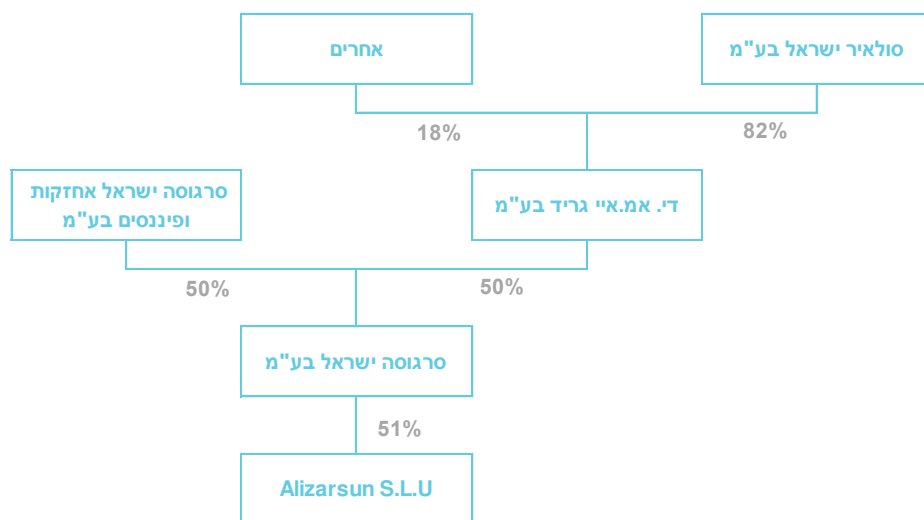
פרויקט אליזרה סן 1 הינו פרויקט להקמה של מערכות פוטו-וולטאית בסרגוסה, ספרד בהספק של 50 מגה. נכון למועד ביצוע העבודה, התקשרה חברת אליזרה סן בהסכם לשכירת מקרקעי פרויקט אליזרה סן. האישורים הנדרשים לצורך תחילת עבודות ההקמה של פרויקט אליזרה סן 1 התקבלו בידי החברה, ובכלל זאת סקר סביבתי, היתר בנייה, אישור אדמיניסטרטיבי ממשרד האנרגיה המקומי (autorización administrativa de construcción), רישיון בנייה ממשרד האנרגיה המקומי (autorización administrativa de construcción), אישורי מעבר בשטחים ציבוריים ואישור חיבור לרשת, והחלו העבודות בשטח הפרויקט.

ככל והחברה לא תקים את פרויקט אליזרה סן 1 ותקבל אישור הפעלה מסחרית עד לחודש יוני 2025, יפקע אישור החיבור לרשת. יצוין כי במסגרת כלל האישורים שהתקבלו לפרויקט לא נדרשה החברה להעמיד ערבות בנקאית כלשהי בקשר עם הפרויקט, אולם ככל ודרישה כאמור תוצג לחברה בעתיד, סכומה צפוי לעמוד על כ-2 מליון אירו.

כמו כן, החברה נמצאת במגעים עם בנק אוסטרי בקשר עם סגירה פיננסית לצורך מימון עלויות הקמת פרויקט אליזרה סן 1.

מבנה אחזקות

התרשים להלן מציג את מבנה האחזקות, רגע לפני הרכישה:



במסגרת העסקה רכשה סולאיר את החזקות סרגוסה ישראל אחזקות ופיננסים בע"מ.

פרק 2

מאזן החברה הנרכשת

מאזן החברה הנרכשת

מאזן החברה הנרכשת

להלן מאזניה של חברת סרגוסה (מאוחד) ליום 30 ביוני 2020, הערוכים לפי תקינת IFRS (אלפי אירו):

30.6.2020	אלפי אירו	30.6.2020	אלפי אירו
	התחייבויות שוטפות		נכסים שוטפים
3,591	זכאים ויתרות זכות	–	מזומנים ושווי מזומנים
48	חלויות שוטפות של התחייבות חכירה	218	חייבים ויתרות חובה
3,639	סה"כ התחייבויות שוטפות	218	סה"כ נכסים שוטפים
	התחייבויות לא שוטפות		נכסים לא שוטפים
2,025	הלוואות בעלים	274	מתן הלוואה לאחר
600	מסים נדחים	(1)	השקעה בחברה מוחזקת
2,674	התחייבות למן ארוך בגין חכירה	3,901	רכוש קבוע, נטו
5,299	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	3,008	נכסים בלתי מוחשיים
		2,893	נכס זכות שימוש
(167)	הון המיוחס לבעלים של החברה	10,075	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,522	זכויות שאינן מקנות שליטה		
1,355	סה"כ הון עצמי		
10,293	סה"כ התחייבויות והון עצמי	10,293	סה"כ נכסים

פרק 3

מתודולוגיה

בהתאם להוראות החשבונאות - תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 3 "צירוף עסקים" (להלן: "IFRS 3"), במקרים בהם חברה רוכשת חברה אחרת עליה לבצע תהליך הקרוי "הקצאת עלות רכישה" - PPA (Purchase Price allocation). התקן חל על עסקה או אירוע אחר שמקיימים את ההגדרה של "צירוף עסקים", כלומר על החברה או הפעילות הנרכשת לעמוד בהגדרת עסק. כמו כן, רכישה של השקעה בחברה כלולה מטופלת גם היא בהתאם לעקרונות המנחים של תקן זה.

התהליך הינו הקצאת ההפרש שבין עלות הרכישה לבין ההון העצמי הנרכש. בהתאם לכללי ה-IFRS יש להקצות את ההפרש האמור לעיל לנכסים בלתי מוחשיים שנרכשו ואינם מופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת וכן להפרשים בין נכסים והתחייבויות המופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת אולם אינם עומדים על שווים ההוגן נכון למועד הרכישה. נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו ואינם מופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת הינם נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו בישות ועל כן רק לאחר רכישתם ניתן להכיר בהם בדוחות הכספיים, כדוגמת מוניטין ונכסים לא מוחשיים אחרים, ביניהם נכסים הקשורים ללקוחות, שיווק, טכנולוגיה, או מבוססים על חוזים.

זיהוי הרוכש

בהתאם להוראות IFRS 3 "בכל צירוף עסקים, אחת מהישויות המשתלבות תזוהה כרוכש". הרוכש הינו הישות שמשיגה שליטה על הנרכש.

יש להשתמש בהנחיות בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ("להלן: IFRS 10") כדי לזהות את הרוכש - הישות שמשיגה שליטה על ישות אחרת, בהתאם להגדרת שליטה בתקן זה. בהתאם להוראות IFRS 10, משקיע שולט בישות מושקעת כאשר הוא חשוף, או בעל זכויות, לתשואות משתנות ממערבותו בישות המושקעת ויש לו את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלו על הישות המושקעת.

אם אירע צירוף עסקים, אבל יישום ההנחיות המופיעות ב IFRS 10 אינו מצביע בבירור איזה ישות מהישויות המשתלבות היא הרוכש, יש להביא בחשבון את הגורמים המפורטים ב IFRS 3 לצורך קבלת החלטה זו.

זיהוי הרוכש (המשך)

בצירוף עסקים המבוצע באמצעות העברת מזומנים ו/או נכסים אחרים ו/או באמצעות התהוותן של התחייבויות, הרוכש הוא בדרך כלל הישות שמעבירה את המזומנים ו/או הנכסים האחרים ו/או שמתהוות לה ההתחייבויות. בצירוף עסקים המבוצע באמצעות החלפה של זכויות הוניות, הרוכש הוא בדרך כלל הישות שמנפיקה את הזכויות ההוניות שלה. על אף האמור לעיל, לעיתים תהליך זיהוי הרוכש מורכב יותר ולכן יש לבחון סוגיה זו לעומק.

קביעת מועד הרכישה

בהתאם להוראות IFRS 3 "הרוכש יזהה את מועד הרכישה, שהוא המועד בו הוא משיג שליטה על הנרכש". בהתאם לתקן, בדרך כלל, המועד בו הרוכש משיג שליטה על הנרכש הוא המועד שבו הרוכש מעביר משפטית את התמורה, רוכש משפטית את הנכסים של הנרכש ונוטל משפטית את ההתחייבויות של הנרכש (מועד הסגירה). אולם במקרים מסוימים עשוי הרוכש להשיג שליטה במועד מוקדם יותר או מאוחר יותר ממועד הסגירה. לדוגמה, מועד הרכישה קודם למועד הסגירה אם הסכם בכתב קובע שהרוכש משיג שליטה על הנרכש במועד שקודם למועד הסגירה. רוכש יביא בחשבון את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות לצורך זיהוי מועד הרכישה.

קביעת תמורת הרכישה

במסגרת המודל המוצע ב IFRS 3 יש להפריד את התמורה בצירוף העסקים ל 3 רכיבים מרכזיים:

הרכיב הראשון הינו התמורה ששילם הרוכש בגין המניות. סכום זה כולל תמורה במזומן, העברת נכסים לנרכש או לחלופין לבעלי המניות הקודמים בו, לקיחת חוב של הנרכש או בעלי מניותיו או ויתור של חוב שנתן הרוכש לנרכש או לבעלי הקודמים. כמו כן סכום זה כולל רכיבים נוספים לרבות תמורה מותנית או החזר תמורה.

קביעת תמורת הרכישה (המשך)

הרכיב השני בתמורה הינו השווי ההוגן של הזכויות ההוניות של הרוכש בנרכש ביום צירוף העסקים. במצב בו החזיק הרוכש במניות הנרכש לפני יום צירוף העסקים ובתנאי שלא שלט בנרכש (השפעה מהותית, איחוד יחסי והחזקה לא מהותית נדרשות לטיפול בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9), נדרש הרוכש לשערך את אחזקותיו בנרכש לשווי ההוגן במועד צירוף העסקים.

הרכיב השלישי הינו חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה (להלן: "זשמ"ש" או "מיעוט") בנרכש. בהתאם להוראות IFRS 3 רכיב זה יכול להימדד בשתי חלופות: (1) שווי הוגן או (2) חלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות המזוהים נטו. יש לציין כי חלופות אלו ניתנות לבחירה על ידי הרוכש בכל צירוף עסקים בנפרד. זכות בחירה זו מתאפשרת לחברה רק לגבי הרכיבים ההוניים הנחותים ביותר ואילו הרכיבים האחרים של המיעוט (כתבי אופציה שמחזיק המיעוט, מניות בכורה ועוד) חייבים להימדד בשווי הוגן.

קביעה מה מהווה חלק מעסקת צירוף העסקים

יתכן שבין הרוכש לבין הנרכש היו קיימים יחסים קודמים או הסדר אחר לפני שהחל המשא ומתן על צירוף העסקים, או יתכן שבמהלך המשא ומתן הם נכנסו להסדר שהוא נפרד מצירוף העסקים. בכל אחד מהמצבים, יזהה הרוכש סכומים כלשהם שאינם חלק ממה שהרוכש והנרכש (או בעליו הקודמים) החליפו בצירוף העסקים, כלומר סכומים שאינם חלק מעסקת הרכישה. בעת יישום שיטת הרכישה יכיר הרוכש רק בתמורה שהועברה עבור הנרכש, בנכסים שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בעסקת הרכישה. סביר שעסקה שהתקשרות בה נעשתה על ידי הרוכש או על ידי הישות המשולבת, בשמם או בעיקר לטובתם, ולא בעיקר לטובת הנרכש (או בעליו הקודמים) לפני הצירוף, תהיה עסקה נפרדת.

עלויות הקשורות לרכישה

עלויות הקשורות לרכישה הן עלויות שמתהוות לרוכש כדי לבצע צירוף עסקים. עלויות אלה כוללות עמלות שונות: מתווכים, ייעוץ, משפטיות, חשבונאיות, עלויות הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, וכן עלויות שונות: הנהלה כלליות, החזקת מחלקת רכישות פנימית, רישום והנפקת ניירות ערך המהווים חוב וניירות ערך הוניים. הרוכש יטפל לרוב בעלויות הקשורות לרכישה כהוצאות בתקופות שבהן העלויות מתהוות והשירותים מתקבלים.

הכרה בנכסים והתחייבויות הניתנים לזיהוי במהלך הרכישה

עיקרון ההכרה

בהתאם להוראות IFRS 3 "ממועד הרכישה, הרוכש יכיר, בנפרד מהמוניטין, בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו, בהתחייבויות שניטלו ובזכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכש". הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שניטלו חייבים לקיים במועד הרכישה את ההגדרות של נכסים והתחייבויות במסגרת המושגית להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, כדי שהם יהיו כשירים להכרה כחלק מיישום שיטת הרכישה.

עיקרון המדידה

בהתאם להוראות IFRS 3 "הרוכש ימדוד את הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו בשווי ההוגן למועד הרכישה". כעיקרון על הרוכש למדוד את הנכסים שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו לפי שווי הוגן (בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 "מדידת שווי הוגן") (להלן: "IFRS 13").

חריגים לעקרונות ההכרה או המדידה

חריגים לעיקרון ההכרה – ישנם מספר חריגים לעיקרון ההכרה ב IFRS 3, כאשר העיקריים שבהם הינם: (1) התחייבויות תלויות אשר יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 37; (2) יתרות הקשורות למיסים על הכנסה יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 12 "מיסים על הכנסה"; (3) התחייבויות (או נכסים) המתייחסים להסדרי הטבות עובד של הנרכש יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 "הטבות עובד".

חריגים לעיקרון המדידה – ישנם מספר חריגים לעיקרון המדידה ב IFRS 3, כאשר העיקריים שבהם הינם: (1) יתרות הקשורות למיסים על הכנסה וכן השפעות מס על הפרשים זמניים יימדדו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 12 "מיסים על הכנסה"; (2) התחייבויות (או נכסים) המתייחסים להסדרי הטבות עובד של הנרכש יימדדו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 "הטבות עובד"; (3) מדידה הקשורה לעסקאות תשלום מבוסס מניות תבצע בהתאם להוראות בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות".

מתודולוגיה

נכסים הניתנים לזיהוי

הנכסים הניתנים לזיהוי מתחלקים לנכסים מוחשיים ונכסים בלתי מוחשיים.

נכסים מוחשיים הינם נכסים אשר מופיעים במאזני החברה, נכסים אלו צריכים להימדד בשווי הוגן. במידה והנכסים במאזני החברה אינם מופיעים בשווי הוגן, יש לשערךם ולהעמידם על שווים הוגן.

כחלק מתהליך הקצאת מחיר הרכישה, על החברה הרוכשת לזהות את כל הנכסים וההתחייבויות הקיימים בישות הנרכשת, וזאת אף אם נכסים אלה לא נרשמו בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת. נכס בלתי מוחשי הוא ניתן לזיהוי אם הוא מקיים את קריטריון יכולת הפרדה או את הקריטריון החוזי משפטי.

הקריטריון החוזי משפטי

נכס בלתי מוחשי יוכר כנכס בנפרד מהמוניטין אם הוא נובע מזכויות חוזיות או משפטיות, זאת ללא קשר אם זכויות אלה ניתנות להעברה או להפרדה מהישות הנרכשת או מזכויות והתחייבויות אחרות.

קריטריון יכולת הפרדה

במידה והנכס הבלתי מוחשי אינו נובע מזכויות חוזיות או משפטיות, ניתן יהיה להכירו כנכס בנפרד מהמוניטין רק במקרה והוא ניתן להפרדה או לחלוקה מהישות הנרכשת וכן ניתן למכירה, העברה, השכרה או החלפה בנפרד או כחלק מעסקה. המשמעות של קריטריון יכולת הפרדה היא שניתן להפריד נכס בלתי מוחשי או לפצל אותו מהנכס ולמכור אותו, להעביר אותו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכיר אותו או להחליפו בנפרד או יחד עם חוזה קשור.

להלן דוגמאות לנכסים בלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי במסגרת הקצאת עלות רכישה:

- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לשיווק כגון: סימנים מסחריים, שמות מסחריים, סימני שירות, סימנים קולקטיביים, סימני אישור, שמות דומיין והסכמי אי תחרות;
- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים ללקוחות כגון: רשימת לקוחות, צבר הזמנות, חוזים עם לקוחות וקשרי לקוחות לא חוזיים;
- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לאומנות;
- נכסים בלתי מוחשיים מבוססי חוזים כגון: רישוי מוצרים ותמלוגים, הסכמי זיכיון וזכויות שימוש; וכן
- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לטכנולוגיה כגון: טכנולוגית ליבה, טכנולוגיה בתהליכי מחקר ופיתוח וידע נרכש.

קביעת אורך חיים שימושיים

המדידה העוקבת של הנכסים הבלתי מוחשיים המזהים תיקבע בהתאם לאורך החיים השימושיים של כל נכס, אשר נקבע במועד הרכישה. אורך חיים שימושיים הינו פרק הזמן שלאורכו הנכס חזוי להיות זמין לשימוש על ידי החברה או מספר יחידות תפוקה או יחידות דומות, אשר חזויות לנבוע לחברה מהנכס.

גורמים רבים נלקחים בחשבון בקביעת אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי, כולל השימוש החזוי בנכס על ידי הישות, מחזור חיים טיפוסי של הנכס ומידע זמין לציבור לגבי אומדנים של אורך חיים שימושיים של נכסים דומים שנעשה בהם שימוש דומה, התיישנות טכנית, התיישנות טכנולוגית, או התיישנות מסחרית, רמת היציאה הנדרשת לתחזוקה על מנת להשיג את ההטבות הכלכליות העתידיות החזויות מהנכס ויכולת הישות וכוונתה להגיע לרמה זו, תקופת השליטה בנכס ומגבלות משפטיות ועוד.

הטיפול ברכישת חברה כלולה

בעת רכישת חברה כלולה, תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 (השקעות בחברות כלולות) מפנה לעקרונות שבבסיס הנהלים לטיפול החשבונאי ברכישה של חברה בת. על כן, הקצאת עלות הרכישה של חברה כלולה תתבצע בדומה לעקרונות הטיפול החשבונאי המפורטים לעיל. בהתאם לכך, ההון הנרכש הינו החלק היחסי בהון בהתאם לשיעור האחזקה הנרכש. קביעת עודפי העלות בגין הנכסים המזוהים וכן בגין המוניטין, גם היא תתבצע בהתאם לחלק הנרכש בחברה הכלולה.

גישות להערכת שווי

בקביעת השווי ההוגן של כל אחד מהנכסים הבלתי מוחשיים יש להתחשב בגורמים הספציפיים לכל נכס כולל: (א) התועלת הכלכלית למשתתף שוק; (ב) אורך החיים הכלכלי; וכן (ג) רמת הסיכון היחסי.

הנכסים הבלתי מוחשיים יוערכו על בסיס השווי ההוגן שלהם בהתאם להוראות IFRS 13, אשר דורש למדוד שווי הוגן מנקודת מבט של "משתתף שוק", כלומר, תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת המחרת הנכס, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם, ולא מנקודת מבט של הרוכש הספציפי.

בחישוב השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:

- המאפיינים, השימושים ואורך החיים של הנכסים הבלתי מוחשיים;
- תזרים ההכנסות או החיסכון בהוצאות המיוחסים לנכסים הבלתי מוחשיים;
- קצב ההתיישנות הפונקציונאלית או הכלכלית של כל אחד מן הנכסים הבלתי מוחשיים;
- הסיכון היחסי ואי הוודאות הכרוכים בהשקעה בנכסים הבלתי מוחשיים.

קיימות שלוש גישות להערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים:

- גישת ההכנסות (Income Approach);
- גישת השוק (Market Approach);
- גישת העלות (Cost Approach).

גישות להערכת שווי (המשך)

גישת ההכנסות (Income Approach)

על-פי גישת ההכנסות שוויו של הנכס נגזר מערכם הנוכחי של זרמי המזומנים, אשר צפויים לנבוע ממנו, ולאורך יתרת חייו הכלכליים. ביישום גישה זו יש לאמוד תחילה את זרמי המזומנים, אשר צפוי הנכס לייצר בעתיד. לאחר מכן, יש להביא את זרמי המזומנים העתידיים לערכים נוכחיים על-ידי היוונום למועד הערכת השווי. היוון זרמי המזומנים העתידיים נעשה תוך שימוש במחיר הון, המשקף את הסיכון הגלום בהפקת רווחים מהנכס ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מנכס דומה.

להלן שיטות עיקריות להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים תחת גישת ההכנסות (Income Approach):

שיטת ה-MPEEM – Multi-Period Excess Earning Method – הנחת היסוד של שיטה זו היא שהערך של הנכס הבלתי מוחשי שווה לערך הנוכחי של תזרימי מזומנים הנקיים המיוחסים לנכס בניכוי התשואה ההוגנת על כל הנכסים הדרושים (הנכסים התורמים) לצורך מימוש תזרימי מזומנים אלו. התשואה ההוגנת על הנכסים התורמים תהיה מבוססת על השווי ההוגן של נכסים אלו. העיקרון מאחורי התשלום בגין הנכס התורם הוא שלכל נכס מוערכים "דמי שכירות" או "דמי חכירה" היפותטיים, כאשר לכל נכס מחושבת תשואה הוגנת התואמת את אופיו ובהתחשב בסיכונים הדרושים בהחזקתו. לפיכך, כל תזרימי המזומנים נטו אשר נותרו לאחר חיובים אלה מיוחסים לנכס הבלתי מוחשי. נכסים תורמים אלה כוללים הן נכסים מוחשיים כגון הון חוזר ורכוש קבוע והן נכסים בלתי מוחשיים כגון מותגים, הסכמים, חוזים וכוח אדם מיומן. שיטה זו משמשת לרוב להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים מהותיים בעלי זיקה הדוקה לפעילות החברה.

מתודולוגיה

גישות להערכת שווי (המשך)

גישת ההכנסות (Income Approach) (המשך)

שיטת ה- Relief from Royalty - RFR ("שיטת הפטור מתמלוגים") – שיטה זו מבוססת על העיקרון לפיו במקרה בו לחברה אין בעלות על הנכס הבלתי מוחשי המוערך, עליה לשלם תמלוגים כלשהם לבעלי הנכס הבלתי מוחשי בתמורה לזכות להשתמש בנכס בלתי מוחשי זה. באמצעות הבעלות או רכישת הנכס הבלתי מוחשי המוערך, נמנעת החברה מתשלום תמלוגים אלו. שווי של הנכס הבלתי מוחשי יתקבל על ידי היוון תשלומי "התמלוגים הראויים" אשר נחסכו מהחברה. שיטה זו משמשת בעיקר להערכת שוויים של נכסים בלתי מוחשיים הרשומים באופן משפטי על שם החברה כגון: מותגים, סימני מסחר, שמות אתרי אינטרנט, מאגרי מידע, פטנטים וכיו"ב.

שיטת ה- With and Without - יישום נוסף של גישת ההכנסות (Income Approach) להערכת השווי של נכסים בלתי מוחשיים מבוצע באמצעות שיטת "With and Without". שיטה זו מעריכה את שווי הנכס הבלתי מוחשי על ידי כימות ההשפעה על תזרימי המזומנים לפי שימוש בשני תרחישים שונים, כאשר הפער ביניהם משקף שווי של הנכס הבלתי מוחשי:

1. תרחיש 1- With: מייצג את תזרימי המזומנים של הפעילות הנרכשת הכוללת את כל נכסי הפעילות לרבות הנכס הבלתי מוחשי המוערך (Base Case).
2. תרחיש 2- Without: מייצג את תזרימי המזומנים של הפעילות הנרכשת הכוללת את כל נכסי הפעילות למעט אותו הנכס.

TAB (Tax Amortization Benefit) – הוספת ה-TAB לשווי הנכס הבלתי מוחשי תבצע בעת שימוש בגישת ההכנסות בלבד. הינו השווי ההוגן של הטבת הפחתות המס, מתייחסת לערך הנוכחי של חסכון עתידי במס הכנסה כתוצאה מהניכוי לצורכי מס שנובע מהפחתת הנכס הבלתי מוחשי. שוויים ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים, שהינם ברי פחת לצורך מס, יכול את שווי הטבת המס הגלומה ברכישתם. כלכלית, רכיב זה יכלול גם בעסקת רכישת נכסים בלתי מוחשיים המבוצעת בדרך של רכישת מניות, אשר אינה מאפשרת בפועל את הפחתת הנכסים לצורך מס. על מנת לכלול את הטבת המס הגלומה ברכישת הנכסים יש להוסיף את שווי הטבת המס המהוונת לשווי הנכסים ברי הפחת לצורך מס.

גישת השוק (Market Approach)

גישת השוק מבוססת על השוואה של מחירים בפועל, לפיהם בוצעו עסקאות מכר של נכסים דומים, המוצעים למכירה, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה בתוך פרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה. על-מנת להשוות את הנכס הבלתי מוחשי לעסקאות של נכסים דומים יש למצוא עסקאות דומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים. לאחר מכן יש לבצע התאמות אשר ישקפו את ההבדלים שבין הנכס המוערך לבין הנכס בר השוואה. בעת בחינת העסקאות הדומות יש לקחת בחשבון את המניעים השונים של הקונים והמוכרים, התנאים הפיננסיים, גודל, מיקום, מאפיינים פיזיים וכלכליים וכיו"ב.

גישת העלות (Cost Approach)

גישת העלות מנסה לאמוד את שווי הנכס בהתבסס על העלות הצפויה לשחזר או להחליף את הנכס בנכס אחר בעל מאפיינים דומים. ההנחה העומדת בבסיס גישה זו הנה שמשקיע סביר לא ישלם תמורת נכס יותר מהסכום בו יכול היה להחליף את הנכס. לאחר מכן, נערכות התאמות הבאות לשקף את ירידת הערך של הנכס כתוצאה מפחת פיזי וכן התיישנות הנכס.

