

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2020

החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעותו בתקנה 5א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווחים"). כמפורט בתשקיף להשלמה שפורסם על ידי החברה ביום 1 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא -01-2021-013620), החליטה החברה לאמץ את כלל ההקלות הניתנות ל"תאגיד קטן", ואשר מפורטות בתקנות הדיווחים, קרי: (א) ההקלה לענין צירוף הערכת שווי מהותית מאוד [תקנה 5ד(ב)(1) לתקנות הדיווחים]; (ב) ההקלה לענין צירוף דוחות כספים של חברה כלולה [תקנה 5ד(ב)(2) לתקנות הדיווחים]; (ג) ההקלה לענין הדיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית [תקנה 5ד(ב)(4) לתקנות הדיווחים]; ו- (ד) ההקלה לענין פטור מצירוף דוחות רבעוניים [תקנה 5ד(ב)(5) לתקנות הדיווחים].

תוכן עניינים

חלק א'	דוח תיאור עסקי החברה
חלק ב'	דוח הדירקטוריון של החברה
חלק ג'	דוחות כספיים
	הערכת שווי
חלק ד'	דוח פרטים נוספים

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. שם החברה: סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
2. מס' חברה: 51-604630-7
3. כתובת החברה: רח' אלי הורביץ 27, רחובות
4. שנת הדו"ח: 2020
5. תאריך פרסום הדו"ח: 31 במרץ 2021
6. תיאור עסקי החברה:

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1 הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

"בעלי השליטה", "בעלת השליטה" ו-"בעל השליטה"	בני הזוג אלון שגב ("אלון") ופאולה וילין שגב ("פאולה").
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
"החברה"	סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.
"החזקות מיעוט באלצה"	החזקות המהוות בשרשור כ-5.1% בפרויקט אלציה בספרד, אשר נכללו בנכסים המוחרגים ונרכשו על ידי החברה מסולאיר ישראל מיד לאחר ביצוע ההנפקה נשוא התשקיף להשלמה.
"הליוס"	הליוס 4 עוז בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בה, בשרשור, הינם צדדים שלישיים (ה"ה ארז גיסין ונמרוד גור).
"הסכם הפיצול"	כהגדרתו בסעיף 6.2.1 לדו"ח זה.
"הנכסים המוחרגים"	נכסים אשר לא הועברו לחברה מסולאיר ישראל במסגרת הסכם הפיצול, ואשר פירוט שלהם הובא בסעיף 6.1 לתשקיף להשלמה.
"הפעילות המועברת"	כהגדרתה בסעיף 6.2.1 לדו"ח זה. יצוין כי בכל מקום בדו"ח זה בו מתוארת פעילות החברה, הכוונה לפעילות המועברת (אשר בוצעה בפועל על ידי סולאיר ישראל) שכן החברה, ערב העברת הפעילות המועברת אליה, היתה ריקה מנכסים, התחייבויות או פעילות כלשהי.
"התשקיף להשלמה"	תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר לציבור של מניות החברה וכן תשקיף מדף, אשר פורסם על ידי החברה ביום 1 בפברואר 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021), מס' אסמכתא 013620-01-2021. יצוין כי ביום 2 בפברואר 2021 פרסמה החברה הודעה משלימה

<p>(להלן: "ההודעה המשלימה") לתשקיף האמור מכוחה הונפקו מניות החברה לראשונה לציבור וכן בוצעה הצעת מכר של מניות החברה על ידי פאולה ועודד (כהגדרתו בה"ש 3 להלן)</p>	
<p>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.</p>	<p>"הסכם EPC"</p>
<p>- Operation & Maintenance Agreement הסכם תפעול של אתר לייצור חשמל, המסדיר את מערכת היחסים בין מתפעל האתר, מצד אחד, לבין בעלי האתר, מצד שני.</p>	<p>"הסכם O&M"</p>
<p>בקשר למתקנים פוטו-וולטאיים, למעט אם יצויין אחרת בדו"ח זה, הספקי הפאנלים (במונחי DC¹).</p>	<p>"הספק", "הספק מערכת" או "הספק מתקן"</p>
<p>תאגידיים שהינם הבעלים הישירים של המערכות לייצור חשמל, המוחזקים על-ידי החברה בשרשור.</p>	<p>"חברות הפרויקט" או "תאגידי הפרויקט"</p>
<p>החברה והתאגידיים המוחזקים על ידה במישרין ובשרשור.</p>	<p>"חברות הקבוצה" או "הקבוצה"</p>
<p>חוק החברות, התשנ"ט-1999.</p>	<p>"חוק החברות"</p>
<p>חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996.</p>	<p>"חוק משק החשמל"</p>
<p>חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.</p>	<p>"חוק ניירות ערך"</p>
<p>חברת החשמל לישראל בע"מ.</p>	<p>"חח"י" או "חברת החשמל"</p>
<p>31 בדצמבר 2021</p>	<p>"מועד הדו"ח"</p>
<p>31 במרץ 2021</p>	<p>"מועד פרסום הדו"ח"</p>
<p>מערכות פוטו-וולטאיות.</p>	<p>"מערכת", "מערכות", "מתקן" או "מתקנים"</p>
<p>מערכות שהקמתן הסתיימה והחשמל המיוצר בהן מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית.</p>	<p>"מערכות בהפעלה מסחרית"</p>
<p>מערכות שנמצאות במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתן ו/או סגירה פיננסית בגינן צפויות בששת החודשים הקרובים.</p>	<p>"מערכות בהקמה ולקראת הקמה"</p>

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 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, שבעלת השליטה בה הינה פאולה, שהינה בעלת השליטה בחברה ומכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה.</p>	<p>"סולאיר ישראל"</p>
<p>סול נטו גגות בע"מ, חברה המוחזקת בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה (בשרשור) והלוס.</p>	<p>"סול נטו גגות" או "שותפות סולאיר-הלוס"</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 הגוף הממונה על אסדרת החשמל בישראל.</p>	<p>"רשות החשמל"</p>

<p>המערכת האחראית על הולכת החשמל המיוצר ביחידות ייצור שונות במתח עליון, אל תחנות מיתוג ותחנות משנה² הפרוסות ברחבי הארץ.</p>	<p>"רשת ההולכה"</p>
<p>מערכת האחראית על חלוקת החשמל מתחנות המשנה אל הצרכנים באמצעות קווי מתח גבוה, קווי מתח נמוך ושנאי חלוקה.</p>	<p>"רשת החלוקה"</p>
<p>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%. השותפות האמורה מהווה חלק מהנכסים המוחרגים ולא נכללה בפעילות המועברת שהועברה לחברה מסולאיר ישראל במסגרת הסכם הפיצול. לפרטים אודות המחלוקות שהתעוררו בעניינה, להן עשויה להיות השפעה על החברה, ראה סעיף 6.19 לדו"ח זה.</p>	<p>"שותפות סולאיר-החברה הציבורית" או</p>
<p>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 שנכון למועד הדו"ח ולאור כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול הינם בבעלות מלאה (100%), בשרשור, של החברה.</p>	<p>"תאגידי פרויקט הגות"</p>

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

בהתאם להסכם הפיצול, ולאחר שמלוא תנאיו התקיימו ביום 2 בפברואר 2021, העבירה סולאיר ישראל (לאחר שמוזגה 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 בדו"ח זה יתייחס לחברה כאילו היא היתה בפועל הצד להתקשרויות שתוארנה, ולא סולאיר ישראל.

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.

לפרטים אודות ההנחות העיקריות בבסיס הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה As Pooling, ראו ביאור 18 לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה As Pooling של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, המצ"ב לדו"ח זה.

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.

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 סולאר"), לסולאיר ישראל (שהיתה באותה עת בשליטת רה סולאר³).

על פי הסכם המיזוג (שמטרתו העיקרית היתה למזג את פעילות שתי החברות האמורות בתחום האנרגיה המתחדשת, לצורך העברת מרבית הפעילות האמורה לחברה, אשר מניותיה תיסחרנה בבורסה⁴), ולאחר שביום 2 בפברואר 2021 התקיים אחרון התנאים המתלים שנקבעו לו (אשר כללו את כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול שתואר להלן), מיזוג סולאיר ישראל לתוכה, על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, את רה סולאר (שחוסלה לאחר המיזוג האמור, וזאת בהתאם להוראות סעיף 4)323 לחוק החברות). במסגרת המיזוג האמור, בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020 (להלן: "המועד הקובע"), הועברה כלל פעילות רה סולאר, במצבה כפי שהוא (AS IS) לסולאיר ישראל וזאת בפטור ממס על פי סעיף 103 לפקודה והתקנות שהותקנו על פיה.

בתמורה למיזוגה של רה סולאר עם סולאיר ישראל, הוקצו 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) החזיקה פאולה במניות המהוות כ-91.19% מהון סולאיר ישראל ואילו עודד החזיק (באמצעות נאמן) במניות המהוות כ-8.81% מהון סולאיר ישראל.

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. במסגרת ההסכם האמור, עם התקיימות אחרון התנאים המתלים שנקבעו לו ביום 2 בפברואר 2021 (תנאים אשר כללו את קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לצורך פרסום התשקיף להשלמה על פיו נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה, הפיכת החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, וכן עמידתה בתנאי תקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב לעניין רישום מניותיה לראשונה למסחר), העבירה סולאיר ישראל לחברה את פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת, למעט הנכסים המוחרגים (להלן בסעיף זה: "הפעילות המועברת") במצבה הקיים (AS IS), ביחד

³ ערב המיזוג, החזיקה רה סולאר במניות המהוות 90.01% מהון מניותיה של סולאיר ישראל ואילו מר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה (להלן: "עודד"), החזיק (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 סולאייר 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 המוחרגים, כהגדרתם בסעיף 6.1 לתשקיף להשלמה, הכוללים את ההחזקה 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 שעברה לחברה על פי הסכם הפיצול, לשותפות סולאיר-החברה הציבורית. לפרטים ראה סעיף 6.19 לדו"ח זה.

וכמקשה אחת, בפטור ממס לפי הוראות סעיף 105 לפקודה וזאת בתוקף רטרואקטיבי למועד הקובע (כהגדרתו לעיל)⁵.

במסגרת העברת הפעילות כאמור, בתוקף רטרואקטיבי החל מהמועד הקובע, הועברו 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 זכויות 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.

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 עלת 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.

בתמורה להעברת הפעילות המועברת לחברה, העביר אלון את כל החזקותיו בחברה אל פאולה ואל נאמן עבור עודד, לפי יחס החזקותיהם במניות סולאיר ישראל ערב הפיצול האמור, קרי, מניות המהוות 91.19% מהון החברה עברו לפאולה ואילו מניות המהוות 8.81% מהון החברה הועברו לנאמן בנאמנות עבור עודד (כאשר במקביל לכך נכנס לתוקפו הסכם בעלי המניות שנחתם בין פאולה ועודד ומתואר בסעיף 3.6 לתשקיף להשלמה). מיד לאחר ביצוע העברות המניות כאמור בוצעה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה וכן בוצעה הצעת מכר על ידי פאולה ועודד, כמפורט בסעיף 6.3.2 לדו"ח זה.

לפרטים נוספים אודות תנאי הסכם הפיצול ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף להשלמה.

6.2.2 תחומי פעילות החברה

לאור כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, ולמועד הדו"ח, 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')⁶ 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 זה).

⁵ לענין זה יצוין כי החברה קיבלה 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 105א(1) לפקודת מס הכנסה בהתאם לאישור מרשות המיסים על פטור ממס כאמור. יצוין כי כפועל יוצא מהחלטת האמורה: (1) רוב הנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכם הפיצול, לא יימכרו על ידה במשך שנתיים; (2) על 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. יובהר כי כלל הצדדים להסכם הפיצול התחייבו לעמוד בכלל התנאים שנקבעו באישור רשות המיסים.

⁶ אנרגיה מתחדשת היא אנרגיה שמקורה בתהליכי טבע מתמשכים, שאינם מתכלים כתוצאה מרתימת האנרגיה האצורה בהם.

ב. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד ואיטליה.

החברה פועלת בספרד ובאיטליה באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח והקמה של מערכות פוטו-וולטאיות. במסגרת זו, נכון למועד הדו"ח, החברה יזמה 2 פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים, הממוקמים בערים אלצ'ה וסרגוסה, בהספק כולל של כ-100 מגה-וואט ו-3 פרויקטים, הנמצאים בשלבי ייזום ראשוניים, באיטליה. בנוסף, החברה התקשרה במספר מזכרי הבנות והסכמי מסגרת מכוחם פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום הפוטו-וולטאי בספרד ואיטליה. במסגרת כך, מומשו על ידי החברה לאחר מועד הדו"ח אופציות לרכישת זכויות ב-4 בפרויקטים בספרד בהיקף כולל של כ-155 מגה-וואט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20 לדו"ח זה.

כמו כן, כמפורט בסעיף 6.9.1 לדו"ח 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, לגיוס מימון ועוד, כך שאין כל וודאות ביחס להוצאתה לפועל.

נכון למועד פרסום הדו"ח, המערכות הנכללות בפעילות המועברת לחברה הינן כדלקמן (יובהר למען הסר ספק כי נתוני המערכות הינם ביחס למערכות בבעלות תאגידי הפרויקט, ללא התחשבות בשיעור ההחזקה בהם):

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 ⁷	48 מערכות מונה נטו	5.2	95.8%	0.47 ₪	מחובר ולקראת חיבור	28	4.1
	47 (39) מערכות הליך תחרותי	33.3 (26.5)	87.1%	0.23 ₪		110.8	13.2 (11.8)
	51 (39) מערכות תעריפיות	7 (3.5)	96%	0.45 ₪		26.4	5.2 (2.6)
בהקמה ולקראת הקמה	3 מערכות מונה נטו	0.4	100%	0.45 ₪	רבעון 2 2021	2.3	0.3
	41 מערכות תעריפיות	8.4	96.7%	0.45 ₪		31.7	6.5
	18 מערכות הליך תחרותי ⁸	24.3	93.0%	0.23 ₪		99.2	9.5
	1 צריכה עצמית	0.8	100%	0.28 ₪		4.6	0.4
בפיתוח מתקדם	12 מערכות הליך תחרותי – גגות	9.4	100%	0.18-0.19 ₪	רבעון 1 2022	31.6	2.9
בייזום	1 מערכת צריכה עצמית	8	100%	0.34 ₪	2022-2024	26.9	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	80.1%			1,500	76.4
	פרויקט קרקעי – נעמה	15	100%			0.16-0.17 ₪	45
סך הכל		481.8	88.1%			2,266.5	163.9

ספרד ואיטליה

⁷ "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 435 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.

⁸ לרבות מכוח האסדרה המפורטת בסעיף 6.7.2.1.3.4 לדו"ח זה.

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 ולקראת הקמה	ספרד	1 Alizarsun	50	71.3%	רבעון - 2 2021	124	13.7
	איטליה	Genzano 1+2	40	47.4%	2022	93	11.25
		Craco	19	47.4%	2022	44	5.3
בפיתוח מתקדם	ספרד	Elche 1	50	51%	2022	100	15.6
		Mequinenza 1-3	125	47.4%	2022	305	38
בייזום	ספרד	Alizarsun 2	50	43.4%	2022-2024	116	13.8
		Elche 2-6	300	51%	2022-2024	600	92
		Calasparra (3)(1)	30	47.4%		70	8.5
		(3)(1)Toledo	133	47.4%		319	40.4
		(3)(1)Villena	18	47.4%		43.2	5.7
	איטליה	26 פרויקטים קרקעיים (3)(2)(1)	893	47.4%	2022-2024	2,161	272.5
סה"כ			1,708	48.1%		3,975	516.8

(1) יובהר כי הזכויות בפרויקטים זה/אלו נמצאים בבחינה על ידי החברה ואולם טרם נרכשו בפועל על ידה. יודגש כי אין כל וודאות כי הפרויקטים האמורים ימומשו על ידי החברה.

(2) 26 הפרויקטים הנבחרים מוצגים בסטטוס פרויקטים בייזום, אולם למספר פרויקטים בהיקף מצטבר של כ- 135 מגה-וואט 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 לדו"ח זה.

(3) לחברה תקופת בלעדיות ביחס לבחינת חלק מהפרויקטים, המשתנה בין פרויקט לפרויקט, וצפויה להסתיים בין ה-5 באפריל 2021 ועד ליום 15 באפריל 2021. ביחס לחלק הנותר של הפרויקטים, תקופת הבלעדיות הסתיימה, אולם, מכיוון שתהליך בדיקת הנאותות עדיין לא הסתיים, החברה והיזום הסכימו כי תקופת הבלעדיות תתארך עד למימון התהליך.

יודגש, כי למועד הדו"ח 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; 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 בדו"ח 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 שכן אלו עדיין נמצאים בשלב בחינה של החברה.

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-6(ב), 6.7.10, 6.8.1.1, 6.8.1.2, 6.8.1.1 ו-6.20.2 לדו"ח ובאי התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לדו"ח.

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 שלישיים⁹ 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)¹⁰ והיא ומנהליה (שעברו 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 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-67.5 מגה וואט.
- הקמת מיזם סולאיר-הליוס אשר כולל מערכות בהפעלה מסחרית, בשלבי הקמה וייזום, בהספק כולל של כ-11.1 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. כאמור לעיל, פעילות זו אינה נכללת בפעילות שהועברה לחברה במסגרת הסכם הפיצול.
- ייזום פעילות מניבה פוטו-וולטאית בספרד ואיטליה, אשר כוללת מערכות בהקמה, מערכות בפיתוח מתקדם ובשלבים שונים של ייזום, בהספק כולל של כ-284 מגה-וואט, כאשר בנוסף לאמור לעיל נכון למועד הדו"ח, לחברה זכות להתקשר בהסכמים לרכישת פרויקטים נוספים, באיטליה וספרד, בהיקף של כ-1,074 מגה וואט.
- ייזום ראשוני של תחנת הכוח עיט.

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 התשקיף להשלמה, הוא (בין במישרין ובין בעקיפין) לא יפעל ו/או ירכוש ו/או ישקיע ו/או ייזום ו/או ייפתח 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 המוחרגים (כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל) שנותרו 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 המוחרגים ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף להשלמה) וכן לא יחול האמור ביחס לפרויקטי נדל"ן בחבל ולנסיה בספרד, בהם עוסקים בני הזוג שגב נכון למועד זה, אשר כוללים בניית יחידות דיור, שטחי מסחר ואיזור מגרשי גולף,

⁹ למעט: (א) פעילות ייזום אותה ביצעה סולאיר ישראל בשנים 2009 עד 2011, במסגרתה יזמה סולאיר ישראל את הקמתן של 18 מערכות סולארייות 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. ו-(ב) פעילות ייזום שביצעה סולאיר ישראל של פרויקט פוטו-וולטאי ברמת חובב, שזכויות החברה בו נמכרו לחברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל).

¹⁰ צבר זה מפותח ומוקם באמצעות השותפות של סולאיר ישראל עם החברה הציבורית. למען הסר ספק, שותפות זו לא נכללה בין הפעילויות שהועברו לחברה במסגרת הסכם הפיצול.

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.

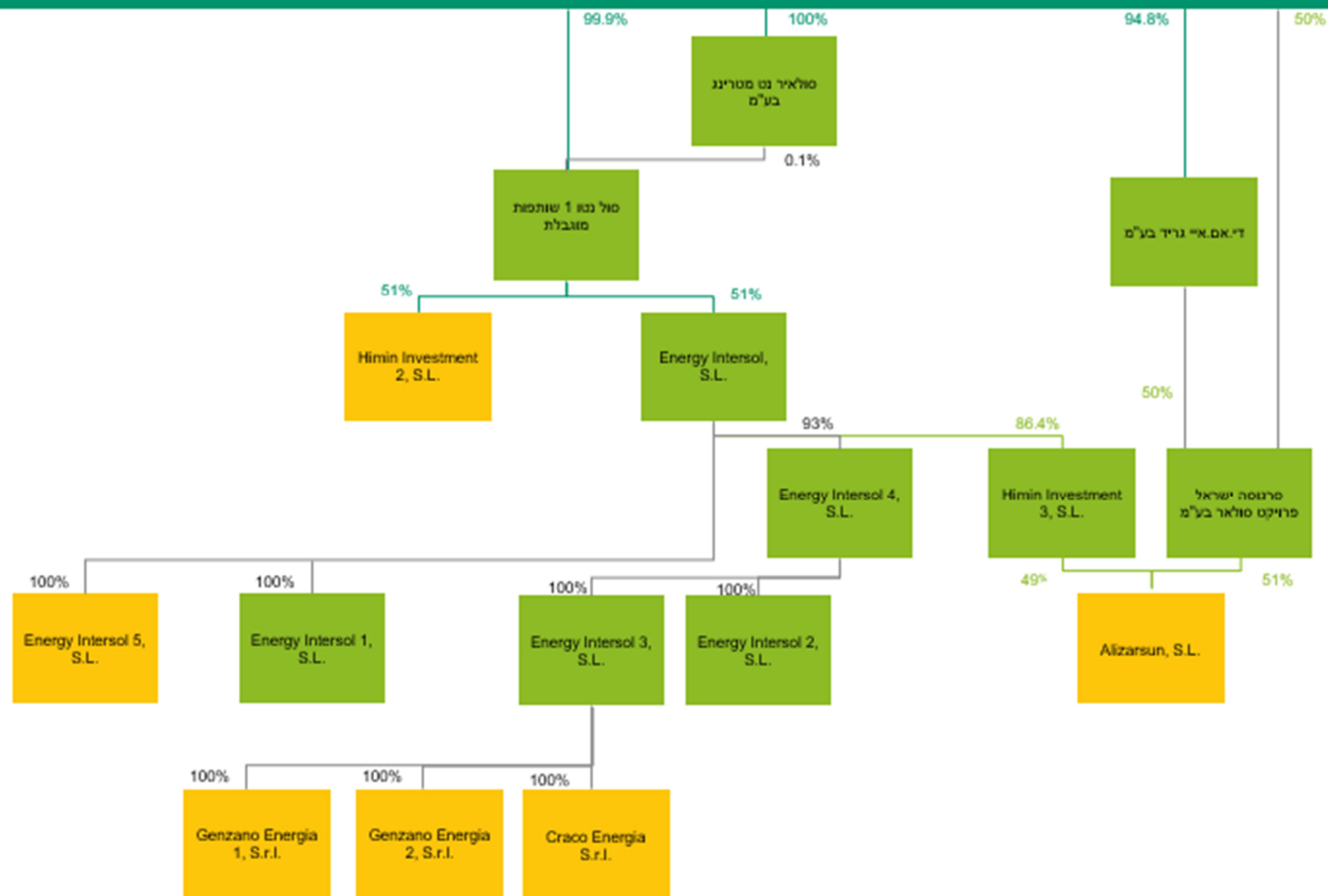
ב. כל אחד מבעלי השליטה התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו פרויקט חדש כהגדרתו בס"ק א' לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תפעל ו/או תרכוש ו/או תשקיע ו/או תיזום ו/או תפתח ו/או תארגן ו/או תתקשר בפרוייקט החדש (להלן: "ההצעה").