מתודולוגיה

קביעת מחיר ההון המשוקלל

כדי לקבוע את שווי החברה על פי מודל היוון תזרימי המזומנים, יש לקבוע את מקדם ההיוון הרצוי להיוון תזרימי המזומנים החופשיים, קרי תזרים המזומנים התפעולי ולאחר ההשקעות ברכוש קבוע ושינוי בהון חוזר, במחיר הון המשקף את הסיכון בפעילות החברה. מקדם ההיוון מהווה את הבסיס להיוון תזרימי המזומנים העתידיים ותרגומם לערכים נוכחיים.

לצורך קביעת מחיר ההון המשוקלל של החברה, נעשה שימוש בנוסחת ה-WACC ובמודל ה-CAPM.

הנוסחה לקביעת מחיר ההון המשוקלל של החברה הינה:

$$WACC = D/(D + E) * Kd * (1-T) + E/(D + E) * Ke$$

מחיר ההון המשוקלל של החברה מורכב מעלות ההון של החברה, קרי עלות החוב ומחיר ההון העצמי. העלות החיצונית מוכרת לצורכי מס, כך שהעלות האפקטיבית נמוכה יותר בגלל זיכוי המס.

להלן פירוט המשתנים המשמשים לחישוב מחיר ההון המשוקלל של החברה:

מרכיב ההון הזר – הינו החלק היחסי של החוב המשוערך (Debt) מתוך שווי החברה (שווי ההון העצמי + Equity).

מרכיב ההון העצמי – הינו החלק היחסי של ההון העצמי (Equity) מתוך שווי החברה (שווי ההון העצמי + Equity).

T – שיעור מס חברות של החברה.

עלות ההון הזר (Kd) – הינה מחיר האשראי שבעלי החברה היו משלמים בגין חובותיהן החיצוניים הנאמדים באמצעות שיעורי הריבית האפקטיבית על התחייבויותיהן של החברה. עלות המימון מוכרת לצורכי מס ולכן העלות נטו הינה לאחר ניכוי מס.

מחיר ההון העצמי (Ke) – אחת הדרכים המקובלות לחישוב מחיר ההון העצמי היא באמצעות מודל השוק – C.A.P.M (Capital Asset Pricing Model). מודל זה מחשב את מחיר ההון העצמי בהתבסס על שיעור התשואה על מקורות ההון חסרי הסיכון (כגון אג"ח ממשלתיות), בתוספת פרמיה הנדרשת בגין סיכון החברה וסיכויי השוק. סיכון השוק מוגדר כתוספת המבוקשת על ידי המשקיעים מעל לשער הריבית חסר הסיכון במשק. ההתאמה לסיכוי החברה נעשית על ידי הכפלת פרמיית הסיכון של השוק במקדם הסיכון השיטתי של החברה. הסיכון השיטתי מייצג את גמישות ההשתנות במניות הקבוצה בהשוואה להשתנות כלל מניות השוק. מחיר ההון העצמי לפי גישה זו מחושב על פי הנוסחה הבאה:

$$Ke = Rf + \beta(Rm - Rf) + SCP + SRP$$

כאשר:

ריבית חסרת סיכון (Rf) – זוהי תשואת המינימום הנדרשת על ידי משקיע בגין השקעה "חסרת סיכון".

מקדם הביטא (β) – מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת שוק ההון כולו. כאשר מקדם זה גדול מ-1, לחברה רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (מניה אגרסיבית, קרי, השינוי בה גדול מהשינוי בתשואת השוק, לטוב או לרע). כאשר מקדם זה קטן מ-1 שווי החברה רגישה פחות מהמוצע לשינויים במצב השוק. כאשר מקדם זה שלילי (מקרים נדירים ביותר), החברה מגיבה בצורה הפוכה למצב השוק. לצורך חישוב ה-β הסתמכנו על חברות השוואה ציבוריות הפועלות בענף האנרגיה המתחדשת.

פרמיית הסיכון של השוק (Rm - Rf) – התשואה הצפויה העודפת מעבר לריבית חסרת הסיכון, אותה מצפים לקבל מהשקעה מבוזרת בשוק המניות.

פרמיית גודל (SCP) ופרמיית סיכון ספציפי (SRP) - למחיר ההון העצמי ניתן להוסיף פרמיה המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בפעילויות קטנות וכן פרמיית סיכון ספציפית המשקפת את מכלול הסיכונים המגולמים בפעילות והכוללים בעיקר, אך לא רק, את מכלול סיכויי השוק, האיומים והחולשות אשר החברה תיאלץ להתמודד עימם לצורך מימוש המודל העסקי והתחזיות.

מתודולוגיה

קביעת מחיר ההון המשוקלל (המשך)

שיעור ההיוון ליום 31 ביולי, 2020, עבור פרויקט אליזרה סן נאמד בכ-6.25%, בהתבסס על מודל WACC ועל הפרמטרים הבאים:

פרמטר	סימון	ערך	מקור
שיעור ההון	%E	56.69%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
שיעור החוב	%D	43.31%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
מחיר הון זר	Kd	3.77%	מחיר חוב נומינלי לטווח ארוך
שיעור מס	T	25.00%	שיעור המס הסטטורי בספרד
ביטא	β	0.73	ממוצע ביטאות, חברות ההשוואה
ריבית חסרת סיכון	Rf	0.63%	תשואת אג"ח נומינלית של האיחוד האירופי נקוב ביורו, לתקופה של 15 שנים, Bloomberg, יולי 2020
פרמיית השוק	Rm-Rf	6.22%	פרמיית הסיכון של ספרד ע"פ Damodaran, יוני 2020
פרמיה ספציפית	SP	3.75%	בהתאם לניסיונו ועל פי שיקול דעתנו
מחיר ההון	Ke	9.0%	$Rf + \beta * (Rm - Rf) + SRP$
מחיר הון ממוצע משוקלל - לאחר מס			WACC 6.25%

פרק 4

הקצאת עלות הרכישה – 31.7.2020

הקצאת עלות הרכישה – 31.7.2020

תיאור העסקה

ביום 31 ביולי, 2020, רכשה חברת סולאיר 50% מהון המניות של סרגוסה בתמורה ל-1 מיליון אירו. כמו כן, במסגרת העסקה רכשה החברה את הלוואת הבעלים שהעמידה המוכרת בסכום של 2,166 אלפי אירו.

מאחר ולפני העסקה החזיקה סולאיר בכ-83% בחברת די.אם.אי גריד בע"מ ("להלן: "DMA"), שהחזיקה ב-50% הנותרים בסרגוסה, הרי שעסקה זו העלתה את סולאיר לכדי שליטה בחברת סרגוסה. ההשקעה בסרגוסה דרך DMA הוצגה בדוחות הכספיים של סרגוסה לפני העסקה כנכס השקעה בכלולה בהתאם לשיטת השווי המאזני.

הקצאת עלות רכישה - סרגוסה

הטבלה להלן מציגה את הקצאת עלות הרכישה עבור רכישת 50% מסרגוסה על ידי סולאיר (אלפי אירו):

אלפי אירו	31.7.2020	ביאור
תמורה	1,000	
שווי החזקות קודמות	1,000	
סה"כ תמורה	2,000	(1)
הון עצמי נרכש	(167)	(2)
הפרש מקורי	2,167	
פרויקט אליזרה סן	7,403	(3)
מחיקת מוניטין	(354)	(4)
התאמה בגין נכס זכות שימוש	(171)	(5)
שווי הוגן הסכם שכירות	–	(6)
עתודה למס	(1,808)	(7)
חלק זכויות המיעוט	(2,484)	(8)
מוניטין (P.N)	(419)	

ביאורים

(1) תמורה – כאמור, סך התמורה מקבעה על כ-1,000 אלפי אירו. כמו כן, כאמור החברה החזיקה בהחזקות ב-50% הנותרים דרך החזקותיה ב-DMA. בהתאם לתקן IFRS3, על החברה לשערך את ההחזקות הקודמות לשווי הוגן ואלו יהוו חלק מסך התמורה ששולמה עבור הנרכשת. הערכנו את השווי ההוגן של ההחזקות הקודמות בזהה לכפי ששולם עליהם בעסקה זו. נציין כי החברה תבצע רגע לפני כן שערור של ההשקעה בכלולה לשווי הוגן ותרשום לטובת העניין רווח בדוח רווח והפסד, בגובה הפער שבין השווי ההוגן לבין ערכה של ההשקעה בספרים רגע לפני העסקה.

(2) הון עצמי נרכש – הגירעון בהון העצמי הנרכש ליום 30 ביוני, 2020 עומד על כ-167 אלפי אירו, כמפורט בפרק מאזן החברה הנרכשת. הונח כי לא חלו שינויים מהותיים בין 30 יוני 2020 לבין מועד העסקה ביולי 2020.

(3) שווי פרויקט אליזרה סן 1 – לחברת אליזרה סן קיימות זכויות לבניית פרויקט PV. לטובת הקצאת עלות הרכישה, ביצענו הערכת שווי לפרויקט אליזרה סן תחת ההנחות הבאות:

- תפוקת פרויקט – 50 מגה-וואט;
- שיעור היוון WACC – 6.25%;
- שיעור מס – 25%.

הקצאת עלות הרכישה – 31.7.2020

ביאורים (המשך)

(3) המשך – כמו כן, על מנת להגיע לשווי ההוגן של הפרויקט, יש להוסיף נכס מס המשקף את ההטבה שתנבע מהפחתת הפרויקט.

להלן תזרים המזומנים התפעולי של הפרויקט וכן שווי התזרים התפעולי (לפני TAB), באלפי אירו:

אלפי אירו	31.7.20-31.12.20	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
הכנסות	-	1,539	3,365	3,414	3,366	3,369	3,376	3,384	3,419	3,428	3,437	3,965	4,623	5,180	5,267
הוצאות תפעוליות	-	(256)	(679)	(792)	(797)	(807)	(819)	(831)	(846)	(859)	(871)	(919)	(980)	(1,031)	(1,049)
תזרים תפעולי לפני פחת	-	1,283	2,686	2,622	2,569	2,562	2,557	2,552	2,574	2,570	2,565	3,046	3,643	4,148	4,218
הוצאות פחת	-	(1,032)	(2,064)	(2,064)	(2,064)	(2,064)	(2,064)	(2,064)	(2,064)	(2,064)	(2,064)	(2,064)	(2,064)	(2,064)	(2,064)
תזרים תפעולי לפני מס	-	251	622	558	505	498	493	488	510	506	501	982	1,579	2,084	2,154
הוצאות מס	-	(63)	(155)	(139)	(126)	(124)	(123)	(122)	(127)	(126)	(125)	(246)	(395)	(521)	(539)
תזרים תפעולי לאחר מס	-	188	466	418	378	373	370	366	382	379	376	737	1,184	1,563	1,616
התאמות															
CapEx	(11,290)	(18,372)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
פחת	-	1,032	2,064	2,064	2,064	2,064	2,064	2,064	2,064	2,064	2,064	2,064	2,064	2,064	2,064
שינוי בהון חוזר	-	(37.2)	14.0	(0.3)	1.7	0.8	0.8	0.8	0.2	0.8	0.8	(22.0)	(0.3)	(10.4)	(1.0)
סה"כ התאמות	(11,290)	(17,377)	2,078	2,064	2,066	2,065	2,065	2,065	2,064	2,065	2,065	2,042	2,064	2,054	2,063
תזרים להיוון	(11,290)	(17,189)	2,544	2,482	2,444	2,438	2,435	2,431	2,446	2,444	2,441	2,779	3,248	3,617	3,679
תקופה להיוון	0.21	1.92	2.92	3.92	4.92	5.92	6.92	7.92	8.92	9.92	10.92	11.92	12.92	13.92	13.92
תזרים מהוון	(11,148)	(16,257)	2,265	2,079	1,927	1,809	1,701	1,598	1,514	1,423	1,338	1,433	1,577	1,653	1,582

הקצאת עלות הרכישה – 31.7.2020

ביאורים (המשך)

(3) המשך תזרים מזומנים תפעולי:

2051	2050	2049	2048	2047	2046	2045	2044	2043	2042	2041	2040	2039	2038	2037	2036	2035	אלפי אירו
3,142	5,781	5,701	5,621	5,543	5,465	5,389	5,313	5,264	6,272	6,184	6,096	6,009	5,916	5,500	5,421	5,344	הכנסות
(778)	(1,333)	(1,309)	(1,286)	(1,263)	(1,240)	(1,218)	(1,196)	(1,179)	(1,232)	(1,210)	(1,188)	(1,167)	(1,146)	(1,103)	(1,083)	(1,064)	הוצאות תפעוליות
2,364	4,448	4,391	4,335	4,280	4,225	4,171	4,117	4,086	5,041	4,974	4,907	4,842	4,770	4,397	4,338	4,280	תזרים תפעולי לפני פחת
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,032)	(2,064)	הוצאות פחת
2,364	4,448	4,391	4,335	4,280	4,225	4,171	4,117	4,086	5,041	4,974	4,907	4,842	4,770	4,397	3,306	2,216	תזרים תפעולי לפני מס
(591)	(1,112)	(1,098)	(1,084)	(1,070)	(1,056)	(1,043)	(1,029)	(1,021)	(1,260)	(1,243)	(1,227)	(1,210)	(1,193)	(1,099)	(826)	(554)	הוצאות מס
1,773	3,336	3,293	3,251	3,210	3,169	3,128	3,087	3,064	3,780	3,730	3,681	3,631	3,578	3,298	2,479	1,662	תזרים תפעולי לאחר מס
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	התאמות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CapEx
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,032	2,064	פחת
40.9	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	22.3	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(7.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	שינוי בהון חוזר
41	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	22	(1)	(1)	(1)	(1)	(7)	(0)	1,032	2,064	סה"כ התאמות
1,814	3,336	3,293	3,251	3,210	3,169	3,128	3,087	3,087	3,780	3,730	3,680	3,631	3,570	3,297	3,511	3,725	תזרים להיוון
30.92	29.92	28.92	27.92	26.92	25.92	24.92	23.92	22.92	21.92	20.92	19.92	18.92	17.92	16.92	15.92	14.92	תקופה להיוון
278	544	570	598	628	658	690	724	769	1,001	1,049	1,100	1,153	1,205	1,182	1,338	1,508	תזרים מהוון

שווי תזרים תפעולי אליזרה סן - לפני TAB 9,490

כפי שניתן לראות, שווי התזרים התפעולי של הפרויקט נאמד בכ-9,490 אלפי אירו.

הקצאת עלות הרכישה – 31.7.2020

(ביאורים) (המשך)

(3) המשך – נכס מס (TAB) - על פי הנהלת החברה, מתקני PV בספרד מופחתים לצרכי מס על פני תקופה של 15 שנים. לאור האמור לעיל, נאמד נכס מס (TAB) בהתאם למאפייני הפרויקט (משך הפחתה, שיעור היוון, וכו'). מכיוון שלפרויקט זכות לפחת לצרכי מס לתקופה של 15 שנים, היוון מכללת שיעור הפחת השנתי בשיעור המס הסטטוטורי מהווה הטבת מס עבור תזרים המזומנים הנובע מהנכס. בהתבסס על האמור לעיל, שווי הטבת המס נאמד בכ-16.42%. להלן אופן חישוב נכס ה-TAB וכן סיכום שווי הפרויקט לאחר הטבת המס:

מספר שנים	תקופה להיוון	שיעור הפחת	שיעור המס	שיעור ההטבה	מהוון	אלפי אירו
1	0.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.6%	9,490
2	1.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.5%	16.42%
3	2.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.4%	1,864
4	3.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.3%	11,354
5	4.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.3%	
6	5.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.2%	
7	6.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.1%	
8	7.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.1%	
9	8.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.0%	
10	9.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.9%	
11	10.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.9%	
12	11.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.8%	
13	12.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.8%	
14	13.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.7%	
15	14.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.7%	
		100%		TAB	16.42%	

כפי שניתן לראות, שווי הפרויקט, לאחר TAB, נאמד בכ-11,354 אלפי אירו.

הערך בספרים של הפרויקט עומד על 3,952 אלפי אירו. בהתאם, ההפרש המקורי שיוכר יעמוד על הפער בין השווי ההוגן של הנכס לבין ערכו בספרים בסך של כ-7,403 אלפי אירו.

הקצאת עלות הרכישה – 31.7.2020

ביאורים (המשך)

(4) מחיקת מוניטין – כאמור, במסגרת הנכסים הבלתי מוחשיים כלול מוניטין שנוצר בעקבות רכישת 51% מחברת אליזרה סן על ידי חברת סרגוסה. במסגרת הקצאת עלות הרכישה, מחקנו יתרת מוניטין זו. מאחר ולא היתה קיימת עתודה למס בגין המוניטין בספרי החברה, בגין התאמה זו לא נפתחו מיסים נדחים.

(5) התאמה בגין נכס זכות שימוש – בהתאם להוראות IFRS3 וכן הוראות IFRS16 נדרש במסגרת צירוף עסקים להשוות את נכס זכות השימוש לגובה ההתחייבות בגין חכירה. בהתאם לאמור נדרש להקטין את נכס זכות השימוש בגובה של כ-171 אלף יורו. נציין כי מחוסר מהותיות ההתחייבות בגין החכירה לא נאמדה מחדש.

(6) שווי הוגן הסכם שכירות – על פי הנהלת החברה, הסכם השכירות הקיים בחברה, עמד בתנאי השוק ליום 31 ביולי, 2020. על כן הונח כי חוזה השכירות אינו בתנאים עדיפים או נחותים ועל כן שוויו הינו אפס.

(7) עתודה למס – נפתחה עתודה למס על כל הפרשים המקוריים, למעט מוניטין, לפי שיעור המס של החברה בספרד, 25%.

(8) זכויות שאינן מקנות שליטה – כאמור סרגוסה מחזיקה ב-51% מחברת אליזרה סן ולא ב-100%. לפיכך, בגין כל הפרשים המקוריים הקשורים לחברת אליזרה סן נדרש להכיר בזש"ש (עקיף). בהתאם, הוכרו זש"ש בגובה של 49% מסך הפרשים המקוריים בניכוי העתודה למס שנפתחה בגינם.

רכישה במחיר הזדמנותי

כפי שעולה מהקצאת עלות הרכישה שבוצעה, סך הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו עלו על סך התמורה, ובהתאם החברה צפויה להכיר ברווח מרכישה הזדמנותית.

בהתאם להנחיות התקן, לפני שהרוכש מכיר ברווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי, הרוכש יעריך מחדש אם הוא זיהה בצורה נכונה את כל הנכסים שנרכשו ואת כל ההתחייבויות שניטלו ויכיר בנכסים ובהתחייבויות נוספים כלשהם שזוהו בסקירה זו. הרוכש יסקור את הנהלים שבהם נעשה שימוש כדי למדוד את הסכומים שתקן זה דורש להכיר בהם במועד הרכישה לגבי כל הפריטים הבאים:

1. הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו וההתחייבויות שניטלו;

2. הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש, אם קיימות;

3. לגבי צירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכות ההונית בנרכש שהוחזקה לפני כן על ידי הרוכש; וכן

4. התמורה שהועברה.

לאור הנחית התקן ביצענו את הנהלים המפורטים כדי להעריך מחדש שאכן הכל זוהה והוערך בצורה נאותה

להערכת ההנהלה, המוכר הינו משקיע פיננסי אשר במועד כניסתו להשקעה במהלך 2019 הייתה בכוונתו להחזיק בהשקעה לטווח קצר, כאשר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020, הוחלט על ידי יתר בעלי המניות בחברת אליזרה סן להחזיק בה לטווח ארוך. היות והמוכר לא עוסק בתחום האנרגיה המתחדשת ואין לו עסקים נוספים בספרד, הוחלט על ידו לממש את ההשקעה במחיר ששיא לו את התשואה והרווחים בתקופה קצרה כפי שאכן קרה. יצוין כי הסיכונים והשיקולים בקביעת מחיר העסקה מנקודת ראותו של המוכר שאינו עוסק בתחום כמתואר לעיל גבוהים מאשר נקודת מבטה של החברה, אשר רואה בעלייתה לשליטה בפרויקט ערך רב ויכולת משמעותית למזער את סיכוני ההקמה והנזילות ולהבטיח את השקעתה ולהשיא ערך לבעלים.

**הערכת שווי בנושא "שערוך רכוש קבוע
במסגרת יישום מודל הערכה מחדש ברמלה"
וכן בנושא "שערוך רכוש קבוע במסגרת יישום
מודל הערכה מחדש בבית השיטה"**

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

הערכת שווי לרכוש הקבוע במסגרת יישום מודל הערכה מחדש

לימים 1 לינואר 2019, ו-31 במאי 2019



שלום רב,

לצורך ביצוע העבודה הנחנו והסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהחברה. אין לנו סיבה להניח שהנתונים עליהם התבססנו אינם מדויקים, שלמים או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה. ההסתמכות עליו אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו. לא בוצעו במסגרת חוות הדעת בדיקות נאותות כלשהן ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחינים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות.

החישובים בעבודה זו בוצעו באמצעות גיליון אלקטרוני, ולפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

נתבקשנו על-ידי חברת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "סולאיר" או "החברה") להעריך את שווי פרויקט רמלה ופרויקט בית השיטה (להלן: "הרכוש הקבוע" או "הפרויקטים"), נכון ליום 1 בינואר 2019 וכן ליום 31 במאי 2019 (להלן: "מועדי ההערכה"), בהתאמה, וזאת לטובת רישום חשבונאי במסגרת יישום מודל הערכה מחדש בהתאם לתקן IAS16.

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "BDO") לבין סולאיר אושרה ונחתמה על ידי מר יאיר אייזן, סמנכ"ל כספים (להלן: "הסכם ההתקשרות"), ביום 11 ביוני, 2020 (להלן: "מועד התקשרות").

ממצינו ישמשו את חברת סולאיר, הנהלתה ומבקריה, למטרות דיווח פיננסי במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי המקובלים בישראל והנדרשים על פי כל דין לרבות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 16, "רכוש קבוע" (להלן: "IAS16"). עבודה זו מיועדת לשימוש הבלעדי של חברת סולאיר, הנהלתה ומבקריה הבלתי תלויים בלבד על פי כל דין.

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדוחות כספיים ליום 30 ביוני 2020 של סולאיר ו/או 31 בדצמבר 2019, לרבות ככל שהדוחות כאמור יכללו במסגרת תשקיף או תשקיף מדף או דוחות הצעת מדף שיפורסמו על ידה, לרבות בדרך של הפנייה, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין סולאיר תידרשנה במסגרתו לצרף את העבודה הכלכלית.

אי תלות

הרינו לציין כי אין לנו עניין אישי בחברה וכי הננו בלתי תלויים בחברה או באחת מחברות הקבוצה כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו - 1955 ובתקנות שהותקנו על-פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) תשס"ח – 2008, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל. כמו כן חוות דעתנו עומדת בתנאים ובקריטריונים של הערכת שווי בלתי תלויה בהתאם לתקנות ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך, לרבות החלטת רשות ניירות ערך (בנושא אי תלות) לפי סעיף 9 לחוק ניירות ערך תשכ"ח – 1968. עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

בהתאם להסכם ההתקשרות, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת סולאיר, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

מקורות מידע

עבודתנו התבססה על נתונים, מסמכים ומצגים כמפורט להלן:

- דוחות כספיים של החברה לשנים 2018-2019;
- מודלים פיננסיים למועדי ההערכה אשר התקבלו מהחברה;
- נתונים נוספים, אשר נמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי הנהלת החברה;
- מידע גלוי לציבור.
- דיונים ושיחות עם אנשי מפתח בחברה:
 - מר אלון שגב, יו"ר;
 - מר יאיר אייזן, סמנכ"ל כספים.

תמצית הממצאים

בהתבסס על עבודתנו והממצאים המפורטים בה, הגענו לכלל מסקנה כי שווי הרכוש הקבוע של החברה, קרי שווי הפרויקטים, נכון למועדי ההערכה שצוינו לעיל, הינם כדלקמן (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	תאריך	KW שחובר	שווי הפרויקט (אלפי ש"ח)
רמלה	1.1.2019	1,632	14,681
בית השיטה	31.5.2019	847	5,341

בכבוד רב,

מוטי דטלקרמר, רו"ח,

BDO זיו האפט, ייעוץ וניהול בע"מ

נחתם בתאריך 5.1.2021



תוכן עניינים

1	תיאור הרכוש הקבוע
3	סקירת שוק
15	מתודולוגיה
20	הערכת השווי – מבוא
22	הערכת השווי – 1.1.2019
25	הערכת השווי – 31.5.2019
28	סיכום הערכת השווי

פרק 1

תיאור הרכוש הקבוע

החברה הוקמה ביולי, 2009. סולאיר ישראל עוסקת בייצור חשמל באנרגיה מתחדשת. החברה יוזמת, מפתחת, מקימה, מתפעלת ומחזיקה פרויקטים להפקת חשמל פוטו-וולטאית באמצעות מתקנים המוצבים על הקרקע ועל גגות. החברה החלה את פעילותה כקבלן לפרויקטים בגודל קטן. החברה הגדילה בהדרגה את היקף עסקיה, החל מביצוע ותפעול בלבד של פרויקטים ועד לפיתוחם והחזקתם בבעלותה, כולל הגדלת היקף הפרויקטים – מפרויקטים קטנים ובינוניים לפרויקטים בהיקף משמעותי. בנוסף, החברה מרחיבה את פעילותה גם בחו"ל. החברה עוסקת בכל שלבי הפיתוח והביצוע של פרויקטי אנרגיה, כאשר בפרויקטים מורכבים במיוחד נשענת סולאיר על שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות הנדסיות מובילות בעולם. בשנת 2018 הפכה סולאיר ישראל לחברה עצמאית לחלוטין בעקבות רכישה ניהולית.