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 ההחלטה 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 בפרוייקט החדש ו/או לרכישת הפרוייקט 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.

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ



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 פרסום הדו"ח:

התמורה שהתקבלה (באלפי ש"ח)	כמות מניות רגילות ללא ע.ג.	כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	מועד ההשקעה	זהות המשקיעים	אופן ההשקעה
--	--	100	26 ביוני 2019	מר אלון שגב	הנפקת מניות במועד הקמת החברה
חלקה בפעילות המועברת	9,119,000	--	2 בפברואר 2021	הגב' פאולה וילין שגב	קבלת 9,119,000 מניות קיימות ממר אלון שגב, כנגד העברת הפעילות המועברת לחברה וזאת במסגרת הסכם הפיצול שתואר בסעיף 6.2.1 לעיל
חלקו בפעילות המועברת	881,000	--	2 בפברואר 2021	נאמן עבור מר עודד עין-דור	קבלת 881,000 מניות קיימות ממר אלון שגב, כנגד העברת הפעילות המועברת לחברה וזאת במסגרת הסכם הפיצול שתואר בסעיף 6.2.1 לעיל
118,800 (48 ש"ח למניה)	2,475,000	--	2 בפברואר 2021	ציבור (משקיעים מסווגים)	הנפקת מניות החברה לציבור במסגרת הנפקה לראשונה לציבור

ערכן הנקוב של מניות החברה בוטל ביום 17 בספטמבר 2020. בנוסף, ביום 2 בפברואר 2021 פוצל הון המניות של החברה, כך שכל מניה רגילה ללא ערך נקוב פוצלה ל-100,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב. לאחר הפיצול האמור וערב ביצוע ההנפקה לציבור, הונה המונפק והנפרע של החברה כלל 10,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב ואילו נכון למועד פרסום הדו"ח כולל ההון המונפק והנפרע של החברה 12,475,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

6.3.2. למעט העברת מניות החברה ממר אלון שגב לגב' פאולה וילין שגב ולנאמן עבור מר עודד עין דור, כמפורט בסעיף 3.1 לעיל ולמעט 275,000 מניות החברה שנמכרו על ידי פאולה ועודד ביום 2 בפברואר 2021 לציבור (משקיעים מסווגים) במסגרת הצעת המכר על פי התשקיף להשלמה וההודעה המשלימה, במחיר של 48 ש"ח למניה, לא בוצעו החל ממועד הנפקת החברה עסקאות כלשהן במניות החברה על ידי בעלי עניין בחברה.

6.3.3 תשקיף מדף

יצוין כי התשקיף להשלמה (כהגדרתו בסעיף 6.1 לעיל) הינו גם תשקיף מדף, הכולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דו"חות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.

6.3.4 עשיית שוק במניות החברה

בהתאם להסכם בו התקשרה החברה ביום 12 בינואר 2021 עם שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן: "עושה השוק"), ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה החל ממועד הנפקתן לציבור. תקופת הסכם עשיית השוק הינה לשנה אחת החל מיום המסחר הראשון במניות החברה בבורסה (להלן: "תקופת ההסכם הראשונית"). הסכם עשיית השוק יוארך מאליה 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 הסכם 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.

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 האחרונות. עם זאת יובהר כי לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה 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 2020.

6.4.2. ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה אין רווחים הניתנים לחלוקה.

6.4.3. הסכם המימון בו התקשרה החברה עם הבנק האוסטרי (כהגדרתו בסעיף 6.14.1 לדו"ח זה) כולל מגבלות על חלוקת דיבידנד בידי החברה. לפרטים בדבר המגבלות האמורות ראה סעיף 6.14.6.1 לדו"ח זה. בנוסף, הסכמי המימון בהם התקשרו חברות הקבוצה עם חברת ביטוח ישראלית (לפרטים ראה סעיף 6.14.6.2 לדו"ח זה) והבנק האוסטרי (לפרטים ראה סעיף 6.14.6.3 לדו"ח זה) וכן הסכם השותפות בין החברה להליוס (לפרטים ראה סעיף 6.16.2 לדו"ח זה), 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 הדו"ח אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

חלק שני - מידע אחר

6.5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות להלן נתונים כספיים (באלפי ש"ח), בחלוקה לתחומי פעילות, לשנים 2018-2020 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

שנת 2020				
דוחות כספיים	התאמות לדוחות הכספיים	התחום הפוטו-וולטאי בספרד	התחום הפוטו-וולטאי בישראל	
10,320	713	-	9,607	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	הכנסות בין תחומי פעילות
10,320	713	-	9,607	סה"כ הכנסות
6,288	6,288	-	-	עלויות קבועות
29,323	3,918	2,025	23,380	עלויות משתנות
-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
35,611	10,206	2,025	23,380	סה"כ עלויות
(25,291)	(9,493)	(2,025)	(13,773)	הפסד נקי לפני חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(871)	-	(871)	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
50,052	-	50,052	-	הכנסות אחרות
23,890	(9,493)	47,156	(13,773)	רווח נקי
2,444	(789)	-	3,233	תנועה ברווח כולל
26,334	(10,282)	47,156	(10,540)	רווח כולל
20,555	(10,282)	41,300	(10,463)	רווח כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה
5,779	-	5,856	(77)	רווח כולל אחר המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
462,376	3,761	185,722	272,893	סך נכסים
405,007	3,302	121,986	279,719	סך התחייבויות

** ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך שנת הפעילות - הטבלה כוללת תוצאות בפועל בלבד, החל ממועדי הפעלה השונים ועד מועד הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 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 ז.1. לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

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 הדו"ח, 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%.

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.

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, וכך 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, לוועדת הכלכלה של הכנסת.

¹¹ ראו: Bloomberg, Clean Energy Investment and Trends 2019 (January 16, 2020). החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בדו"ח.

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 בדו"ח.

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")¹³; קביעת תעריפים למתקנים פוטו-וולטאים (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 לרשת¹⁴.

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 בספרד¹⁵

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 2018/2001/EU 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 יצור החשמל המדינתי עד לשנת 2030.

6.6.1.4 מדיניות סביבתית באיטליה

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

¹³ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מספר 506 מיום 16.12.2016, החלטה מס' 1 (1109) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחויבים למתח גבוה ומתח נמוך.

¹⁴ 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

¹⁵ ראו: "Spain 2020. The Road ahead for solar. White paper" Solarplaza International BV, פורסם ב: <https://spain.solarmarketparity.com>.

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 המתקן נמשכה גם לתוך 2019. התחזקות שוק החשמל האיטלקי נובעת, בין היתר, מצעדים רגולטוריים שנוקט הרגולטור האיטלקי, אשר פישטו את תהליך אישור ורישוי מתקני חשמל חדשים¹⁶.

בחודש ינואר 2020 פרסמה ממשלת איטליה יעד ולפיו 30% מכלל החשמל שיווצר בשנת 2030 יהיה ממקורות אנרגיה מתחדשת¹⁷.

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 כוח¹⁸; פתיחת חסמים רגולטוריים¹⁹; הגדלת מכסות ייצור; וכיוצ"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 בישראל²⁰.

בנוסף, בחודש ינואר 2020 הודיעה רשות החשמל²¹ 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; הוראת שעה המאפשרת רישום מתקני ייצור שקיבלו בעבר תשובות 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.

¹⁶ 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>

¹⁷ ראו: https://www.ica-pvps.org/wp-content/uploads/2020/01/NSR_Italy_2018.pdf. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בדו"ח.

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

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. למועד הדו"ח, 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 תשובות מחלק חיובית מוגבלת או תשובות 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.

²¹ 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

- 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 הדו"ח, לחברה אין מערכות בהיקף כאמור)²². 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 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 לפרסומיו²³, 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 בהספקה²⁴. אישור תוכניות אלה צפויה להקל, לפשט וליצור 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.

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.

²² 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) 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.

²³ ראו: www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41. החברה לא פנתה לקבל אישור להכללת מידע זה בדו"ח.
²⁴ ראו טיוטת תמ"א 41 מחודש דצמבר 2019.

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 הפרוצדולי הכללי לצורך אישור הקמה של מערכות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת קבוע ב-1955 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 סיכונים, 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 שיידרשו 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 מסתיימים 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 הדו"ח, קיימות מספר אסדרות, המאפשרות להקים מערכות לייצור חשמל שלא מכוח הליכים תחרותיים, אשר תפורטנה בסעיף 6.7.2.1.3 לדו"ח.

כמו כן, מעת לעת, מפורסמים על-ידי גופים ממשלתיים שונים מכרזים ייעודיים לייצור חשמל, כאשר עד למועד הדו"ח 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 ידה²⁵.

²⁵ 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"ב.

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 לתאגידים בקבוצה, המוכרים את החשמל המיוצר על ידן לצרכנים כאמור.

כמו כן, בשנים האחרונות, צומצמו הסובסידיות הממשלתיות והטבות אחרות (כגון פחת מואץ) שניתנו ליוזמים 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 ליוזמים אשר יציעו לייצר חשמל בתעריפים הנמוכים ביותר. מגמות אלו גרמו לכך, שבעוד שבעשור האחרון תעריפי החשמל ששולמו ליוזמים 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 ההליכים התחרותיים שפורסמו על-ידי רשות החשמל בחודשים מרץ 2017 ועד מועד הדו"ח, 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 תנודות 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.

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 הרלוונטי²⁶.

²⁶ 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.

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 לדו"ח).

באשר לפעילות החברה בספרד, יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, קרינת השמש בדרום ספרד גבוהה בכ-25% מהקרינה הממוצעת באירופה²⁷.

6.6.9. שינויים בשערי חליפין

נכון למועד הדו"ח, לחברה עצמה חוב פיננסי מהותי שניטל מבנק אוסטרי במטבע זר²⁸. 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 שעי"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 בשעי"ח ש"ח-דולר ושינויים בשעי"ח ש"ח-אירו. למועד דו"ח זה, תעריפי החשמל שחברות הקבוצה זכאיות לקבל אינם צמודים לשינויים בשערי החליפין. עם זאת, ככל שחברות הקבוצה 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.

27 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 בדו"ח.

28 לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון עם הבנק האוסטרי, ראו סעיף 6.14.6 לדו"ח.

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

בכל הנוגע לפעילות החברה, התפשטות נגיף הקורונה השפיעה, בין היתר, על מועדי קבלת היתרים ורשימות למערכות החברה, ואולם בעקבות התפשטות הנגיף והמגבלות שהוטלו בעקבותיו, פרסמה רשות החשמל החלטות בדבר הארכת אסדרות ומועדים להשלמת הקמת מערכות שונות²⁹, כך שלדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה.

בנוסף, לאור העובדה שיותר ממחצית מהאוכלוסייה במדינת ישראל כבר התחסנה לפחות בחיסון אחד כנגד נגיף הקורונה וחלק ניכר ממנה כבר התחסן פעמיים ולאור הירידה בשיעורי התחלואה, אישרה הממשלה נכון למועד הדו"ח שורה של הקלות לכלל הציבור והמגזר העסקי. לאור האמור, נכון למועד פרסום הדו"ח וכל עוד לא יוטלו סגרים מחודשים ומגבלות אחרות על המגזר העסקי, החברה פועלת במתכונת של שגרה מלאה.

עם זאת, החרפת נתוני התחלואה שתגרור הטלת מגבלות מחודשות עלולה לגרום לעיכובים באספקת ציוד מיובא וחומרי גלם, קושי באיתור מקורות מימון, עליה בהוצאות המימון, ירידה בכמות העובדים, ירידה במחירי החשמל, עיכוב בפיתוח משק החשמל, קיטון בהיקפי הפעילות במשק (עקב הצעדים המניעתיים והמגבלות שנקטים מעת לעת, דוג' הטלת סגרים) שיגררו קיטון בצריכת חשמל וכיוצ"ב.

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 וכיוצ"ב), הפחתת עלויות הקמת המערכות (באמצעות העמדת קרן הלוואות בערבות מדינה), קידום פרויקטים חדשים וכיוצ"ב.

יצויין לענין זה כי בחודש אוגוסט 2020 פורסמה תוכנית משרד האנרגיה לקידום צמיחה במשק על רקע משבר הקורונה (להלן: "תוכנית משרד האנרגיה")³⁰. 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 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.

²⁹ ראו החלטות רשות החשמל מס' 57702 משיבה 577 מיום 5.4.2020 ומס' 57809 משיבה מס' 578 מיום 30.4.2020.
³⁰ ראו: הודעת משרד האנרגיה בדבר האצת פרויקטי תשתיות במשק האנרגיה והמים לעידוד צמיחה כלכלית מיום 22.4.2020.

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 הדו"ח, החברה פועלת (לבדה או ביחד עם שותפים), בייזום, תכנון, פיתוח, רכש, הקמה, ניהול והפעלה של פרויקטים לייצור חשמל בישראל, באמצעות מערכות מבוססות תאים פוטו-וולטאיים.

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 הדו"ח, 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 הדו"ח, הפעילות היזמית של הקבוצה בתחום הפעילות הפוטו-וולטאי בישראל כוללת שני מוקדי פעילות עיקריים:

א. תחום הגגות

במסגרת תחום זה, נכון למועד הדו"ח, 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) לדו"ח) וחלקן הינן בשלב הקמה ולקראת הקמה (לפרטים ראה טבלה בסעיף 6.7.2.1.4 (א) לדו"ח), המבוצעים במסגרת 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-67.5 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 לדו"ח).

(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-11.1 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 ידיה כמפורט בסעיף 6.7.2.1.3.1 לדו"ח ובכלל זה הוסבו על ידיה כ-39 מגה וואט לטובת פרויקט הגגות (והם נכללים בהספק הכולל של 67.5 מגה וואט

שהזכר 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 לדו"ח.

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) לדו"ח.

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, שריון 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 (החברה) 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 תחרותיות³¹, 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

³¹ 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 וכיוצא"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, רכיבת 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 רכיבת 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 ייצור והספקה³². 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 הדו"ח, ואופן קביעת התעריפים המשולמים על-פי כל אסדרה כאמור³³:

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 הליכים 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 מיוצר³⁴, 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:

מיקום המתקנים	אסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות במתקני גגות ומאגרים ("הליך תחרותי למתקני גגות ומאגרים" ³⁵)
גגות ומאגרים	גגות ומאגרים
טווח תעריפים למועד הדו"ח (אגורות/קוט"ש)	18.18-23.33, צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע
שיטת ההתחשבות	המציעים יכולים להחליט, עד למועד ההתקשרות עם החי"י, האם שיטת ההתחשבות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת אשר נמכר במלואו לחי"י ("התחשבות בשיטת תשלום ייצור") או בגין מכירה לחי"י רק של עודפי החשמל שהוזרמו לרשת ואשר לא שימשו לצריכה עצמית ("התחשבות בשיטת תשלום עבור הזרמה לרשת") ³⁷ .
סכום ערבות ההצעה	50 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע.
סכום ערבות ההקמה	150 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע.
תקופת התעריף	25 שנים ממועד ההפעלה המסחרית.

³² 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.

³³ 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.

³⁴ יצוין כי הליכים 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.

³⁵ "מאגר" משמעו - מאגר מים, בריכת דגים או מאגר מי קולחין שהוקמו כדין.

³⁶ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 10 (1248) - עקרונות הליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקני גגות.

³⁷ כאשר עבור הצריכה העצמית משלם הצרכן לחברה תשלום בהתאם להסכמות שהושגו בין הצדדים. יצוין כי בגין החשמל שנצרך בשימוש עצמי, נדרש המציע לשלם לחי"י עלויות מערכתיות בגין שירותי המסופקים על ידו בתוקף תפקידו כמנהל המערכת.

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

פירוט בדבר הליכים תחרותיים שפורסמו עד למועד הדו"ח

להלן פרטים אודות הליכים תחרותיים בהם נוטלות חלק חברות הקבוצה נכון למועד הדו"ח, וחלקן של חברות הקבוצה בהספק הזוכה:

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 קוטי"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
	החלטת 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 הדו"ח, מתוך מכסת הזכיה האמורה, הומחו כ-29.6 מגה-וואט (AC) לסולפרויקט 11 בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה; כ-2.5 מגה וואט (AC) הומחה להלווית ויתרת הזכויות (כ-7.9 מגה וואט) נותרו בסול נטו גגות. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.16.2 להלן.

⁽²⁾ לפרטים אודות החלטת 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 מבוזר באנרגיה מתחדשת בשיטת מונה נטו (להלן: "אסדרת מונה נטו")³⁸

מונה נטו הינו אסדרה צרכנית שהיתה בתוקף מדצמבר 2012 (החלטה מס' 10) ועד סוף שנת 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 לתקופה של 25 שנים מיום חיבור המערכת לרשת החשמל.

במערכות שהוקמו מכוח אסדרה זו, הלקוח אשר בשטחו הוקמה המערכת והמערכת רשומה על שמו

³⁸ ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 389 מיום 25.12.2012, החלטה מס' 10 - הסדר לייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת - בשיטת "מונה נטו", כפי שתוקנה מעת לעת.

(להלן בסעיף זה: "הצרכן") משלם לתאגיד הפרויקט את התשלום בגין החשמל שמיוצר במערכת בהתאם לתעריף תע"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 (במיוחד), 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 שלישי³⁹.

לאור העובדה שהחברה היא שממנת 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 הדו"ח, הסדר מונה נטו הסתיים באופן שלא ניתן לרשום מתקני ייצור נוספים לרשת החשמל במסגרתו. נכון למועד הדו"ח, לחברה 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 מחדל⁴⁰ (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 בתעריפי תע"ז (תעריף עומס וזמן) ובהתאם להסכמה המסחרית בין הצדדים, כאשר עודפי הייצור נמכרים על ידי החברה לחח"י. למועד הדו"ח, 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 היתה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הגבלת מכסה. תחולת ההסדרה הינה למשך 23 שנים ממועד חיבור המערכת לרשת החשמל. למיטב ידיעת החברה, צפויה רשות החשמל לפרסם אסדרת המשך בנוסח דומה, אשר עתידה להתפרסם במהלך שנת 2021.

למועד הדו"ח, לחברה מערכות במסגרת אסדרה זו בהספק כולל של כ-1 מגה-וואט המצויות בשלבי הקמה ופיתוח.

אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק של עד 100 קילו-וואט⁴¹ ("אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגנות")

³⁹ 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.

⁴⁰ ראו החלטת רשות החשמל משיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 9 (1247) - ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במקום צרכנות - ברירת מחדל.

⁴¹ 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.

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל אסדרה צרכנית, אשר תוקנה מעת לעת⁴², 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-וואט⁴³, 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 בשיטת 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 בשיטת 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 הדו"ח, לחברה מערכות בהפעלה מסחרית ובשלבי הקמה או לקראת הקמה הפועלות מכוח אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגגות, בהספק כולל של כ-14 מגה-וואט.

נכון למועד הדו"ח, 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 החלטה המאפשרת, החל מה-1 במרץ 2021, הרחבת ההספק של המערכות מכוח אסדרה זו עד ל-630 קילו וואט, כאשר ההספק העודף מעל 100 קילו וואט יזכה לתעריף הגבוה ב-4% 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 30 ביוני 2021 או ליום 30 באוקטובר 2021 (מועד מחייב מרבי, בכפוף לחילוט ערבויות כאמור בהוראות האסדרה)⁴⁴.

למועד הדו"ח, לחברה מערכות במסגרת אסדרה זו בהספק כולל של כ-9 מגה-וואט המצויות בשלבי הקמה ופיתוח. לפרטים נוספים בדבר המערכות בהפעלה מסחרית, בהקמה ולקראת הקמה ובפיתוח מתקדם שהוקמו או מוקמות מכוח כלל האסדרות שתוארו לעיל ראו סעיף 6.7.2.1.4 להלן.