החברה מתמחה באיתור מוקדם של פלחי שוק בלתי מנוצלים ופריסת אסטרטגיית פיתוח חדשנית המאפשרת לסולאיר להבטיח נתח שוק משמעותי לפני מגמות השוק. במקביל, החברה שומרת על יכולתיה ההנדסיות כקבלן ראשי (EPC) בעיקר להקמת פרויקטים אשר בבעלותה, ומפעילה של פרויקטים פוטו-וולטאיים, הן בפרויקטים קרקעיים והן בפרויקטים על גבי גגות, תוך הקפדה על הרמות הטכניות הגבוהות ביותר, כמו גם על התייעלות של תהליך הבנייה ומבנה העלויות בפיתוחים שלה.

החברה מתמקדת בתחומי הפעילות הבאים:

- ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת;
- ייצום פרויקטי אנרגיה מתחדשת בישראל ובחו"ל;
- פיתוח פרויקטים וטכנולוגיה של אנרגיה מתחדשת משולבות ניהול ואגירה ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקטים שהוקמו.

נכון לסוף שנת 2019, החברה פיתחה יותר מ-120 פרויקטים עם הספק מצטבר של 400 מגה-וואט ועלות כוללת של 500 מיליון דולר וצבר פרויקטים של מעל 800 מגה בארץ ובחו"ל.

תוכנית גגות 1

התוכנית מחולקת ל-8 ישויות, אשר מוחזקות בעקיפין על ידי החברה (באחת מהישויות נקבעו אחזקות מיעוט בגובה 26% אשר מיועדות לבעלי הקרקעות בכפוף לאישור המלווה הבכיר) והיא מתחלקת לשלוש תוכניות רגולציה שונות:

1. **תוכנית "אספקה לרשת"** – מאפשרת צריכה עצמית של חשמל המיוצר על ידי פרויקטי פוטו-וולטאיים אשר מחוברים לצרכנים עירוניים. במידה ונוצר עודף ייצור, הוא מועבר לרשת ומאוחסן בצורת זיכויים אשר ניתן יהיה לעשות בהם שימוש לצורך הפחתת תשלומי החשמל העתידיים לתקופה של עד שנתיים או למכור אותם לרשת במחיר רכיב הייצור לתקופה של 10 שנים. התוכנית מוגבלת להתקנות על גגות ולפרויקטים בהספק של עד 5 מגה-וואט.

2. **תוכנית "צריכה עצמית"** – תוכנית זו דומה לתוכנית "אספקה לרשת", אך בניגוד אליה עודף הייצור אינו מאוחסן אלא נמכר למפעיל במחיר שנתי קבוע, כאשר תעריף זה קבוע למשך 25 שנים והינו צמוד למדד. התוכנית אינה מוגבלת למיקום ההתקנה ולגודל ההספק.

3. **תוכנית "FIT קטנה"** – בתוכנית זו, כל פרויקט חייב להיות מחובר לצרכן קיים ברשת, כאשר כל פרויקט מוגבל להתקנה על גגות ולגודל של עד 100 קילו-וואט לנקודת חיבור. פרויקט מחובר מקבל תעריף קבוע של 0.16 ש"ח פר קוט"ש, בכפוף למנגנון הצמדה, למשך 25 שנים. ניתן להקצות זרמי הכנסות המסופקים על ידי חברת החשמל לצדדים שלישיים. פרויקטים אלה מופעלים על פי קונספט "מחסן" בקצב שכפול גבוה על מנת למזער עלויות והשקעה בניהול.

התוכנית כוללת בין היתר את עיריית רמלה, קיבוץ שפיר וקיבוץ בית השיטה, אשר ההספק הכולל מהן יעמוד על 3.08 מגה-וואט, ו-43 נכסים קטנים בהספק כולל של 2.36 מגה-וואט, תחת תוכנית "FIT קטנה". ההכנסות הצפויות בתוכנית ינבעו ממכירת חשמל לצריכה עצמית על ידי בעלי הגגות בתעריף מוסדר וממכירת עודפי החשמל לרשת חברת החשמל בתעריפי הזנה קבועים וארוכי טווח. הפרויקט ממומן באמצעות חוב בכיר מהבנק למימון תשתיות KommunalKredit Austria.

פרק 2

סקירת שוק

שלבי הקמת חווה סולארית

התרשים להלן מציג את השלבים בהקמה חווה סולארית:



איתור זיהוי - מציאת אתרים בעלי פוטנציאל להקמת חווה סולרית ובעלי כושר ייצור אופטימאלי;

הסכם שכירות - התקשרות בהסכמי שכירות ארוכי טווח (כ- 20-25 שנים) עם בעלי קרקעות ובעלי מתחמי גגות המאפשרים הקמת חווה סולרית בנכסיהם;

רישיון והיתרים - השגת ההיתרים הנדרשים, רישיון לייצור חשמל במקום והעמדת ההון העצמי והערבויות הנדרשות לשם כך (ראה פירוט);

הקמה - כוללת תכנון, ביצוע הרכש, ההקמה והניהול של הפרויקט. הקבוצה אחראית להקמת המתקן הסולרי באמצעות חברות מטעמה;

תפעול - לאחר סיום ההקמה וחיבור המתקן לרשת החשמל, החברה אחראית להפעלה ותחזוקה של מערכות הייצור בפרויקט ולשמירת פעילותן התקינה של המערכות לניהול האתר ותחזוקתו במשך תקופת ההפעלה.

ניתן לבצע את הפעילות בתחום ואת השלבים האמורים לעיל באמצעות גוף אחד או בדרך של שיתוף פעולה בין מספר גופים. בנוסף, קיימים מקרים בהם המבצע את אחד מהשלבים עושה שימוש בקבלני משנה לצורך היבטים מסוימים משלב הביצוע שבאחריותו.

בישראל ובעולם כולו עולה המודעות לחשיבות עידוד המעבר לאנרגיה מתחדשת. השימוש באנרגיות אלטרנטיביות לאנרגיה ממקורות מאובנים משמעו הקטנת התלות של ישראל במקורות חיצוניים לאספקת אנרגיה ולהפחתת פליטות גזי חממה. מקורות אנרגיה מתחדשים כוללים בראש ובראשונה את האנרגיה הסולארית, ומקורות אנרגיה שמקורה באצירה של אנרגיה זו, כגון אנרגיית רוח ואנרגיית מים.

בישראל, שוק האנרגיות המתחדשות התפתח מאוד בשנים האחרונות, בעיקר בזכות רגולציה תומכת ובפרט בזכות מדיניות התעריפים המועדפים (Feed in Tariffs). סוגי מקורות האנרגיה המתחדשת הזמינים והנפוצים כיום בישראל הם אנרגיית השמש, אנרגיית רוח וכן מתקנים להפקת אנרגיה מביוגז (פסולת ופרש בעלי חיים). מקורות אנרגיה מתחדשים נבדלים ממקורות אנרגיה אחרים, כגון דלק מאובנים (נפט, פחם וגז טבעי) ואנרגיה גרעינית, שהשימוש בהם כרוך בהקטנה משמעותית של מאגר האנרגיה הזמינה האצורה בהם. לפחות מחצית משטחי הנגב בישראל מתאימים לבניית תחנות כוח סולאריות, כאשר קרינת השמש בשטח זה שווה ל- 2,200 קילו וואט לשעה למ"ר בכל שנה.

בשנים האחרונות חלה עלייה בפעילות הפיתוח וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות בישראל, זאת בעיקר בשל אימוץ אסדרות המבוססות הליכים תחרותיים לקביעת תעריף מובטח. בהתאם לפרסומים של רשות החשמל ומשרד האנרגיה, עד סוף שנת 2020 המדינה תפעל להביא להקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים בהספק כולל של 400 MWp נוספים מעבר למתקנים אשר נמצאים כיום בשלבי תכנון והקמה.

על פי דוח מצב משק החשמל בישראל לשנת 2018, בעקבות החלטת הממשלה על שינוי מבני במשק, צפוי גידול בנתח השוק של היזמים הפרטיים במקטע הייצור, אשר יגיע עד לכ-60% בשנת 2025. על פי הדוח, מצב זה ייושם באמצעות הליכים תחרותיים לאנרגיה סולארית והקצאת מכסות יעודיות למתקני גגות קטנים. כתוצאה מכך, יעד כושר הייצור הסולארי נקבע על כ-10% מהצריכה בישראל עד סוף שנת 2020, לעומת כ-7% בשנת 2019, יעד אשר מחייב התקנה של עוד כ-1500 מגה-וואט נוספים במהלך שנת 2020.

סקירת שוק

משק החשמל בישראל

משק האנרגיה בישראל הינו משק מבודד התלוי באופן אבסולוטי ביכולות הייצור שלו. עד לפני שנים ספורות ייצור האנרגיה נשלט באופן מוחלט על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"). בשנת 1996 אושר בכנסת חוק משק החשמל אשר החליף את זיכיונה הבלעדי של חברת החשמל והעביר את משק החשמל לפעילות לפי רישיונות. כתוצאה מאישור החוק הוכשרה הקרקע לכניסתם של יצרני חשמל פרטיים נוספים למשק החשמל (להן: "חפי") וכתוצאה מכך הוקמה רשות החשמל אשר הוסמכה לבצע הסדרה של תעריפי החשמל. בשנים האחרונות הביקוש לחשמל גדל ותחנות הייצור הקיימות של חח"י מתיישנות. לאור כך, ועל מנת להתאים את היצע החשמל לרמת הביקושים הקיימת, ניכרת בשנים האחרונות דרישה להקמת תחנות כוח פרטיות לייצור חשמל לשימוש עצמי וכן לצורך מכירתו לצדדים שלישיים. אותם יצרנים פרטיים מוכרים חשמל לחברת חשמל לישראל ואף רשאים למכור חשמל ישירות לצרכני הקצה, תוך שימוש בתשתית הקיימת של רשת החשמל האזורית.

משק החשמל בישראל מורכב משרשרת של מקטעים שונים. תעריף החשמל מורכב מעלויות המשיכות למקטעים אלו – ייצור, ניהול המערכת, הולכה, חלוקה ואספקה. הטבלה להן מציגה אומדן של התפלגות רכיב הצריכה בתעריף החשמל לצרכן הביתי בחלוקה לפי המקטעים השונים.

מקטע	תעריף	%
ייצור	29.84	63%
הולכה, חלוקה ואספקה	10.33	22%
מנהל מערכת	5.43	12%
איבודי חשמל (אומדן)	1.56	3%
סה"כ תעריף אחד	47.16	100%

מקור: הכנסת – מרכז המחקר והמידע, נכון לשנת 2019.

תעריף ייצור החשמל נקבע אחת לשנה (ע"י רשות החשמל) והוא צופה פני עתיד, כלומר הוא ייקח בחשבון את השינויים והתמחורים שאמורים להיכנס בחברת החשמל גם במהלך 2020. עלויות משק החשמל ממומנות באופן מלא ע"י כלל צרכני החשמל במשק, כאשר 40% מעלויות אלו משיכות לצרכניים הביתיים.

החלטת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019

עדכון תעריף החשמל - הוחלט על הפחתת תעריף החשמל, בעקבות העדכון השנתי, התעריף לצרכן הביתי ירד בממוצע בכ- 4.13% והתעריף המשקי יפחת בממוצע ב- 5.3%. סך הירידה בעלויות מסתכמת בכ- 1.3 מיליארד ש"ח.

התעריף המעודכן ייכנס לתוקף בינואר 2020.

הסיבות העיקריות לשינויים בתעריף הן:

- ירידה במחירי הפחם.
- מכירת תחנת הכוח אלון תבור במסגרת הרפורמה בחברת החשמל.
- כניסה עתידית של מאגר לווייתן במחירי גז נמוכים משמעותית מחוזה תמר.
- גידול מאסיבי בכניסת אנרגיות מתחדשות.

תעריף הייצור המשוקלל של חברת החשמל - תעריף הייצור המשוקלל כולל, בין היתר, את הרכיבים הבאים: סל דלקים חח"י, ייצור (עלויות הון) חח"י, רכישות חשמל מיח"פים, הסדרי חוב צרכנים בייצור, פיצוי בגין פיגור בעדכון.

סקירת שוק

משק החשמל בישראל - המשך

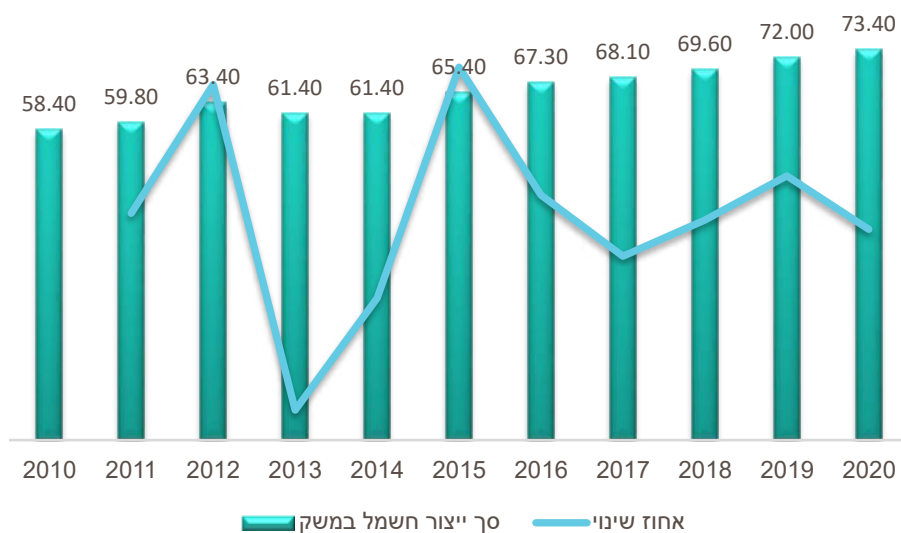
להלן טבלה המפרטת את תעריף הייצור הממוצע של חברת חשמל בחלוקה לסוגי מתח (עליון, גבוה ונמוך):

עונה	מש"ב	מתח עליון	מתח גבוה	מתח נמוך
	שפל	25.07	27.45	34.70
חורף	גבע	45.30	48.04	56.22
	פסגה	77.56	81.81	93.10
	שפל	31.07	24.15	31.07
מעבר	גבע	27.41	29.98	37.65
	פסגה	21.89	37.26	45.44
	שפל	22.17	24.67	32.13
קיץ	גבע	34.35	37.61	46.71
	פסגה	83.78	89.20	102.72
תעריף ממוצע		40.96	44.46	53.30

מקור: אתר חברת החשמל, נכון לתאריך 01/01/2020.

הולכת החשמל בישראל מתבצעת באמצעות כ-190 תחנות מיתוג והשנאה, מאות שנאים וכ-5,400 ק"מ של קווי חשמל ברשת ההולכה במתח העליון ועל עליון. החשמל מסופק לצרכנים באמצעות מערכת חלוקת חשמל של כ-26,900 ק"מ קווי מתח גבוה וכ-22,800 ק"מ שווי מתח נמוך, מתוך כלל מערכת זו כ-24,000 ק"מ, כ-48 ק"מ מוטמנים בקרקע.

התרשים להלן מציג את נתוני ייצור החשמל בפועל בישראל בשנים 2010-2019 ותחזית ייצור החשמל לשנת 2020:



מקור: כנסת ישראל - המחלקה לפיקוח תקציבי - תיאור וניתוח מבנה תעריף החשמל לשנת 2019.

ניתן לראות בתרשים שבעשור האחרון חל גידול בשיעור של כ-25% בסך הייצור החשמל לעומת גידול של כ-19% באוכלוסייה.

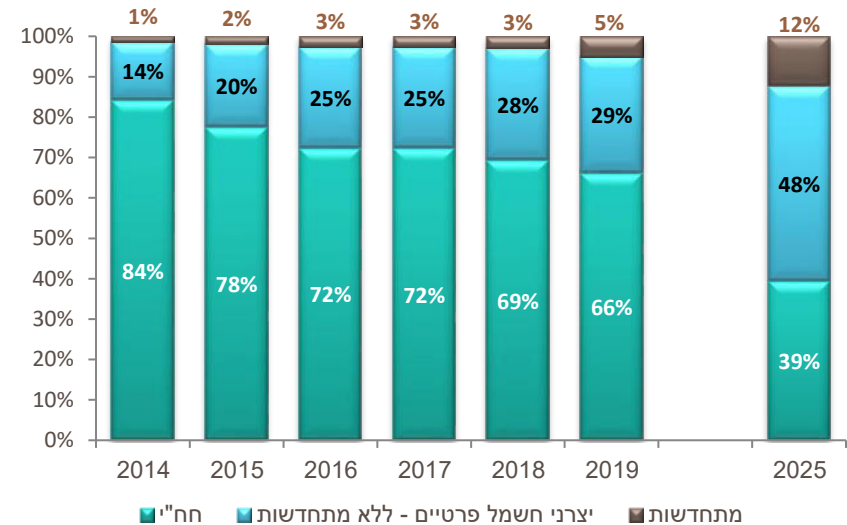
סקירת שוק

היצע החשמל בישראל

תכנון כושר הייצור במשק החשמל נגזר משיא הביקוש הצפוי, כושר ייצור החשמל, והיקף הרזרבה הנדרש. הבטחת כושר ייצור והבטחת רזרבות מספקות הינם צעדים הכרחיים הן לצורך אספקת החשמל במשק והן לצורך התפתחות התחרות בענף. לצורך אספקת צרכי המשק במהלך שלוש השנים הקרובות, עד שנת 2023, נדרשת תוספת כושר ייצור כולל של כ- 3,880 MW למשק הישראלי (ללא מתחדשות). תוספת ייצור זו כוללת כ- 2,088 MW לאספקת הגידול בביקוש וכן כ- 1,730 MW לשחלוף תחנות כוח המגיעות לקצה אורך החיים הכלכלי שלהם.

ייצור החשמל בפועל מגיע דרך חברת החשמל (חח"י) ויצרני חשמל פרטיים (יח"פ), כאשר נתח השוק של חברת החשמל עמד על כ-66% ונתח השוק של יח"פ עמד על כ-34% בשנת 2019.

התרשים להלן מציג את התפלגות נתח השוק במקטע הייצור בחלוקה לחח"י ויח"פ בין השנים 2014-2019 ואת תחזית התפלגות הייצור לשנת 2025:



מקור: דוח מצב משק החשמל בישראל לשנת 2018

כפי שניתן לראות, נתח השוק של יצרני החשמל הפרטיים באנרגיות מתחדשות צפוי לעמוד על כ-12% מסך ייצור החשמל בשנת 2025, כמעט פי 2.5 לעומת שנת 2019.

כושר ייצור החשמל במשק לשנת 2019 עומד על כ- 17,500 MW, מתוכם 1,021 MW אנרגיות מתחדשות, בעיקר בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. בישראל, שיא הביקוש בקיץ ובחורף הם בסדר גודל דומה, כאשר בחלק מהשנים (שנים קרות מהמוצע) שיא הביקוש השנתי מתרחש בחורף, ובחלק מהשנים (שנים חמות מהמוצע) שיא הביקוש השנתי מתרחש בקיץ.

לישראל יש בעיה של מערכת חשמל מבודדת, היא אינה יכולה לקבל גיבוי בשעת הצורך ממערכת החשמל של מדינות שכנות כמקובל במדינות מפותחות רבות בעולם. מכיוון שלא ניתן לדעת מראש באיזה עונה יתרחש שיא הביקוש לחשמל, תכנון משק האנרגיה נדרש לספק את הרזרבה הנדרשת הן בשעות היום (שיא בקיץ) והן בשעות הערב (שיא בחורף).

להלן טבלה הכוללת את הספק ייצור החשמל בישראל לשנים 2017-2018:

2017		2018		סוגי יצרנים
% מסך יכולת מותקנת במשק	יכולת מותקנת (MW)	% מסך יכולת מותקנת במשק	יכולת מותקנת (MW)	
77%	13,617	74%	13,335	חח"י
18%	3,199	19%	3,334	יח"פ (ללא אנרגיות מתחדשות)
5%	96	7%	1,303	אנרגיות מתחדשות
23%	4,145	26%	4,637	יח"פ (כולל אנרגיות מתחדשות)
100%	17,762	100%	17,972	סה"כ במשק הישראלי

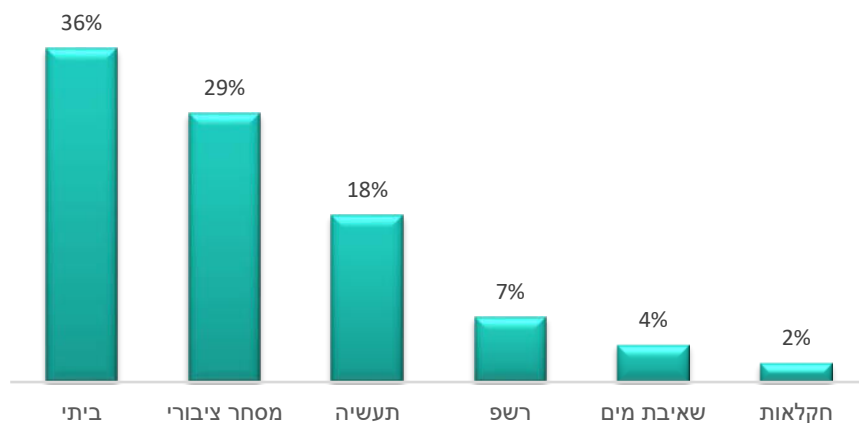
סך כושר הייצור הפוטנציאלי של המתקנים ע"פ הרישיונות המותנים שניתנו ליזמים לצורך הקמת מתקן לייצור חשמל וכן של יצרנים העתידים לפעול בהתאם למכרז המדינה, עומד על כ- 3,580 מגה וואט. בפברואר 2019 נרשם שיא יומי במשק החשמל בישראל כאשר 16.4% (כ- 1,295 MW) מייצור החשמל הגיע מאנרגיות מתחדשות.



סקירת שוק

הביקוש לחשמל בישראל

התרשים להלן מתאר את התפלגות צריכת החשמל לפי מגזרים:



מקור: הכנסת – תיאור וניתוח מבנה תעריף החשמל לשנת 2019

הביקוש לחשמל של משקי הבית היווה כ- 36% מסך צריכת החשמל במשק בשנת 2019. על פי ניתוח פנימי של BDO צפוי הביקוש של משקי הבית בישראל לצמוח בכ- 135% ולהוות כ- 27% מסך צריכת החשמל במשק בשנת 2040.

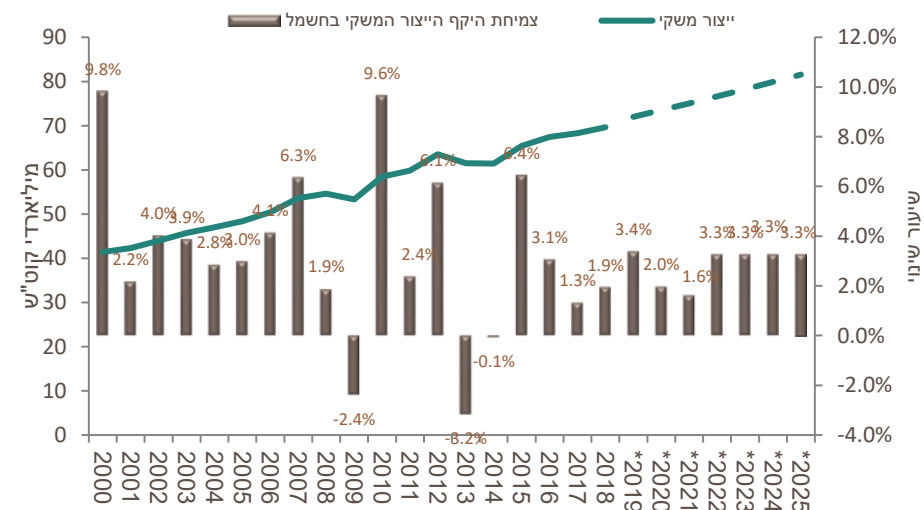
הביקוש לחשמל בתעשייה מהווה כיום כ- 18% מסך הביקוש לחשמל בישראל. הביקוש לחשמל בתעשייה כולל ביקוש מחברת חשמל ויצרנים פרטיים, וכן ביקוש לחשמל מייצור עצמי בקוגנרציה של מפעלים תעשייתיים. בשנים האחרונות, עם כניסת הגז הטבעי, החל תהליך של גידול בהיקף הייצור העצמי של מפעלי התעשייה בישראל.

במהלך עשרים השנים האחרונות, גדל הביקוש לחשמל בישראל בקצב שנתי ממוצע של כ-3.6% לשנה, המייצגים גידול שנתי ממוצע של כ- 2.7% בצריכת החשמל לנפש בישראל. אמנם קיימת שונות בין שיעורי הגידול בשנים השונות, הנובעת מהשפעות של תנאי מזג אוויר קיצוני או שינויים חריגים בסביבה הכלכלית, אך בממוצע רב-שנתי מגמת הגידול בביקוש הינה ברורה ועקבית.

לפי תחזית ביקוש לחשמל, בהתאם לניתוח פנימי של BDO, מגמת העלייה בביקוש לחשמל צפויה להימשך, והצריכה תוכפל במהלך 20 השנים הבאות, כתוצאה של מספר גורמים עיקריים:

- **גידול האוכלוסייה** - שיעור גידול האוכלוסייה השנתי בישראל גבוה מהמקובל במדינות המערב, עקב שיעורי ילודה גבוהים יחסית וגלי הגירה בתקופות שונות.
- מעבר לתחבורה מבוססת חשמל, הן בתחבורה הציבורית והן בתחבורה הפרטית.
- **גידול בהיקף ההתפלה** - לאורך זמן, מקור המים הבלעדי להספקת הגידול בביקוש למים בישראל הינו התפלת מי ים, שהינו תהליך עתיר אנרגיה.
- **עלייה ברמת החיים** - בחלק ממגזרי האוכלוסייה בישראל, רמת החיים עדיין נמוכה מהמקובל בחלק ממדינות המערב. עלייה ברמת החיים מתבטאת ברכישת מוצרי חשמל נוספים (כגון מדיחי כלים ומייבשי כביסה) ומגבירה את צריכת החשמל.
- **שינויי אקלים** - אפקט החממה תורם ככל הנראה לתנודות קיצוניות באקלים, אשר גורמים לצריכת חשמל מוגברת לקירור ולחימום. שיאי הביקוש לחשמל נרשמים לא אחת בימים החמים או הקרים ביותר של השנה, ומכיוון שחשמל אינו מוצר אגיר, נדרשת בנייה ואחזקה של כושר ייצור מוגדל כדי למנוע את קריסת מערכת החשמל בעת שיאי הביקוש.

התרשים להלן מציג את תחזית צמיחת הביקוש לחשמל בישראל עד שנת 2025:



מקור: דוח מצב משק החשמל בישראל לשנת 2018

על פי התחזית, הביקוש לחשמל בישראל יעמוד בשנת 2025 על כ-81.6 מיליארדי קוט"ש (על פי התרחיש הסביר), לעומת כ-69.6 מיליארדי קוט"ש בשנת 2018.

רגולציה בתחום האנרגיה המתחדשת

המסגרת הרגולטורית עליה מושתת ענף האנרגיה הסולארית בישראל, כוללת את החקיקה הבאה:

- החקיקה הרלוונטית למשק החשמל באמצעות חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996;
- חוק החשמל, תשי"ד-1954 והתקנות שהוצאו מכוחם;
- החלטות הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל;
- החלטות ממשלת ישראל ומשרד האנרגיה והמים;
- אישורי גופים אחרים, כגון: רשויות מקומיות, חברת חשמל, גופי תכנון ובנייה;
- אישורי משרדי ממשלה שונים, כגון: משרד החקלאות, משרד הפנים ומשרד הביטחון.

להלן החלטות והסדרות שהתקבלו בשנים האחרונות בתחום האנרגיה המתחדשת:

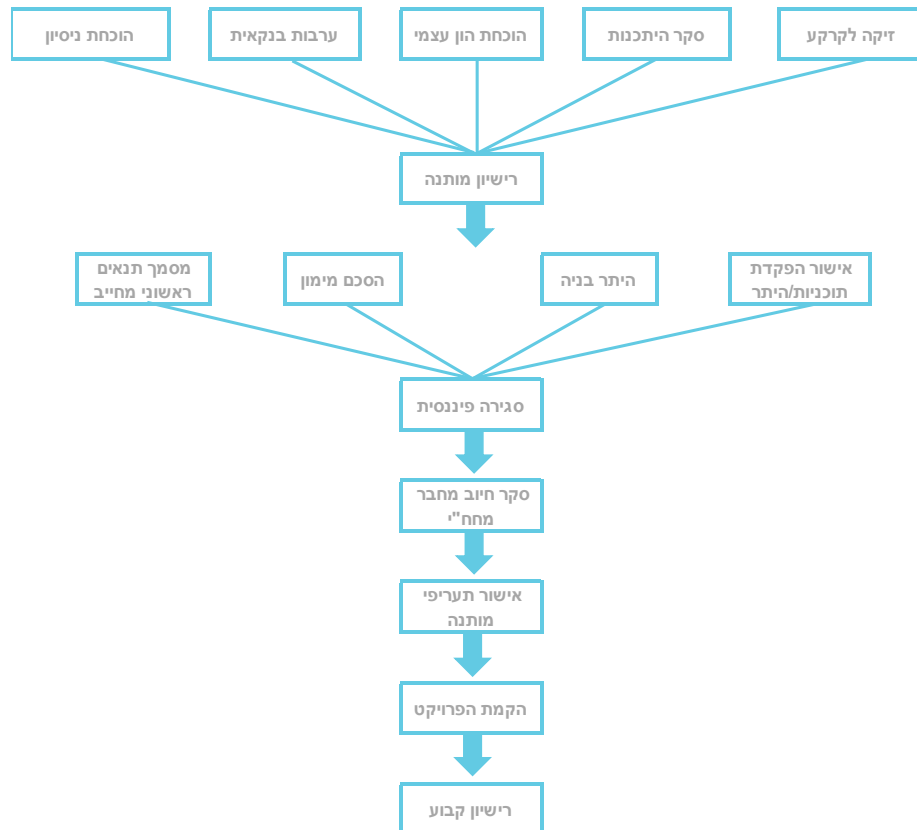
- ביולי 2008 קיבלה רשות החשמל החלטה תקדימית בכל הנוגע לניצול אנרגיית השמש בישראל. בהחלטה נאמר כי כל משקי הבית יוכלו לייצר עד 15 קילו-וואט חשמל בשנה ואילו עסקים יוכלו לייצר עד 50 קילו-וואט לשנה בעזרת קולטים פוטו-וולטאיים שיוקנו על גגות המבנים. כתוצאה מהסדרה ממשלתית שהחלה ב-2008, מתרחב בישראל השימוש במערכות פוטו-וולטאיות מבוצרות המחברות לרשת החשמל, ועד היום הותקנו מתקנים בהיקף של מאות מגה-ואט.
- בשנת 2009 הגדירה הממשלה יעד של ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף של 10% מצורכי האנרגיה של המדינה לשנת 2020, שינבע מהקמת תחנות כוח המבוססות על אנרגיה מתחדשת באזור הנגב והערבה, בהיקף של לפחות 250 מגוואט בכל שנה. בנוסף הוגדר יעד ביניים של ייצור 5% מצריכת החשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות עד שנת 2014.

סקירת שוק

רגולציה בתחום האנרגיה המתחדשת - המשך

זם המבקש להקים מערכת לייצור חשמל באנרגיות מתחדשות נדרש לעמוד בתנאים שקבעה ההסדרה הרלוונטית של רשות החשמל.

להלן תרשים כללי של אבני הדרך הנדרשות לצורך הקמת מערכת פוטו-וולטאית בישראל:



בחודש דצמבר 2012 פרסמה רשות החשמל את ההסדרה הראשונה בישראל לייצור חשמל סולארי פוטו-וולטאי לייצור עצמי (מונה-נטו). הסדרה זו נחשבת לפורצת דרך בתחום האנרגיה המתחדשת בישראל שכן אין בצידה עלויות עודפות למשק החשמל, להבדיל מההסדרות האחרות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים. הסדרת מונה נטו זכתה למכסה של 200 מגה וואט לשנת 2013 ו-200 מגה וואט לשנת 2014 שהוקצו במסגרת עדכון ההסדרה שפורסם באותה שנה במטרה לעודד את השימוש בה. הסדרה זו הארכה עד תום 2015. בחודש אפריל 2015 פרסמה רשות החשמל הסדרת מונה נטו בתעריף אחיד, הסדרה זו נועדה להגביר את הנגישות לצרכנים עד הספק של 25 קילו וואט. בחודש ספטמבר של אותה שנה האורכו ההסדרות עד תום שנת 2020.

בספטמבר 2015 כחלק מגיבוש יעד הפחתה לאומי לישראל אישרה הממשלה את היעד הלאומי להפחתת פליטות גזי חממה וייעול צריכת האנרגיה במשק: 7.7 טון פליטות גזי חממה לנפש ב-2030 מתרחיש עסקים כרגיל של 10 טון לנפש, שמשמעותו: הפחתת כ-25% מפליטות גזי החממה עד -2030; 17% התייעלות אנרגטית בצריכת חשמל; 17% ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות; 20% הפחתה בנסועה פרטית.

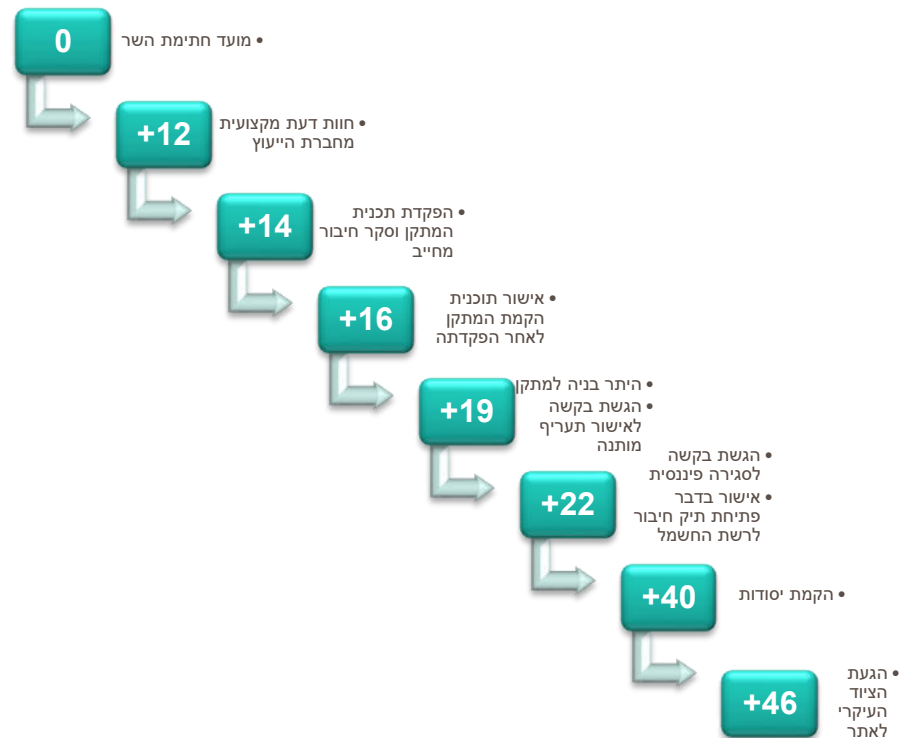
ביולי 2018 התקבלה בכנסת הרפורמה במשק החשמל (לאחר אישורה בממשלה). במסגרת הרפורמה הוכנס תיקון לחוק משק החשמל הקובע כי אחת ממטרות החוק להסדיר הפעילות במשק החשמל תוך הבטחת התייעלות אנרגטית.

ביולי 2018 פורסמו מכרזים להקמת מתקני PV שיתחברו לרשת המתח העליון. באותה שנה פורסמו הסדרות חדשות שפתחו פרק חדש במדיניות משרד האנרגיה ורשות החשמל. מטרת ההסדרות החדשות להבטיח עמידה ביעדי הייצור של אנרגיה מתחדשת עד שנת 2020 באמצעות הקמת מתקני PV על גגות פרטיים ומסחריים.

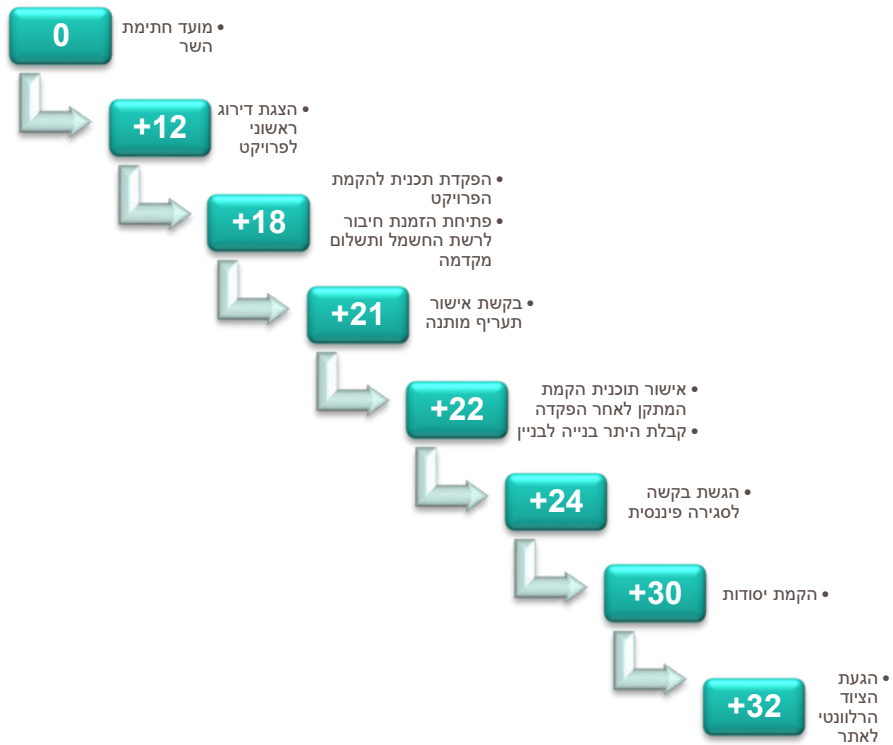
סקירת שוק

רגולציה בתחום האנרגיה המתחדשת - המשך

על פי רשות החשמל, התרשים להלן מציג את אבני הדרך שעל היזמים לעמוד בהם לצורך קבלת רישיון זמני לייצור אנרגיה סולארית פוטו-וולטאית המחוברים לרשת ההולכה בחודשים:



על פי רשות החשמל, התרשים להלן מציג את אבני הדרך שעל היזמים לעמוד בהם לצורך קבלת רישיון זמני לייצור אנרגיה סולארית פוטו-וולטאית המחוברים לרשת החלוקה בחודשים:



רגולציה במשק החשמל

הגברת התחרות במשק החשמל

על מנת להגדיל את כושר הייצור ולהגביר את התחרות במשק החשמל, מעודד משרד האנרגיה והמים יזמים פרטיים להשתלב במערכת ייצור החשמל באמצעות הקמת מתקני ייצור בטכנולוגיות שונות. הקמת התחנות החדשות תסייע ליציבות משק החשמל, ותסייע להתפתחות הכלכלה.

בישראל קיימות כיום 3 תחנות כוח פרטיות גדולות ועוד מספר קטנות הפועלות לקידום התחרות במשק החשמל והאנרגיה, ומימוש הרפורמה הכלכלית בתחום האנרגיה והתשתיות.

עיקרי המדיניות לייצור חשמל פרטי:

- הגדלת כושר ייצור החשמל ויצירת רזרבה הולמת במשק החשמל;
- יצירת מנגנונים שיעודדו הקמתם של מתקנים לייצור חשמל בידי גורמים פרטיים;
- עידוד ייצור חשמל בטכנולוגיות יעילות או בעלות ערך סביבתי.

רשות החשמל מעניקה רישיונות ליצרני חשמל פרטיים באישור שר האנרגיה והמים. הרישיונות ניתנים בטכנולוגיות מתקן קונבנציונלי, קוגנרציה, אגירה שאובה ואנרגיה מתחדשת, בכפוף לעמידה בתנאים הנדרשים בתקנות הרלוונטיות.

ביום 29 בנובמבר 2018 פרסמה רשות החשמל החלטה להסדרת פעילותם של מתקני ייצור בגז טבעי המחבורים לרשת חלוקת החשמל, לרבות עדכון לוחות תעריף ועדכונים לאמות המידה הרלוונטיות לכך. החלטה זו, יחד עם החלטות נוספות של רשות החשמל, משלימה את התשתית הרגולטורית אשר נועדה לאפשר ולעודד את הקמתם של מתקנים כאמור ולהפוך את הקמתם לכדאית יותר (כולל קבלת תעריף הספק שנתי דיפרנציאלי למשך 10 שנים, אי חובת רישוי וכו') במטרה, בין היתר, להפחית את ההשקעות הנדרשות ברשת הולכת החשמל.

• **הפרדת ניהול המערכת מחברת החשמל** – פעילות יחידת ניהול המערכת, יחידת תכנון ופיתוח טכנולוגי (תפ"ט) והיחידה לסטטיסטיקה ושווקים יועברו מחברת החשמל לחברה ממשלתית נפרדת - חברת ניהול המערכת בע"מ.

• **פתיחת מקטע האספקה לתחרות** – פתיחת מקטע האספקה לתחרות באופן הדרגתי כך שבמקטע צרכני מתח על עליון, עליון וגבוה חברת החשמל לא תהיה רשאית לפעול כגורם תחרותי, ובמקטע מתח נמוך חברת החשמל תהיה רשאית לפעול רק אם נתח השוק שלה יפחת מ-60% במקטע זה.

• **התייעלות והנהגת גמישות ניהולית בחברת החשמל** – מספר העובדים הקבועים יפחת ב-1,803 ומספר העובדים הקבועים והארעיים יוגבל. כמו כן, יונהג שינוי ביחסי העבודה בחברה באופן שיאפשר ניהול יעיל יותר של החברה, והתאמתה למבנה הענף הנוכחי.

• **חיזוק איתנותה הפיננסית של חברת החשמל** – חברת החשמל תפעל ותעשה את כל הניתן על ידה על מנת לעמוד בתכנית עסקית שגובשה על ידי החברה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 10 במאי 2018, וביעדי איתנות פיננסית שנקבעו על בסיסה. צוות מטעם המדינה יעקב ויבקר אחר העמידה ביעדים.

• תוקם חברת בת בבעלותה המלאה של חברת החשמל שתקים 2 יחידות ייצור המופעלות בגז טבעי בטכנולוגית מחזור משולב (מחז"מ). יחידות הייצור יוקמו באתר אורות רבין בהספק כולל של 1,200 MW. הקמת היחידה הראשונה תושלם לא יאוחר מחודש יוני 2022. הקמת היחידה השנייה תחל לאחר מכירת אתר אלון תבור ופרסום הליך תחרותי למכירת אתר רמת חובב.

משמעות הרפורמה היא שחברת החשמל תפסיק להיות מונופול בתחום הייצור וצפוי כי נתח השוק שלה ירד לכ-35%.

רפורמה בחברת החשמל

במהלך חודש יולי 2018 אושר בכנסת חוק משק החשמל (תיקון מספר 16 והוראת השעה) בנושא רפורמה מבנית בחברת החשמל. מטרת הרפורמה הינן לייעל את משק החשמל, לעודד את התחרותיות בו ולהיערך למעבר המשק לאנרגיה נקייה.

להלן פירוט של עיקרי הרפורמה:

- צמצום כוחה המונופוליסטי של חברת החשמל במקטע ייצור החשמל ומיקודה במקטע הרשת** - חברת החשמל תמכור את אתרי הייצור אלון תבור, רמת חובב, רידינג, חגית (חלק מהאתר) ואשכול, באופן המאפשר המשך פעילות במתקנים הנמכרים. כמו כן, חלק מהשטח בתחנת רוטנברג יועבר לרשות מקרקעי ישראל, במסגרת הסכם שנחתם הינה לבין חברת החשמל במהלך חודש ינואר 2018.
- בתאם לתחזיות, מתוכנן כי סך ההספק המותקן באתרים החלופיים שיוקמו יגבר על ההספק הנוכחי שלהן נוכח הטכנולוגיה המתקדמת שתשמש להקמתם. הגבלת סך ההספק המותקן של יצרנים פרטיים עשוי להגדיל את כמות המתחרות שיפעלו באתרים אלו. פיזור זה עשוי לייצר תחרות מחירים בתחום ייצור החשמל. כמו כן, הטמעת טכנולוגיה חדשה באתרים אלו ואתרים נוספים של חח"י עשויה לדחוק תחנות כוח ותיקות שפועלות בטכנולוגיה ישנה, ביחוד בעת עתות עומס.**
- חברת החשמל תישאר מונופול במקטעי ההולכה והחלוקה כבעלת רישיון ספק שירות חיוני**- חברת החשמל תמשיך להקים, לתחזק ולתפעל את מתקני רשת ההולכה ומתקני החלוקה.

מקור: "רפורמה במשק החשמל ושינוי מבני בחברת החשמל – הצעה להחלטה".

יעדי משק האנרגיה לשנת 2030

בתחילת שנת 2018 הכריז שר האנרגיה על יעדי משק האנרגיה לשנת 2030. היעדים מנחים להפחתת השימוש במוצרי דלק מזהמים ובפרט להפסקת השימוש בפחם והפסקת רובו המכריע של השימוש בתזקי נפט, תוך שמירה על אמינות ורציפות אספקת האנרגיה. להלן עיקרי התוכנית:

- מעבר לייצור חשמל בגז טבעי ואנרגיות מתחדשות** - הפחתת השימוש במוצרי דלק מזהמים במשק החשמל והחלפתם במקורות אנרגיה יעילים ונקיים יותר. התוכנית מתבססת על הפסקת ייצור חשמל באמצעות פחם ומעבר לייצור חשמל בגז טבעי ובאנרגיה מתחדשת בלבד. לצורך כך, ייסגרו כל יחידות הייצור הפחמיות לייצור חשמל, הכוללות את תחנת הכוח הפחמית רוטנברג באשקלון ויחידות 5-6 בתחנת הכוח הפחמית אורות רבין בחדרה. זאת בנוסף לסגירת יחידות הייצור 1-4 בתחנת הכוח אורות רבין, עליהן החליטה הממשלה זה מכבר. ע"פ הדוח, תמהיל האנרגיה המתחדשת, אשר נקבע כיעד של כ-17% מייצור החשמל עד 2030, יורכב מכ-1000MW אנרגיית רוח וכ-7500MW אנרגיה סולארית בשנת 2030, כלומר תוספת של כ-550MW בממוצע בשנה.
- מעבר לתחבורה בהנעה חלופית: חשמל וגז טבעי** - הפחתה בצריכת תזקי נפט בתחבורה היבשתית שתתבסס על מעבר לשימוש בהנעה חשמלית והנעה מבוססת גז טבעי דחוס (גט"ד). בהתאם לתוכנית, החל משנת 2030 תיאסר כניסת כלי רכב מונעים בבנזין או בסולר לישראל. כלי רכב חשמליים מיועדים להיקלט באופן מלא בסקטור כלי הרכב הפרטיים ובאופן חלקי בסקטור כלי הרכב הכבדים, בעיקר בקטגוריות משאיות במשקל עד 3.5 טון (כלי רכב מסחריים) והאוטובוסים. כלי רכב מונעי גז טבעי דחוס (גט"ד) מיועדים להיקלט בסקטור כלי הרכב הכבדים ובעיקר בקטגוריית משאיות במשקל מעל 3.5 טון.
- מעבר לאנרגיה נקייה בתעשייה** - הפסקת השימוש במוצרי דלק מזהמים בתעשייה והחלפתם במקורות אנרגיה יעילים ונקיים יותר שתתבסס בעיקרה על חיבור תעשייה קלה ומסחר לרשת חלוקת הגז הטבעי. בנוסף, במטרה להפחית את השימוש במוצרי דלק מזהמים של צרכנים שהתועלת המשקית מחיבורם לרשת החלוקה נמוכה, ייבחנו פתרונות נוספים, כגון שימוש בחשמל חלף מוצרי דלק ואספקת גז טבעי דחוס.

סקירת שוק

יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 - המשך

- **קידום התייעלות אנרגטית** - ישראל התחייבה לעמוד ביעד לאומי של צמצום צריכת החשמל בשיעור של 17% לפחות עד שנת 2030 ביחס לצריכת החשמל הצפויה לפי תרחיש "עסקים כרגיל". על מנת לעמוד ביעד זה ידרשו אמצעי מדיניות נוספים על אלו המבוצעים היום. להלן הצעדים העיקריים המומלצים להפחתת צריכת החשמל:
 1. מנגנונים תעריפיים התייעלות אנרגטית – שימוש במנגנונים לעידוד הפחתת ייצור החשמל בקרב ספקי חשמל, יצרני חשמל, צרכני חשמל ובעלי רישיונות אחרים במשק
 2. צעדים לחיוב בנייה מאופסת אנרגיה – בהמשך להתחייבויות מדינת ישראל במסגרת הסכם פריז והטמעתו של התקן הישראלי לבנייה ירוקה, מוצע לחייב 10%-20% מהמבנים בהתאם לסוגם (מגורים, מבני חינוך, מבני ציבור ומשרדים) לעמוד בעקרונות בנייה מאופסת אנרגיה.
 3. עיר בת קיימא לאנרגיה – קידום עיר מודל לשימוש יעיל וחכם באנרגיה.
 4. התייעלות בגופי ממשלה – הגעה ליעד של 17% כבר בשנת 2023.
 5. הטמעת יעדי דרוג אנרגטי לפי צריכה בפועל למבנים קיימים בישראל.
- **ביטחון אנרגטי** - לאור העובדה כי משק האנרגיה הישראלי לא מחובר בתשתיות רציפות למדינות אחרות ומבוסס על ייבוא של מקורות אנרגיה ראשוניים דרך הים, מוגדרת מדינת ישראל כ"אי אנרגטי". במצב חירום בו קיים איום על אפשרויות היבוא, תצטרך מדינת ישראל להתבסס על יכולות שהוכנו מבעוד מועד. היערכותו ופעילותו התקינה של המשק בישראל, בעת רגיעה ובעת חירום, תלויים בין היתר בהספקתם הסדירה של חשמל, דלק לסוגיו, גז טבעי ומים – שהם מוצרים חיוניים לכל פעילות משקית.

מקור: מדינת ישראל משרד האנרגיה – יעדי משק האנרגיה לשנת 2030

פרק 3

מתודולוגיה

מתודולוגיה

הערכת שווי במסגרת מודל הערכה מחדש של רכוש קבוע

תקן חשבונאות בינלאומי 16 – רכוש קבוע, מאפשר לחברה, כבחירת מדיניות חשבונאית, למדוד את הרכוש הקבוע שלה בהתאם למודל העלות או בהתאם למודל הערכה מחדש.