⁴² בהחלטות הרשות מהימים 22.3.2018, 18.7.2018, 28.10.2018, 23.12.2019 ו-29.3.2020.

⁴³ 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 מיישיבה מס' 572 מיום 23.12.2019.

⁴⁴ יצוין כי רשות החשמל פרסמה לאחרונה שימוע בדבר הארכה נוספת למועדים אלו.

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 שבבעלות חברות הקבוצה, 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		
לי"ר	0.233	0.45	(1) 0.36-0.49	טווח תעריפים	
				(ש"ח/קוט"ש, לשנת 2020)	
26	-	-	26	31.12.18	מספר מערכות
48	-	12	36	31.12.19	
81	2	32	47	31.12.20	
90	8	34	48	למועד פרסום הדו"ח ⁽⁵⁾	
1,779	-	-	1,779	31.12.18	סך הספק מותקן (100%) (KWp)
5,223	-	927	4,296	31.12.19	
8,988	800	3,032	5,156	31.12.20	
15,636	6,872	3,601	5,232	למועד פרסום הדו"ח ⁽⁵⁾	
13,933	-	-	13,933	31.12.18	סך עלויות הקמה (אלפי ש"ח)
29,025	-	2,950	⁽⁶⁾ 26,075	31.12.19	
43,698	2,426	9,758	31,514	31.12.20	
64,309	20,857	11,482	31,970	למועד פרסום הדו"ח ⁽⁵⁾	
10,862	-	-	10,862	31.12.18	סך יתרת חוב בכיר (אלפי ש"ח)
26,333	-	1,893	24,440	31.12.19	
37,229	2,060	10,650	24,519	31.12.20	
50,907	14,772	11,477	24,658	למועד פרסום הדו"ח ⁽⁵⁾	
-	23	23	23	31.12.20	יתרת תקופת החוב הבכיר, בשנים (ממוצע משוקלל)
-	23	23	23	למועד פרסום הדו"ח ⁽⁵⁾	
1,275	-	-	1,275	2018	סך הכנסות (אלפי ש"ח)
1,970	-	139	1,831	2019	

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

4,548	-	1,509	3,039	31.12.20	סה"כ EBITDA פרויקטאלי ⁽³⁾ (אלפי ש"ח)
9,450	2,726	2,755	3,969	הכנסות חזויות למועד פרסום הדו"ח ⁽²⁾ ⁽⁵⁾	
767	-	-	767	2018	
1,685	-	109	1,576	2019	
2,751	-	651	2,100	31.12.20	
5,546	1,695	1,293	2,558	למועד פרסום הדו"ח ⁽²⁾ ⁽⁵⁾	סך FFO פרויקטאלי ⁽³⁾ (אלפי ש"ח)
532	-	-	532	2018	
(44)	-	68	(112)	2019	
1,666	-	423	1,243	31.12.20	
2,924	1,001	408	1,515	למועד פרסום הדו"ח ⁽²⁾ ⁽⁵⁾	
532	-	-	532	2018	סך תזרים פנוי לאחר שירות חוב בכיר (אלפי ש"ח)
(44)	-	68	(112)	2019	
1,666	-	423	1,243	31.12.20	
1,143	359	341	443	למועד פרסום הדו"ח ⁽²⁾ ⁽⁵⁾	
-	-	-	100%	31.12.18	
-	-	100%	95%	31.12.19	שיעור החזקות החברה ⁽⁴⁾ , בשרשור (ממוצע משוקלל)
-	100%	100%	96%	31.12.20	
-	91%	100%	96%	למועד פרסום הדו"ח ⁽²⁾ ⁽⁵⁾	
-	-	-	100%	31.12.18	

(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) שורות "למועד פרסום הדו"ח" משקפות את הערכות החברה בדבר תוצאותיהן של כלל המערכות המופעלות נכון למועד פרסום הדו"ח על ידי החברה (הן כאלה שהופעלו לפני יום 31 בדצמבר 2020 והן כאלה שהופעלו לאחר המועד האמור), בהנחה שהיו פועלות במשך שנת פעילות מלאה.

הנתונים ל"מועד פרסום הדו"ח" מבוססים על הערכות החברה, בין היתר בדבר היקף ההכנסות שתקבלנה 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 בהתחייבויותיהם כלפי החברה, בתנאי מזג האוויר, תנאים מקרו כלכליים, אי היווצרות עלויות תחזוקה ותפעול שלא היו צפויות וכיוצ"ב. כן יצוין כי היות ובאסדרות הליך תחרותי ומערכות תעריפיות, מלבד תעריף מובטח עבור הזרמה לרשת, ניתן למכור חשמל גם לצרכן במקום הצרכנות בו מוקמת המערכת, על-פי הסדר חוזי (לרבות במחיר הגבוה מהתעריף המוזכר בטבלה), אזי יודגש כי הערכת החברה ביחס להכנסות מכלל האסדרות האמורות כוללת, בין היתר, את הערכות החברה ביחס להיקף הצריכה על ידי הצרכנים בזמן אמת מהמערכות, תעריפי החשמל הידועים למועד פרסום הדו"ח (בניכוי הנחה ככל שהדבר רלוונטי) ועלויות מערכתיות הנובעות מהסדר זה.

(3) הלך חישובי המדדים, בהתאם לאמור לעיל (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

2018	2019	2020	
(237)	65	748	רווח גולמי
1,004	1,620	2,003	פחת מערכות
767	1,685	2,751	EBITDA
235	1,729	1,085	הוצאות מימון חוב בכיר
0	0	0	תשלומי מיסים
532	(44)	1,666	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.

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

(5) יובהר כי הנתונים למועד פרסום הדו"ח כוללים את נתוני המערכות שחוברו ליום 31 בדצמבר 2020 ביחד עם נתוני מערכות שחוברו לאחר יום 31 בדצמבר 2020.

(6) סך עלויות ההקמה של מתקני מונה נטו לתאריך 31 בדצמבר 2019 אשר הוצגו בתשקיף להשלמה כללו הן את העלויות שהושקעו במערכות המחבורות לאותו מועד, וכן מערכות בהקמה (אשר נכון להיום כולן מחוברות). בשל כך, עודכן רכיב זה בדו"ח זה על מנת להציג את סך העלויות שהושקעו רק במערכות המחבורות עד ליום 31 לדצמבר 2019. יתרת העלות מוצגת בסך עלויות ההקמה של מתקני מונה נטו לתאריך 31 לדצמבר 2020, יחד עם עלויות ההקמה של מתקנים אשר הקמתן החלה בשנת 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 0.16 ש"ח לבין 0.49 ש"ח ⁴⁷⁽⁵⁾	0.45 ש"ח	0.2261 ש"ח	0.2333 ש"ח	תעריפים מובטחים (ש"ח/קוט"ש, לשנת 2020)
--	25 שנים	25 שנים	25 שנים	25 שנים	תקופת התעריף המובטח (החל ממועד ההפעלה המסחרית)
63.9	1.2	12	7.5	43.2	סך הספק מותקן חזוי (MWp)
--	2021	2021	2021	2021	מועדי הפעלה מסחרית חזויים
221,200	6,900	44,900	25,200	144,200	סך עלויות הקמה חזויות (אלפי ש"ח)
94,237	267	10,634	2,012	81,324	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)
--	85%	85%	85%	85%	שיעור מינוף חזוי (חוב בכיר)
29,790	700	9,040	2,900	17,150	סך הכנסות ⁽¹⁾ חזויות לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)
17,060	400	4,730	1,700	10,230	סך EBITDA פרויקטאלי ⁽³⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)
12,625	275	3,450	1,250	7,650	סך FFO פרויקטאלי ⁽⁴⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)

(1) היות ובאסדרות הליך תחרותי ומערכות תעריפיות, מלבד תעריף מובטח עבור הזרמה לרשת, ניתן למכור חשמל גם לצרכן במקום הצרכנות בו מוקמת המערכת, על-פי הסדר חזוי (לרבות במחיר הגבוה מהתעריף המוזכר בטבלה), אזי יודגש כי הערכת החברה ביחס להכנסות מכלל האסדרות האמורות כוללת, בין היתר, את הערכות החברה ביחס להיקף הצריכה על ידי הצרכנים בזמן אמת מהמערכות, תעריפי החשמל הידועים למועד פרסום הדו"ח (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 ההכנסות 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.

⁴⁷ יצוין לענין זה כי בשל טעות אנוש, בסעיף 6.7.2.1.4 לתשקיף להשלמה, נכתב כי הטווח האמור הינו בין 0.14 ש"ח ל-0.49 ש"ח.

(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 הדו"ח 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

סוגי מערכות ואסדרות	פרויקטים נוספים להליכי גגות ומאגרים (בפיתוח מתקדם)	פרויקטים קרקעיים נוספים (בייזום)	סה"כ
סך הספק מותקן חזוי (MWp)	9.7	143	152.7
שיעור החזקות החברה, בשרשור	100%	100%	100%

לפרויקטי 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 בפרויקטים בפיתוח מתקדם בעיקר בדבר זכיה בהליך תחרותי של רשות החשמל, למועד הדו"ח אין כל וודאות בדבר הוצאות לפועל של הפרויקטים המפורטים לעיל. כן יצוין 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 דו"ח זה. התוצאות בפועל עלולות להתממש 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 הדו"ח, 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 מתקשרת החברה 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 האחריות 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 האחריות, 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 אחריות 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 החברה 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 נכון למועד הדו"ח, הכנסות החברה מהסכמי ה-EPC והסכמי ה-O&M הינן בסכומים לא מהותיים.

6.7.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיות

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"⁴⁸, אשר יגבו את הרשת בלילות ובתקופות בהן חלה ירידה בקרינת השמש.

פיתוח טכנולוגיות משלימות כאמור ולחלופין פריצות דרך שתושגנה (ככל שתושגנה) בתחום,

⁴⁸ 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.

אשר תסייענה באגירת חשמל שיוצר על ידי המתקנים הסולארים אך לא נוצל⁴⁹, לצורך ניצולו 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 טכנולוגית 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.

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.

⁴⁹ 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 ביונויות וגדולות, הינו נמוך.

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. יכולות 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 והשמשותם 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 הח"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 וכיוצ"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 המיידני 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 הדו"ח, 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 ו/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 2018-2020⁽¹⁾, פרופורמה (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

% מהכנסות החברה	2018	% מהכנסות החברה	2019	% מהכנסות החברה	2020	
0%	--	4%	139	16%	1,509	ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר תעריפי
66%	1,275	58%	1,831	33%	3,039	ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו ⁽²⁾ ⁽³⁾
34%	669	38%	1,185	51%	4,655	מתן שירותים
100%	1,944	100%	3,155	100%	9,203	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

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

(3) נתוני "ייצור חשמל ממערכות הפועלות מכוח הסדר מונה נטו" לשנת 2019 ולשנת 2020 כוללים הכנסות של החברה מייצור חשמל בפרויקט לוד, אשר לשנת 2019 ולשנת 2020, הסתכמו לסך של 145 אלפי ש"ח ו-794 אלפי ש"ח, בהתאמה. על אף האמור, במסגרת דוחותיה הכספיים פרופורמה של החברה לתקופות האמורות, החברה לא מכירה מהכנסה מייצור חשמל מפרויקט לוד, אלא כהכנסות מתחזוקה והקמה כחלק מתחולת 12 IFRIC, וזאת כאמור בביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020.

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

כאמור לעיל, למועד הדו"ח, חברות הקבוצה מחזיקות בכ-90 מערכות פוטו-וולטאיות בהפעלה מסחרית. בשים לב למספר המערכות ופיזורן, אף אחת מהמערכות בהפעלה מסחרית אינה עולה לכדי "פרויקט מהותי"⁵⁰.

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 הדו"ח (באלפי ש"ח)	צפי הכנסה שנתית (באלפי ש"ח)	תעריף צפוי בפרויקט
פניציה	7.5	100%	לקראת הקמה	מוכן לבניה	נובמבר 2020	21,000	2,012	2,882	0.2261
שקיעת אנרגיה	עד 120	100%	ייזום	בפיתוח	-	350,000	500	28,500	0.14

(1) פניציה

החברה החלה בייזום פרויקט פניציה בשנת 2015. בשנת 2018 חתמה החברה הסכם שכירות עם "פניציה תעשיות זכוכית 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 לדו"ח, 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:

- 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);
- ההסכם יעמוד בתוקף עד לתום 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה במושכר;
- 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);
- תמורת השכירות שתשולם למשכירה מחד, ותמורת החשמל שייצור 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.
- 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 לתקן 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

⁵⁰ פרויקט מהותי הינו פרויקט אשר עונה על אחד המבחנים הבאים: (1) הסכום בו הוא מוצג בדוחות תאגיד הפרויקט, כשהוא מוכפל בשיעור החזקה של החברה באותו תאגיד (בשרשור), מהווה 5% או יותר מסך כל נכסי החברה, בנטרול שערוכים; או (2) הכנסות תאגיד הפרויקט בדוחותיו הכספיים, כשהן מוכפלות בשיעור החזקה של החברה באותו תאגיד (בשרשור), מהוות 5% מסך כל הכנסות החברה, לפי חלקה.

כפופה להענקת זכות סירוב ראשונה למשכירה.

1. כן מסדיר ההסכם סוגיות רבות נוספות המקובלות בהסכמים מעין אלו, ובכלל זה לוחות זמנים בהם התחייבה השוכרת לעמוד לצורך קידום פיתוח והקמת המתקן; אירועים שבהתקיימותם תהא לצדדים להסכם זכות לבטלו, ובכלל אלה אם לא התקבל אישור מוכנות לסנכרון עד ליום 31 באוגוסט 2021 (בחרגינים 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.

(2) שקיעת אנרגיה

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 לסולפרויקט 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 ליזם 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 ליזם 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 ליזם הזכות לבטל את הסכם ההסבה מבלי שבמקרה זה יושבו לחברת הבת סכומים כלשהם ששולמו על ידה עד לאותו מועד למושב ו/או ליזם.

ד. יצוין כי החברה ערבה להתחייבויות חברת הבת על פי הסכם ההסבה.

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, שהתממשותן 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 לבניית 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 הדו"ח, 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"י⁵¹. ההתקשרות הינה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חיבור כל אחד מתקני הייצור לחברת החשמל.

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 ויותקנו 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 מיידיות, החזר הון עצמי שהעמידה החברה עבור הפרויקט וחוב בקשר עם התחייבויות כלפי צדדים שלישיים, בתוספת עלויות סילוק המערכת מהגג.

הכנסות החברה (פרופורמה) מעיריית רמלה בשנים 2019, 2020 ו-2018 הסתכמו לסך של כ-1,302 אלפי ש"ח, כ-1,298 אלפי ש"ח וכ-1,256 אלפי ש"ח, בהתאמה והיוו כ-12.6%, 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

⁵¹ 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%).

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 מסוימת 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 ימים⁵² 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 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 ערביות 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 הדו"ח 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, ע.י. נופר אנרג'י בע"מ, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, מנורה מבטחים אנרגיה בע"מ, משק אנרגיה אגש"ח, סולגרין בע"מ וקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ.

⁵² עד חלוף תקופת 60 הימים, תהיה רשאית חח"י להשהות את רכישת החשמל ו/או מתן שירותים נלווים.

בשים לב לכמות החשמל המיוצרת בישראל במתקנים פוטו-וולטאיים בכלל, ובכמות החשמל המיוצרת על-ידי חברות הקבוצה, להערכת החברה נכון למועד הדו"ח, 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 השלייליים שעלולים לפגוע במעמדה התחרותי של החברה, להערכת החברה, העובדה שפעילות הייזום בתחום כפופה לרגולציה משמעותית (קבלת אישורים ממוסדות תכנון, קיומן של אסדרות ומכסות וכיוצא"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-72.1 מגה-וואט (כאשר חלק החברה בהם כ-65.6 מגה). על רקע זה, מעריכה החברה כי הכנסות המערכות בהפעלה מסחרית מאמצע 2021 והלאה צפויות לגדול באופן מהותי ביחס להכנסותיה מהן (פרופורמה) בשנים 2018-2020.

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 6.2.3 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 והידרולוגיים, 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 ממקדמה, לרוב בשיעור של עד 10% מהתמורה, והיתרה משולמת בהתאם להסכמות בין הצדדים, לרוב בתוך תקופה של 60 ימים ממועד משיכת הציוד. 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 הנוזק, 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 הש"ח לעומת מטבע התשלום בעסקאות המבוצעות במט"ח, החברה מבצעת, מעת לעת, עסקאות הגנה. למועד הדו"ח, לחברה עסקאות Forward בסך של כ-3.1 מיליוני אירו אשר שוויין ההוגן מוערך בכ-68 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.

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 בשנים 2020 ו-2019, היווה מעל 5% מכלל הזמנות הרכש של חברות הקבוצה בתקופות הנ"ל:

צורת ההתקשרות	היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2019	היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2020	סוג הרכש	שם הספק
ראה סעיף זה לעיל לענין אופן התקשרות	14%	7.2%	פאנלים	ספק א'
לרכישת פאנלים ואופן התקשרות עם קבלני משנה	9%	6.6%	פאנלים	ספק ב'
	5%	6%	קבלן משנה	ספק ג'
	3%	9%	קבלן משנה	ספק ד'
	0%	7.5%	קבלן משנה	ספק ה'

6.8 תחום הפעילות של ייצור חשמל באנרגיה פוטו-וולטאית בספרד ואיטליה

6.8.1 פעילות החברה בתחום הפעילות

למועד הדו"ח, עוסקת החברה ב:

א. ייזום 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.

בנוסף, לאחר מועד הדו"ח מימשה החברה אופציות לרכישת זכויות בשלושה פרויקטים בספרד בהיקף כולל של כ-125 מגה-וואט, הנמצאים בשלבי פיתוח שונים.

ב. פיתוח שלושה פרויקטי אנרגיה פוטו-וולטאית באיטליה, המצויים בגזנו וקרקו שבאיטליה, בהספק כולל של כ-59 מגה וואט, ואשר נמצאים בשלב פיתוח מתקדם.

ג. בנוסף, החברה מצויה בהליכי בחינה של פרויקטים בהיקף של כ-133 מגה-וואט ו-18 מגה-וואט בטולדו ובוילנה, בהתאמה, בספרד וכן נמצאת החברה במגעים מתקדמים להשלמת העסקה ביחס לפרויקט קלספארה בהיקף של כ-30 מגה וואט. כמו כן, החברה בהליכי בחינה של כ-26 פרויקטים נוספים באיטליה, בהיקף כולל של כ-900 מגה-וואט, כמפורט בסעיף 6.2.2 להלן.

ד. הפעילות בספרד ובאיטליה 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 ואיטליה בתחום הפוטו-וולטאי.

6.8.1.1 תיאור כללי של הפרויקטים

6.8.1.1.1 פרויקטים בספרד

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 הדו"ח, 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 הדו"ח, 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")⁵³ ואילו 49% מהונה מוחזקים על ידי חימין סולאר (כהגדרתה בסעיף 6.8.1 לעיל), בהסכם לשכירת מקרקעי הפרויקט, שפרטיו יובאו להלן.

⁵³ סול נטו 1 שותפות מוגבלת הינה שותפות מוגבלת, אשר השותף המוגבל בה הינה החברה, והשותף הכללי בה הינה סולאר נט מטרין בע"מ, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "סול נטו 1"). סול נטו 1 רכשה את ההחזקות בחימין השקעות 2 מסולאר ישראל על פי הסכם מיום 25 ביוני 2018. כך יובהר כי עם סולאר ישראל הייתה 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 התשקיף, רכשה סול נטו 1 מסולאר ישראל את זכויותיה בפרויקט אלצ'ה, כך שסול נטו 1 נותרה מחזיקה ב-51% ממניות חימין השקעות 2 (ובעקיפין, ב-51% מהזכויות בפרויקט אלצ'ה). לפרטים נוספים בעניין זה ראה סעיף 6.8.1.1 זה להלן.

נכון למועד הדו"ח, מרבית האישורים הנדרשים לצורך תחילת העבודות ההקמה של פרויקט אלצ'יה 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 הדו"ח; בהימצאות מקום פנוי ברשת החשמל המקומית ובעמידה ביתר הדרישות הרגולטוריות הנדרשות לצורך החיבור לרשת; בכך שבניית 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, נכון למועד הדו"ח מחזיקה החברה (באמצעות סול נטו 1) ב-51% ממניותיה של חימין השקעות 2, היוזמת את פרויקט אלצ'יה (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 הדו"ח 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 אלצ'יה לרשת החשמל.

בהתאם להסכם שנחתם ביום 14 בפברואר 2018 בין חימין סולאר לסולאר ישראל (ואשר הזכויות בו הוסבו 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 החברה 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 Energy Intersol SL (ש-51% מהונה מוחזק על ידי סול נטו 1 שבבעלות החברה, ו-49% מהונה מוחזק על ידי חימין סולאר), (להלן: "אנרג'י אינטרסול"), צפויה לשמש כקבלן ה-EPC של הפרויקט.