מודל העלות

לאחר ההכרה כנכס, פריט רכוש קבוע יוצג בעלותו בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

מודל הערכה מחדש

לאחר ההכרה כנכס, פריט רכוש קבוע, שניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן, יוצג בסכום משוערך, שהוא שווי ההוגן במועד ההערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. הערכות מחדש יבוצעו באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי ההוגן בסוף תקופת הדיווח.

תקן חשבונאות בינלאומי 16 מפנה לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי ההוגן, לעניין הגדרת שווי ההוגן לצורך יישום מודל הערכה מחדש. תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מגדיר שווי ההוגן כמחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (להרחבה ראה בעמוד הבא).

תקן חשבונאות בינלאומי 16 קובע כי תדירות ההערכות מחדש תלויה בשינויים בשווי ההוגן של פריט רכוש קבוע המוערכים מחדש. כאשר השווי ההוגן של נכס שהוערך מחדש שונה באופן מהותי מערכו בספרים, נדרשת הערכה מחדש נוספת. פריט רכוש קבוע מסוימים נתונים לשינויים משמעותיים ותנודתיות גבוהה בשווי ההוגן, ולפיכך מחייבים הערכה מחדש מידי שנה. הערכות מחדש בתדירות כזו אינן נדרשות לגבי פריט רכוש קבוע, אשר נתונים רק לשינויים בלתי משמעותיים בשווי ההוגן. במקום זאת, עשויה להידרש הערכה מחדש של הפריט רק כל שלוש או חמש שנים.

בהתאם לתקן, אם הערך בספרים של נכס עולה כתוצאה מהערכה מחדש, העלייה תוכר ברווח כולל אחר ותיצבר בהון, תחת הכותרת של קרן הערכה מחדש. אולם, העלייה תוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה בערך בספרים של אותו נכס כתוצאה מהערכה מחדש, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד.

לעומת זאת, אם הערך בספרים של נכס יורד כתוצאה מהערכה מחדש, הירידה תוכר ברווח או הפסד. אולם, הירידה תוכר ברווח כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות כלשהי בקרן הערכה מחדש בגין אותו נכס. הירידה שהוכרה ברווח כולל אחר תקטין את הסכום שנצבר בהון תחת הכותרת של קרן הערכה מחדש.

IFRS 13 מדידת שווי הוגן

תקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן, מגדיר את אופן מדידת השווי הוגן לצורך יישום מודל הערכה מחדש. התקן מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

התקן מדגיש כי מדידת שווי הוגן היא לנכס מסוים או להתחייבות מסוימת. לפיכך, בעת מדידת שווי הוגן ישות תביא בחשבון את המאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון מאפיינים אלה בעת המחרת הנכס או ההתחייבות במועד המדידה. מאפיינים כאלה כוללים, לדוגמה, את המצב והמיקום של הנכס וכן מגבלות, אם קיימות, על מכירת הנכס או על שימוש בנכס.

בהתאם לתקן, עקרונות מדידת השווי הוגן צריכים להניח שהנכס או ההתחייבות מוחלפים בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. מדידת השווי הוגן תניח שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

השווי הוגן של נכס או של התחייבות יימדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת המחרת הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

המחיר בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) שמשמש למדידת השווי הוגן של הנכס או של ההתחייבות לא יותאם בגין עלויות עסקה. עלויות עסקה יטופלו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים. עלויות עסקה אינן מאפייני של נכס או של התחייבות. במקום זאת, הן ספציפיות לעסקה והן יהיו שונות בהתאם לדרך שבה הישות מתקשרת בעסקה לנכס או להתחייבות.

עלויות עסקה אינן כוללות עלויות הובלה. אם מיקום הוא מאפיין של הנכס (כפי שיכול להיות המקרה, לדוגמה, עבור סחורת יסוד (commodity)), המחיר בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) יותאם בגין העלויות, אם קיימות, שיתהוו להובלת הנכס מהמיקום הנוכחי שלו לשוק זה.

שיטות מקובלות להערכת שווי

קיימות מספר שיטות מקובלות להערכת שווי כלכלי של עסקים, חברות, פעילויות ונכסים:

- שיטת השווי הנכסי;
- שיטת ההשוואה לעסקאות דומות;
- שיטת היוון תזרימי המזומנים (Method DCF).

שיטת השווי הנכסי

שיטה זו מתבססת על שווי נכסים או התחייבויות, כפי שהם משתקפים במאזן החברה. ההערכה יכול שתיעשה תוך ביצוע התאמות ותיקונים, בניסיון לאמוד את שווי השוק של הנכסים וההתחייבויות. שיטה זו מתאימה בעיקר לעסקים בעלי נכסים מוחשיים רבים, כדוגמת חברות נדל"ן.

הגישה מתאימה גם להערכה של עלות ההקמה של עסק או נכס דומה, אך לא בהכרח להערכת פוטנציאל הרווח הצפוי לנבוע מנכסי העסק. החיסרון העיקרי של השיטה נעוץ בעובדה שהשיטה מתעלמת מפוטנציאל הרווחים הקיים בעסק מעבר לנכסים הרשומים בספרים.

שיטת ההשוואה לעסקאות דומות

שיטת ההשוואה לעסקאות דומות עושה שימוש במחיר בפועל, לפיו בוצעה עסקת מכר של הנכס נשוא ההערכה, או של נכסים דומים, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה בפרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה. כדי להשוות לעסקאות שנעשו בעסקים דומים, יש למצוא עסקאות הדומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים.

יתרונותיה של השיטה בכך שהיא משקפת בצורה נאותה, דרך המחירים שנקבעו בפועל בין קונים ומוכרים מרצון, את כל הפרמטרים המשפיעים על השווי, ומונעת את הצורך להתבסס על תחזיות העלויות להיות שנויות במחלוקת. כמו-כן, התבססות על עסקאות, שמועד ביצוען סמוך למועד הערכת השווי, מבטיחה כי השווי שמתקבל בשיטה זו יסתמך על מציאות כלכלית וסביבה עסקית דומות, המשתקפות נאמנה דרך מחיר השוק. החיסרון העיקרי של שיטה זו הנו הקושי הקיים, בדרך-כלל, במציאת עסקאות דומות, מהן ניתן לגזור את שווי העסק / הנכס המוערך.

שיטת היוון תזרימי המזומנים (Discounted Cash Flow Method)

שיטת היוון זרמי המזומנים מבוססת על הערכת יכולתו של העסק או הנכס להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי העסק או הנכס באמצעות היוון זרמי המזומנים, אשר צפוי כי יפיק בעתיד. זרמי המזומנים העתידיים מהווים במחיר הון המשקף את הסיכון הגלום בפעילות, ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מעסק או נכס בעל סיכון דומה.

שיטת היוון זרמי המזומנים הינה השיטה המקובלת ובעלת הבסיס התיאורטי המוצק ביותר. לצורך שימוש בשיטה זו יש לבנות מודל פיננסי, אשר יחזה את המכירות, עלות המכירות, הוצאות ההנהלה והמכירה, המסים וההשקעות, וזאת לצורך גזירת תזרים המזומנים החזוי.

יתרונה העיקרי של השיטה נובע מהתאמתה לעסק הספציפי והתייחסותה לגורמים ייחודיים בעסק נשוא ההערכה. מאפיין זה מביא לרמת דיוק גבוהה יחסית.

חסרונותיה של השיטה טמונים בקושי לחזות את ההכנסות, ההוצאות וההשקעות העתידיות הרלבנטיות, ולקבוע את מחיר ההון המתאים.

שיטת הערכת השווי שנבחרה

בעבודה זו, אימצנו את גישת ההכנסות תוך שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). גישה זו נבחרה מכיוון והרכוש הקבוע נשוא הערכת השווי מהווה נכס ייחודי, אשר שוויו מושפע באופן ישיר מתזרימי המזומנים שביכולתו להפיק בתקופות עתידיות.

על-פי גישה זו, נלקחה תחזית תזרימי המזומנים העתידיים שהתקבלה מההנהלה עבור תחנת הכוח, ובוצע פיצול של תחזית ההכנסות וההוצאות עבור כל אחת מהטורבינות. תזרימי המזומנים העתידיים הונו בשיעור ניכיון לאחר מס הנמצא מתאים לאופי הפעילות הנבחרת, ואשר משקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות הרכוש הקבוע.

קביעת מחיר ההון המשוקלל

כדי לקבוע את שווי הפעילות על פי מודל היוון תזרימי המזומנים, יש לקבוע את מקדם היוון הרצוי להיוון תזרימי המזומנים החופשיים, קרי תזרים המזומנים התפעולי ולאחר ההשקעות ברכוש קבוע ושינוי בהון חוזר, במחיר הון המשקף את הסיכון בפעילות. מקדם היוון מהווה את הבסיס להיוון תזרימי המזומנים העתידיים ותרגומם לערכים נוכחיים.

לצורך קביעת מחיר ההון המשוקלל של הפעילות, נעשה שימוש בנוסחת ה-WACC ובמודל ה-CAPM.

הנוסחה לקביעת מחיר ההון המשוקלל של הפעילות הינה:

$$WACC = D/(D + E) * Kd * (1-T) + E/(D + E) * Ke$$

מחיר ההון המשוקלל של הפעילות מורכב ממחיר החוב של הפעילות ומחיר ההון העצמי. עלות החוב מוכרת לצורכי מס, כך שהעלות האפקטיבית נמוכה יותר בגלל זיכוי המס.

להלן פירוט המשתנים המשמשים לחישוב מחיר ההון המשוקלל של הפעילות:

מרכיב ההון הזר – הינו החלק היחסי של החוב המשוערך (Debt) מתוך שווי הפעילות (שווי ההון העצמי + Equity + חוב חיצוני Debt).

מרכיב ההון העצמי – הינו החלק היחסי של ההון העצמי (Equity) מתוך שווי הפעילות (שווי ההון העצמי + Equity + חוב חיצוני Debt).

T – שיעור מס חברות בישראל ובספרד.

עלות ההון הזר (Kd) – הינה מחיר האשראי שבעלי הפעילות היו משלמים בגין חובותיהן החיצוניים הנאמדים באמצעות שיעורי הריבית האפקטיבית על התחייבויותיה של הפעילות. עלות המימון מוכרת לצורכי מס ולכן העלות נטו הינה לאחר ניכוי מס.

מחיר ההון העצמי (Ke) – אחת הדרכים המקובלות לחישוב מחיר ההון העצמי היא באמצעות מודל השוק – C.A.P.M (Capital Asset Pricing Model). מודל זה מחשב את מחיר ההון העצמי בהתבסס על שיעור התשואה על מקורות ההון חסרי הסיכון (כגון אג"ח ממשלתיות), בתוספת פרמיה הנדרשת בגין סיכון הפעילות וסיכונים השוק. סיכון השוק מוגדר כתוספת המבוקשת על ידי המשקיעים מעל לשער הריבית חסר הסיכון במשק. ההתאמה לסיכונים הפעילות נעשית על ידי הכפלת פרמיית הסיכון של השוק במקדם הסיכון השיטתי של הפעילות. הסיכון השיטתי מייצג את גמישות ההשתנות במניות הקבוצה בהשוואה להשתנות כלל מניות השוק. מחיר ההון העצמי לפי גישה זו מחושב על פי הנוסחה הבאה:

$$Ke = Rf + \beta(Rm - Rf) + SCP + SRP$$

תשואה חסרת סיכון (Rf) – זוהי תשואת המינימום הנדרשת על ידי משקיע בגין השקעה "חסרת סיכון".

מקדם הביתא (β) – מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת שוק ההון כולו. כאשר מקדם זה גדול מ-1, לחברה רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (מניה אגרסיבית, קרי, השינוי בה גדול מהשינוי בתשואת השוק, לטוב או לרע). כאשר מקדם זה קטן מ-1 שווי הפעילות רגישה פחות מהמוצע לשינויים במצב השוק. כאשר מקדם זה שלילי (מקרים נדירים ביותר), הפעילות מגיבה בצורה הפוכה למצב השוק.

פרמיית הסיכון של השוק (Rm - Rf) – התשואה הצפויה העודפת מעבר לריבית חסרת הסיכון, אותה מצפים לקבל מהשקעה מבוזרת בשוק המניות.

פרמיה ספציפית (SP) - למחיר ההון העצמי ניתן להוסיף פרמיה המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בפעילויות קטנות וכן פרמיית סיכון ספציפית המשקפת את מכלול הסיכונים המגולמים בפעילות והכוללים בעיקר, אך לא רק, את מכלול סיכונים השוק, האיומים והחולשות אשר החברה תיאלץ להתמודד עימם לצורך מימוש המודל העסקי והתחזיות.

פרק 4

הערכת השווי – מבוא

הערכת שווי – מבוא

מבוא

הערכת השווי בוצעה לטובת רישום חשבונאי במסגרת יישום מודל הערכה מחדש. הערכת השווי בוצעה לכל פרויקט בנפרד, כאשר בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה כפי שהחברה מסרה לנו, היא לשערך פרויקטים מיד לאחר שהסתיימה בנייתם והחלו להניב.

לאור האמור, שערנו רק פרויקטים שהסתיימה בנייתם, כאשר אנו מתייחסים לכלל גג בנפרד. מאחר וכל פרויקט מכיל בתוכו מספר רב של גגות, הרי שלצורך ביצוע תחשיב שווי הגגות הפועלים בלבד, נלקח פקטור על התזרים התפעולי של הפרויקט בכללותו, על פי שיעור השלמת הפרויקט, נכון למועד ההערכה הרלוונטי.

להלן הפרויקטים שהוערכו במסגרת העבודה, בהתאם למועדי ההערכה הרלוונטיים:

- 1.1.2019 – פרויקט "רמלה", 1,632KW;
- 31.5.2019 – פרויקט "בית השיטה", 847KW.

נכס מס - TAB

כמו כן, על מנת להגיע לשווי ההוגן של הרכוש הקבוע, לשווי הפעילות, אשר חושב מנקודת מבט של משתתף שוק ואינו כלל היבטים ספציפיים של החברה (הפסד להעברה לצורכי מס והוצאות פחת), יש להוסיף נכס מס המשקף את ההטבה שתנבע למשתתף השוק מהפחתת הפרויקט. על פי הנהלת החברה, מתקני PV בישראל מופחתים לצרכי מס על פני תקופה של 4 שנים, ועל כן התייחסות זו תקפה לכל הפרויקטים. לאור האמור לעיל, לכל פרויקט נאמד נכס מס (TAB) בהתאם למאפייניו (משך הפחתה, שיעור היוון, וכו').

פרק 5

הערכת השווי – 1.1.2019

הערכת השווי – 1.1.2019

הנחות עיקריות ושיעור היוון

ליום 1 בינואר 2019, חוברו 1,632KW בפרויקט רמלה, מתוך סך תפוקה של 2,033MW בפרויקט.

הטבלה להלן מציגה את המאפיינים וההנחות העיקריות בפרויקט "רמלה":

הנחות	פרויקט רמלה
מועד הפעלה	2018
גודל מערכת (KW DC)	2,033
KW שחובר - 1.1.2019	1,632
שיעור KW שחובר	80.3%
MWh/MWp	1,600
שיעור שחיקה שנתי	0.50%
שכירות שנתי (אלפי ש"ח)	257.4
תחזוקה שנתי (אלפי ש"ח)	72.7
דמ ביטוח שנתיים (אלפי ש"ח)	9.3
דמי ניהול שנתיים ל-MW (אלפי ש"ח)	9.2
אורך חיי הפרויקט (שנים)	25

שיעור ההיוון נקבע על 7.25%, בהתבסס על מודל WACC ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

פרמטר	סימון	ערך	מקור
שיעור ההון	%E	55.35%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
שיעור החוב	%D	44.65%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
מחיר הון זר	Kd	5.00%	מחיר חוב נומינלי לטווח ארוך
שיעור המס בישראל	T	23.00%	שיעור המס הסטטורי בישראל
ביטא	β	0.68	ממוצע ביטאות, חברות השוואה
ריבית חסרת סיכון	Rf	3.26%	ריבית חסרת סיכון נומינלית, לתקופה של 15 שנים על פי מערכת מרווח הוגן
פרמיית השוק	Rm-Rf	6.96%	פרמיית הסיכון של ישראל ע"פ Damodaran, ינואר 2019
פרמיה ספציפית	SP	2.00%	בהתאם לניסיונו ועל פי שיקול דעתנו
מחיר ההון	Ke	10.0%	$Rf + \beta * (Rm - Rf) + SRP$
מחיר הון ממוצע משוקלל - לאחר מס	WACC	7.25%	$(D/V) * (1-T) * Kd + (E/V) * Ke$

הערכת השווי – 1.1.2019

תזרים תפעולי – פרויקט רמלה

להלן תזרים המזומנים התפעולי אשר יבצע מהגגות שחברו ביום 1 בינואר 2019 בפרויקט רמלה (באלפי ש"ח), שהינם כ-80.3% מסך הגגות בפרויקט:

2045	2044	2043	2042	2041	2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	אלפי ש"ח
1,519	2,188	2,157	2,125	2,094	2,063	2,033	2,003	1,974	1,945	1,916	1,887	1,859	1,832	1,805	1,778	1,751	1,725	1,699	1,674	1,649	1,624	1,600	1,575	1,551	1,490	235	הכנסות
(392)	(515)	(505)	(495)	(486)	(497)	(487)	(477)	(468)	(459)	(450)	(441)	(432)	(424)	(416)	(407)	(400)	(392)	(384)	(361)	(354)	(347)	(340)	(333)	(327)	(317)	(53)	הוצ' תפעוליות
1,126	1,673	1,651	1,630	1,608	1,567	1,546	1,526	1,506	1,486	1,466	1,446	1,427	1,408	1,389	1,370	1,352	1,333	1,315	1,313	1,295	1,277	1,260	1,242	1,224	1,173	182	תזרים תפעולי מייזום לפני מס
(259)	(385)	(380)	(375)	(370)	(360)	(356)	(351)	(346)	(342)	(337)	(333)	(328)	(324)	(319)	(315)	(311)	(307)	(303)	(302)	(298)	(294)	(290)	(286)	(282)	(270)	(42)	הוצאות מס
867	1,288	1,272	1,255	1,238	1,206	1,190	1,175	1,159	1,144	1,129	1,114	1,099	1,084	1,070	1,055	1,041	1,027	1,013	1,011	997	983	970	956	943	903	140	תזרים מייזום לאחר מס
867	1,288	1,272	1,255	1,238	1,206	1,190	1,175	1,159	1,144	1,129	1,114	1,099	1,084	1,070	1,055	1,041	1,027	1,013	1,011	997	983	970	956	943	903	140	תזרים מייזום להיוון
26.5	25.5	24.5	23.5	22.5	21.5	20.5	19.5	18.5	17.5	16.5	15.5	14.5	13.5	12.5	11.5	10.5	9.5	8.5	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	2.5	1.5	0.5	תקופה להיוון
136	216	229	242	256	268	284	300	318	336	356	376	398	421	446	472	499	528	559	598	633	669	708	749	791	813	136	תזרים מהוון

שווי תזרים תפעולי - רמלה 11,736

נכס מס (TAB) – כאמור, מכיוון שלפרויקט זכות לפחת לצרכי מס לתקופה של 4 שנים, היוון מפלגת שיעור הפחת השנתי בשיעור המס הסטטוטורי מהווה הטבת מס עבור תזרים המזומנים הנובע מהנכס. בהתבסס על האמור לעיל, שווי הטבת המס נאמד בכ-20.06%. להלן אופן חישוב נכס ה-TAB וכן סיכום שווי הפרויקט לאחר הטבת המס:

1.1.2019	אלפי ש"ח	מספר שנים	תקופה להיוון	שיעור הפחת	שיעור המס	שיעור ההטבה	מהוון
11,736	שווי הנכס לפני הטבת מס	1.00	0.50	25.0%	23.0%	5.8%	5.6%
20.06%	שיעור הטבת המס (TAB)	2.00	1.50	25.0%	23.0%	5.8%	5.2%
2,945	שווי הטבת המס	3.00	2.50	25.0%	23.0%	5.8%	4.8%
14,681	שווי פרויקט רמלה - כולל TAB	4.00	3.50	25.0%	23.0%	5.8%	4.5%
20.06%	TAB	100%					

להלן ניתוח רגישות המציג את השינוי בשווי הפרויקט (כולל הטבת מס) למול שינוי בשיעור ההיוון:

שיעור היוון				
8.25%	7.75%	7.25%	6.75%	6.25%
13,318	13,974	14,681	15,444	16,269

פרק 6

הערכת השווי – 31.5.2019

הערכת שווי – 31.5.2019

הנחות עיקריות ושיעור היוון

ליום 31 במאי 2019, חוברו כ- 847KW בפרויקט בית השיטה, אשר מהווים 100% מסך תפוקת הפרויקט.

הטבלה להלן מציגה את המאפיינים וההנחות העיקריות בפרויקט "בית השיטה":

הנחות	פרויקט בית השיטה
מועד הפעלה	2019
גודל מערכת (KW DC)	847.17
שחבר - 31.5.2019 (KW DC)	847.17
שיעור KW שחבר	100.0%
MWh/MWp	1,700
שיעור שחיקה שנתי	0.50%
שכירות שנתי (אלפי ש"ח)	61.8
תחזוקה שנתי (אלפי ש"ח)	38.1
דמי ביטוח שנתיים (אלפי ש"ח)	3.63
דמי ניהול שנתיים ל-MW (אלפי ש"ח)	9.2
אורך חיי הפרויקט (שנים)	25

שיעור ההיוון נקבע על 6.25%, בהתבסס על מודל WACC ובהתבסס על הפרמטרים הבאים:

פרמטר	סימון	ערך	מקור
שיעור ההון	%E	54.22%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
שיעור החוב	%D	45.78%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
מחיר הון זר	Kd	4.40%	מחיר חוב נומינלי לטווח ארוך
שיעור המס בישראל	T	23.00%	שיעור המס הסטטורי בישראל
ביטא	β	0.64	ממוצע ביטאות, חברות השוואה
ריבית חסרת סיכון	Rf	2.18%	ריבית חסרת סיכון נומינלית, לתקופה של 15 שנים על פי מערכת מרווח הוגן
פרמיית השוק	Rm-Rf	6.96%	פרמיית הסיכון של ישראל ע"פ Damodaran, מאי 2019
פרמיה ספציפית	SP	2.00%	בהתאם לניסיונו ועל פי שיקול דעתנו
מחיר ההון	Ke	8.6%	$Rf + \beta^*(Rm-Rf) + SRP$
מחיר הון ממוצע משוקלל - לאחר מס	WACC	6.25%	

הערכת שווי – 31.5.2019

תזרים תפעולי – פרויקט בית השיטה

להלן תזרים המזומנים התפעולי אשר ינבע מהגגות שחוברו ביום 31 במאי 2019 בפרויקט בית השיטה (באלפי ש"ח), שהינם 100% מסך הגגות בפרויקט:

2044	2043	2042	2041	2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	31.5.19- 31.12.19	אלפי ש"ח
486	683	673	664	654	645	636	627	618	609	600	592	583	575	566	558	550	542	534	527	519	511	504	496	483	292	הכנסות
(117)	(172)	(168)	(165)	(162)	(158)	(155)	(152)	(149)	(146)	(144)	(141)	(138)	(135)	(133)	(130)	(127)	(125)	(122)	(120)	(118)	(115)	(113)	(111)	(108)	(63)	הוצ' תפעוליות
369	511	505	499	493	487	481	475	469	463	457	451	445	440	434	428	423	417	412	406	401	396	391	385	376	229	תזרים תפעולי מייזום לפני מס
(85)	(118)	(116)	(115)	(113)	(112)	(111)	(109)	(108)	(106)	(105)	(104)	(102)	(101)	(100)	(99)	(97)	(96)	(95)	(93)	(92)	(91)	(90)	(89)	(86)	(53)	הוצאות מס
284	394	389	384	379	375	370	365	361	356	352	347	343	338	334	330	326	321	317	313	309	305	301	297	289	176	תזרים מייזום לאחר מס
284	394	389	384	379	375	370	365	361	356	352	347	343	338	334	330	326	321	317	313	309	305	301	297	289	176	תזרים מייזום להיוון
25.1	24.1	23.1	22.1	21.1	20.1	19.1	18.1	17.1	16.1	15.1	14.1	13.1	12.1	11.1	10.1	9.1	8.1	7.1	6.1	5.1	4.1	3.1	2.1	1.1	0.29	תקופה להיוון
62	91	96	101	106	111	116	122	128	134	141	148	155	163	171	179	188	197	206	216	227	238	249	261	271	173	תזרים מהוון
																								4,250	שווי תזרים תפעולי - בית השיטה	

נכס מס (TAB) – כאמור, מכיוון שלפרויקט זכות לפחת לצרכי מס לתקופה של 4 שנים, היוון מכפלת שיעור הפחת השנתי בשיעור המס הסטטוטורי מהווה הטבת מס עבור תזרים המזומנים הנובע מהנכס. בהתבסס על האמור לעיל, שווי הטבת המס נאמד בכ-20.42%. להלן אופן חישוב נכס ה-TAB וכן סיכום שווי הפרויקט לאחר הטבת המס:

31.5.2019	אלפי ש"ח	מספר שנים	תקופה להיוון	שיעור הפחת	שיעור המס	שיעור ההטבה	מהוון
4,250	שווי הנכס לפני הטבת מס	1	0.50	25.0%	23.0%	5.8%	5.6%
20.42%	שיעור הטבת המס (TAB)	2	1.50	25.0%	23.0%	5.8%	5.3%
1,091	שווי הטבת המס	3	2.50	25.0%	23.0%	5.8%	4.9%
5,341	שווי פרויקט בית השיטה - כולל TAB	4	3.50	25.0%	23.0%	5.8%	4.7%
		100%		TAB	20.42%		

להלן ניתוח רגישות המציג את השינוי בשווי הפרויקט (כולל הטבת מס) למול שינוי בשיעור ההיוון:

שיעור היוון				
7.25%	6.75%	6.25%	5.75%	5.25%
4,866	5,095	5,341	5,606	5,893

פרק 8

סיכום הערכת השווי

סיכום הערכת השווי

סיכום הערכת השווי

להלן, תוצאות הערכת שווי הרכוש הקבוע למועדי ההערכה הרלוונטיים, לצורך יישום מודל השערוך (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	תאריך	KW שחובר	שווי הפרויקט (אלפי ש"ח)
רמלה	1.1.2019	1,632	14,681
בית השיטה	31.5.2019	847	5,341

הערכת שווי בנושא " הקצאת עלות רכישה

PPA – חימין השקעות 2"

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
הקצאת עלות רכישה PPA – חימין השקעות 2 בע"מ

ליום 23 בדצמבר 2020



שלום רב,

לצורך ביצוע העבודה הנחננו והסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהחברה. אין לנו סיבה להניח שהנתונים עליהם התבססנו אינם מדויקים, שלמים או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה. ההסתמכות עליו אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו. לא בוצעו במסגרת חוות הדעת בדיקות נאותות כלשהן ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות.