יצוין כי הדירקטור היחיד שמונה נכון למועד הדו"ח 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, מיד עם השלמת בחינה חשבונאית ביחס לאופן הטיפול המיטבי, 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, עדיין 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 הסכם הפיצול, 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 שסולאיר ישראל החזיקה בזכות לקבל 5.1% ממניות חימין השקעות 2. עם זאת, בעקבות סיכום אליו הגיעו סול נטו 1 וסולאיר ישראל, ביום 14 במרץ 2021 שילמה סול נטו 1 לסולאיר ישראל סך של כ- 4.05 מיליון ש"ח ובתמורה לכך וויתרה 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. יצוין כי בהתאם לתנאי ההתקשרות המקוריים עמד הסכום האמור על 4.08 מיליון ש"ח (כפי שתואר בתשקיף להשלמה) ואולם בעקבות הוצאות מימון נוספות שנגרמו לחימין השקעות 2 במהלך המחצית השנייה של שנת 2020, אשר הביאו לגידול בגרעון בהונה העצמי של חימין השקעות 2, הופחת סכום הרכישה (בהתאם לנוסחת קביעת מחיר הרכישה שכבר סוכמה בין הצדדים ערב התשקיף להשלמה) ב- 35 אלף ש"ח והדבר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 במרץ 2021.

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 אלצ'יה, למועד הדו"ח, 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 הדו"ח, התקשרה חברת אליזרסאן (כהגדרתה להלן) בהסכם לשכירת מקרקעי פרויקט אליזרסאן 1.

נכון למועד הדו"ח, האישורים הנדרשים לצורך תחילת עבודות ההקמה של פרויקט אליזרסאן 1 התקבלו בידי החברה, ובכלל זאת סקר סביבתי, היתר בנייה, אישור אדמיניסטרטיבי ממשרד האנרגיה המקומי (autorización administrativa previ), רישיון בנייה ממשרד האנרגיה המקומי (autorización administrativa de construcción), אישורי מעבר בשטחים ציבוריים ואישור חיבור לרשת⁵⁴, 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 הדו"ח, 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 הדו"ח נחתמו הסכמי EPC ו-O&M מכוחם אנרג'י אינטרסול (כהגדרתה לעיל) משמשת כקבלן ההקמה וקבלן התפעול ותחזוקה של הפרויקט, כאשר החברה ערבה כלפי הבנק האוסטרי להתחייבויותיה של אנרג'י אינטרסול מכוח ההסכמים האמורים. בנוסף יצוין כי מכוח הסכם שנחתם ביום 10 בינואר 2021 בין סולאיר ישראל לאנרג'י אינטרסול (שזכויות וחובות סולאיר ישראל מכוחו הומחו לחברה במסגרת הסכם הפיצול), תעמיד החברה לאנרג'י אינטרסול קו אשראי בסכום של 10 מיליון אירו, לצורך מימון עלויות הקמת הפרויקט. מועד הפרעון של כל הלואה שתיטול אנרג'י אינטרסול תחת קו האשראי יהא 24 חודשים ממועד

⁵⁴ 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 הדו"ח סך של כ-300 אלף אירו.

משיכת ההלוואה, ואולם מועד זה יוארך באופן אוטומטי לתקופות בנות 6 חודשים, ובלבד שהצדדים לא ביטלו במשותף את ההסכם. במועד הפרעון האחרון של כל משיכה, תשלם אנרג'י אינטרסול את קרן המשיכה בתוספת ריבית שנתית של 8%.

החברה צופה כי מועד ההפעלה 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 האיזורית 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.

ההחזקות בפרויקט אליזרסאן 1

זכויות החברה בפרויקט אליזרסאן 1 מוחזקות באמצעות Alizarsun, S.L.U. (להלן: "אליזרסאן"), חברה זרה המאוגדת תחת הדין הספרדי, בה מחזיקה החברה, בשרשר, בכ- 71.3% מהזכויות. נכון למועד הדו"ח, 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 לדו"ח.

לפרטים אודות מערך ההתקשרויות במסגרתו נרכשו ההחזקות בפרויקט אליזרסאן 1, ההלוואות שהועמדו לחברות הקבוצה בקשר עם רכישות ההחזקות כאמור והתחייבויות נוספות של החברה בקשר עם הפרויקטים באליזרסאן ראה סעיף 6.16.3 לדו"ח.

יצוין כי הדירקטור היחיד שמונה נכון למועד הדו"ח 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 הדו"ח 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. כללי- ביום 17 בספטמבר 2020 (להלן: "מועד ההתקשרות") התקשרו חברת אליזרסאן (להלן גם: "המוכרת") עם צד ג' העוסק בסחר בחשמל⁵⁵ (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 הרגולטוריים הרלבנטיים בקשר עם מכירת השמל שיווצר (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 החשמל על פי ההסכם, הענקת שירותי הייצוג והענקת הערבויות (כהגדרתן להלן) תחל במועד בו יחובר המתקן לרשת החשמל ותחילת ייצור החשמל באמצעותו (להלן: "מועד החיבור"). לעניין זה, לרוכשת תהיה 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 במתקן⁵⁶; (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 הממוצע⁵⁷ לבין המחיר

⁵⁵ 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>.

⁵⁶ הענקת שעבוד על זכויות המוכרת במתקן לצורך קבלת אשראי בהתאם להסכם לא יחשב למכירה או דיספוזיציה לעניין זה.
⁵⁷ מחושב על ידי חיבור מכלול אספקת החשמל במחיר השוק בכל שעה רלוונטית, וחלוקת התוצאה באספקת החשמל.

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 המינימאלי"), 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 המינימאלי לבין חלק המחיר הקבוע.

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 גיגה-וואט שעה (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 תהווינה 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, לאנרג'י אינטרסול 5 (שכאמור לעיל כ-43% מהונה אמורים להיות מוחזקים, בשרשרת, 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.

להלן נתונים ביחס לפרויקטים שבהקמה ולקראת הקמה של החברה בספרד למועד הדו"ח⁽¹⁾:

שם הפרויקט	אלצ'ה	אליזרסאן 1
הספק (במגה וואט)	50	50
שיעור החזקה (בשרשרת)	51%	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 31.12.2020 (באלפי אירו)	2,343	11,725
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	7,000-כ
סך הכנסות חזויות לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת (2) (באלפי ש"ח)	15,600	13,700
סך EBITDA פרויקטאלי חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת (3) (באלפי ש"ח)	12,100	10,200
סך FFO פרויקטאלי חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת (4) (באלפי ש"ח)	9,800	7,800

(1) הנתונים הינם ביחס למערכות בבעלות תאגידי הפרויקט, ללא התחשבות בשיעור ההחזקה בהם.

(2) 'שנת ההפעלה הראשונה המייצגת' משמע, התקופה הראשונה שבמהלכה תפעל המערכת ותייצר הכנסות בפועל במשך 12 חודשים רצופים. לרוב ההכנסות 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.

ההערכות 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 דו"ח זה, ובחלקו על תנאי התקשרויות קיימות. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, 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.

6.8.1.1.2 פרויקטים באיטליה

ביום 12 באוגוסט 2020 חתמה HIMIN SOLAR ENERGY COMPANY SL, שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות מלאה של חימין סולאר, שותפתה של החברה בספרד ואיטליה (להלן: "חימין אנרגיה"), על הסכמי מסגרת לפיתוח פרויקטים למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיה המתחדשת באיטליה (להלן: "היזם"), אשר הוסבו לקבוצה. הסכמי המסגרת האמורים ימומשו

בפועל על ידי חברה (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקטים"), אשר אנרגי אינטרסול (שכאמור 51% מהונה מוחזק על ידי החברה ו-49% מהונה מוחזק על ידי חימין סולאר) תחזיק, בשרשור, בכ-93% מהונה ואילו אינדיגו תחזיק 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 הדו"ח, חברת הפרויקטים, שהינה Energy Intersol 3 s.l. שהינה בשליטת החברה⁵⁸, השלימה את רכישת הזכויות ב-3 פרויקטים שהוצגו לה על ידי היזם, באמצעות חברה בבעלותה, המצויים בגנונו 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"י דמי הייזום הכוללים, כהגדרת המונח לעיל וחלקם בגין מקדמות לבעלי הקרקעות). התמורה האמורה שולמה מכספי הלוואת בעלים שהחברה העמידה 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.

נכון למועד הדו"ח, 3 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

⁵⁸ החברה האמורה הינה חברה שהתאגדה בספרד, הנמצאת בבעלותה המלאה של Energy Intersol 4, s.l. (להלן: "אנרגי אינטרסול 4"), אשר 93% מהונה מוחזק על ידי אנרגי אינטרסול, ש-51% מהונה מוחזק בשרשור על ידי החברה. כמפורט לעיל, ביתרת הזכויות באנרגי אינטרסול מחזיקה חימין סולאר. כן יצוין כי אינדיגו מחזיקה ב-7% ממניות אינטרסול 4. בין הצדדים קיימות הסכמות מסחריות ביחס לשיתוף הפעולה ביניהם במסגרת הפרויקטים, אולם טרם נחתם ביניהם הסכם בעלי מניות מחייב.

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 גולטוריים 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.

להלן פרטים בדבר 3 הפרויקטים שנכון למועד הדו"ח הושלמה רכישת הזכויות בהם על ידי חברת הפרויקטים:

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	נחתם מזכר הבנות מחייב עם בעל הקרקע.	נחתם מזכר הבנות מחייב עם בעל הקרקע.	נחתם מזכר הבנות מחייב עם בעל הקרקע.
סטטוס ייזום	לקראת הקמה	לקראת הקמה	לקראת הקמה
מצב סטאטוטורי	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	למועד הדו"ח טרם נחתמו הסכמים למכירת החשמל		
מימון	למועד הדו"ח 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 הינן 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, 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.

יובהר כי בהתאם לאמור בהסכמי המסגרת, היה והחברה תבחר שלא לקדם פרויקט מסוים לאחר שכבר הודיעה על מימוש האופציה ביחס אליו, כל התשלומים ששולמו על ידה עד לאותו מועד לזום לא יושבו לה.

6.8.2. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות

לפרטים אודות התפתחויות בשוק החשמל בספרד ובאיטליה, ראו סעיף 6.6.2.2 ו-6.6.2.3 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 ואיטליה הינה גדולה, דבר המקל על איתור קרקעות מתאימות. בנוסף, בשונה מהשוק הישראלי, החברה אינה תלויה בספרד ואיטליה 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 הדו"ח, 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 סעיפים 6.6.2.2 ו-6.6.2.3 לעיל.

6.8.7. שיווק והפצה

פעילות הפיתוח העסקי והשיווק של הקבוצה בספרד ואיטליה מנוהלת על ידי החברה בשיתוף עם השותף המקומי (כהגדרתו לעיל), לו ניסיון רב שנים והיכרות ענפה עם כלל הגורמים בשוק הספרדי והאיטלקי. בנוסף לכך, מתעתדת החברה להעסיק אנשי שיווק ופיתוח עסקי מטעמה במדינות הפעילות.

6.8.8. עונתיות

נכון למועד הדו"ח, הפרויקטים של החברה בספרד ואיטליה 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 סעיפים 6.6.2.2 ו-6.6.2.3 לדו"ח.

6.9. אחר – פעילויות נוספות המבוצעות על ידי החברה נכון למועד הדו"ח

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.

מתקן אגירה שאובה (שהינה הטכנולוגיה העיקרית, אך לא הבלעדית, הנבחנת על ידי החברה, כפי שיפורט להלן) כולל שני מפלסים של מאגרי מים, המחוברים 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 הולכת 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"). הפרויקט מתוכנן להיבנות כפרויקט משולב של תחנת כוח סולארית בהספק 250 מגה וואט, המיועדת לייצור חשמל בהיקף שנתי של 475,000 מגה-וואט שעה, יחד עם מתקן הפקת מים בהיקף שנתי של עד כ-20 מיליון קו"ב, שהינה בעלת יכולת אגירת אנרגיה ואשר כוללת טורבינות מים בהספק של עד כ-160 מגה-וואט.

למיטב ידיעת החברה, פרויקט עיט מתוכנן להיות הפרויקט ההנדסי המשולב הראשון מסוגו בעולם לייצור חשמל, אגירת אנרגיה והפקת מים. מלבד תועלות החשמל שלו, לפרויקט תהיה יכולת לגשר על מחסור המים העצום בחבל הערבה אשר מגביל כיום את ההתפתחות הכלכלית באזור, לשפר את יציבות רשת החשמל באזור הערבה ולאזן בין עודפי ייצור החשמל הסולארי ביום, לבין צריכתו בערבה ממקורות קונבנציונליים בשעות הלילה, וזאת תוך שימוש במשטר הפעלה ייחודי גם כן. נכון למועד הדו"ח, עלות הקמת הפרויקט מוערכת בכ-1.5 מיליארד ש"ח.

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, ומשונעים למרכז הארץ וצפונה, כשהליך השינוע האמור טומן בחובו הפסדי הולכה. כך, שבניית תחנת אגירה שאובה בקרבת אותם מתקנים, תאגור את החשמל העודף⁵⁹, 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: "חברת עיט"), שכ-80.1% מהונה מוחזקים על ידי החברה וכ-19.9% מהונה מוחזקים על ידי מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ (להלן: "מיטב דש")⁶⁰.

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 בניית 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.

6.9.1.2.3 התקשרויות שבוצעו למועד הדו"ח בקשר עם פרויקט "עיט"

⁵⁹ קרי, תשתמש בו לשינוע המים למאגר העליון.
⁶⁰ 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 בחברת עיט, המהוות 19.9% מהון מניותיה.

כאמור לעיל, מאחר והאסדרה שהיתה לכאורה רלבנטית דאז מומשה ובקשת החברה לרישיון מותנה נגנזה, 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 הקיבוצים לוטן ונווה חריף, אשר זכויות וחובות החברה מכוחו הוסבו לחברת עיט. עם זאת, לאור אי התקיימות חלק מהתנאים המתלים שנקבעו בו (בין היתר כתוצאה מסיום האסדרה הקודמת), ההסכם לא נכנס לתוקף ותחתיו התקשרה חברת עיט ביום 10 במרץ 2021 במספר הסכמים (להלן ביחד: "ההסכמים"), דומים בעיקרם, עם הקיבוצים נווה חריף, לוטן ויעל (להלן ביחד: "הקיבוצים"), שמכוחם הוענקו לחברת עיט אופציות לעשיית שימוש במקרקעין בשטח כולל של עד 2,100 דונם לטובת פרויקט עיט, למשך תקופה שלא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה במקרקעין (להלן: "האופציה" ו"תקופת ההסכמים").

האופציה תהיה בתוקף למשך תקופה בת 12 חודשים שתחילתה במועד חתימת ההסכמים, ולחברת עיט תעמוד הזכות להאריכה ב-5 תקופות אופציה נוספות, בנות 12 חודשים כ"א. בתמורה לאופציה, תשלם חברת עיט לקיבוצים, סך שאינו מהותי בגין כל אחת משנות אופציה. יובהר כי חברת עיט רשאית לממש את האופציה מול כל אחד מהקיבוצים בנפרד, ביחס לשטח הרלבנטי של אותו קיבוץ.

ההתקשרויות עם הקיבוצים תיעשינה באמצעות הקמת תאגידים ייעודיים (להלן: "התאגיד הייעודי") שיוחזקו על ידי חברת עיט והקיבוצים ביחס של כ-74% ו-26%, בהתאמה, ואשר יחכרו מרשות מקרקעי ישראל את המקרקעין הרלבנטיים למשך תקופת ההסכמים.

במסגרת ההסכמים, הוסכם כי חברת עיט תפעל לקידום תכנון, רישוי והקמת הפרויקט בהתאם לאבני דרך ולוחות זמנים הקבועים בהסכמים, ובכלל זאת הוסכם כי חברת עיט תגיש את פרויקט עיט במסגרת ההליך התחרותי הראשון שיפורסם על ידי רשות החשמל לאחר אישור תוכנית חדשה למקרקעין (ככל שתאושר) שתאפשר בניית הפרויקט (להלן: "התוכנית החדשה"). אי עמידה באילו מאבני הדרך שסוכמו לא תהווה הפרת הסכם מצד חברת עיט (כל עוד תפעל בתום לב ותעמוד ביתר התחייבויותיה על פי ההסכמים) ואולם ככל וחברת עיט לא תקבל את אישור הות"ל על הפקדת התכנית החדשה בתוך 36 חודשים ממועד חתימתם, יגיעו ההסכמים לידי סיום. בנוסף, שמורה לחברת עיט הזכות לבטל את ההסכמים היה והיא תגיע למסקנה כי אין באפשרותה להקים את הפרויקט בשל תוצאות סקר ההיתכנות או בשל חסמים סטטוטוריים ו/או רגולטוריים, והכל בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בין הצדדים.

מימוש האופציות יוכל להיעשות רק בכפוף לקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים מכלל הגורמים הרלבנטיים, לבניית הפרויקט על המקרקעין וחיבורו לרשת החשמל (כאשר בכלל זה יידרש להגיע להסכמה עם יישובים נוספים, לצורך ביצוע החלפת שטחים עם הקיבוצים, באופן שיתאפשר להקים פרויקט בסדר הגודל המתוכנן על ידי החברה).

בכפוף להתקיימות התנאים האמורים ומימוש האופציות (כולן או חלקן, לפי הענין), החל ממסירת החזקה במקרקעין לתאגיד הייעודי ועד למועד ההפעלה המסחרית, ישלם התאגיד הייעודי לקיבוצים הרלבנטיים דמי שימוש בסך שנקבע בין הצדדים (להלן: "דמי השימוש בתקופת הביניים") עבור כל דונם מגודר, או המשמש את הפרויקט בפועל, או הכלול בהסכם הפיתוח עם רמ"י, לפי הגבוה

מביניהם (להלן: "דונם"), ובכל מקרה עבור לא פחות מ-400 דונם לכל קיבוץ מולו תמומש האופציה. מתחילת הפעלתו המסחרית של הפרויקט, ולא יאוחר מ-24 חודשים ממועד מסירת החזקה במקרקעין, ועד לגמר תקופת ההפעלה המסחרית, ישלם התאגיד הייעודי לקיבוצים הרלבנטיים, מדי שנה מראש, דמי שימוש בסך הכפול בגובהו מדמי השימוש בתקופת הביניים, כשהוא מוכפל במספר הדונמים ובכל מקרה לא פחות מ-400 דונם לכל קיבוץ מולו תמומש האופציה. יובהר כי גובהם של דמי השימוש שתוארו בפסקה זו לעיל הינו מהותי לחברה ואולם הוא אינו מהותי ביחס לעלות הקמת הפרויקט כולו.

כן מסדירים ההסכמים סוגיות נוספות, כגון סוגיית החזקת הצדדים בתאגיד הייעודי ומנגנון קבלת ההחלטות במסגרתו (אשר ככלל תתקבלנה ברוב רגיל, הן בדירקטוריון והן באסיפה הכללית, למעט החלטות מיוחדות⁶¹ אשר תידרשנה להתקבל, הן בדירקטוריון הן באסיפה הכללית, פה אחד); נשיאת חברת עיט בכלל עלויות הפיתוח של הפרויקט עד למועד הסגירה הפיננסית, כאשר עלויות אילו יושתו על התאגיד הייעודי, ככל שהפרויקט יוקם, באמצעות הלוואות בעלים שתועמד לו על ידי חברת עיט, בתנאים שסוכמו; מתן אפשרות לקיבוצים לעלות לשיעור החזקה של עד 30% בתאגיד הייעודי (לרבות הזכות לקבלת רווחים מהפרויקט בגין שיעור החזקה זה) (להלן: "זכות הברירה"); וזאת כנגד העמדת הון עצמי הדרוש לפרויקט, פרו-רטה לחלקם של הקיבוצים בהון תאגיד הפרויקט; מנגנון חלוקת ההכנסות בפרויקט, אשר ראשית תשמשה לתשלום דמי השימוש לקיבוצים, ולבסוף, לאחר תשלום כלל הוצאות הפרויקט (לרבות הוצאות המימון ופרעון הלוואות בעלים) תשמשה לחלוקת רווחים (ככל שיהיו) לבעלי הזכויות בתאגיד הייעודי, כאשר במידה והקיבוצים לא מימשו את זכות הברירה, הזכות לקבלת עודפים ברי חלוקה מהתאגיד הייעודי תיחשב מגולמת במסגרת דמי השימוש אשר ישולמו להם, כך שבמקרה כאמור חברת עיט תהיה זכאית ל-100% מרווחיו; וכן סעיפי פטור מאחריות, שיפוי וביטוח כלפי הקיבוצים.

המידע בדבר עצם הקמתה, הוצאתה לפועל, ההספק הסופי ועלות הקמתה של תחנת הכח עיט וכן המידע שהובא לעיל ביחס למתקן הפקת מים שישולב בפרויקט, הינו בגדר מידע צופן פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר אין כל וודאות באשר להתממשותו. התממשות המידע האמור תלויה, בין היתר, בגיוס ההון המהותי הנדרש לחברה לצורך ייזום והקמת התחנה האמורה; בהתקשרות עם מלווה בכיר; בשינוי תנ"ע הקרקעות בהם מחזיקים הקיבוצים וקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט; 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 וכן אישורים לחילופי שטחים כאמור לעיל; באיכות המים ויכולת שאיבתם; 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, תכנונו, היתכנותו וכדאיותו; ובעמידת הקיבוצים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים. לפיכך, אין כל וודאות כי פרויקט עיט ייצא אל הפועל ואין כל וודאות ביחס להתממשות נתוניו שתוארו בדו"ח זה לעיל.

6.9.2 מתן שירותי ייעוץ בבולגריה

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

⁶¹ החלטות מיוחדות, משמע, בין היתר - הנפקת מניות או זכויות אחרות, אשר מדללות את אחזקות הקיבוצים; נטילת התחייבויות או מינוף שאינו קשורות לפרויקט; הליכי פירוק; שינוי הזכויות הנלוות לאחזקות בתאגיד; כניסת התאגיד הייעודי לפעילות נוספת מעבר לאמור בהסכמים; צירוף שותף נוסף לתאגיד; שינוי ההסכמים או הסכם המייסדים או שינוי תקנון התאגיד.

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 בחינת כניסה לשוק הפוטו-וולטאי בפולין

ביום 17 בדצמבר 2020 התקשרה סולאיר ישראל במזכר הבנות (אשר הוסב לחברה עם השלמת הליך הפיצול) עם חברה יזמית בעלת ניסיון בפיתוח מיזמים של אנרגיות מתחדשות בפולין (להלן: "החברה היזמית"). במסגרת מזכר ההבנות, שאינו בעל תוקף מחייב ואשר הסכמות הצדדים לו כפופות לעיגונן במסגרת הסכם מפורט שיחתם בין הצדדים, 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 ובניית 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 ההחלטות 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. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה והחברה היזמית הגיעו להבנות סופיות והסכם מפורט צפוי להיחתם ביניהם בתקופה הקרובה.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

6.10.1 משרדי החברה ממוקמים במבנה משרדים בעיר רחובות, בשטח כולל של כ-580 מ"ר (להלן: "המושכר"), מתוכם כ-340 מ"ר (להלן: "מושכר א'") צפויים להירכש בתקופה הקרובה על ידי סולאיר ישראל (הנמצאת בשליטת פאולה, בעלה השליטה בחברה) ויתרת השטח (להלן "מושכר ב'") הינה בבעלות צד ג' (ואותו שוכרת החברה כשוכרת משנה מסולאיר ישראל). להלן עיקרי הסכמי השכירות שנחתמו על ידי החברה:

א. בהתאם להסכם השכירות (להלן: "הסכם השכירות"), אשר נחתם בין החברה לסולאיר ישראל ביום 18 בינואר 2021, החל מהמועד בו תשלים סולאיר ישראל את רכישת מושכר א' (יובהר כי נכון למועד זה, קרובה סולאיר ישראל להשלים את רכישת המשרדים האמורים, וזאת מידי כונס הנכסים שמונה להם), אשר הינו בשטח כולל של 344 מ"ר (ברוטו), וכן 9 מקומות חניה ועד ליום 30 בספטמבר 2025, תשכור החברה מסולאיר ישראל את מושכר א' וזאת בתמורה לדמי 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').

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 יימצא במושכר 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 תשלים סולאיר ישראל את רכישת מושכר א', שוכרת החברה מסולאיר ישראל את מושכר א' בשכירות משנה, כאשר דמי השכירות בגין שכירות המשנה הינו זהים לדמי השכירות שצוינו לעיל.

ב. בהתאם להסכם שכירות המשנה (להלן: "הסכם שכירות המשנה"), אשר נחתם בין הצדדים ביום 18 בינואר 2021, שוכרת החברה, כשוכרת משנה, מסולאיר ישראל, כשוכרת ראשית, החל מיום 1 באוקטובר 2020 ועד ליום 1 במאי 2022, את מושכר ב', המצוי בסמיכות למושכר א' ואשר שטחו עומד על 234 מ"ר (ברוטו). כן כולל מושכר ב' 6 מקומות חניה. 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', משלמת 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 לעליית 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.

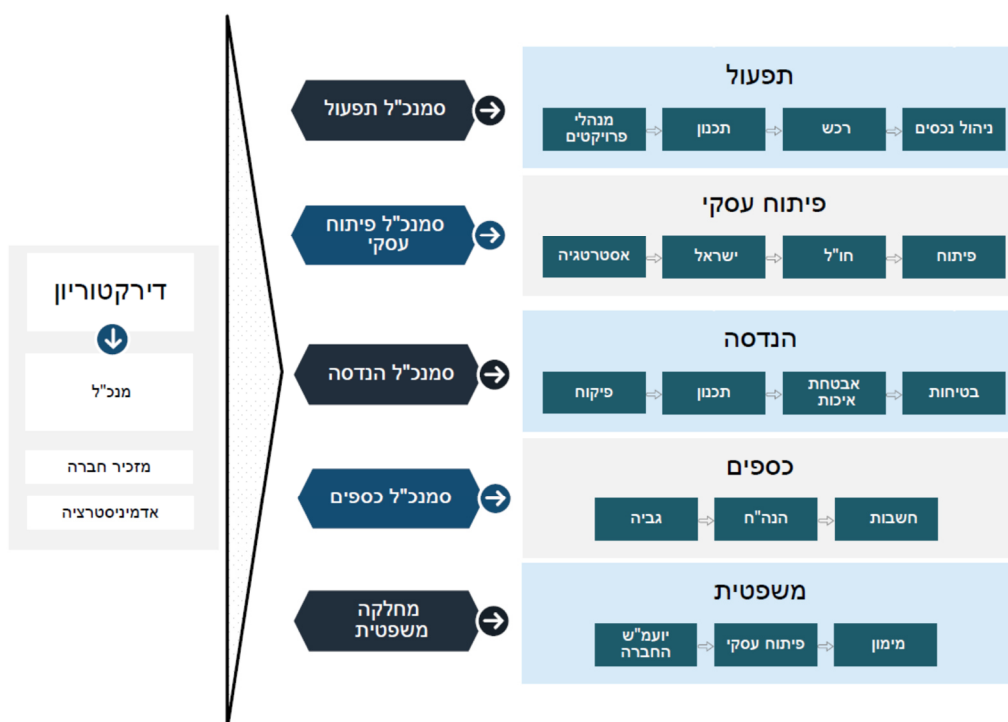
6.10.2 המערכות לייצור חשמל שבבעלות חברות הפרויקט מוקמות על גבי מקרקעין (לרבות גגות ומאגרים) אשר מושכרים או מוחכרים לחברות הפרויקט, לתקופות ארוכות של מעל 20 שנה, כנגזרת מהאסדרה הרלבנטית.

6.10.3 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 תאגידי הפרויקט, ומשועבדות לטובת הגורם המממן לתקופת המימון. רכוש תאגידי הפרויקט כולל בעיקר את המערכות לייצור החשמל על כל רכיביהן.

6.11. הון אנושי

6.11.1. מבנה ארגוני

נכון למועד הדו"ח, המבנה הארגוני בחברה הינו כדלקמן:



6.11.2. נכון למועד הדו"ח, מועסקים בחברה 21 עובדים, בחלוקה כדלקמן:

מספר עובדים	הנהלה, כספים ואדמיניסטרציה
6	תפעול
7	הנדסה
3	פיתוח עסקי
3	ניהול נכסים
2	

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, עברו 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 ההעסקה 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

במסגרת העברת הפעילות המועברת לחברה, כלל נושאי המשרה של סולאיר ישראל החלו לעבוד בחברה בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020, בתפקידים זהים לתפקידים שמילאו בסולאיר ישראל, למעט הגבי' פאולה שגב (בעלת שליטה בחברה), שכינה 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, ואשר החל מיום 30 בספטמבר 2020 מכהן כמנכ"ל החברה.

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה בחברה, ראו תקנה 21 לדו"ח פרטים נוספים על החברה המצורף לדו"ח זה.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, ראו נספח א' לפרק 8 לתשקיף להשלמה.

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. עם השלמת ההנפקה נשוא התשקיף, שולמו על ידי החברה מענקים לחלק מנושאי המשרה הבכירה בחברה, מתוכם מענק בסך 500 אלף ש"ח שולם לסמנכ"ל הכספים ומענק בסך 400 אלף ש"ח שולם לסמנכ"ל ההנדסה של החברה. כן שולמו מענקים בהיקף לא מהותי לחברה לנושאי משרה בכירה אחרים בחברה וכן לחלק מעובדי החברה (בגין ההנפקה ו/או בגין עמידה ביעדים).

בנוסף, ה"ה יפתח זיידמן ואבישי מלכה, אשר מונו ביום 18 בינואר 2021 כדירקטורים בחברה, מעניקים לחברה שירותי ייעוץ (לפרטים אודות תנאיהם ראה תקנה 26 לדו"ח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה) ובנוסף שולמו להם על ידי החברה מענקים בגין התשקיף בסך של 700 אלף ש"ח ו-70 אלף ש"ח, בהתאמה.

6.12. הון חוזר

ההון החוזר של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, מסתכם בסך של כ-9,842 אלפי ש"ח, ומורכב מנכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות, כמפורט להלן.

הנכסים השוטפים הסתכמו בסך של כ-65,416 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות הסתכמו בסך של כ-55,574 אלפי ש"ח וכללו בעיקר ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות.

להלן תיאור מרכיבי ההון החוזר בתאריכי הדו"חות:

31.12.2020	31.12.2019	
		נכסים שוטפים
33,146	2,679	מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות ופקדונות משועבדים
32,270	6,338	לקוחות וחייבים אחרים
65,416	9,017	סה"כ
		התחייבויות שוטפות
6,710	51	אשראי וחלויות שוטפות
48,864	6,481	ספקים וזכאים אחרים
55,574	6,532	סה"כ
9,842	2,485	הון חוזר

6.13. ביטוח

נכון למועד הדו"ח 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.

לפרטים אודות ההלוואות המהותיות של החברה (במאחד) אשר ניטלו מבנק KommunalKredit Austria AG, תאגיד בנקאי אוסטרי (להלן: "**הבנק האוסטרי**") וכן לפרטים אודות ההלוואה שניטלה מחברת ביטוח בישראל (לטובת פרויקט הגגות) (להלן: "**ההלוואה הפרויקטאלית**"), אשר החליפה הלוואה פרויקטאלית קודמת שניטלה מהבנק האוסטרי, ראה סעיף 6.14.6 להלן. יצוין כי מרבית ההלוואות 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 31 בדצמבר 2020, שיעורי הריביות הממוצעות והאפקטיביות של החברה (במאחד) היו כ- 4.2% וכ- 5.4%, בהתאמה.

6.14.3. אשראי לאחר מועד הדוחות הכספיים ועד למועד פרסום הדו"ח

בתקופה שממועד הדו"ח ועד סמוך למועד פרסום הדו"ח, החברה ביצעה משיכה בסך של כ- 15.8 מיליוני ש"ח מתוך ההלוואה הפרויקטלית.

6.14.4. מסגרות אשראי

נכון למועד הדו"ח, מסגרות האשראי המהותיות של הקבוצה הינן כמפורט להלן (לפרטים אודות תנאיהן ראה סעיף 6.14.6.3 להלן):⁶²

⁶² למעט מסגרת האשראי של החברה עצמה, ניצול יתר מסגרות האשראי כפוף לעמידה בתנאים שונים הנדרשים מכוח תנאי ההתקשרויות עם הגורמים המממנים.

נכון למועד פרסום הדו"ח		31 בדצמבר 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)	
69,455	2,695	68,402	3,748	57,308	16,742	מסגרות אשראי של החברה**
167,920	82,080	150,821	99,179	28,253	169,318	מסגרת האשראי הפרויקטאלית החדשה*
42,137	51,853	21,158	76,733	--	--	מסגרות אשראי לחוב בכיר בפרויקט אליזרסאן**
19,500	--	19,500	--	--	--	מסגרת אשראי למימון מזנין בפרויקט אליזרסאן**

* יובהר כי מסגרת האשראי הפרויקטאלית ליום 31 בדצמבר 2019 הינה מכוח ההתקשרות עם הבנק האוסטרי ואילו מסגרת האשראי הפרויקטאלית ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד פרסום הדו"ח הינה מכוח ההתקשרות עם חברת הביטוח הישראלית.

** מחושב לפי שער של 3.9 ש"ח לאירו.

6.14.5. אשראי בריבית משתנה

נכון למועד הדו"ח, מסגרת האשראי של החברה, מסגרת האשראי הפרויקטאלית 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 הדו"ח:

6.14.6.1 מסגרת אשראי תאגידית

כחלק מהעברת הפעילות המועברת מסולאיר ישראל לחברה, ביום 4 בפברואר 2021 נכנסה לתוקפה הסבת (בשינויים עליהם הוסכם) הסכם הלוואה של מסגרת אשראי מתחדשת (Revolving Senior Facility) בו התקשרה סולאיר ישראל עם הבנק האוסטרי, לחברה (להלן: "**הסכם מסגרת האשראי התאגידית**"). להלן יפורטו תנאי ההסכם, לאחר הסבתו לחברה כאמור:

המלווה	מסגרת האשראי התאגידית
הבנק האוסטרי	
תאריך הסכם הלוואה	הסכם הלוואה - 28.10.2019 (תוקן ביום 25 בינואר 2021 והמחה לחברה ביום 4 בפברואר 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 הלוואה, 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 הלוואה, על החברה יהיה לשלם לבנק האוסטרי את ההפרש שבין יתרת הלוואה לבין מגבלת המשיכה המעודכנת.
יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם הלוואה נכון למועד פרסום הדו"ח	נכון למועד פרסום הדו"ח, היתרה המנוצלת והבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי עומדת על סך של 17,539 ו-961 אלפי אירו, בהתאמה. יצוין כי בשל טעות אנוש, נכתב במסגרת סעיף 6.14.6.1 לתשקיף להשלמה כי יתרת המסגרת המנוצלת, בסך של 17,539 אלפי אירו (להלן: " המסגרת המנוצלת "), הינה נכונה למועד פרסום התשקיף (1 בפברואר 2021) בעוד שהיתרה האמורה היתה נכונה ליום 31 בדצמבר 2020 (ההפרש בין הסכומים אינו מהותי ומסתכם לכ-90 אלף אירו). כן יובהר כי מכיוון שעל פי ההסכמות המקוריות אליהן הגיעו החברה וסולאיר ישראל במסגרת הסכם הפיצול, החברה נדרשת לשאת רק בסך של כ-17 מיליון אירו מתוך המסגרת המנוצלת (כך שיתרת המסגרת המנוצלת היתה אמורה להיות כהתחייבות של סולאיר ישראל לבנק האוסטרי), סוכם בין החברה לבין סולאיר ישראל כי סולאיר ישראל תהא חייבת לחברה את הפער בין הסכומים האמורים (שהינו כ-600 אלפי יורו), לרבות הריבית בגינה, והיא תיפרע התחייבות זו בעת בה יבוצעו פירעונות של המסגרת המנוצלת (קרן וריבית) לבנק האוסטרי, באופן יחסי לחלקה של סולאיר ישראל במסגרת המנוצלת. יצוין כי ההתחייבות האמורה של סולאיר ישראל לחברה מגובה בערבות מצד ה"ה פאולה ואלון שגב, שהינם בעלי השליטה בסולאיר ישראל ובחברה.
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	עמידה בתנאי הסכם הלוואה
פרעון מוקדם	הלוואה ניתנת לפרעון מוקדם ללא קנסות מהותיים.

<p>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 פרסום הדו"ח, החברה עומדת באמת מידה זו.</p>	<p>התחייבויות פיננסיות</p>
<p>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 התחייבות פיננסית 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; ועוד.</p>	<p>עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא</p>
<p>להבטחת התחייבויותיה מכוח הסכם מסגרת האשראי, העמידה החברה את הבטוחות הבאות: שעבוד על חשבונית 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 וכו"ב), קיימים ועתידיים, לרבות כל הזכויות והפירות הנובעות מהם; שעבוד מלוא החזקות החברה בחברות הבנות שבבעלותה וכן בחברות נוספות עליהן סוכם (חברות המחזיקות בשרשור, בין היתר, בזכויות בפרויקט הגנות, בפרויקט עיט, במיזם המשותף סולאיר-הליוס, ובפרויקטים אלציה ואלירסאן בספרד)⁶³, וכן כל חברה בת אחרת שתוקם בעתיד על ידי החברה.</p>	<p>בטוחות</p>
<p>---</p>	<p>ערבויות</p>
<p>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 חברות בנות 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 לשיפוי, 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>התחייבויות ומגבלות</p>
<p>לא תבוצע "חלוקה" על ידי החברה (לרבות חלוקת דיבידנד, פרעון הלוואות בעלים, תשלום דמי ניהול וכו"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 הגנות

תאגידי פרויקט הגנות (כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל) וכן סול נטו 1, המחזיקה בזכויות בתאגידי פרויקט הגנות, 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 שהעמידה הליוס במסגרת מיזם הליוס. 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 ההלוואה 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", כהגדרתה בסעיף 6.14.1 לעיל), אשר זכויות והתחייבויות סולאיר ישראל מכוחו הומחו לחברה במסגרת העברת הפעילות המועברת מסולאיר ישראל לחברה.

להלן עיקרי ההלוואה הפרויקטאלית:

<p>ההלוואה הפרויקטלית החדשה</p>	
<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</p>	<p>המלווה</p>
<p>13.10.2020 (ותיקון מיום 25 בנובמבר 2020)</p>	<p>תאריך הסכם ההלוואה</p>
<p>תאגידי פרויקט הגנות יוכלו ליטול הלוואות מכוח הסכם ההלוואה אשר תשמשה אותם למימון של עד 85% מעלויות ההקמה של פרויקטי הגנות (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</p>	<p>סכום מסגרת ומטרת האשראי</p>

⁶³ במסגרת סעיף זה שועדו מלוא החזקות החברה בתאגידי ישראלים הבאים: סול נטו 1 שותפות מוגבלת, סולאיר נטו מטרינג בע"מ, סול נטו גנות אי.פי.סי. בע"מ, סול פרויקט 12 בע"מ, עיט אגירה שאובה בע"מ, אי.אס. אייטש אינדסטריז בע"מ, סולפרויקט חימין 2 בע"מ, די.אם.איי. גריד בע"מ, וסול נטו גנות בע"מ; וכן מלוא ההחזקות באנגרי אינטרסול ובחימין השקעות 2.

<p>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>167,920 אלפי ש"ח</p>	<p>יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם ההלוואה נכון למועד פרסום הדו"ח</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) 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).</p>	<p>מועד תשלומי קרן ומועד פרעון סופי</p>
<p>ההלוואות שימשכו תחת מסגרת ההלוואה (למעט סכום זניח בגין הלוואת פיקדון שירות החוב) הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן וישאו, עד למועד תשלום הריבית הראשון, ריבית שנתית משנתה המורכבת מריבית בסיס⁶⁴ 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% שנתית בתוספת על הריבית הקיימת.</p>	<p>ריבית</p>
<p>פירעונות ריבית מבוצעים בתשלומים דו שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה קלנדרית.</p>	<p>מועד תשלום ריבית</p>
<p>עמלת הקצאת אשראי חד פעמית בגובה 0.5% מסכום מסגרת ההלוואה; עמלה שנתית של 0.75% מסך המסגרת הבלתי מנוצלת.</p>	<p>עמלות</p>
<p>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 הלוואת 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, מצד שני, והמלווה, מצד שלישי, בהסכם הזרמת הון, לפיו התחייבה החברה 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 ההון הנדרש לצורך עמידתן בדרישות חוק משק החשמל, רישיון ייצור ואמות המידה ודרישות ההון העצמי כמפורט בהסכם המימון. בנוסף התחייבה החברה 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 הגגות יותירו אצלם 5% מהתמורה המגיעה לחברה בגין שירותיה וזאת עד לתום הפרויקט ובכפוף לעמידת החברה בהתחייבותיה על פי הסכמי ה-EPC); (4) אי שינוי לרעה במסגרת הרגולטורית של הפרויקטים הרלבנטיים; (5) רישום בטוחות לטובת המלווה; (6) לקיימת הפרה של ההסכם באותו מועד.</p>	<p>תנאים לביצוע משיכות מוקדמים</p>
<p>החברות הלוות רשאיות לפרוע את מלוא ההלוואה בפרעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פרעון מוקדם בגובה 0.5% מההלוואה וכן עמלת Make whole payment⁶⁵.</p>	<p>פרעון מוקדם</p>
<p>תשלומים מתוך חשבון הבנק המשועבד לטובת המלווה, עבור עלויות הבנייה, יעשו בהתאם לאישור המלווה, וזאת בכפוף להותרת פיקדון שירות חוב של 6 חודשים (DSRA).</p>	<p>פקדונות וחשבונות פרויקט</p>
<p>יחס DSCR ההיסטורי, DSCR חזוי מינימלי ו-LLCR⁶⁶ נמוכים מ-1.08.</p>	<p>אמות מידה פיננסיות</p>

⁶⁴ 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 למנגנון החישוב שנקבע בהסכם ההלוואה (להלן: "ריבית הבסיס").

⁶⁵ סכום ה-Make Whole Payment הינו הגבוה 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.

⁶⁶ **DSCR היסטורי** - יחס כיסוי החוב לתקופה של 12 חודשים המסתיימת במועד חישוב יחס כיסוי החוב (להלן: "**DSCR היסטורי**"); **DSCR חזוי מינימלי** - היחס 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 המזין לצורך שירות החוב עד למועד הפרעון הסופי והסכום המופקד בפיקדון שירות החוב, לבין (ב) יתרת החוב הכוללת במועד החישוב (להלן: "**LLCR**").