החישובים בעבודה זו בוצעו באמצעות גיליון אלקטרוני, ולפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

נתבקשנו על-ידי סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "סולאיר" ו/או "החברה") לבצע הקצאת עלות רכישה (להלן: "PPA") ליום 23 בדצמבר, 2020 (להלן: "מועד הסגירה"), בעקבות רכישת 5.1% מהון המניות של חברת חימין השקעות 2 בע"מ (להלן: "חימין" ו/או "החברה הנרכשת"), כך שהרכישה תוביל לעלייה לשליטה בחברת חימין, תוך שלאחר הרכישה החברה מחזיקה 51% מהון המניות של חימין.

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "BDO") לבין סולאיר אושרה ונחתמה על ידי מר יאיר אייזן, סמנכ"ל כספים (להלן: "הסכם ההתקשרות"), ביום 9 בנובמבר, 2020 (להלן: "מועד התקשרות").

ממציאו ישמשו את חברת סולאיר, הנהלתה ומבקריה, למטרות דיווח פיננסי במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי המקובלים בישראל והנדרשים על פי כל דין לרבות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, "צירופי עסקים" (להלן: "IFRS 3"). עבודה זו מיועדת לשימושם הבלעדי של חברת סולאיר, הנהלתה ומבקריה הבלתי תלויים בלבד על פי כל דין.

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדוחות כספיים ליום 30 ביוני 2020 של סולאיר ו/או 31 בדצמבר 2019, לרבות ככל שהדוחות כאמור יכללו במסגרת תשקיף או תשקיף מדף או דוחות הצעת מדף שיפורסמו על ידה, לרבות בדרך של הפנייה, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין סולאיר תידרשנה במסגרתן לצרף את העבודה הכלכלית.

אי תלות

הרינו לציין כי אין לנו עניין אישי בחברה וכי הננו בלתי תלויים בחברה או באחת מחברות הקבוצה כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו - 1955 ובתקנות שהותקנו על-פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) תשס"ח – 2008, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל. כמו כן חוות דעתנו עומדת בתנאים ובקריטריונים של הערכת שווי בלתי תלויה בהתאם לתקנות ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך, לרבות החלטת רשות ניירות ערך (בנושא אי תלות) לפי סעיף 9ב לחוק ניירות ערך תשכ"ח – 1968. עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

בהתאם להסכם ההתקשרות, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת סולאיר, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו ובלבד שניתנה לסולאיר אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

פרטים אודות מעריך השווי ומומחיותו

BDO Consulting and Management Ltd - נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO. BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ובדיקות נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.

מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance

תפקיד נוכחי – שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance

רקע וניסיון תעסוקתי – מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של מעל 10 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד.

במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תוכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסיים.

להלן פירוט הערכות שווי בהיקפים דומים או גבוהים, שבוצעו על ידי מעריך השווי:

- **אלביט מערכות** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי, PPA ובחינות לירידת ערך;
- **חברת השקעות דיסקונט** – הערכת שווי חברת סלקום לצורכי בחינה לירידת ערך השקעה;
- **סופרגז** – ביצוע הערכות שווי לצורך בחינה לירידת ערך;
- **פרטנר** – הערכות שווי לצורך בחינה לירידת ערך המגזר הקווי;
- **One1 שרותי תוכנה** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי, PPA ובחינות לירידת ערך;
- **קבוצת דלק** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי ו-PPA;
- **Given Imaging** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי ובחינות לירידת ערך;
- **גזית גלוב** - ביצוע מגוון עבודות: PPA ובחינות לירידת ערך;
- **Arko Holdings / GPM Investments** – ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי ובחינות לירידת ערך של חברת GPM Investments;

מקורות מידע

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ומסמכים, כמפורט להלן:

- דוחות כספיים של חברת חימין ליום 30 ביוני, 2020;
- מודל פיננסי עבור פרויקט אלצה' מעודכן ליום 30 ביוני, 2020;
- הסכם הפרדות מול קוגיטו קפיטל;
- מידע גלוי לציבור
- נתונים נוספים, אשר נמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי הנהלת החברה;
- דיונים ושיחות עם אנשי מפתח בחברה:
 - אלון שגב, מנכ"ל;
 - יאיר אייזן, סמנכ"ל כספים.

תמצית ממצאים

בהתבסס על עבודתנו והממצאים המפורטים בה, הגענו לכלל מסקנה כי שויים של הנכסים המוחשיים והבלתי מוחשיים למועד הסגירה, כפי שפורט לעיל, הינם כדלקמן:

23.12.2020		
אלפי ש"ח	אלפי אירו	
4,081	1,024	תמורה במזומן עבור 5.1%
36,733	9,217	שווי החזקות קודמות (45.9%)
39,214	9,840	זכויות שאינן מקנות שליטה (49%)
80,029	20,082	סה"כ תמורה
(2,324)	(583)	הון עצמי נרכש
82,353	20,665	הפרש מקורי
35,661	8,948	שווי פרויקט אלצה' 1
72,520	18,197	שווי פרויקטי אלצה' 2-6
(27,045)	(6,786)	עתודה למס
1,217	305	מוניטין (P.N)

בכבוד רב,

מוטי דטלקרמר, רו"ח,

BDO זיו האפט, ייעוץ וניהול בע"מ

נחתם בתאריך 5.1.2021

תוכן עניינים

1	תיאור החברה והחברה הנרכשת
5	מאזן החברה הנרכשת
7	מתודולוגיה
15	הקצאת עלות הרכישה

פרק 1

תיאור החברה והחברה הנרכשת

תיאור החברה והחברה הנרכשת

סולאיר

החברה הוקמה ביולי, 2009. סולאיר עוסקת בייצור חשמל באנרגיה מתחדשת. החברה יוזמת, מפתחת, מקימה, מתפעלת ומחזיקה פרויקטים להפקת חשמל פוטו-וולטאית באמצעות מתקנים המוצבים על הקרקע ועל גגות. החברה החלה את פעילותה כקבלן לפרויקטים בגודל קטן. החברה הגדילה בהדרגה את היקף עסקיה, החל מביצוע ותפעול בלבד של פרויקטים ועד לפיתוחם והחזקתם בבעלותה, כולל הגדלת היקף הפרויקטים – מפרויקטים קטנים ובינוניים לפרויקטים בהיקף משמעותי. בנוסף, החברה מרחיבה את פעילותה גם בחו"ל. החברה עוסקת בכל שלבי הפיתוח והביצוע של פרויקטי אנרגיה, כאשר בפרויקטים מורכבים במיוחד נשענת סולאיר על שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות הנדסיות מובילות בעולם. בשנת 2018 הפכה סולאיר לחברה עצמאית לחלוטין בעקבות רכישה ניהולית.

החברה מתמחה באיתור מוקדם של פלחי שוק בלתי מנוצלים ופריסת אסטרטגיית פיתוח חדשנית המאפשרת לסולאיר להבטיח נתח שוק משמעותי לפני מגמות השוק. במקביל, החברה שומרת על יכולותיה ההנדסיות כקבלן ראשי (EPC) בעיקר להקמת פרויקטים אשר בבעלותה, ומפעילה של פרויקטים פוטו-וולטאיים, הן בפרויקטים קרקעיים והן בפרויקטים על גבי גגות, תוך הקפדה על הרמות הטכניות הגבוהות ביותר, כמו גם על התייעלות של תהליך הבנייה ומבנה העלויות בפיתוחים שלה.

החברה מתמקדת בתחומי הפעילות הבאים:

- ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת;
- ייזום פרויקטי אנרגיה מתחדשת בישראל ובחו"ל;
- פיתוח פרויקטים וטכנולוגיה של אנרגיה מתחדשת משולבות ניהול ואגירה ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקטים שהוקמו.

נכון להיום, החברה פיתחה יותר מ-120 פרויקטים עם הספק מצטבר של 400 מגה-וואט ועלות כוללת של 500 מיליון דולר וצבר פרויקטים של מעל 800 מגה בארץ ובחו"ל.

היתרון התחרותי של החברה בתחום האנרגיה המתחדשת באה לידי ביטוי במספר מישורים:

- ניסיון רב בייזום תכנון והתקנת מאות מערכות פוטו וולטאיות בהיקפים גדולים ומורכבים;
- צבר גדול של פרויקטים בשלבי פיתוח מוקדמים ומתקדמים על מנת להבטיח יציבות צבר פרויקטים עתידי;
- תכנון הנדסי לנצילות גבוהה – הנצילות הגבוהה של המערכות המוצעות באה לידי ביטוי גם בעוצמת ההספק המופק – נצילות גבוהה מיחידת תאים סולאריים וגם בזכות תכנון קפדני של המערכת לנצילות מקסימלית;
- יכולות ליבה בתחום הקבלנות – ניסיון של מעל לעשור של מחלקת הפיתוח וההנדסה. התכנון והניהול של הפרויקטים נעשה מעל לעשור על ידי מהנדסי החברה;
- שיתופי פעולה בחו"ל עם מפתחי פרויקטים וספקי ציוד מובילים.



תיאור החברה והחברה הנרכשת

תיאור תחום הפעילות

אנרגיה סולארית

אנרגיה סולארית, שמקורה בקרינת השמש, היא מקור של אנרגיה חלופית ומתחדשת. מתקני אנרגיה סולארית ממירים את הקרינה האלקטרומגנטית שמגיעה מהשמש לאנרגיה תרמית או לחשמל. עקב ההספק הגבוה של קרינת השמש על פני כדור הארץ יש לשיטה זו פוטנציאל להפוך למרכיב משמעותי בשוק האנרגיה העולמי. את האנרגיה הסולארית ניתן לנצל ישירות, או לאגור באמצעים פוטוכימיים בחומרים שונים, ולהפיק את האנרגיה מאוחר יותר במידת הצורך.

באופן עקיף, אנרגיית השמש אחראית למגוון תהליכים שמביאים ליצירת מקורות אנרגיה שונים שנמצאים כיום בשימוש, כמו אנרגיית רוח, אנרגיה הידרואלקטרית ועוד.

שימוש של אנרגיית השמש לצרכים תעשייתיים או לצורך יצירת חשמל תיתכן באחת משתי הדרכים הבאות:

- אנרגיה תרמו-סולארית - חימום נוזל לצורך הפעלת מנוע חום שמייצר חשמל או עבודה מכנית;
- אנרגיה פוטו-וולטאית (PV) - שימוש בתאים פוטו-וולטאיים לצורך המרת אור לאנרגיה חשמלית באופן ישיר.

טכנולוגיה פוטו-וולטאית

טכנולוגיה פוטו-וולטאית כוללת מתקני ייצור פוטו-וולטאים (או מערכות ייצור פוטו-וולטאיות) הקולטים קרינה מאור השמש על ידי לוחות של תאים פוטו-וולטאים, הנקראים גם תאי שמש או תאים סולאריים. תאים אלו עשויים מחומרים מוליכים למחצה (רוב התאים הסולאריים מיוצרים מסיליקון (צורן) - חומר המצוי בשפע, אינו מתכלה וכרייתו אינה מזיקה לסביבה), כאשר אנרגיית אור השמש נקלטת על ידי חומרים אלו, היא משחררת אלקטרונים מהאטומים שלהם ומאפשרת להם לזרום דרך המוליך למחצה, וכך מופק החשמל.

ככל שהקרינה הפוגשת את התא גדולה יותר כך גדל הזרם החשמלי הנוצר בתא. התהליך הזה של המרת אור (פוטונים) לחשמל נקרא האפקט הפוטו-אלקטרי.

מערכת פוטו-וולטאית כוללת את הרכיבים הבאים:

1. **מודולים סולאריים** – כל מודול סולארי מכיל כמה עשרות תאים פוטו-וולטאיים. בחשיפה לקרינת השמש מייצר כל תא זרם חשמלי. גודל המערכת נמדד ביחידות קילו-וואט שיא;
2. **תשתית התקנה** – תשתית ההתקנה כוללת מסגרת מכאנית המותקנת על הקרקע או על הגג ועל גביה מותקנים הקולטים הסולאריים;
3. **ממיר זרם** – זרם החשמל המיוצר במודולים הסולאריים מנותב לממיר (Inverter) ההופך אותו מזרם ישר (DC) לזרם חילופין (AC) הניתן לחיבור לרשת חשמל ארצית;

נקודת חיבור לרשת – המתקן מחובר לרשת החשמל באמצעות חיבור סטנדרטי של חברת חשמל, בו מותקן גם מונה ייצור המשמש למדידת כמות החשמל שמייצרת המערכת הסולארית. על מדידה של מונה הייצור מתבצע התשלום על ידי חברת החשמל.

תיאור החברה והחברה הנרכשת

החברה הנרכשת - חימין

חברת חימין מחזיקה בפרויקט אלצה' בספרד. פרויקט זה הינו פרויקט להקמת מערכת לייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בהספק של 50 מגה וואט, הממוקם ליד העיר אלצה' בספרד. הפרויקט בעל פוטנציאל הרחבה של עד 300 מגה-וואט נוספים, כאשר לצורך כך יידרשו, בין היתר, הרחבה של היקף הסכם השכירות הקיים מול בעל הקרקע, קבלת ההיתרים הנדרשים בקשר עם ההרחבה האמורה וגיוס מימון מתאים, כך שאין כל וודאות כי ההרחבה האמורה תבוצע בפועל.

מרבית האישורים הנדרשים לצורך תחילת העבודות ההקמה של פרויקט אלצה' התקבלו בידי החברה, ובכלל זאת סקר סביבתי, היתר בנייה, אישורי מעבר בשטחים ציבוריים סמוכים ועוד. החברה פועלת לקבלת יתר האישורים הנדרשים לצורך תחילת העבודות והקמת הפרויקט, ובכלל זה אישור חיבור לרשת, כאשר לצורך קבלתו על החברה להעמיד ערבות בנקאית בסך של כ-2 מיליון אירו לטובת חברת חלוקת החשמל המקומית. בנוסף, לצורך הקמת הפרויקט פועלת החברה להתקשרות בהסכם PPA, וכן תידרש החברה להתקשר בהסכם למימון הפרויקט.

החברה צופה כי הליכי אישור ההקמה, סגירה פיננסית ותחילת עבודות ההקמה בפרויקט יבוצעו עד לתום שנת 2021, וכי המערכת צפויה להגיע להפעלה מסחרית עד שנה ממועד תחילת ההקמה, כל זאת במידה והחברה תשיג את כל האישורים הנדרשים שהוזכרו לעיל, תחתום על הסכמים עם קבלני משנה וספקי ציוד, ייצא מקום פנוי ברשת החשמל המקומית, בעמידה ביתר הדרישות הרגולטוריות הנדרשות לצורך החיבור לרשת; וכן שבניית הפרויקט לא תתעכב מכל סיבה שהיא ושיתקבלו כלל אישורי ההפעלה הנדרשים בתום הקמת הפרויקט.

ביום 6 באוקטובר 2020, התקשרה החברה בהסכם לשכירת מקרקעין עליהם אמור להיבנות הפרויקט. בהתאם לאמור בהסכם, תשכור חימין מבעל הקרקע קרקע בשטח של 80 הקטר (800 דונם) במחוז אלצה', כאשר השטח המושכר יוגדל עד לשטח הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ובלבד שגודלו לא יעלה על 105 הקטר (1,050 דונם). ההסכם יבוא לידי סיום בחלוף 19 שנים ו-4 חודשים ממועד חתימתו או בחלוף 18 שנים ממועד חיבור הפרויקט לרשת, לפי המוקדם. בתום תקופת ההסכם, ההסכם יוארך באופן אוטומטי בתקופות בנות 5 שנים כל אחת, כל עוד לא הודיע מי מהצדדים, 6 חודשים מראש לפחות, על סיום ההסכם. הזכות להודיע על אי הארכת ההסכם, ביחס לתקופת ההארכה הראשונה בלבד, קיימת לחברה בלבד.

דמי השכירות ישולמו החל ממועד ההסכם ועד לתום 16 חודשים ממועד ההסכם או עד למועד חיבור הפרויקט לרשת, לפי המוקדם מביניהם, כ-1,000 אירו להקטר לשנה; החל מהמועד הקובע, דמי השכירות יעמדו על 2,000 אירו להקטר לשנה. דמי השכירות יעלו מדי שנה ב-2.5%. כמו כן, ההסכם מעגן את הסכמות הצדדים ביחס למקדמות שישולמו, בטחונות שיועמדו על ידי החברה, אפשרות לכך שהחברה תוכל לפרוע במקום המשכיר את חובו לבנק שהעמיד לו מימון, כנגד קיזוז דמי השכירות וכן עילות מקובלות לביטול ההסכם על ידי המשכיר.

פרק 2

מאזן החברה הנרכשת

מאזן החברה הנרכשת

מאזן החברה הנרכשת

להלן מאזניה של חברת חימין ליום 31 בדצמבר 2019, וכן ליום 30 ביוני, 2020, הערוכים לפי תקינת IFRS (אירו):

30.6.2020	31.12.2019	אירו	30.6.2020	31.12.2019	אירו
התחייבויות שוטפות			נכסים שוטפים		
–	5,357	זכאים	153	8,554	מזומנים ושווי מזומנים
204,982	–	התחייבות בגין חברות קשורות	61,341	40,747	חייבים ויתרות חובה
2,659,185	1,962,897	התחייבויות פיננסיות אחרות	927,232	886,823	הלוואות לחברות קשורות
–	45	זכאים בגין מס	23,944	14,359	מיסים לקבל
2,864,167	1,968,299	סה"כ התחייבויות שוטפות	1,012,670	950,484	סה"כ נכסים שוטפים
התחייבויות לא שוטפות			נכסים לא שוטפים		
100,000	650,000	התחייבויות פיננסיות אחרות זמן ארוך	1,522,393	1,636,033	הלוואות לחברות קשורות זמן ארוך
156,000	246,258	התחייבות לזמן ארוך בגין חברות קשורות	2,000	2,000	השקעות אחרות
256,000	896,258	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,524,393	1,638,033	סה"כ נכסים לא שוטפים
(583,104)	(276,041)	סה"כ הון עצמי			
2,537,063	2,588,517	סה"כ התחייבויות והון עצמי	2,537,063	2,588,517	סה"כ נכסים

פרק 3

מתודולוגיה

בהתאם להוראות החשבונאות - תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 3 "צירוף עסקים" (להלן: "IFRS 3"), במקרים בהם חברה רוכשת חברה אחרת עליה לבצע תהליך הקרוי "הקצאת עלות רכישה" - PPA (Purchase Price allocation). התקן חל על עסקה או אירוע אחר שמקיימים את ההגדרה של "צירוף עסקים", כלומר על החברה או הפעילות הנרכשת לעמוד בהגדרת עסק. כמו כן, רכישה של השקעה בחברה כלולה מטופלת גם היא בהתאם לעקרונות המנחים של תקן זה.

התהליך הינו הקצאת ההפרש שבין עלות הרכישה לבין ההון העצמי הנרכש. בהתאם לכללי ה-IFRS יש להקצות את ההפרש האמור לעיל לנכסים בלתי מוחשיים שנרכשו ואינם מופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת וכן להפריש בין נכסים והתחייבויות המופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת אולם אינם עומדים על שווים ההוגן נכון למועד הרכישה. נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו ואינם מופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת הינם נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו בישות ועל כן רק לאחר רכישתם ניתן להכיר בהם בדוחות הכספיים, כדוגמת מוניטין ונכסים לא מוחשיים אחרים, ביניהם נכסים הקשורים ללקוחות, שיווק, טכנולוגיה, או מבוססים על חוזים.

זיהוי הרוכש

בהתאם להוראות IFRS 3 "בכל צירוף עסקים, אחת מהישויות המשתלבות תזוהה כרוכש". הרוכש הינו הישות שמשיגה שליטה על הנרכש.

יש להשתמש בהנחיות בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ("להלן: IFRS 10") כדי לזהות את הרוכש - הישות שמשיגה שליטה על ישות אחרת, בהתאם להגדרת שליטה בתקן זה. בהתאם להוראות IFRS 10, משקיע שולט בישות מושקעת כאשר הוא חשוף, או בעל זכויות, לתשואות משתנות ממערבותו בישות המושקעת ויש לו את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלו על הישות המושקעת.

אם אירע צירוף עסקים, אבל יישום ההנחיות המופיעות ב IFRS 10 אינו מצביע בבירור איזה ישות מהישויות המשתלבות היא הרוכש, יש להביא בחשבון את הגורמים המפורטים ב IFRS 3 לצורך קבלת החלטה זו.

זיהוי הרוכש (המשך)

בצירוף עסקים המבוצע באמצעות העברת מזומנים ו/או נכסים אחרים ו/או באמצעות התהוותן של התחייבויות, הרוכש הוא בדרך כלל הישות שמעבירה את המזומנים ו/או הנכסים האחרים ו/או שמתהוות לה ההתחייבויות. בצירוף עסקים המבוצע באמצעות החלפה של זכויות הוניות, הרוכש הוא בדרך כלל הישות שמנפיקה את הזכויות ההוניות שלה. על אף האמור לעיל, לעיתים תהליך זיהוי הרוכש מורכב יותר ולכן יש לבחון סוגיה זו לעומק.

קביעת מועד הרכישה

בהתאם להוראות IFRS 3 "הרוכש יזהה את מועד הרכישה, שהוא המועד בו הוא משיג שליטה על הנרכש". בהתאם לתקן, בדרך כלל, המועד בו הרוכש משיג שליטה על הנרכש הוא המועד שבו הרוכש מעביר משפטית את התמורה, רוכש משפטית את הנכסים של הנרכש ונוטל משפטית את ההתחייבויות של הנרכש (מועד הסגירה). אולם במקרים מסוימים עשוי הרוכש להשיג שליטה במועד מוקדם יותר או מאוחר יותר ממועד הסגירה. לדוגמה, מועד הרכישה קודם למועד הסגירה אם הסכם בכתב קובע שהרוכש משיג שליטה על הנרכש במועד שקודם למועד הסגירה. רוכש יביא בחשבון את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות לצורך זיהוי מועד הרכישה.

קביעת תמורת הרכישה

במסגרת המודל המוצע ב IFRS 3 יש להפריד את התמורה בצירוף העסקים ל 3 רכיבים מרכזיים:

הרכיב הראשון הינו התמורה ששילם הרוכש בגין המניות. סכום זה כולל תמורה במזומן, העברת נכסים לנרכש או לחלופין לבעלי המניות הקודמים בו, לקיחת חוב של הנרכש או בעלי מניותיו או ויתור של חוב שנתן הרוכש לנרכש או לבעלי הקודמים. כמו כן סכום זה כולל רכיבים נוספים לרבות תמורה מותנית או החזר תמורה.

קביעת תמורת הרכישה (המשך)

הרכיב השני בתמורה הינו השווי ההוגן של הזכויות ההוניות של הרוכש בנרכש ביום צירוף העסקים. במצב בו החזיק הרוכש במניות הנרכש לפני יום צירוף העסקים ובתנאי שלא שלט בנרכש (השפעה מהותית, איחוד יחסי והחזקה לא מהותית נדרשות לטיפול בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9), נדרש הרוכש לשערך את אחזקותיו בנרכש לשווי ההוגן במועד צירוף העסקים.

הרכיב השלישי הינו חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה (להלן: "זשמ"ש" או "מיעוט") בנרכש. בהתאם להוראות IFRS 3 רכיב זה יכול להימדד בשתי חלופות: (1) שווי הוגן או (2) חלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות המזוהים נטו. יש לציין כי חלופות אלו ניתנות לבחירה על ידי הרוכש בכל צירוף עסקים בנפרד. זכות בחירה זו מתאפשרת לחברה רק לגבי הרכיבים ההוניים הנחותים ביותר ואילו הרכיבים האחרים של המיעוט (כתבי אופציה שמחזיק המיעוט, מניות בכורה ועוד) חייבים להימדד בשווי הוגן.