<p>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 הזמניות (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 הזמניות; 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 רגולציית 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 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 ו/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 מיידי חלקי); ועוד.</p>	<p>עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא</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 מטרנינג (השותף הכללי בסול נטו 1). הבטוחות בגין התחייבויות כל חברות הפרויקט הלוות הינן בטוחות צולבות (Cross Collateralization).</p> <p>בנוסף, התחייבה החברה, כקבלת ה-EPC של פרויקטי הגנות, כלפי המלווה, לפעול לחיבור פרויקטי הגנות לרשת החשמל בהתאם ללוחות הזמנים 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, והחברה תישא בכל הוצאות ועלויות המימון בקשר לפרויקט הרלוונטי בשל הארכה האמורה; או (ב) יהיה ולא הווארד לוח הזמנים, החברה תשלם למלווה כל סכום נזק שיגרם לו בהתאם להוראות הסכם המימון, לרבות עלויות מימון, יתרת החוב הבלתי נפרע מכוח הסכם ההלוואה הפרויקטאלי ואובדן הכנסה, אך למעט נזקים תוצאתיים (Consequential Damages). בנוסף, התחייבה החברה כלפי כל אחד מתאגידי פרויקט הגנות כי במקרה של עיכוב בלוח הזמנים, תפצה אותם בגין הנזקים שיגרמו להם בגין העיכוב האמור. התחייבות החברה תעמוד בתוקפה, ביחס לכל פרויקט בנפרד, עד לחיבורו לרשת החשמל.</p>	<p>בטוחות</p>
<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 מטרנינג 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>	<p>התחייבויות ומגבלות</p>
<p>חלוקת דיבידנד תעשה בין היתר בכפוף למגבלות הבאות: 95% ממתקני הפרויקטים חוברו לרשת החשמל; מתקיים 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>	<p>חלוקת דיבידנד</p>

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 מליון 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

תאריך הסכם ההלוואה	ההלוואה הבכירה	הלוואת המזנין
27 בנובמבר 2020	27 בנובמבר 2020	27 בנובמבר 2020
סכום מסגרת ומטרת האשראי	25.1 מיליון אירו מתוכם: 24.1 מיליון אירו ישמשו לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של פרויקט אלזרסאן 1 (להלן: "ההלוואה העיקרית"); ומיליון אירו, אשר ישמש לצורך מימון החשבון המשועבד לטובת הרוכשת מכוח הסכם ה-PPA בקשר עם פרויקט אלזרסאן 1, כמפורט בסעיף 1.1.6.8.1.1 לעיל (להלן: "הלוואת ה-PPA").	5 מיליון אירו מטרת ההלוואה הינה פרעון התחייבויות של אלזרסאן כלפי חימין השקעות 2 וחימין השקעות 3 בסך כולל של 2,105 אלפי אירו בגין הלוואות בעלים שניתנו להוצאות פיתוח; מימון הוצאות פרויקט אלזרסאן 1; ופרעון הלוואת הבנק האוסטרי בסך כ-2 מיליון אירו המתוארת בסעיף 6.16.3.2 להלן.
יתרת הלוואות שנמשכו תחת הסכם ההלוואה נכון למועד פרסום הדו"ח	10.8 מיליון אירו	5 מיליון אירו
מועד תשלומי קרן ומועד פרעון סופי	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"י 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. 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.	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.
ריבית	ריבית שנתי של 2.75% ריבית פיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאת ההלוואה.	ריבית שנתי של 6% + EURIBOR לתקופה של חצי שנה (ובלבד שאינו נמוך מ-2.5%) ריבית פיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאת ההלוואה.
מועד תשלום ריבית	בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר	בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר.
עמלות	עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בגובה 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.	עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בסך של 267.5 אלפי אירו.
תנאים מוקדמים לביצוע משיכות	נכון למועד זה, התקיימו התנאים שנקבעו לצורך השלמת (Closing) ההלוואה ומשיכת הלוואה ה-PPA וכן מיליון אירו מההלוואה העיקרית (להלן: "התנאים לקלוזינג"), לרבות עמידה ביחס 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) אשר לא יעלה על 66:34 (להלן: "יחס ההלוואות"). התנאים שנקבעו לצורך משיכת יתרת ההלוואה העיקרית, הינם בין היתר: הלוואת המזנין נמשכה במלואה; כל התנאים לקלוזינג, לרבות יחס ההלוואות, עומדים בתוקפם; כל הסכמי הפרויקט, ההיתרים והאישורים הנדרשים, בהתאם לסטטוס הפרויקט באותה העת, עומדים בתוקפם ולא אירע כל אירוע הפרה ביחס 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 אנרגי אינטרסול ואלזרסאן (להלן: "הסכם ה-EPC") ואין חריגה מלוחות הזמנים הקבועים בהסכם ה-EPC. 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. הלווה רשאית לבצע משיכות מכוח המסגרת עד למועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט או יום 30	נכון למועד פרסום הדו"ח, התקיימו כלל התנאים שנקבעו והלווה רשאית לבצע משיכות מכוח המסגרת עד ליום 30 ביולי 2021 (להלן: "תקופת הזמינות"). נכון למועד פרסום הדו"ח, ההלוואה נמשכה במלואה.

הלוואת המזנין	ההלוואה הבכירה	
	בספטמבר 2021, לפי המוקדם (להלן: "תקופת הזמינות"). לאחר מועד זה, תבוטל יתרת מסגרת ההלוואה הבלתי מנוצלת.	
הלוואה רשאית לבצע פרעון מוקדם של מלוא 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) 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.	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.	פרעון מוקדם
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.	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.	פקדונות וחשבונות פרויקט
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 המלווה").	הלוואה תשמור על פיקדון שירות חוב של 6 חודשי שירות חוב (DSRA) לפחות (להלן: "פיקדון שירות החוב"). בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההלוואה, כל תקבולי הלוואה יועברו לחשבון בנק המשועבד לטובת המלווה (להלן: "חשבון המלווה"). 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"). 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 סכום בחשבון ההלוואה (כהגדרתו להלן) עד אשר ניתן יהיה לשלם סכום זה בהתאם להסכם ה-EPC (בכפוף לאישור המלווה) (ככל שידרש הדבר בהתאם להסכם) (להלן: "סכומי החסימה").	פרויקט
הסכם ההלוואה כולל מנגנון Cash Sweep, לפיו בכל מועד תשלום ריבית יישמש סכום השווה לגבוה מבין (א) 75% מתזרים המזומנים החופשיים ⁶⁸ , 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.	ההסכם כולל מנגנון Cash Sweep (להלן: "Cash Sweep") - פעמיים בשנה, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, תשתמש הלוואה ב-20% מתזרים המזומנים העודף ⁶⁷ של הפרויקט לצורך פרעון ההלוואה.	מנגון Cash Sweep
עילה להעמדה לפרעון מיידי - במקרה בו היחסים נמוכים מאלה: DSCR היסטורי - 1.05, DSCR חזוי - 1.05 - LCCR, 1.05.	תנאי לביצוע משיכות תחת הסכם ההלוואה - יחס הלוואות (כהגדרת המונח לעיל) אינו גבוה מ-34:66. נכון למועד פרסום הדו"ח, אליזרסאן עומדת באמות המידה הפיננסיות.	אמות מידה פיננסיות
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 תשלומים בגין מקרה נזק (בגובה התשלומים שהתקבלו); מקרה של קבלת תשלומים בגין פיצוי, שיפוי או קנסות תחת הסכמי הפרויקט (בגובה התשלומים שהתקבלו); מקרה של הפרת התחייבות בעלי המניות הזורים הון ללווה כמפורט להלן.	עילות לפרעון מיידי מלא של ההלוואה, לרבות במקרים הבאים: שינוי שליטה - אם החברה וחימין סולאר, יחדיו, יחזיקו, במישרין או בעקיפין, או ב-50% או פחות מהון המניות או זכויות ההצבעה בלווה או אם חזיקו יחדיו, במישרין או בעקיפין, או ב-50% או פחות מהון המניות או זכויות ההצבעה בלווה; 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, מניעת גישה לפרויקט וכן אי רישום של הזכויות בקרקע במרשם	עילות לפרעון מיידי חלקי ומלא

⁶⁷ "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 שישנם), 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 מימון וקרן) המשויכות לתקופה הרלוונטית כפי שיורה 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 המזיג	ההלוואה הבכירה	
<p>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 ההקמה 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 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; פרעון הלוואה לפי עילות לפרעון מיידי; סכום ה-Cash Sweep; פרעון וולנטרי של ההלוואה (ככל שישנו); וביצוע חלוקות, בהתקיים התנאים לביצוע (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, ייווצרו 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 הלוואה המזיג, בהתקיים התנאים לביצועם; פרעון וולנטרי של ההלוואה (ככל שישנו); ביצוע חלוקות, בהתקיים התנאים לביצוע (כמפורט להלן). במקרה שבו עקב שינוי בתקנות או חקיקה המשפיעות על המלווה, ייווצרו למלווה עלויות נוספות למימון הלוואה (בגין בין היתר מסים, אגרות וכיו"ב), תשא הלווה בעלויות האמורות.</p>	<p>מניות 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); ושעבוד 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 כויו"ב) במקרה שבו בכל מועד נתון ה-DSCR ההיסטורי נמוך מ-1.10. בנוסף, שועבדו לטובת המלווה ערבויות שהעמידו החברה 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 מקבוצת סולאר. 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 שתשועבד לטובת המלווה. בנוסף התחייבו בעלי המניות בלווה שלא למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת במניות הלווה⁶⁸.</p>		<p>ערבויות</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 מקבוצת סולאר. 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 שתשועבד לטובת המלווה. בנוסף התחייבו בעלי המניות בלווה שלא למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת במניות הלווה⁶⁸.</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 מקבוצת סולאר. 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 שתשועבד לטובת המלווה. בנוסף התחייבו בעלי המניות בלווה שלא למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת במניות הלווה⁶⁸.</p>	<p>התחייבויות ומגבלות</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 מקבוצת סולאר. 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 שתשועבד לטובת המלווה. בנוסף התחייבו בעלי המניות בלווה שלא למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת במניות הלווה⁶⁸.</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 מקבוצת סולאר. 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 שתשועבד לטובת המלווה. בנוסף התחייבו בעלי המניות בלווה שלא למכור, לשעבד או לבצע כל דיספוזיציה אחרת במניות הלווה⁶⁸.</p>	<p>חלוקת דיבידנד</p>

⁶⁸ לענין זה יצוין כי בעלות המניות באלירסאן, קרי חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל (להלן בה"ש זו: "הלוות") עתידות 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 ההלוואות כמפורט לעיל. הצדדים לא יהיו רשאים לבטל את הסכם ההלוואה ללא אישור הבנק האוסטרי. הלוות יהיו רשאיות לבצע משיכות תחת ההלוואות האמורות באמצעות קיזוז סכומים המגיעים מאליזרסאן לאנרגי אינטרסול כקבלן ה-EPC של פרויקט אלירסאן 1. יצוין כי סכומי ההלוואות האמורות ירשמו כהלוואות בעלים של חימין השקעות 3 וסרגוסה ישראל לאלירסאן.

הלוואת המזנין	ההלוואה הבכירה
	<p>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 שיוצגו 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. 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 31 בדצמבר 2020, המצורפים לדו"ח 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. 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.

בעקבות העובדה שסול נטו גגות הוכרזה בחודש יוני 2019 כמועמדת לזכייה בהיקף של 40 מגה 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. לאור העובדה שהליוס לא אישרה חלק מהפרויקטים (הפרויקטים שאושרו על ידי הליוס ייקראו להלן: "**הפרויקטים המאושרים**"), נכון למועד פרסום הדו"ח, רק כ-7.9 מגה וואט AC (כ-11.1 מגה וואט DC) ממומשים באמצעות סול נטו גגות, כ-2.5 מגה וואט AC יומחו להליוס והיתרה (29.6 מגה וואט AC) תמומש במסגרת ההליך התחרותי באופן בלעדי על ידי סולפרויקט 11 בע"מ, שמלוא הזכויות בה מוחזקות על ידי החברה בשרשור⁶⁹. בהתאם לכך, החברה תעמיד את

⁶⁹ על אף האמור, ובהתאם לנדרש על פי מסמכי ההליך התחרותי, האחרייות להקמה, לסנכרון ולהפעלה מסחרית של המתקנים שייצרו את ההספק שנקבע בהודעת הזכייה תחול על סול נטו גגות בלבד והיא אינה ניתנת להעברה וזאת עד לקבלת אישור רשות החשמל על מימוש ההספק הקבוע בהודעת הזכייה. בנוסף, ערבות ההקמה תיוותר על שמה של סול נטו גגות ולא תהא ניתנת להעברה.

חלקה היחסי בערבות ההקמה לטובת רשות החשמל ותשיב 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.

העמדת מימון על ידי הליוס לסול נטו גגות

בין הצדדים נקבע, כי החל ממועד חתימת ההסכם, הליוס תעמיד לסול נטו גגות את כלל המימון שיידרש לטובת הקמת הפרויקטים המאושרים, וזאת באמצעות הלוואות בעלים הנושאות ריבית שנתית של בין 7% - 8%. השותפות תפעל להחליף עד 80% מהלוואות הבעלים שהעמידה הליוס באמצעות חוב בכיר לפרויקטים. בין הצדדים הוסכם לענין זה כי ראשית תשמש כל חלוקה (לאחר שירות החוב הבכיר) לפרעון כלל הלוואות הבעלים על פי לוח הסילוקין שנקבע בהסכם, ולאחר שאלו יפרעו תבוצע חלוקת הרווחים פרו ראטה להחזקות בעלי המניות בסול נטו גגות. יצוין כי נכון למועד פרסום הדו"ח, ההלוואות שהועמדו על ידי הליוס מסתכמות לסך של 27,550 אלפי ש"ח.

הסכם בעלי מניות

בין הצדדים נחתם הסכם בעלי מניות ולפיו, נקבע מנגנון ניהול סול נטו גגות, וכן מנגנוני היפרדות הכוללים, בין היתר מנגנוני זכות מצרנות, זכות סירוב ומנגנון היפרדות (BMBY). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.16.2 לתשקיף להשלמה.

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. החברה מעניקה שירותי תכנון ושירותי ניהול הקמת פרויקטים לסול נטו גגות ולקבלן ההקמה ותמורת שירותים אלו תקבל עמלה בשיעור של 3% מעלויות ההקמה של הפרויקט (כפי שהוגדרו) אשר ישולמו בהתאם להוראות ההסכם.

דמי הצלחה

החברה תהא זכאית לדמי הצלחה של כל פרויקט מאושר מקבלן ההקמה בשיעור של 3% נוספים מעלויות ההקמה ("דמי הצלחה"). דמי הצלחה יהיו מותנים בעמידה של השותפות בתקציבי ההקמה בפועל ביחס לתקציב המתוכנן, וכן באמות מידה פיננסיות המוגדרות בהסכם. לפרטים נוספים בענין זה ראה סעיף 6.16.2 לתשקיף להשלמה.

שיפוי

ההסכם כולל סעיפי שיפוי הדדים מקובלים בגין אי נכונות מצגי ההסכם וכן התחייבות של החברה 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 הנטענת של התחייבויותיה של סולאיר ישראל כלפי החברה הציבורית והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם.

יצוין כי נכון למועד הדו"ח החברה מחזיקה בסול נטו גגות באמצעות סולפרויקט 12 בע"מ, הנמצאת בבעלותה ובשליטתה המלאות.

עוד לענין הסכם זה ראה סעיף 6.16.2 לתשקיף להשלמה.

6.16.3 הסכמים הנוגעים לרכישת ההחזקות 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, החברה מחזיקה ב-51% מהונה) ובין Avic International Corporation (UK) limited (להלן: "אויק"), 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 אויק כלפי חימין סולאר בגין הסכם שירותים לפיתוח פרויקט אליזרסאן (הסכם אשר בוטל במועד התשלום האמור).

בד בבד, חתמו חימין השקעות 2 ואויק על הסכם שירותים, במסגרתו התחייבה חימין השקעות 2 לשלם לאויק סכום של 300 אלף אירו, אשר ישולמו לאויק 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).

6.16.3.2 הסכמים להעמדת המימון הנדרש לרכישת מניות אליזרסאן

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 הדו"ח, מצב הדברים הינו כמובא בסעיף זה (יובהר כי לאור השלמת העברת הפעילות המועברת מסולאיר ישראל לחברה, תוצגנה ההתקשרויות שתפורטנה להלן כאילו החברה היתה צד להן מאז ומעולם):

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 אנרג'י אינטרסול [ש-51% הונה מוחזק (בשרשור) על ידי החברה ו-49% מהונה מוחזק על ידי חימין סולאר] מחזיקה ב-86.4% מהונה ואילו 13.6% מהונה מוחזק על ידי אינדיגו אנרג'י 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 הדו"ח 50% מהונה מוחזק על ידי החברה (לאחר שאלו נרכשו 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 החברה ויתרת הונה (5.26%) מוחזקת על ידי אינדיגו.

ב. מימון רכישת מניות אליזרסאן מאויק, כהגדרתה בסעיף 6.16.3.1 לעיל (בתמורה כוללת של 3.8 מיליון אירו) התבצע באופן הבא –

(1) סך של 1.8 מיליון אירו הועמד כהלוואה על ידי סרגוסה ישראל לחימין השקעות 2, כאשר סך של כ-1.584 מיליון אירו הימנה קוזז כנגד רכישת 51% ממניות אליזרסאן על ידי סרגוסה ישראל, כך שיתרת הלוואה כלפי סרגוסה ישראל עומדת נכון למועד הדו"ח 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, שמרביתן 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 החברה) ובמקביל לכך החברה 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"**).

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 הלוואות 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 החברה ו/או סרגוסה ישראל ו/או DMA כלפי סרגוסה מימון, בקשר עם אליזרסאן ו/או המניות הנרכשות. כן התחייבה החברה 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 הדו"ח, הוחלט כי תאגיד הפרויקט יהיה אנרגי אינטרסול 5 (כהגדרתו בסעיף 6.8.1.1 לעיל), אשר מבנה ההחזקות בו צפוי להיות כדלקמן: 25.5% מהון תאגיד הפרויקט יוחזק על ידי סרגוסה מימון, 25.5% מהון תאגיד הפרויקט יוחזק על ידי תאגיד בשליטת החברה (בו תחזיק החברה כ-88% ואילו מלווה א' כהגדרתו להלן, צפוי להחזיק בו כ-12%), 41% מהון תאגיד הפרויקט יוחזק על ידי חברת אנרגי 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 הדו"ח, 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 31.12.2020	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	--	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 החברה 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. 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 עליויות 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.	30,197 אירו ⁽¹⁾	12% ריבית שנתית. קרן ההלוואה תיפרע תוך 24 חודשים ממועד העמדתה	25,000 אירו	17.04.2019	
ככל שפרויקט אליזרסאן ימכר לצד שלישי עובר למועד הפרעון, מלווה ג' יכול ויהיה זכאי לעמלת הצלחה, שגובהה המקסימאלי אינו מהותי לחברה. יצוין כי החברה ערבה לחוב זה.	353,983 אירו ⁽¹⁾	10% ריבית שנתית. קרן ההלוואה תיפרע תוך 24 חודשים ממועד העמדתה	300,000 אירו	18.04.2019	

(1) בשל טעות אנוש, נכתב במסגרת סעיף 6.16.3.2 לתשקיף להשלמה כי יתרות ההלוואות ליום 30 ליוני 2020 של מלווים ב' וגי' לעיל עומדות על סך של 32,666 אירו ו-385,000 אירו, בהתאמה, בעוד שהיתרה הנכונה הייתה כ-28,666 אירו וכ-336,620 אירו בהתאמה (ההפרש בין הסכומים אינו מהותי ומסתכם לכ-4 אלף אירו וכ-48 אלף אירו בהתאמה).

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 ובתמורה לשירותים נוספים שסיפקה אינדיגו לפרויקט אליזרסאן 1, 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.

6.16.4. הסכם ה-PPA שתואר בסעיף 6.8.1.1 לעיל.

6.16.5. הסכם רכישת פרויקטי גנזנו וקרנו באיטליה

לפרטים אודות הסכמי רכישת הזכויות ב-2 פרויקטי גנזנו וכן בפרויקט קרקו, הנמצאים בשלבי ייזום באיטליה, ראו סעיף 6.8.1.1.2 לעיל.

6.16.6. הסכם רכישה למימוש האופציה ביחס לפרויקטי מקויננזה

לפרטים אודות הסכמי רכישת הזכויות ב-3 פרויקטים בשלבי ייזום בספרד, ראו סעיף 6.20.1.2 להלן.

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 וכיוצא"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 ואיטליה

בכל הנוגע לפעילותה הפוטו-וולטאית של החברה בספרד ואיטליה, וכחלק מהמטלות שעל החברה לבצע על מנת לקבל את היתרי הבניה וההפעלה הדרושים לצורך הקמת והפעלת הפרויקטים, על החברה לפעול בהתאם לחוקים שחלים הן ברמה המדינתית והן ברמה המקומית, ומנוהלים ע"י נציגויות של משרדי הממשלה השונים לרבות המשרד לאיכות הסביבה. מובהר כי אחד הרכיבים המהותיים ביותר בהליך זה הינו ביצוע תסקירי סביבה, כאשר נכון למועד הדו"ח בוצעו הן בפרויקט אלציה והן בפרויקט אליזרסאן 1 התסקירים הרלבנטיים.

6.17.2 פירוט הסיכונים הסביבתיים

למועד הדו"ח, 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 הדו"ח, 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 הדו"ח, 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 הדו"ח:

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 בחוק⁷⁰. 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, אחריותיה 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

⁷⁰ 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 פעילותן, 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 ויעור, ובשטחים פתוחים שבמחוזות תל אביב והמרכז. נכון למועד פרסום הדו"ח, פרסם מנהל התכנון הצעת תיקון לתמ"א 10/ד/10 אשר אם תיכנס לתוקף, תרחיב את מגוון השטחים שעליהם ניתן להקים מערכות פוטו-וולטאיות במסלול היתר בלבד.

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 ואיטליה

לפרטים ראה סעיפים 6.6.2.2 ו-6.6.2.3 לעיל.

6.19. הליכים משפטיים

נכון למועד הדו"ח, החברה אינה צד להליכים משפטיים כלשהם. עם זאת, נכון למועד הדו"ח קיים סכסוך משפטי בין סולאיר ישראל לחברה הציבורית (כהגדרתה בסעיף 6.1 לדו"ח זה), לו עשויה להיות רלבנטיות לפעילות שהועברה לחברה מסולאיר ישראל 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 אודותיו⁷¹, 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 לוו 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 תניית אי התחרות); וכי מטרת תביעות החברה הציבורית היא לנשל את סולאיר ישראל מזכויותיה במיזם המשותף. נכון למועד הדו"ח, 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

⁷¹ פעולה שהלכה למעשה מנעה מסולאיר ישראל מלהנפיק בעצמה את מניותיה לציבור והביאה אותה להתקשר בהסכם הפיצול עם החברה, במסגרתו הועברה מרבית פעילותה (שאינם כוללת את המיזם) לחברה, על מנת שזו האחרונה תבצע את ההנפקה לציבור.

והתפעול של הפרויקטים שבעלות השותפות, בניגוד להתחייבות הצדדים לפעול באופן בלעדי 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 (הנטענית) של סולאיר ישראל את תנית אי התחרות, כל הפרויקטים העצמאיים שסולאיר ישראל יזמה בתקופת אי התחרות (אשר נכללים בפעילות שהועברה לחברה במסגרת הסכם הפיצול), 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 להכניסם 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 הגגות (לענין הסכם פניציה ראה סעיף 6.7.10 לעיל).

נכון למועד פרסום הדו"ח, סולאיר ישראל הגישה כתב הגנה שכנגד ביום 11 בפברואר 2021 ואילו החברה הציבורית הגישה תשובה שכנגד ביום 5 למרץ 2021. הצדדים בוחנים בימים אלה פניה לגישור.

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) היקף נכסי החברה נכון למועד פרסום הדו"ח.

6.20. התקשרויות לאחר תאריך המאזן

6.20.1 רכישת זכויות במיזמים פוטו-וולטאיים בספרד

6.20.1.1 חתימה על מזכרי הבנות

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 והלכה למעשה לחברה, וזאת היות ורה סולאר מוזגה לתוך סולאיר ישראל שהעבירה זכויותיה בהסכמים אלו לחברה במסגרת הסכם הפיצול. בהתאם למזכרי ההבנות האמורים, ניתנו לחברה ניתנו ארבע אופציות נפרדות לרכוש מהיזם את מלוא (100%) החזקות בארבע חברות ספרדיות (שלוש קיימות ואחת בהקמה) היוזמות ארבעה

פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי בספרד, אשר שלושה מהם ממוקמים במקויננזה (אראגון) ופרויקט נוסף ממוקם בקלספארה (מורסיה), ואשר היקפם הכולל הינו כ-155 מגה וואט.

6.20.1.2 מימוש האופציות ביחס לפרויקטים במקויננזה

ביום 10 בפברואר 2021 מימשה Energy Intersol 11, S.L. (להלן: "אינטרסול 11"), שהינה בשליטת החברה⁷², אופציות ביחס לשלושת הפרויקטים שבמחוז מקויננזה, שהינם בהספק כולל של כ-125 מגה-וואט ואשר נמצאים בשלבי ייזום (להלן: "פרויקט מקויננזה 1", "פרויקט מקויננזה 2" ו-"פרויקט מקויננזה 3", לפי העניין; וביחד בסעיף 6.20.1.2 זה: "הפרויקטים"). יובהר כי על אף לשון דו"ח זה, כל פרויקט עומד בפני עצמו ובנפרד מהאחרים ומימוש של האחד אינו משפיע על האחר.

עיקרי הסכמי הרכישה

1. במסגרת מימוש האופציות, התקשרה אינטרסול 11 עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים") בהסכמים לרכישת מלוא מניותיהן של 3 חברות ספרדיות ייעודיות המחזיקות בזכויות בפרויקטים (להלן: "חברות הפרויקטים"). תמורת ההסכמים עומדת על סך של כ-2,250 אלפי אירו בגין פרויקט מקויננזה 1, כ-2,640 אלפי אירו בגין פרויקט מקויננזה 2, וכ-2,610 אלפי אירו בגין פרויקט מקויננזה 3, וסה"כ 7,500 אלפי אירו (להלן ביחד: "התמורה הכוללת")⁷³.
2. במועד חתימת ההסכמים, שילמה אינטרסול 11 למוכרים 50% מהתמורה הכוללת (בניכוי כ-60 אלפי אירו ששולמו להם זה מכבר בגין קבלת האופציות) (להלן: "הסך הראשוני"), ויתרת (50%) התמורה הכוללת תשולם למוכרים במועד השלמת ההסכמים (Closing) כנגד העברת מניות חברות הפרויקטים לידי אינטרסול 11 (להלן: "מועד ההשלמה"), וזאת בכפוף לקיום התנאים המתלים שיפורטו להלן.
3. השלמת כל אחד מההסכמים והעברת מניות חברות הפרויקט הרלבנטית לידי אינטרסול 11 כפופה להתקיימות התנאים מתלים כדלקמן עד ליום 25 באפריל 2022 (להלן: "התנאים המתלים"): א. חברת הפרויקט תקבל סקרים סביבתיים חיוביים בקשר עם הפרויקט ובקשר עם קווי החיבור של הפרויקט לרשת החשמל (Evacuation facilities); ב. חברת הפרויקט הגישה בקשה לאישור אדמיניסטרטיבי (Prior Administrative Authorization) לפרויקט; ג. הוצגו אסמכתאות בדבר היעדר חובות תלויים ועומדים כלפי בעלי הקרקעות מכוח הסכמי השכירות הקיימים בקשר עם מקרקעי הפרויקט; ד. רישום הסכמי השכירות האמורים במרשמי המקרקעין הרלוונטיים; ה. התקשרות חברת הפרויקט בהסכמים המבטיחים את יכולתה לחבר את הפרויקט לרשת החשמל המקומית, כאמור בסעיף 8 להלן (להלן: "הסכמי החיבור"). יובהר כי אינטרסול 11 רשאית לוותר על קיום אילו מהתנאים המתלים.
4. בנוסף לתמורה הכוללת, תישא אינטרסול 11 עד למועד ההשלמה גם בתשלומי השכירות ותשלומים אחרים שנקבעו הנוגעים למקרקעי הפרויקטים ואשר מוערכים בסך של כ-750 אלפי אירו. מנגד, המוכרים ישאו עד למועד ההשלמה בהוצאות הקשורות בקבלת הסקר הסביבתי והאישורים הרגולטוריים של הפרויקטים.
5. ככל שהתנאים המתלים לא יושלמו עד ליום 25 באפריל 2022 (להלן: "המועד האחרון"), יבוטל ההסכם והסך הראשוני (כהגדרתו לעיל) ישאר בידי המוכרים כפיצוי מוסכם (למעט במקרה של אי קיום התנאי המתלה הנוגע להסכמי החיבור, שאז יוחזר לאינטרסול 11 הסך הראשוני) ולכל אחד מהצדדים לא יהיו טענות כלפי משנהו, למעט טענות בגין הפרות של ההסכם בכוונת זדון (willful and malicious breach). אינטרסול 11 תהא רשאית להאריך את המועד האחרון בשישה חודשים נוספים. יצוין כי ככל שלא ניתן יהיה לקיים איזה מהתנאים בגין סיבות הקשורות

⁷² החברה האמורה הינה חברה שהתאגדה בספרד, הנמצאת בבעלותה המלאה של אינטרסול 4, אשר כאמור לעיל 93% מהונה מוחזק על ידי אנרג'י אינטרסול, ש-51% מהונה מוחזק בשרשור על ידי החברה. כמפורט לעיל, ביתרת הזכויות באנרג'י אינטרסול מחזיקה ח'מין סולאר. כן יצוין כי אינדיגו מחזיקה ב-7% ממניות אינטרסול 4. בין הצדדים קיימות הסכמות מסחריות ביחס לשיתוף הפעולה ביניהם במסגרת הפרויקטים, אולם טרם נחתם ביניהם הסכם בעלי מניות מחייב.

⁷³ יובהר כי כ-8.33% מהתמורה הכוללת תשולם למוכרים בגין שירותי ליווי לפרויקטים עד לשלב מוכנות לבנייה.

בוירוס הקורונה, אינטרסול 11 תהא רשאית להאריך את המועד האחרון עד למועד הפסקת הסיבה האמורה.

6. בנוסף, במועד ההשלמה תידרש אינטרסול 11 להעמיד לטובת המוכרים בטוחות שיבטיחו, גב אל גב, את המוכרים בשל ערבויות ביצוע שאלו העמידו לטובת חברת החשמל המקומית בקשר עם הפרויקטים, המסתכמות נכון למועד זה בסך כולל של כ-5,000 אלפי אירו, כאשר בסמוך לאחר מכן הצדדים יפעלו להחלפת הערבויות האמורות בערבויות שתועמדה על ידי אינטרסול 11 והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

7. הסכמי הרכישה כוללים תניית שיפוי של המוכרים כלפי אינטרסול 11 בגין נזקים לפי פסק דין חלוט שנגרמו לה, עד לגובה התמורה הכוללת, בקשר עם הפרת מצגי המוכרים.

8. יצוין כי לטובת חיבור הפרויקטים לרשת נדרשת הקמה של תחנת משנה וקו הולכה על ידי חברת החשמל המקומית (להלן: "**פרויקט ההולכה**"). בשל היקפו של הפרויקט האמור, הוסכם בין המוכרים לשני יזמים המפתחים שדות סולארים ורוח באזור (להלן: "**היזמים**"), לחבור יחדיו לניהול ומימוש פרויקט ההולכה. לשם כך יידרשו הצדדים: (1) לחתום על הסכם מול חברת החשמל המקומית; (2) לחתום על הסכם שיתוף פעולה ביניהם; (3) להקים חברה משותפת שתחזיק בפרויקט ההולכה וכן לחתום על הסכם בעלי מניות שיסדיר את ניהול אותה חברה. נכון למועד זה, להערכת החברה (שהינה הערכה הראשונית שמטבע הדברים עשויים לחול בה שינויים, לרבות מהותיים) חלקן של חברות הפרויקטים בעלות הקמת פרויקט ההולכה צפויה להסתכם בסך של כ-6.5 מיליון אירו. יודגש כי חברות הפרויקטים עשויות להידרש להוצאה האמורה (או לחלק ממנה) עוד קודם למועד ההשלמה ובמקרה כאמור המימון לטובת נושא זה יועמד להן על ידי אינטרסול 11 (כאשר היה והעסקאות לא תשולמנה בסופו של דבר, מימון זה יושב לאינטרסול 11 רק בנסיבות בהן יושב לה הסך הראשוני, כמפורט בסעיף 5 לעיל).

פרטים נוספים בקשר עם 3 הפרויקטים במקוייננה

הסכמי השכירות

נכון למועד הדו"ח, חברות הפרויקטים מחזיקות בזכויות מכוח הסכמי אופציה לשכירות שנחתמו עם כ-22 בעלי קרקעות במחוז מקוייננה (להלן: "**השוכרות**") ו-"**בעלי הקרקע**", לפי העניין, בשטח כולל של עד כ-300 הקטר (כ-3,000 דונם), ואשר שטחם מאפשר בניית מתקנים בהיקפים המתוארים להלן. בהתאם להסכמי השכירות, לחברות הפרויקטים עומדת, החל ממועד חתימת ההסכמים, תקופה אופציה ראשונית בת עד 5 שנים (לפי המקרה) לצורך קבלת האישורים הנדרשים לבניית הפרויקטים (להלן: "**התקופה האופציה הראשונית**") עם מימוש האופציה, והחל ממועד תפיסת הקרקע ותחילת העבודות, תחל תקופת שכירות עיקרית, אשר אורכה ואופן מימושה משתנים בהתאם להסכמים השונים, ואשר תאפשר תקופת שכירות בקרקעות של כ-40 שנים (להלן: "**התקופה השכירות העיקרית**"). דמי השכירות בתקופת האופציה הראשונית הינם זניחים ביחס להיקפי הפרויקטים ובתקופת השכירות העיקרית הם צפויים להסתכם (בגין 3 הפרויקטים וככל וכלל הסכמי השכירות המדוברים ימומשו) בסך שנתי של כ-300 אלפי אירו. דמי השכירות ישולמו מראש בתחילת כל שנה ויהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן הספרדי. חברות הפרויקטים רשאיות לבטל את הסכמי השכירות בכל עת, בין היתר, אם לא התקבלו או בוטלו רישיונות או אישורים הדרושים להקמת או תפעול הפרויקטים, אם הפרויקטים אינם כדאיים מבחינה כלכלית או טכנית, סיום או הפסקת פעילות מתקן הייצור, או שינוי במסגרת הרגולטורית הפוגעת ביכולת תפעול מתקן הייצור, כאשר בחלק מההסכמים יהיה כרוך הביטול בתשלום פיצוי למשכיר בגובה דמי שכירות שנתיים. בנוסף, לחברות הפרויקטים עומדת זכות סירוב ראשונה במקרה של מכירת הקרקעות על ידי בעלי הקרקעות. כן כוללים הסכמי השכירות תניות מקובלות לרבות בקשר עם שיפוי וביטוח לטובת בעלי הקרקע.

הליכי אישור רגולטוריים, מגבלות והערכות החברה בקשר עם הפרויקטים

נכון למועד הדו"ח, חברות הפרויקטים מחזיקות באישור חיבור ראשוני לרשת מנהל הרשת הספרדי והמוכרים הפקידו עבורן לטובת חברת החשמל המקומית ערבויות ביצוע בסך כולל של 5 מיליון אירו, כאמור לעיל, אשר ימשיכו להיות בתוקף גם לאחר מימוש האופציות. לצורך הקמת הפרויקטים, יידרש לקבל סקרים סביבתיים חיוביים בקשר עם הפרויקטים ולהשלים הליכי אישור

רגולטוריים ואדמיניסטרטיביים לרבות קבלת אישורי בנייה למתקנים. בנוסף, לצורך חיבור הפרויקטים לרשת החשמל, תידרש חתימה על הסכמי החיבור שצוינו לעיל וכן הקמת פרויקט ההולכה (כהגדרתו לעיל).

להלן יובאו פרטים נוספים בקשר עם 3 הפרויקטים במקויננה:

שם הפרויקט	מקויננה 1	מקויננה 2	מקויננה 3
הספק צפוי (במגה וואט)	37.5	44	43.5
שיעור החזקה צפוי (בשרשרת) של החברה	47.4%	47.4%	47.4%
מחיר הרכישה של חברת הפרויקט ⁷⁴ (באלפי אירו)	כ-2,225	2,640	2,610
סטטוס ייזום	בפיתוח מתקדם	בפיתוח מתקדם	בפיתוח מתקדם
מצב סטאטוטורי	התקבל אישור מוניציפלי ראשוני לבניית המתקן הוגשה בקשה לסקר סביבתי	התקבל אישור מוניציפלי ראשוני לבניית המתקן הוגשה בקשה לסקר סביבתי	התקבל אישור מוניציפלי ראשוני לבניית המתקן הוגשה בקשה לסקר סביבתי
עלות הקמה צפויה (באלפי אירו) (לא כולל מחיר רכישה צפוי של חברת הפרויקט)	22,000	26,000	25,500
מועדי מוכנות להקמה משוערים (RTB)	Q4-2021	Q4-2021	Q4-2021
מועדי הפעלה מסחרית חזויים	Q4-2022	Q4-2022	Q4-2022
תקופת הפעלה חזויה	30 שנים	30 שנים	30 שנים

מלבד העובדה שעצם רכישת ומימוש הפרויקטים כפופים להתקיימות כלל התנאים המתלים להשלמת העסקה שתוארו בלעיל (אשר אין כל וודאות כי יתקיימו), יודגש כי ההערכות המצוינות בטבלה שלעיל אודות ההספקים הצפויים, עלויות הקמה צפויות, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים ותקופת הפעלה חזויה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה של החברה ושותפיה והידע המצוי ברשותה ביחס לתנאי התקשרויות דומות. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת ההיתרים הדרושים להקמת המערכות והפעלתן, שינויים בעלויות הקמת המערכות למול אלו הנחזות על ידי החברה, עיכובים בהליך ההקמה, שינויים בהוראות הדין, שינוי בתכנון הסופי של הפרויקטים, עיכוב בהתקשרויות עם גורמים מממנים, עיכובים בחתימה על הסכמים למכירת חשמל, בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בספרד, שינוי בדיני המס, 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), קשיים בביצוע פרויקט ההולכה (לרבות כתוצאה מאי הגעה להסכמות עם היזמים, כהגדרתם לעיל), המשך משבר הקורונה ומגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לדו"ח זה.

⁷⁴ כאמור בה"ש 73 לעיל, מחיר הרכישה לוקח בחשבון גם את התמורה הנוספת שתשולם (ככל שתשולם) למוכרים בגין שירותי ליווי לפרויקטים עד לשלב מוכנות לבנייה.

אופן מימון הרכישה

תמורת הסכמי הרכישה תועמד כהלוואת בעלים על ידי החברה לאינטרסול 11 ותפרע בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות שעתיד להיחתם בתקופה הקרובה בין בעלי המניות באינטרסול 4, כאשר בהתאם להסכמות הקיימות, תינתן קדימות לפרעון חלק עיקרי מההלוואות האמורות לפני כל משיכת כספים על ידי בעלי המניות.

6.20.1.3 מפרויקט קלספארה

נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה נמצאת במגעים מתקדמים להשלמת רכישת הזכויות בפרויקט קלספארה אשר במחוז מורסיה בספרד, בהספק כולל של כ-30 מגה-וואט (אם כי אין כל וודאות שמגעים אלו יסתיימו בהצלחה).

6.20.1.4 פרויקטי טולדו ויינה

נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה נמצאת בהליך בחינה של פרויקטים בטולדו ויינה בהספק של 133 מגה-וואט ו-18 מגה-וואט, בהתאמה, אשר ביחס אליהן הוקנתה לחברה בלעדיות עד ליום 9 באפריל 2021. למיטב ידיעת החברה, פרויקט טולדו צפוי להיות מוכן להקמה ברבעון הראשון של שנת 2022, בעוד שפרויקט ויינה צפוי להיות מוכן להקמה כבר ברבעון 3, 2021.

6.20.2 בחינה פרויקטים פוטו-וולטאיים באיטליה

נכון למועד זה, הוצעו לחברה על ידי היזם (כהגדרתו בסעיף 6.8.1.1.2 לעיל) 26 פרויקטים באיטליה, בהיקף כולל של כ-893 מגה וואט, שטרם התקבלה החלטה לגבי מימושם והם נמצאים בשלב של בדיקת נאותות (יובהר כי ביחס לכל פרויקט שימומש יחולו תנאי הסכמי המסגרת שתוארו בסעיף 6.8.1.1.2 לעיל). בתמורה להצעתם לחברת הפרויקטים ומתן תקופת בלעדיות בקשר אליהם, שולם לזים סך של כ-127 אלף אירו. יצוין כי בהתאם להסכמים שנחתמו, תקופת הבלעדיות ביחס לחלק מהפרויקטים כבר הסתיימה, ואולם לאור ההבנות אליהן הגיעו הצדדים, תקופת הבלעדיות תמשיך להיות בתוקף עד לסיום בדיקות הנאותות ביחס לפרויקטים אלו. כלל הפרויקטים כוללים חיבור מובטח לרשת החשמל (TICA). להלן נתונים עיקריים אודות הפרויקטים האמורים, כפי שנמסרו לחברה על ידי היזם:

שם הפרויקט	הספק (במגה-וואט)	שיעור החזקה צפוי (בשרשרת)	מחיר רכישה צפוי (אלף אירו)	סטטוס ייזום	מועדי מוכנות להקמה משוערים (RTB)	מועדי הפעלה מסחרית חזויים
Genzano di Lucania	20	47.40%	900	ביזום	Q3-2021	2022
Craco Prohani	19.5	47.40%	877	ביזום	Q3-2021	2022
Tricarico 2	5	47.40%	225	ביזום	Q3-2021	2022
Castellaneta	50	47.40%	2,000	ביזום	Q1-2022	2022
Erchie	40	47.40%	1,600	ביזום	Q1-2022	2022
Galatina	40	47.40%	1,600	ביזום	Q1-2022	2022
Troia	18.72	47.40%	749	ביזום	Q1-2022	2022
Matera	15	47.40%	600	ביזום	Q1-2022	2023
Brindisi	47.89	47.40%	1,920	ביזום	Q1-2022	2023
Brindisi	26.66	47.40%	1,070	ביזום	Q1-2022	2023
Brindisi	16	47.40%	640	ביזום	Q1-2022	2023
Brindisi	5.99	47.40%	240	ביזום	Q1-2022	2023
Brindisi	18.96	47.40%	758	ביזום	Q1-2022	2023
Brindisi	5.99	47.40%	240	ביזום	Q1-2022	2023
San Pietro Vernotico	3.5	47.40%	140	ביזום	Q1-2022	2023

2023	Q1-2022	בייזום	342	47.40%	8.6	Guardia Peticara 5
2023	Q1-2022	בייזום	321	47.40%	8	Melfi
2023	Q1-2022	בייזום	400	47.40%	10	Tito
2023	Q1-2022	בייזום	258	47.40%	6.5	Guardia Peticara 10
2023	Q1-2022	בייזום	1,400	47.40%	35	Deliceto
2023	Q1-2022	בייזום	800	47.40%	20	Tolve 3
2023	Q1-2022	בייזום	800	47.40%	20	Genzano 8
2023	Q1-2022	בייזום	5,600	47.40%	140	Gravina de Puglia
2023	Q1-2022	בייזום	800	47.40%	20	Banzi
2023	Q4-2022	בייזום	3,280	47.4%	82	Aquileia
2023	Q4-2022	בייזום	8,400	47.4%	210	Sardinia

⁽¹⁾פרויקטי ארצ'י וקסטלנטה נמצאים בסטטוס ייזום אך החברה בשלבים סופיים של בדיקת הנאותות בקשר עם פרויקטים אלו, וסבורה, על פי נתוני הפרויקט, לרבות הסכמי שכירות הקרקע והמיקום הגיאוגרפי של הפרויקט, כי מיד לאחר רכישת הזכויות בפרויקטים יעברו הפרויקטים לסטטוס של "פיתוח מתקדם".