קביעה מה מהווה חלק מעסקת צירוף העסקים

יתכן שבין הרוכש לבין הנרכש היו קיימים יחסים קודמים או הסדר אחר לפני שהחל המשא ומתן על צירוף העסקים, או יתכן שבמהלך המשא ומתן הם נכנסו להסדר שהוא נפרד מצירוף העסקים. בכל אחד מהמצבים, יזהה הרוכש סכומים כלשהם שאינם חלק ממה שהרוכש והנרכש (או בעליו הקודמים) החליפו בצירוף העסקים, כלומר סכומים שאינם חלק מעסקת הרכישה. בעת יישום שיטת הרכישה יכיר הרוכש רק בתמורה שהועברה עבור הנרכש, בנכסים שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בעסקת הרכישה. סביר שעסקה שהתקשרות בה נעשתה על ידי הרוכש או על ידי הישות המשולבת, בשמם או בעיקר לטובתם, ולא בעיקר לטובת הנרכש (או בעליו הקודמים) לפני הצירוף, תהיה עסקה נפרדת.

עלויות הקשורות לרכישה

עלויות הקשורות לרכישה הן עלויות שמתהוות לרוכש כדי לבצע צירוף עסקים. עלויות אלה כוללות עמלות שונות: מתווכים, ייעוץ, משפטיות, חשבונאיות, עלויות הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, וכן עלויות שונות: הנהלה כלליות, החזקת מחלקת רכישות פנימית, רישום והנפקת ניירות ערך המהווים חוב וניירות ערך הוניים. הרוכש יטפל לרוב בעלויות הקשורות לרכישה כהוצאות בתקופות שבהן העלויות מתהוות והשירותים מתקבלים.

הכרה בנכסים והתחייבויות הניתנים לזיהוי במהלך הרכישה

עיקרון ההכרה

בהתאם להוראות IFRS 3 "מועד הרכישה, הרוכש יכיר, בנפרד מהמוניטין, בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו, בהתחייבויות שניטלו ובזכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכש". הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שניטלו חייבים לקיים במועד הרכישה את ההגדרות של נכסים והתחייבויות במסגרת המושגית להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, כדי שהם יהיו כשירים להכרה כחלק מיישום שיטת הרכישה.

עיקרון המדידה

בהתאם להוראות IFRS 3 "הרוכש ימדוד את הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו בשווי הוגן למועד הרכישה". כעיקרון על הרוכש למדוד את הנכסים שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו לפי שווי הוגן (בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 "מדידת שווי הוגן") (להלן: "IFRS 13").

חריגים לעקרונות ההכרה או המדידה

חריגים לעיקרון ההכרה – ישנם מספר חריגים לעיקרון ההכרה ב IFRS 3, כאשר העיקריים שבהם הינם: (1) התחייבויות תלויות אשר יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 37; (2) יתרות הקשורות למיסים על הכנסה יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 12 "מיסים על הכנסה"; (3) התחייבויות (או נכסים) המתייחסים להסדרי הטבות עובד של הנרכש יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 "הטבות עובד".

חריגים לעיקרון המדידה – ישנם מספר חריגים לעיקרון המדידה ב IFRS 3, כאשר העיקריים שבהם הינם: (1) יתרות הקשורות למיסים על הכנסה וכן השפעות מס על הפרשים זמניים יימדדו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 12 "מיסים על הכנסה"; (2) התחייבויות (או נכסים) המתייחסים להסדרי הטבות עובד של הנרכש יימדדו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 "הטבות עובד"; (3) מדידה הקשורה לעסקאות תשלום מבוסס מניות תבצע בהתאם להוראות בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות".

מתודולוגיה

נכסים הניתנים לזיהוי

הנכסים הניתנים לזיהוי מתחלקים לנכסים מוחשיים ונכסים בלתי מוחשיים.

נכסים מוחשיים הינם נכסים אשר מופיעים במאזני החברה, נכסים אלו צריכים להימדד בשווי הוגן. במידה והנכסים במאזני החברה אינם מופיעים בשווי הוגן, יש לשערךם ולהעמידם על שוויים הוגן.

כחלק מתהליך הקצאת מחיר הרכישה, על החברה הרוכשת לזהות את כל הנכסים וההתחייבויות הקיימים בישות הנרכשת, וזאת אף אם נכסים אלה לא נרשמו בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת. נכס בלתי מוחשי הוא ניתן לזיהוי אם הוא מקיים את קריטריון יכולת הפרדה או את הקריטריון החוזי משפטי.

הקריטריון החוזי משפטי

נכס בלתי מוחשי יוכר כנכס בנפרד מהמוניטין אם הוא נובע מזכויות חוזיות או משפטיות, זאת ללא קשר אם זכויות אלה ניתנות להעברה או להפרדה מהישות הנרכשת או מזכויות והתחייבויות אחרות.

קריטריון יכולת הפרדה

במידה והנכס הבלתי מוחשי אינו נובע מזכויות חוזיות או משפטיות, ניתן יהיה להכירו כנכס בנפרד מהמוניטין רק במקרה והוא ניתן להפרדה או לחלוקה מהישות הנרכשת וכן ניתן למכירה, העברה, השכרה או החלפה בנפרד או כחלק מעסקה. המשמעות של קריטריון יכולת הפרדה היא שניתן להפריד נכס בלתי מוחשי או לפצל אותו מהנכס ולמכור אותו, להעביר אותו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכיר אותו או להחליפו בנפרד או יחד עם חוזה קשור.

להלן דוגמאות לנכסים בלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי במסגרת הקצאת עלות רכישה:

- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לשיווק כגון: סימנים מסחריים, שמות מסחריים, סימני שירות, סימנים קולקטיביים, סימני אישור, שמות דומיין והסכמי אי תחרות;
- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים ללקוחות כגון: רשימת לקוחות, צבר הזמנות, חוזים עם לקוחות וקשרי לקוחות לא חוזיים;
- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לאומנות;
- נכסים בלתי מוחשיים מבוססי חוזים כגון: רישוי מוצרים ותמלוגים, הסכמי זיכיון וזכויות שימוש; וכן
- נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לטכנולוגיה כגון: טכנולוגית ליבה, טכנולוגיה בתהליכי מחקר ופיתוח וידע נרכש.

קביעת אורך חיים שימושיים

המדידה העוקבת של הנכסים הבלתי מוחשיים המזהים תיקבע בהתאם לאורך החיים השימושיים של כל נכס, אשר נקבע במועד הרכישה. אורך חיים שימושיים הינו פרק הזמן שלאורכו הנכס חזוי להיות זמין לשימוש על ידי החברה או מספר יחידות תפוקה או יחידות דומות, אשר חזויות לנבוע לחברה מהנכס.

גורמים רבים נלקחים בחשבון בקביעת אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי, כולל השימוש החזוי בנכס על ידי הישות, מחזור חיים טיפוסי של הנכס ומידע זמין לציבור לגבי אומדנים של אורך חיים שימושיים של נכסים דומים שנעשה בהם שימוש דומה, התיישנות טכנית, התיישנות טכנולוגית, או התיישנות מסחרית, רמת היציאה הנדרשת לתחזוקה על מנת להשיג את ההטבות הכלכליות העתידיות החזויות מהנכס ויכולת הישות וכוונתה להגיע לרמה זו, תקופת השליטה בנכס ומגבלות משפטיות ועוד.

מתודולוגיה

הטיפול ברכישת חברה כלולה

בעת רכישה של חברה כלולה, תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 (השקעות בחברות כלולות) מפנה לעקרונות שבבסיס הנהלים לטיפול החשבונאי ברכישה של חברה בת. על כן, הקצאת עלות הרכישה של חברה כלולה תבצע בדומה לעקרונות הטיפול החשבונאי המפורטים לעיל. בהתאם לכך, ההון הנרכש הינו החלק היחסי בהון בהתאם לשיעור האחזקה הנרכש. קביעת עודפי העלות בגין הנכסים המזוהים וכן בגין המוניטין, גם היא תבצע בהתאם לחלק הנרכש בחברה הכלולה.

גישות להערכת שווי

בקביעת השווי ההוגן של כל אחד מהנכסים הבלתי מוחשיים יש להתחשב בגורמים הספציפיים לכל נכס כולל: (א) התועלת הכלכלית למשתתף שוק; (ב) אורך החיים הכלכלי; וכן (ג) רמת הסיכון היחסי.

הנכסים הבלתי מוחשיים יוערכו על בסיס השווי ההוגן שלהם בהתאם להוראות IFRS 13, אשר דורש למדוד שווי הוגן מנקודת מבט של "משתתף שוק", כלומר, תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת המחרת הנכס, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם, ולא מנקודת מבט של הרוכש הספציפי.

בחישוב השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:

- המאפיינים, השימושים ואורך החיים של הנכסים הבלתי מוחשיים;
- תזרים ההכנסות או החיסכון בהוצאות המיוחסים לנכסים הבלתי מוחשיים;
- קצב ההתיישנות הפונקציונאלית או הכלכלית של כל אחד מן הנכסים הבלתי מוחשיים;
- הסיכון היחסי ואי הוודאות הכרוכים בהשקעה בנכסים הבלתי מוחשיים.

קיימות שלוש גישות להערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים:

- גישת ההכנסות (Income Approach);
- גישת השוק (Market Approach);
- גישת העלות (Cost Approach).

גישות להערכת שווי (המשך)

גישת ההכנסות (Income Approach)

על-פי גישת ההכנסות שוויו של הנכס נגזר מערכם הנוכחי של זרמי המזומנים, אשר צפויים לנבוע ממנו, ולאורך יתרת חייו הכלכליים. ביישום גישה זו יש לאמוד תחילה את זרמי המזומנים, אשר צפוי הנכס לייצר בעתיד. לאחר מכן, יש להביא את זרמי המזומנים העתידיים לערכים נוכחיים על-ידי היוונום למועד הערכת השווי. היוון זרמי המזומנים העתידיים נעשה תוך שימוש במחיר הון, המשקף את הסיכון הגלום בהפקת רווחים מהנכס ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מנכס דומה.

להלן שיטות עיקריות להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים תחת גישת ההכנסות (Income Approach):

שיטת ה-MPEEM – Multi-Period Excess Earning Method – הנחת היסוד של שיטה זו היא שהערך של הנכס הבלתי מוחשי שווה לערך הנוכחי של תזרימי מזומנים הנקיים המיוחסים לנכס בניכוי התשואה ההוגנת על כל הנכסים הדרושים (הנכסים התורמים) לצורך מימוש תזרימי מזומנים אלו. התשואה ההוגנת על הנכסים התורמים תהיה מבוססת על השווי ההוגן של נכסים אלו. העיקרון מאחורי התשלום בגין הנכס התורם הוא שלכל נכס מוערכים "דמי שכירות" או "דמי חכירה" היפותטיים, כאשר לכל נכס מחושבת תשואה הוגנת התואמת את אופיו ובהתחשב בסיכונים הדרושים בהחזקתו. לפיכך, כל תזרימי המזומנים נטו אשר נותרו לאחר חיובים אלה מיוחסים לנכס הבלתי מוחשי. נכסים תורמים אלה כוללים הן נכסים מוחשיים כגון הון חוזר ורכוש קבוע והן נכסים בלתי מוחשיים כגון מותגים, הסכמים, חוזים וכוח אדם מיומן. שיטה זו משמשת לרוב להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים מהותיים בעלי זיקה הדוקה לפעילות החברה.

מתודולוגיה

גישות להערכת שווי (המשך)

גישת ההכנסות (Income Approach) (המשך)

שיטת ה- Relief from Royalty - RFR ("שיטת הפטור מתמלוגים") – שיטה זו מבוססת על העיקרון לפיו במקרה בו לחברה אין בעלות על הנכס הבלתי מוחשי המוערך, עליה לשלם תמלוגים כלשהם לבעלי הנכס הבלתי מוחשי בתמורה לזכות להשתמש בנכס בלתי מוחשי זה. באמצעות הבעלות או רכישת הנכס הבלתי מוחשי המוערך, נמנעת החברה מתשלום תמלוגים אלו. שווי של הנכס הבלתי מוחשי יתקבל על ידי היוון תשלומי "התמלוגים הראויים" אשר נחסכו מהחברה. שיטה זו משמשת בעיקר להערכת שוויים של נכסים בלתי מוחשיים הרשומים באופן משפטי על שם החברה כגון: מותגים, סימני מסחר, שמות אתרי אינטרנט, מאגרי מידע, פטנטים וכיו"ב.

שיטת ה- With and Without - יישום נוסף של גישת ההכנסות (Income Approach) להערכת השווי של נכסים בלתי מוחשיים מבוצע באמצעות שיטת "With and Without". שיטה זו מעריכה את שווי הנכס הבלתי מוחשי על ידי כימות ההשפעה על תזרימי המזומנים לפי שימוש בשני תרחישים שונים, כאשר הפער ביניהם משקף שווי של הנכס הבלתי מוחשי:

1. תרחיש 1- With: מייצג את תזרימי המזומנים של הפעילות הנרכשת הכוללת את כל נכסי הפעילות לרבות הנכס הבלתי מוחשי המוערך (Base Case).
2. תרחיש 2- Without: מייצג את תזרימי המזומנים של הפעילות הנרכשת הכוללת את כל נכסי הפעילות למעט אותו הנכס.

TAB (Tax Amortization Benefit) – הוספת ה-TAB לשווי הנכס הבלתי מוחשי תבצע בעת שימוש בגישת ההכנסות בלבד. הינו השווי ההוגן של הטבת הפחתות המס, מתייחסת לערך הנוכחי של חסכון עתידי במס הכנסה כתוצאה מהניכוי לצורכי מס שנובע מהפחתת הנכס הבלתי מוחשי. שוויים ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים, שהינם ברי פחת לצורך מס, יכלול את שווי הטבת המס הגלומה ברכישתם. כלכלית, רכיב זה יכלול גם בעסקת רכישת נכסים בלתי מוחשיים המבוצעת בדרך של רכישת מניות, אשר אינה מאפשרת בפועל את הפחתת הנכסים לצורך מס. על מנת לכלול את הטבת המס הגלומה ברכישת הנכסים יש להוסיף את שווי הטבת המס המהוונת לשווי הנכסים ברי הפחת לצורך מס.

גישת השוק (Market Approach)

גישת השוק מבוססת על השוואה של מחירים בפועל, לפיהם בוצעו עסקאות מכר של נכסים דומים, המוצעים למכירה, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה בתוך פרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה. על-מנת להשוות את הנכס הבלתי מוחשי לעסקאות של נכסים דומים יש למצוא עסקאות דומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים. לאחר מכן יש לבצע התאמות אשר ישקפו את ההבדלים שבין הנכס המוערך לבין הנכס בר השוואה. בעת בחינת העסקאות הדומות יש לקחת בחשבון את המניעים השונים של הקונים והמוכרים, התנאים הפיננסיים, גודל, מיקום, מאפיינים פיזיים וכלכליים וכיו"ב.

גישת העלות (Cost Approach)

גישת העלות מנסה לאמוד את שווי הנכס בהתבסס על העלות הצפויה לשחזר או להחליף את הנכס בנכס אחר בעל מאפיינים דומים. ההנחה העומדת בבסיס גישה זו הנה שמשקיע סביר לא ישלם תמורת נכס יותר מהסכום בו יכול היה להחליף את הנכס. לאחר מכן, נערכות התאמות הבאות לשקף את ירידת הערך של הנכס כתוצאה מפחת פיזי וכן התיישנות הנכס.

מתודולוגיה

קביעת מחיר ההון המשוקלל

כדי לקבוע את שווי החברה על פי מודל היוון תזרימי המזומנים, יש לקבוע את מקדם ההיוון הרצוי להיוון תזרימי המזומנים החופשיים, קרי תזרים המזומנים התפעולי ולאחר ההשקעות ברכוש קבוע ושינוי בהון חוזר, במחיר הון המשקף את הסיכון בפעילות החברה. מקדם ההיוון מהווה את הבסיס להיוון תזרימי המזומנים העתידיים ותרגומם לערכים נוכחיים.

לצורך קביעת מחיר ההון המשוקלל של החברה, נעשה שימוש בנוסחת ה-WACC ובמודל ה-CAPM.

הנוסחה לקביעת מחיר ההון המשוקלל של החברה הינה:

$$WACC = D/(D + E) * Kd * (1-T) + E/(D + E) * Ke$$

מחיר ההון המשוקלל של החברה מורכב מעלות ההון של החברה, קרי עלות החוב ומחיר ההון העצמי. העלות החיצונית מוכרת לצורכי מס, כך שהעלות האפקטיבית נמוכה יותר בגלל זיכוי המס.

להלן פירוט המשתנים המשמשים לחישוב מחיר ההון המשוקלל של החברה:

מרכיב ההון הזר – הינו החלק היחסי של החוב המשוערך (Debt) מתוך שווי החברה (שווי ההון העצמי + Equity).

מרכיב ההון העצמי – הינו החלק היחסי של ההון העצמי (Equity) מתוך שווי החברה (שווי ההון העצמי + Equity).

T – שיעור מס חברות של החברה.

עלות ההון הזר (Kd) – הינה מחיר האשראי שבעלי החברה היו משלמים בגין חובותיהן החיצוניים הנאמדים באמצעות שיעורי הריבית האפקטיבית על התחייבויותיהן של החברה. עלות המימון מוכרת לצורכי מס ולכן העלות נטו הינה לאחר ניכוי מס.

מחיר ההון העצמי (Ke) – אחת הדרכים המקובלות לחישוב מחיר ההון העצמי היא באמצעות מודל השוק – C.A.P.M (Capital Asset Pricing Model). מודל זה מחשב את מחיר ההון העצמי בהתבסס על שיעור התשואה על מקורות ההון חסרי הסיכון (כגון אג"ח ממשלתיות), בתוספת פרמיה הנדרשת בגין סיכון החברה וסיכויי השוק. סיכון השוק מוגדר כתוספת המבוקשת על ידי המשקיעים מעל לשער הריבית חסר הסיכון במשק. ההתאמה לסיכוי החברה נעשית על ידי הכפלת פרמיית הסיכון של השוק במקדם הסיכון השיטתי של החברה. הסיכון השיטתי מייצג את גמישות ההשתנות במניות הקבוצה בהשוואה להשתנות כלל מניות השוק. מחיר ההון העצמי לפי גישה זו מחושב על פי הנוסחה הבאה:

$$Ke = Rf + \beta(Rm - Rf) + SCP + SRP$$

כאשר:

ריבית חסרת סיכון (Rf) – זוהי תשואת המינימום הנדרשת על ידי משקיע בגין השקעה "חסרת סיכון".

מקדם הביטא (β) – מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת שוק ההון כולו. כאשר מקדם זה גדול מ-1, לחברה רגישות גבוהה לשינויים במצב השוק (מניה אגרסיבית, קרי, השינוי בה גדול מהשינוי בתשואת השוק, לטוב או לרע). כאשר מקדם זה קטן מ-1 שווי החברה רגישה פחות מהמוצע לשינויים במצב השוק. כאשר מקדם זה שלילי (מקרים נדירים ביותר), החברה מגיבה בצורה הפוכה למצב השוק. לצורך חישוב ה-β הסתמכנו על חברות השוואה ציבוריות הפועלות בענף האנרגיה המתחדשת.

פרמיית הסיכון של השוק (Rm - Rf) – התשואה הצפויה העודפת מעבר לריבית חסרת הסיכון, אותה מצפים לקבל מהשקעה מבוזרת בשוק המניות.

פרמיית גודל (SCP) ופרמיית סיכון ספציפי (SRP) - למחיר ההון העצמי ניתן להוסיף פרמיה המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בפעילויות קטנות וכן פרמיית סיכון ספציפית המשקפת את מכלול הסיכונים המגולמים בפעילות והכוללים בעיקר, אך לא רק, את מכלול סיכויי השוק, האיומים והחולשות אשר החברה תיאלץ להתמודד עימם לצורך מימוש המודל העסקי והתחזיות.

מתודולוגיה

קביעת מחיר ההון המשוקלל (המשך)

שיעור ההיוון ליום 23 בדצמבר, 2020, עבור פרויקט אלצ'ה 1 (שלב 1) נאמד בכ-8.25%, בהתבסס על מודל WACC ועל הפרמטרים הבאים:

פרמטר	סימון	ערך	מקור
שיעור ההון	%E	56.69%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
שיעור החוב	%D	43.31%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
מחיר הון זר	Kd	3.50%	מחיר חוב נומינלי לטווח ארוך
שיעור מס	T	25.00%	שיעור המס הסטטורי בספרד
ביטא	β	0.73	ממוצע ביטאות, חברות ההשוואה
ריבית חסרת סיכון	Rf	-0.37%	תשואת אג"ח נומינלית של האיחוד האירופי נקוב ביורו, לתקופה של 15 שנים, ליום 23 בדצמבר, 2020
פרמיית השוק	Rm-Rf	6.22%	פרמיית הסיכון של ספרד ע"פ Damodaran, יולי 2020
פרמיה ספציפית	SP	8.50%	בהתאם לניסיונו ועל פי שיקול דעתנו
מחיר ההון	Ke	12.8%	$Rf + \beta * (Rm - Rf) + SRP$
מחיר הון ממוצע משוקלל - לאחר מס WACC 8.25%			

שיעור ההיוון ליום 23 בדצמבר, 2020, עבור פרויקט אלצ'ה 2-6 נאמד בכ-10%, בהתבסס על מודל WACC ועל הפרמטרים הבאים:

פרמטר	סימון	ערך	מקור
שיעור ההון	%E	56.69%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
שיעור החוב	%D	43.31%	בהתאם לממוצע חברות השוואה
מחיר הון זר	Kd	3.50%	מחיר חוב נומינלי לטווח ארוך
שיעור מס	T	25.00%	שיעור המס הסטטורי בספרד
ביטא	β	0.73	ממוצע ביטאות, חברות ההשוואה
ריבית חסרת סיכון	Rf	-0.37%	תשואת אג"ח נומינלית של האיחוד האירופי נקוב ביורו, לתקופה של 15 שנים, ליום 23 בדצמבר, 2020
פרמיית השוק	Rm-Rf	6.22%	פרמיית הסיכון של ספרד ע"פ Damodaran, יולי 2020
פרמיה ספציפית	SP	11.50%	בהתאם לניסיונו ועל פי שיקול דעתנו
מחיר ההון	Ke	15.8%	$Rf + \beta * (Rm - Rf) + SRP$
מחיר הון ממוצע משוקלל - לאחר מס WACC 10.00%			

פרק 4

הקצאת עלות הרכישה

הקצאת עלות הרכישה

תיאור העסקה

הטבלה להלן מציגה את הקצאת עלות הרכישה עבור רכישת 5.1% מחימין על ידי סולאיר (אלפי אירו):

23.12.2020			
ביאור	אלפי אירו	אלפי ש"ח	
	1,024	4,081	תמורה במזומן עבור 5.1%
	9,217	36,733	שווי החזקות קודמות (45.9%)
	9,840	39,214	זכויות שאינן מקנות שליטה (49%)
סה"כ תמורה	20,082	80,029	
	(583)	(2,324)	הון עצמי נרכש
הפרש מקורי	20,665	82,353	
	8,948	35,661	שווי פרויקט אלצה 1
	18,197	72,520	שווי פרויקט אלצה 2-6
	(6,786)	(27,045)	עבודה למס
מוניטין (P.N)	305	1,217	

(1) **תמורה** – בהתאם להסכם ההפרדות שנחתם בין סולאיר ישראל בע"מ לבין קרן קוגיטו קפיטל (להלן: "קוגיטו") נקבע שהחברה תשלם סכום של 7 מיליון ש"ח בתמורה לסילוק האופציות אשר הוענקו לקוגיטו במסגרת הסכם המימון שנחתם בין הצדדים ביום 1 בינואר, 2018, וכפי שתוקן בהמשך על-ידי הצדדים, שלפיו העמידה קוגיטו מסגרות מימון לטובת צבר הפרויקטים של החברה. על פי הנהלת החברה, כ-4.2 מיליון ש"ח (כ-1,024 אלפי אירו) מתוך הסכום הכולל שנקבע בהסכם הסילוק, מיוחס לסילוק האופציות בגין פרויקט אלצה. אופציות אלה, בהתאם לנמסר מהנהלת החברה, העניקו לקוגיטו בפועל זכויות, אשר שוות ערך ל-5.1% משווי פרויקט אלצה. לאור האמור, ניתן להסיק מעסקה זו, כי שווי 100% מפרויקט אלצה הינו כ-82.5 מיליון ש"ח. במאזני חברת חימין לא קיימות יתרות מאזניות בגין פרויקט אלצה, אך קיימות יתרות פיננסיות של הלוואות הן שהתקבלו והן שניתנו, בקשר עם פרויקטים אחרים אשר החברה אינה מעורבת ואינה בעלת זכויות כלשהן בהן. סך ההתחייבויות נטו של החברה עומדות על כ-583 אלפי יורו (ראה מאזן החברה בפרק דוחות כספיים לעיל), ועל כן, אנו מסיקים כי שווי חברת חימין 2 עומד על כ-20 מיליון אירו.

ביאורים

להלן טבלת סיכום קביעת שווי חברת חימין, כפי שנגזר מהסכם ההפרדות מול קוגיטו:

אלפי אירו	אלפי ש"ח	
1,054	4,200	תשלום לקוגיטו בגין סילוק אופציות
5.1%	5.1%	זכויות האופציות מהון המניות של חימין
20,665	82,353	שווי פרויקט אלצה הנגזר מהעסקה
(583)	(2,324)	סך התחייבויות, נטו
20,082	80,029	שווי חברת חימין (100%)

בנוסף, טרם ההסכם, החזיקה סולאיר בכ-45.9% מהון המניות של חימין, וכן קיימות זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה (49%). על כן, החזקותיה הקודמות של סולאיר וכן החזקות המיעוט נמדדו על ידינו בשווי הוגן בהתאם לשווי של חברת חימין כפי שחולץ מהעסקה האמורה לעיל.

(2) **הון עצמי נרכש** – הגירעון בהון העצמי הנרכש ליום 30 ביוני, 2020 עומד על כ-583 אלפי אירו, כמפורט בפרק מאזן החברה הנרכשת. הונח כי לא חלו שינויים מהותיים בין 30 ליוני 2020 לבין מועד העסקה, קרי ליום 23 בדצמבר, 2020.

(3) **שווי פרויקט אלצה 1** – לחברת אלצה קיימות זכויות לבניית פרויקט PV. לטובת הקצאת עלות הרכישה, ביצענו הערכת שווי לפרויקט אלצה 1 תחת ההנחות הבאות:

- **תפוקת פרויקט** – 50 מגה-וואט;
- **שיעור היוון WACC** – 8.25%;
- **שיעור מס** – 25%;
- **מחיר החשמל** – החברה מניחה כי תמכור ב-10 שנים הראשונות כ-65% מהתפוקה בהסכם PPA במחיר של כ-34 יורו ואת כל יתר התקופה תמכור בשוק, בהתאם לתחזית מחירי החשמל כפי שסופקו ע"י יועץ חיצוני;
- **שעות שמש** – מספר שעות השמש שיפיק הפרויקט הינו בהתאם ליועץ טכני של הפרויקט, בתרחיש P-50.

הקצאת עלות הרכישה

ביאורים (המשך)

(3) המשך

- הונח כי הפרויקט יימשך 33 שנים בהתאם לתקופת הסכם השכירות כפי שתואר לעיל, ביחד עם האופציות הקיימות לצדדים. הונח כי לאור העליה המשמעותית הקיימת בשכר הדירה (2.5% - קרי כ-1.5% מעל תחזית עליית המדד) הונח, מעבר להארכת השכירות בתקופת האופציה הראשונה, כי יהיה זה אינטרס משותף לשני הצדדים להאריך את חוזה השכירות לשתי תקופות נוספות. כמו כן, הונח כי החברה לא תאריך את הסכם השכירות מעבר לשתי התקופות כאמור, תחת ההנחה שהמשך תפעול התחנה הסולארית מעבר לכך תצריך השקעות משמעותיות בשל אורך החיים הגבוה של התחנה באותה נקודת זמן.
- כמו כן, על מנת להגיע לשווי ההוגן של הפרויקט, יש להוסיף נכס מס המשקף את ההטבה שתנבע מהפחתת הפרויקט.

להלן תזרים המזומנים התפעולי של פרויקט אלצה' 1 וכן שווי התזרים התפעולי (לפני TAB), באלפי אירו:

אלפי אירו	23.12.20-31.12.20	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
הכנסות	-	-	3,808	3,866	3,797	3,793	3,790	3,786	3,818	3,814	3,811	3,808	4,663	5,186	5,212	5,238	5,264
הוצאות תפעוליות	-	-	(784)	(796)	(799)	(806)	(814)	(822)	(832)	(840)	(849)	(939)	(1,009)	(1,056)	(1,067)	(1,079)	(1,092)
תזרים תפעולי לפני פחת	-	-	3,024	3,070	2,998	2,987	2,976	2,964	2,985	2,974	2,962	2,869	3,654	4,131	4,145	4,158	4,172
פחת	-	-	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)	(1,600)
תזרים תפעולי לפני מס	-	-	1,424	1,470	1,398	1,387	1,376	1,364	1,385	1,374	1,362	1,269	2,054	2,531	2,545	2,558	2,572
הוצאות מס	-	-	(356)	(368)	(350)	(347)	(344)	(341)	(346)	(343)	(341)	(317)	(514)	(633)	(636)	(640)	(643)
תזרים תפעולי לאחר מס	-	-	1,068	1,103	1,049	1,040	1,032	1,023	1,039	1,030	1,022	952	1,541	1,898	1,908	1,919	1,929
התאמות:																	
CapEx	(24,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
פחת	-	-	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
שינוי בהון חוזר	-	-	(249)	(4)	6	1	1	1	(2)	1	1	8	(65)	(39)	(1)	(1)	(1)
סה"כ התאמות	-	(24,000)	1,351	1,596	1,606	1,601	1,601	1,601	1,598	1,601	1,601	1,608	1,535	1,561	1,599	1,599	1,599
תזרים להיוון	-	(24,000)	2,420	2,699	2,655	2,641	2,633	2,624	2,637	2,631	2,623	2,559	3,076	3,459	3,507	3,518	3,528
תקופה להיוון	0.01	0.4	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5	12.5	13.5	14.5	15.5
תזרים מהוון	-	(23,168)	2,145	2,210	2,008	1,846	1,699	1,565	1,453	1,339	1,233	1,111	1,234	1,282	1,201	1,112	1,031

הקצאת עלות הרכישה

ביאורים (המשך)

(3) המשך תזרים מזומנים תפעולי:

2055	2054	2053	2052	2051	2050	2049	2048	2047	2046	2045	2044	2043	2042	2041	2040	2039	2038	2037	אלפי אירו
-	5,030	5,005	4,980	4,956	4,931	4,907	4,883	4,859	4,835	4,811	4,787	4,764	5,757	5,729	5,700	5,672	5,644	5,290	הכנסות
-	(1,196)	(1,181)	(1,166)	(1,151)	(1,137)	(1,123)	(1,109)	(1,095)	(1,082)	(1,069)	(1,056)	(1,043)	(1,101)	(1,179)	(1,166)	(1,153)	(1,140)	(1,104)	הוצאות תפעוליות
-	3,833	3,824	3,814	3,804	3,794	3,784	3,774	3,763	3,753	3,742	3,732	3,721	4,656	4,549	4,534	4,520	4,505	4,186	תזרים תפעולי לפני פחת
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פחת
-	3,833	3,824	3,814	3,804	3,794	3,784	3,774	3,763	3,753	3,742	3,732	3,721	4,656	4,549	4,534	4,520	4,505	4,186	תזרים תפעולי לפני מס
-	(958)	(956)	(954)	(951)	(949)	(946)	(943)	(941)	(938)	(936)	(933)	(930)	(1,164)	(1,137)	(1,134)	(1,130)	(1,126)	(1,046)	הוצאות מס
-	2,875	2,868	2,861	2,853	2,846	2,838	2,830	2,823	2,815	2,807	2,799	2,791	3,492	3,412	3,401	3,390	3,378	3,139	תזרים תפעולי לאחר מס
התאמות:																			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CapEx
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פחת
316	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	82	(2)	(1)	(1)	(1)	(26)	(1)	שינוי בהון חוזר
316	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	82	(2)	(1)	(1)	(1)	(26)	(1)	סה"כ התאמות
316	2,873	2,866	2,858	2,851	2,844	2,836	2,828	2,821	2,813	2,805	2,797	2,872	3,489	3,411	3,400	3,388	3,352	3,138	תזרים להיוון
34.5	33.5	32.5	31.5	30.5	29.5	28.5	27.5	26.5	25.5	24.5	23.5	22.5	21.5	20.5	19.5	18.5	17.5	16.5	תקופה להיוון
21	201	218	235	254	274	296	319	345	372	401	433	482	634	670	723	780	836	847	תזרים מהוון

שווי פרויקט אלצ'ה 1 - לפני TAB 7,640

כפי שניתן לראות, שווי התזרים התפעולי של פרויקט אלצ'ה 1 נאמד בכ-7,640 אלפי אירו.

הקצאת עלות הרכישה

ביאורים (המשך)

(3) המשך – נכס מס (TAB) – על פי הנהלת החברה, מתקני PV בספרד מופחתים לצרכי מס על פני תקופה של 15 שנים. לאור האמור לעיל, נאמד נכס מס (TAB) בהתאם למאפייני הפרויקט (משך הפחתה, שיעור היוון, וכו'). מכיוון שלפרויקט זכות לפחת לצרכי מס לתקופה של 15 שנים, היוון מכלול שיעור הפחת השנתי בשיעור המס הסטטוטורי מהווה הטבת מס עבור תזרים המזומנים הנובע מהנכס. בהתבסס על האמור לעיל, שווי הטבת המס נאמד בכ-14.62%. להלן אופן חישוב נכס ה-TAB וכן סיכום שווי הפרויקט לאחר הטבת המס:

אלפי אירו		מהוון	שיעור ההטבה	שיעור המס	שיעור הפחת	תקופה להיוון	מספר שנים
7,640	שווי פרויקט אלצ'ה 1 - לפני TAB	1.6%	1.67%	25.0%	6.7%	0.50	1
14.62%	שיעור הטבת המס (TAB)	1.5%	1.67%	25.0%	6.7%	1.50	2
1,308	שווי הטבת המס	1.4%	1.67%	25.0%	6.7%	2.50	3
8,948	שווי פרויקט אלצ'ה 1 - לאחר TAB	1.3%	1.67%	25.0%	6.7%	3.50	4
		1.2%	1.67%	25.0%	6.7%	4.50	5
		1.1%	1.67%	25.0%	6.7%	5.50	6
		1.0%	1.67%	25.0%	6.7%	6.50	7
		0.9%	1.67%	25.0%	6.7%	7.50	8
		0.8%	1.67%	25.0%	6.7%	8.50	9
		0.8%	1.67%	25.0%	6.7%	9.50	10
		0.7%	1.67%	25.0%	6.7%	10.50	11
		0.7%	1.67%	25.0%	6.7%	11.50	12
		0.6%	1.67%	25.0%	6.7%	12.50	13
		0.6%	1.67%	25.0%	6.7%	13.50	14
		0.5%	1.67%	25.0%	6.7%	14.50	15
		14.62%	TAB		100%		

כפי שניתן לראות, שווי פרויקט אלצ'ה 1, לאחר TAB, נאמד בכ-8,948 אלפי אירו.

הקצאת עלות הרכישה

(ביאורים (המשך)

(4) שווי פרויקטי אלצה 2-6 – לטובת הקצאת עלות הרכישה, ביצענו הערכת שווי לפרויקטי אלצה 2-6 תחת ההנחות הבאות:

- תפוקת פרויקט – 300 מגה-וואט;
- שיעור היוון WACC – 10%;
- שיעור מס – 25%.

להלן תזרים המזומנים התפעולי של פרויקטי אלצה 2-6 וכן שווי התזרים התפעולי (לפני TAB), באלפי אירו:

אלפי אירו	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
הכנסות	–	–	–	23,197	22,782	22,759	22,738	22,716	22,905	22,886	22,868	22,850	27,979	31,118	31,272	31,427
הוצאות תפעוליות	–	–	–	(4,774)	(4,791)	(4,837)	(4,883)	(4,931)	(4,994)	(5,043)	(5,093)	(5,637)	(6,054)	(6,333)	(6,404)	(6,477)
תזרים תפעולי לפני פחת	–	–	–	18,423	17,990	17,922	17,854	17,786	17,912	17,843	17,775	17,214	21,925	24,785	24,868	24,950
פחת	–	–	–	(9,600)	(9,600)	(9,600)	(9,600)	(9,600)	(9,600)	(9,600)	(9,600)	(9,600)	(9,600)	(9,600)	(9,600)	(9,600)
תזרים תפעולי לפני מס	–	–	–	8,823	8,390	8,322	8,254	8,186	8,312	8,243	8,175	7,614	12,325	15,185	15,268	15,350
הוצאות מס	–	–	–	(2,206)	(2,098)	(2,081)	(2,064)	(2,046)	(2,078)	(2,061)	(2,044)	(1,903)	(3,081)	(3,796)	(3,817)	(3,837)
תזרים תפעולי לאחר מס	–	–	–	6,617	6,293	6,242	6,191	6,139	6,234	6,183	6,131	5,710	9,244	11,389	11,451	11,512
התאמות:																
CapEx	–	(144,000)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
פחת	–	–	–	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600
שינוי בהון חוזר	–	–	–	(1,491)	36	6	6	6	(10)	6	6	46	(387)	(235)	(7)	(7)
סה"כ התאמות	–	(144,000)	–	8,109	9,577	9,606	9,606	9,606	9,590	9,606	9,606	9,646	9,213	9,365	9,593	9,593
תזרים להיוון	–	(144,000)	–	14,518	15,928	15,847	15,796	15,745	15,823	15,788	15,737	15,356	18,456	20,753	21,044	21,106
תקופה להיוון	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5	12.5	13.5	14.5	15.5
תזרים מהוון	–	(124,906)	–	11,416	11,577	10,351	9,362	8,484	7,688	7,024	6,371	5,773	5,595	5,720	5,273	4,807

הקצאת עלות הרכישה

ביאורים (המשך)

(4) המשך תזרים מזומנים תפעולי:

2056	2055	2054	2053	2052	2051	2050	2049	2048	2047	2046	2045	2044	2043	2042	2041	2040	2039	2038	2037	אלפי אירו	
-	30,177	30,028	29,881	29,733	29,587	29,441	29,296	29,152	29,008	28,865	28,723	28,582	34,541	34,371	34,202	34,034	33,866	31,738	31,582	הכנסות	
-	(7,177)	(7,086)	(6,996)	(6,908)	(6,822)	(6,737)	(6,653)	(6,571)	(6,491)	(6,411)	(6,333)	(6,257)	(6,608)	(7,076)	(6,995)	(6,916)	(6,839)	(6,625)	(6,550)	הוצאות תפעוליות	
-	23,000	22,942	22,884	22,825	22,765	22,704	22,643	22,581	22,518	22,454	22,390	22,325	27,933	27,296	27,207	27,117	27,027	25,114	25,032	תזרים תפעולי לפני פחת	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,600)	פחת	
-	23,000	22,942	22,884	22,825	22,765	22,704	22,643	22,581	22,518	22,454	22,390	22,325	27,933	27,296	27,207	27,117	27,027	25,114	15,432	תזרים תפעולי לפני מס	
-	(5,750)	(5,736)	(5,721)	(5,706)	(5,691)	(5,676)	(5,661)	(5,645)	(5,629)	(5,614)	(5,597)	(5,581)	(6,983)	(6,824)	(6,802)	(6,779)	(6,757)	(6,278)	(3,858)	הוצאות מס	
-	17,250	17,207	17,163	17,119	17,074	17,028	16,982	16,935	16,888	16,841	16,792	16,744	20,950	20,472	20,405	20,338	20,271	18,835	11,574	תזרים תפעולי לאחר מס	
התאמות:																					
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CapEx	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,600	פחת
2,480	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	490	(14)	(7)	(7)	(7)	(157)	(7)	(7)	שינוי בהון חוזר	
2,481	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	490	(14)	(7)	(7)	(7)	(157)	(7)	9,593	סה"כ התאמות	
2,481	17,238	17,195	17,151	17,107	17,062	17,016	16,970	16,924	16,877	16,829	16,781	17,234	20,936	20,464	20,398	20,331	20,113	18,829	21,167	תזרים להיוון	
35.5	34.5	33.5	32.5	31.5	30.5	29.5	28.5	27.5	26.5	25.5	24.5	23.5	22.5	21.5	20.5	19.5	18.5	17.5	16.5	תקופה להיוון	
84	642	704	773	848	930	1,021	1,120	1,228	1,347	1,478	1,621	1,831	2,447	2,631	2,885	3,163	3,442	3,544	4,383	תזרים מהוון	

שווי פרויקטי אלצה' 2-6 - לפני TAB 15,778

כפי שניתן לראות, שווי התזרים התפעולי של פרויקטי אלצה' 2-6 נאמד בכ-15,778 אלפי אירו.

הקצאת עלות הרכישה

ביאורים (המשך)

(4) המשך – נכס מס (TAB) – על פי הנהלת החברה, מתקני PV בספרד מופחתים לצרכי מס על פני תקופה של 15 שנים. לאור האמור לעיל, נאמד נכס מס (TAB) בהתאם למאפייני הפרויקט (משך הפחתה, שיעור היוון, וכו'). מכיוון שלפרויקט זכות לפחת לצרכי מס לתקופה של 15 שנים, היוון מכפלת שיעור הפחת השנתי בשיעור המס הסטטוטורי מהווה הטבת מס עבור תזרים המזומנים הנובע מהנכס. בהתבסס על האמור לעיל, שווי הטבת המס נאמד בכ-13.3%. להלן אופן חישוב נכס ה-TAB וכן סיכום שווי הפרויקט לאחר הטבת המס:

אלפי אירו	מספר שנים	תקופה להיוון	שיעור הפחת	שיעור המס	שיעור ההטבה	מהוון
15,778	TAB	2-6	לפני			
13.30%						
2,419						
18,197	TAB	2-6	לאחר			
	1	0.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.6%
	2	1.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.4%
	3	2.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.3%
	4	3.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.2%
	5	4.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.1%
	6	5.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.0%
	7	6.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.9%
	8	7.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.8%
	9	8.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.7%
	10	9.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.7%
	11	10.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.6%
	12	11.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.6%
	13	12.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.5%
	14	13.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.5%
	15	14.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.4%
		100%	TAB	13.30%		

כפי שניתן לראות, שווי פרויקטי אלצה' 2-6, לאחר TAB, נאמד בכ-18,197 אלפי אירו.

(5) עתודה למס – נפתחה עתודה למס על כל ההפרשים המקוריים, למעט מוניטין, לפי שיעור המס של החברה בספרד, 25%.

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1. חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

SHIMONOV & Co. *law firm*

Israel Shimonov
Amir Bartov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Ayana Wechsler
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Liron Sapir
Bezalel Rodrig
Ido Lachman
Yitamar Navott
Tal Naar
Uria Mansur
Ofir Saada
Oren Klagsbald
Adi Mashiach
Nofar Haber

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34
רחוב הארבעה 30, תל אביב 6473926
HaArba'a Towers, South Tower, 34th fl.
30 HaArba'a St., Tel Aviv 6473926
טל: 972-3-6111000 פקס: 972-3-6133355
דוא"ל: mail@shimonov.com

www.shimonov.com

ישראל שמעונוב
אמיר ברטוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
עינה וקסלר
קורין ביטון
לירון אזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
לירון ספיר
בצלאל רודריג
עידו לכמן
איתמר נבות
טל נער
אוריה מנסור
אופיר סעדה
אורן קלגסבלד
עדי משיח
נופר חבר

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

לכבוד

מר עודד עין דור
רחוב ברזילי 13, תל אביב

הגב' פאולה וילין שגב
רחוב אלי הורביץ 27, רחובות

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
רחוב אלי הורביץ 27, רחובות

1 בפברואר 2021

ג.א.נ.,

הנדון: סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ ("החברה") תשקיף להשלמה בדבר הצעה לציבור של מניות החברה ("ניירות הערך המוצעים") וכן תשקיף מדף של החברה

- לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת כי:
- הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף על פיו בכוונת החברה, הגב' פאולה וילין שגב ומר עודד עין דור להציע את ניירות הערך המוצעים (להלן: "התשקיף").
 - החברה מוסמכת להנפיק והגב' פאולה וילין שגב ומר עודד עין דור מוסמכים להציע את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתשקיף.
 - הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושםם נכלל בתשקיף. הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

אורן אלקבץ, עו"ד
נמרוד זוהר, עו"ד
שמעונוב ושות', עורכי דין

10.2. הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם

לאחר פרסומו של תשקיף זה, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו ההוצאות הקשורות בהצעת ניירות הערך והנפקתם.

10.3. עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים

10.3.1. לפרטים אודות עמלות לחתם המתמחר ולמפיצים ראו סעיף 2.14 לתשקיף.

10.3.2. החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים האחרונות דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה, למעט עמלה בשיעור של 0.75% מתמורת ההנפקה נשוא תשקיף זה, אותה צפויה החברה לשלם לאינדיגו (כהגדרתה בסעיף 6.16.3.2 לתשקיף) וזאת מכוח הסכם שנחתם בין סולאיר ישראל ואינדיגו בחודש יולי 2020, מכוחו מעניקה אינדיגו שירותי ייעוץ, ניהול וליווי פיננסי לקבוצה, בתמורה לעמלות שגובהן נגזר מגובה הסכומים המגויסים על ידי החברה.

10.3.3. ככל שידרש, תדווח החברה אודות ההוצאות והעמלות המעודכנות, במסגרת ההודעה המשלימה.

10.4. הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים

למעט העברת מניות החברה לגבי פאולה וילין שגב ולמר עודד עין דור, מכוח הסכם הפיצול שתואר בסעיף 6.2.1 לתשקיף, שבמהותה הינה הקצאת מניות, מאז הקמתה החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים.

10.5. עיון במסמכים

עותק מהתשקיף, מכל חוות דעת הנזכרת בתשקיף ומתקנון ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il ובמשרדי החברה ברחוב אלי הורביץ 27, רחובות, בשעות העבודה המקובלות.

10.6. הערכות שווי

לצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים, החברה עשתה שימוש בהערכות שווי מהותיות/ מהותיות מאוד כדלקמן:

זיהוי נושא ההערכה:	מערכות מחוברות עיריית רמלה	מערכות מחוברות קיבוץ בית השיטה	הקצאת עודף עלות – רכישת מניות חימין השקעות 2	הקצאת עודף עלות – רכישת מניות סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ
תיאור נושא ההערכה:	מערכות סולאריות מחוברות על גגות מבני ציבור השייכים לעיריית רמלה בהספק של כ- 1.6 מגה-וואט מותקן	מערכות סולאריות מחוברות על גגות בקיבוץ בית השיטה של כ- 0.85 מגה-וואט מותקן	הערכת שווי של הקצאת עודף עלות ברכישה של 5.1% מחברת חימין השקעות 2 (המקימה את פרויקט אלצ'ה, פרויקט פוטו-וולטאי קרקעי בהספק של עד כ-350 מגה-וואט (בספרד)	הערכת שווי של הקצאת עודף עלות ברכישה של 50% מחברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (מחזיקה במניות Alizarsun SL, בשיעור של 51%, אשר מקימה פרויקט פוטו-וולטאי קרקעי בהספק של כ-50 מגה-וואט (בספרד)
עיתוי ההערכה:	1/1/2019	31/5/2019	23/12/2020	31/7/2020
שווי נושא ההערכה סמוך למועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:	12,339 אלפי ש"ח	3,970 אלפי ש"ח *	ל.ר	ל.ר
שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי:	14,681 אלפי ש"ח	5,341 אלפי ש"ח	82,353 אלפי ש"ח, שווי המניות הנרכשות על ידי החברה (5.1%) – 4,081 אלפי ש"ח	11,354 מערכות סולאריות – אלפי אירו מוניטין שלילי (רכישה במחיר הזדמנותי) - 419

זיהוי נושא ההערכה:	מערכות מחוברות עיריית רמלה	מערכות מחוברות קיבוץ בית השיטה	הקצאת עודף עלות – רכישת מניות סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ	הקצאת עודף עלות – רכישת מניות חימין השקעות 2
תיאור נושא ההערכה:	מערכות סולאריות מחוברות על גגות מבני ציבור השייכים לעיריית רמלה בהספק של כ- 1.6 מגה-וואט מותקן	מערכות סולאריות מחוברות על גגות בקיבוץ בית השיטה בהספק של כ- 0.85 מגה-וואט מותקן	הערכת שווי של הקצאת עודף עלות ברכישה של 50% מחברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (מחזיקה במניות Alizarsun SL, בשיעור של 51%, אשר מקימה פרויקט פוטו-וולטאי קרקעי בהספק של כ-50 מגה-וואט (בספרד)	הערכת שווי של הקצאת עודף עלות ברכישה של 5.1% מחברת חימין השקעות 2 (המקימה את פרויקט אלצ'ה, פרויקט פוטו-וולטאי קרקעי בהספק של עד כ-350 מגה-וואט (בספרד)
			אלפי אירו.	
זיהוי מעריך השווי:	באמצעות מוטי דלטקמ, שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance. מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של מעל 10 שנים ביעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תוכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסים.			
התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	התחייבות לשיפוי מעריך השווי לסכומים מעבר לפי 3 משכ"ט ששולם בגין העבודה.			
מודל ההערכה:	DCF היוון תזרימי המזומנים	DCF היוון תזרימי המזומנים	DCF היוון תזרימי המזומנים	DCF היוון תזרימי המזומנים
הנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי:	שיעור היוון - מחיר ההון המשקלל הינו 7.25% (נומינלי). שיעור צמיחה - לא רלוונטי. ערך גרט - לא רלוונטי. סטיית תקן - לא רלוונטית.	שיעור היוון - מחיר ההון המשקלל הינו 6.25% (נומינלי). שיעור צמיחה - לא רלוונטי. ערך גרט - לא רלוונטי. סטיית תקן - לא רלוונטית.	שיעור היוון - מחיר ההון המשקלל הינו 6.25% (נומינלי). שיעור צמיחה - לא רלוונטי. ערך גרט - לא רלוונטי. סטיית תקן - לא רלוונטית.	שיעור היוון אלצ'ה שלב 1 - מחיר ההון המשקלל הינו 8.25% (נומינלי). שיעור היוון אלצ'ה שלבים 2-6 - מחיר ההון המשקלל הינו 10% (נומינלי). שיעור צמיחה - לא רלוונטי. ערך גרט - לא רלוונטי. סטיית תקן - לא רלוונטית.

* החברה מחזיקה במערכות בית השיטה בשיעור של 74%.

פרק 11 - חתימות

החברה:

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

המציעים:

פאולה וילין שגב

עודד עין דור

הדירקטורים:

פאולה וילין שגב, יו"ר

אלון שגב

יפתח זיידמן

אבישי מלכה

עמית חיות