יודגש, כי למועד הדו"ח אין כל וודאות בנוגע להוצאתם לפועל של הפרויקטים שתוארו לעיל והם נמצאים כאמור בבחינה על ידי החברה, ובנוסף 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, ובהתאם עלויות הרכישה הצפויות, מועדי מוכנות להקמה משוערים, מועדי הפעלה מסחרית חזויים, תקופת 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. כמו כן אין כל וודאות ביחס להתממשותם של הנתונים האמורים בשל העובדה שפרויקטים אלו כפופים לקבלת אישורים שונים (לרבות אישור חברות החשמל הרלבנטיות) אשר אין כל וודאות שיתקבלו; בשל העובדה שלצורך פיתוח והקמה של כלל הפרויקטים האמורים תידרש החברה לגייס מימון בהיקף מהותי אשר אין כל וודאות כי יגויס על ידה; ובשל 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, 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.

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 הדו"ח, 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 "עייט" 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 ואיטליה** - בכוונת החברה להמשיך בייזום והקמת פרויקט אלצ'יה, פרויקט אלזרסאן וכן הפרויקטים במקוייננה, לרבות לצורך הרחבתם (היכן שרלבנטי) וכן לפעול להגדלת צבר הפרויקטים במדינות אלו. במסגרת זו בכוונת החברה לבחון ניהול ושיווק ישיר של מכירת החשמל שיופק במערכות החברה חלף הסתייעות בגורמי PPA חיצוניים.
- **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- 1,810 מגה-וואט להספק הפרויקטים אותם מקדמת החברה ביחד עם שותפיה במועד הדו"ח⁷⁵. על מנת לעמוד ביעדים אלו, בכוונת החברה להתמקד בסקטור המתקנים הגדולים במדינות בהן היא פועלת, כדוגמת פרויקט עיט (כמפורט בסעיף 6.9.1.2 לדו"ח 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 בפולין** - הקמת מערך ייזום פיתוח, תכנון והקמה של מערכות סולאריות בשוק הפולני באמצעות שותפים, וזאת מתוך כוונה להשלים בשנים הקרובות ייזום, תכנון, הקמה ותפעול של מתקנים בפולין בהספק מהותי.
- **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 בדו"ח 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**

⁷⁵ מניין הפרויקטים שאותם מקדמת החברה נכון למועד הדו"ח, כולל את כלל הפרויקטים המוצגים בסעיף 6.2.2 לדו"ח.

גורמים שונים הדרושים לצורך הוצאת תוכניות ויעדי החברה לפועל; אי-פרסום הליכים 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 הדו"ח, לחברה צבר משמעותי של פרויקטים בישראל, בספרד ואיטליה הנמצאים בשלבים שונים של הקמה ו/או הינם לקראת הקמה. בבעלות חברות הקבוצה פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, שטרם חוברו לחשמל בהספק כולל של כ-173 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 והאיטלקי ולהתחיל פעילות בפולין, 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 תאגידי 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 הדו"ח, 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 ואיטליה מבוצעת באירו. שינויים בשערי החליפין אינם צפויים להשפיע על רווחיות הפרויקטים בספרד ואיטליה, 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 (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 פרסום הדו"ח 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 שוקי 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. יצוין, כי למועד הדו"ח 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-זכיה בהליכים תחרותיים** - פעילות הקבוצה בישראל תלויה במידה ניכרת בפרסום מכסות והליכים תחרותיים על-ידי רשות החשמל. בנוסף, אי-זכיה 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 6.6.2 לעיל, פעילותה של הקבוצה בישראל כפופה לאסדרה. 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, סיכונים 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 עלול 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 להתקשרות 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 שתגרם 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 שהועברה 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 גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			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 ענפיים			
		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 במועד הדו"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.



סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דוח דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר 2020

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דירקטוריון סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד הדו"ח", לפי העניין), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווחים").

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

א. כללי

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.

שינוי מבנה

ביום 24 בספטמבר 2020, נחתם מערך הסכמים שמטרתו שינוי מבנה בקבוצת סולאיר¹, מכוחו הועברה לחברה, מיד לאחר התקיימות כלל התנאים שנקבעו לכך ועם ביצוע הנפקת מניות החברה לציבור על פי תשקיף הנפקה לראשונה ביום 2 בפברואר 2021, מרבית פעילותה של סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר ישראל")² בתחום הפוטו וולטאי בישראל, ספרד ואיטליה (וזאת למעט "הנכסים המוחזרים", כהגדרתם בסעיף 6.1 לתשקיף). קודם להעברת הפעילות כאמור, מיזגה סולאיר ישראל לתוכה, על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, את רה סולאר (שחוסלה לאחר המיזוג האמור, וזאת בהתאם להוראות סעיף 4)323 לחוק החברות). הפעילות האמורה הועברה לחברה מסולאיר ישראל במצבה הקיים (AS IS), בפטור ממס לפי הוראות סעיף 105 לפקודת מס הכנסה וזאת בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020.

בהתאם לכך, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Pooling As של החברה ערוכים באופן המשקף את העברת הפעילות המועברת לחברה כאילו בוצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Pooling As (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 18 לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה Pooling As של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, המצ"ב לדו"ח זה.

הנפקה לציבור

ביום 2 בפברואר 2020 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר של מניות החברה³ על פי התשקיף ועל פי הודעה משלימה לו מיום 2 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-013947). מניות החברה נשוא התשקיף הוצעו למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה"), בדרך של הצעה לא אחידה, בהתאם לתקנה 11(א)(1)

1 לפרטים ראה סעיפים 6.2.1 ו-8.2.1 לתשקיף להשלמה של החברה שהתפרסם ביום 1 בפברואר 2021 נושא תאריך 2 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-013620) (להלן: "התשקיף"), אשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. כן ראה סעיף 6.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

2 שבשליטת רה סולאר בע"מ (להלן: "רה סולאר"), הנמצאת בשליטת הגב' פאולה וילין שגב, בעלת השליטה בחברה המכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה.

3 שבוצעה על ידי הגב' פאולה וילין שגב, בעלת השליטה בחברה ומר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה (להלן ביחד: "המציעים").

לתקנות ההצעה ובמחיר של 48 ש"ח למניה. מתוך המניות שנמכרו למשקיעים המוסדיים, 2,475,000 מניות נמכרו על ידי החברה בדרך של הנפקה ו-275,000 מניות נמכרו על ידי המציעים בדרך של הצעת מכר. התמורה הכוללת ברוטו שהתקבלה בחברה הסתכמה לסך של כ-119 מיליון ש"ח.

ב. סקירת התפתחות פעילות קבוצת סולאיר

לתיאור ההתפתחויות העיקריות שחלו בעסקי הקבוצה במהלך השנים האחרונות ראה סעיף 6.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ג. תחומי פעילות

נכון למועד הדו"ח, 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 זה).

2. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד ואיטליה

החברה פועלת בספרד באמצעות מיזמים משותפים עם צדדים שלישיים, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות. במסגרת זו, נכון למועד הדו"ח החברה יזמה 2 פרויקטים הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים, הממוקמים בערים אלצ'יה (להלן: "פרויקט אלצ'יה") וסרגוסה (להלן: "פרויקט אליזרסאן 1"), בהספק של כ-50 מגה-וואט כל אחד ו-3 פרויקטים בהיקף כולל של כ-59 מגה-וואט, הנמצאים בשלבי ייזום ראשוניים, באיטליה.

בנוסף, החברה התקשרה במספר מזכרי הבנות והסכמי מסגרת מכוחם פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום הפוטו-וולטאי בספרד ואיטליה. במסגרת כך מומשו על ידי החברה לאחר מועד הדוח אופציות לרכישת זכויות בשלושה בפרויקטים בספרד בהיקף כולל של כ-125 מגה-וואט. לפרטים נוספים ראה סעיף ה.3. לדו"ח זה.

לפרטים אודות כלל המערכות הנכללות בפעילות החברה ראה סעיף 6.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

כמו כן, החברה יוזמת הקמה של תחנת כח לייצור חשמל בהיקף של 250 מגה וואט משולבת פוטו וולטאית, טכנולוגיית אגירה והפקת מים, בהר עיט שבדרום הערבה. תחנת הכח עיט נמצאת בשלבי ייזום ראשוניים בלבד, וכפופה לשילוב הפרויקט באסדרה מתאימה, לקבלת אישורים שונים, לגיוס מימון ועוד, כך שאין כל וודאות ביחס להוצאתה לפועל. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ד. השפעת משבר הקורונה

לפירוט אודות משבר הקורונה והשפעתו על החברה והסביבה העסקית, ראו סעיף 6.6.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ה. אירועים עיקריים בתקופת הדו"ח ולמועד אישור הדו"ח

1. סגירה פיננסית ועלייה לשליטה בפרויקט אליזרסאן - ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה Alizarsun, S.L.U., חברה זרה המאוגדת תחת הדין הספרדי, בה מחזיקה החברה, בשרשור, נכון למועד פרסום הדו"ח, בכ-71.3% מהזכויות (להלן: "אליזרסאן"), בהסכמי אשראי עם בנק אוסטרי בהיקף כולל של כ-30 מיליון אירו לצורך הקמת פרויקט אליזרסאן 1. הקניית מסגרת האשראי תאפשר לאליזרסאן את הקמת הפרויקט בפן המימוני. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.8.1.1.1 ו-6.14.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

העליה לשליטה באליזרסאן התבצעה מכוח הסכם לרכישת 50% ממניות סארגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (המחזיקה ב-51% ממניות חברת אליזרסאן) מצד ג', בו התקשרה החברה ביום 30 ביוני 2020, תמורת סך של 3,025 אלפי אירו, אשר נכנס לתוקפו ביום 11 באוגוסט 2020.

2. עלייה לשליטה בפרויקט אלציה וחתימה על הסכמי חכירה בהיקף של כ-800 דונם לצורך הקמת הפרויקט – ביום 24 בדצמבר 2020, רכשה סול-נטו 1, שותפות מוגבלת, שמלוא הזכויות בה מוחזקות על ידי החברה (להלן: "סול נטו 1"), את זכויותיה של סולאיר ישראל ב-5.1% מהונה של Himin Investment 2, S.L. (להלן: "חימין השקעות 2"), היוזמת את פרויקט אלציה בספרד. לאחר הרכישה האמורה, מחזיקה סול נטו 1 ב-51% ממניות חימין השקעות 2. כפועל יוצא, מחזיקה החברה, בשרשור, ב-51% מהזכויות בפרויקט אלציה. פרויקט זה הינו פרויקט להקמת מערכת פוטו-וולטאית בהיקף של 50 מגה-וואט, הניתן להרחבה, בכפוף לתנאים מסוימים, בעד 300 מגה-וואט נוספים, הממוקם באלציה, ספרד. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.8.1.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3. הרחבת פעילות החברה בספרד – ביום 10 בפברואר 2021 מימשה החברה אופציות ביחס לשלושה פרויקטים בהיקף כולל של כ-125 מגה-וואט, הממוקמים בסמוך זה לזה במחוז מקוויננזה בספרד. לפרטים נוספים, לרבות הערכות החברה ביחס למועדי המוכנות להקמה ומועדי ההפעלה של הפרויקטים, ראו סעיף 6.20.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ודיווח מידי שפרסמה החברה ביום 10 בפברואר 2020 (מספר אסמכתא: 2021-01-016791) המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. כמו כן, החברה נמצאת במגעים מתקדמים להשלמת עסקה לרכישת הזכויות בפרויקט קלספארה בספרד בהיקף של כ-30 מגה וואט.

בנוסף לאמור לעיל, לחברה, באמצעות חברה בת בשליטת החברה, ניתנה תקופת בלעדיות לבחינת רכישת זכויות בפרויקטים פוטו-וולטאיים בספרד בהיקף של 133 מגה-וואט ו-18 מגה-וואט הממוקמים בטולדו ווילנה, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.20.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

4. הרחבת פעילות החברה באיטליה – נכון למועד פרסום הדו"ח, מלבד 3 הפרויקטים באיטליה שכבר נרכשו, מצויה החברה בהליך בחינה של כ-26 פרויקטים נוספים, בהיקף כולל של כ-893 מגה-וואט, הנמצאים בשלבי ייזום ופיתוח שונים, שהוצעו לה על ידי יזם מקומי מכוח הסכמי המסגרת המתוארים בסעיף 6.8.1.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. בגין תקופות הבלעדיות השונות שהוקנו לחברה ביחס לפרויקטים האמורים (אשר חלקן חלפו נכון למועד פרסום דו"ח זה אם כי הצדדים ממשיכים לנהל מגעים לרכישת הפרויקטים) שולם ליזם סך כולל של כ-127 אלפי אירו. בנוסף, עבור כל פרויקט שימומש ישולם ליזם סך של כ-40,000 אירו עבור כל מגה-וואט. לפרטים אודות הפרויקטים האמורים ראה סעיף 6.20.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן ראה דו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2021, מס' אסמכתא 2021-01-030426.

לאור האמור לעיל, נכון למועד הדוח, לחברה פרויקטים בספרד ואיטליה בהיקף מצטבר של כ-284 מגה-וואט בשלבי ייזום שונים, וזאת בנוסף לצבר הפרויקטים הנמצאים בשלבי בחינה על ידי החברה בספרד ואיטליה בהיקף נוסף של כ-1,070 מגה-וואט.

יודגש כי המידע והנתונים שהובאו לעיל, אודות הסכמי הבלעדיות שנחתמו ועצם התממשותם, וכן אודות ההספקים הצפויים בפרויקטים שנבחנו, סטטוס הייזום שלהם ומועדי מוכנות להקמה משוערים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר הינו כפי שנמסר לחברה על ידי היזם של הפרויקטים האמורים והם נמצאים בימים אלה בהליכי בחינה על ידי החברה, כך שיתכן ובפועל יחולו שינויים מהותיים ביחס למידע ונתונים אלו.

5. קידום הקמת מתקן משולב לייצור חשמל, הפקת מים ואגירת אנרגיה בערבה – ביום 10 במרץ 2021, התקשרה חברת עיט אגירה שאובה בע"מ (להלן: "חברת עיט"), חברה בת בשליטת (80.01%) החברה,

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

במספר הסכמים מכוחם הוענקו לחברת עיט אופציות לעשיית שימוש במקרקעין בשטח כולל של עד 2,100 דונם לצורך הקמת הפרויקט עיט. פרויקט זה הינו מתקן משולב תחנת כוח סולארית לייצור חשמל בהיקף שנתי של כ-475,000 מגה-וואט שעה, להפקת מים בהיקף שנתי של עד כ-20 מיליון קו"ב, שהינה בעלת יכולת אגירה אנרגיה הכוללת טורבינות מים בהספק של עד כ-160 מגה-וואט. עלות הקמת הפרויקט מוערכת בכ-1.5 מיליארד ש"ח. למיטב ידיעת החברה, פרויקט עיט מתוכנן להיות הפרויקט ההנדסי המשולב הראשון מסוגו בעולם לייצור חשמל, אגירת אנרגיה והפקת מים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. ובהר כי נכון למועד הדו"ח אין כל וודאות באשר לעצם הקמת פרויקט עיט ו/או הספקו הסופי ו/או עלות הקמתו והן מותנים באמור בסעיף 6.9.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

6. **יזום פעילות בפולין** – ביום 17 בדצמבר 2020 התקשרה סולאיר ישראל במזכר הבנות (אשר הוסב לחברה עם השלמת הליך הפיצול) עם חברה יזמית בעלת ניסיון בפיתוח מיזמים של אנרגיות מתחדשות בפולין (להלן: "**החברה היזמית**"). במסגרת מזכר הבנות, שאינו בעל תוקף מחייב ואשר הסכמות הצדדים לו כפופות לעיגון במסגרת הסכם מפורט שייחתם בין הצדדים, הוסכם כי הצדדים יפעלו להקמת חברת אחזקות משותפת, ש-70% מהונה יוחזק על ידי החברה ויתרת הונה (30%) תוחזק על ידי החברה היזמית, אשר תבחן ביצוע פרויקטים פוטו-וולטאים בפולין. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה והחברה היזמית הגיעו להבנות סופיות והחברה צופה כי בתקופה הקרובה ייחתם בין הצדדים הסכם מפורט ומחייב. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

נתונים כספיים

1. תוצאות הפעילות (נתונים כספיים באלפי ש"ח) על פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה רופורמה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקרים)

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנים עשר חודשים			
	שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			
	2018	2019	2020	
בשנת 2019 ההכנסות כללו הכנסות מפעילות הקמה, הן בספרד והן בישראל, לעומת 2020 שבה לא הוכרה הכנסה מפעילות הקמה (פעילות ההקמה הועברה לחברה בשליטת החברה). בשנת 2020 חל גידול של כ-75% בהכנסות ממכירת חשמל ביחס להכנסות אלו בשנת 2019, אשר היו גבוהות יותר מהכנסות ממכירת חשמל ב-2018.	7,315	14,051	10,320	הכנסות
הגידול נובע בעיקרו מגידול במספר המערכות הקבלניות שהוקמו בשנת 2020 ביחס לשנת 2019.	8,525	9,036	9,894	עלות ההכנסות
	(1,210)	5,015	426	רווח (הפסד) גולמי
הסכום משקף הוצאות יזום שהוכרו במהלך שנת 2019 ו-2018 בגין פרויקטים שהחברה יזמה אך לא הבשילו.	1,473	633	-	הוצאות יזום
הגידול נובע בעיקרו מהרחבת פעילות החברה, המתבטאת בין היתר בהרחבת	5,771	7,093	11,204	הוצאות הנהלה וכלליות

טולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

מצבת כוח האדם ושימוש בשירותים מקצועיים.				
	18	17	-	הוצאות אחרות
	(8,472)	(2,728)	(10,778)	הפסד לפני מימון ומיסים
	-	938	1,056	הכנסות מימון
הגידול נובע בעיקרו מעלייה בהוצאות הריבית בגין הלוואות שנמשכו מהבנק האוסטרי ומתהליך החלפת מימון מהבנק האוסטרי לפניקס. תהליך החלפת המימון גרר הוצאות חד פעמיות שנזקפו לדוח רווח והפסד.	745	3,784	16,038	הוצאות מימון
	(9,217)	(5,574)	(25,760)	הפסד לאחר מימון, נטו
הגידול נובע מרווחים שנרשמו כתוצאה מעלייה לשליטה בשתי חברות ספרדיות. במסגרת העלייה לשליטה בוצע תהליך PPA ששיערך את ההשקעה לשווי ההוגן שלה ויצר רווח חשבונאי בהתאם.	-	-	50,052	רווח מעליה לשליטה
ב-2019 הכירה החברה בהכנסות מהקמת פרויקט בבעלות חברה כלולה, ומנגד הכירה ברווחים שטרם מומשו אשר נכללו בסעיף זה. הרווחים שטרם מומשו (רט"מ) נוטרלו בשנת 2020 בעקבות איחוד הדוחות כתוצאה מעלייה לשליטה.	(3)	(2,126)	(871)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	(9,220)	(7,700)	23,421	רווח לפני מיסים על ההכנסה
	200	368	469	הכנסות מיסים על ההכנסה
	(9,020)	(7,332)	23,890	רווח הפסד לשנה
	-	3,618	3,233	רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
	18	(155)	(243)	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
				<u>סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
	(23)	(521)	(546)	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
	(5)	2,942	2,444	סך רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
	(9,025)	(4,390)	26,334	רווח (הפסד) כולל לשנה

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

2. דוח על המצב כספי על פי דוחות כספיים מאוחדים של החברה פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקרים)

הסברים	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020	סעיף
	אלפי ש"ח		
	נכסים שוטפים		
הגידול נובע בעיקרו מהרחבת האשראי ומהמימון הפרויקטואלי שקיבלה החברה בתקופת הדוח.	1,743	27,235	מזומנים ושווי מזומנים
	-	355	פקדונות
הגידול נובע בעיקרו מעלייה בערבויות הקמה לגות שגדלו בין השנים בעקבות עלייה במספר ההקמות.	936	5,556	פיקדונות משועבדים
הגידול נובע בעיקרו בעלייה בהיקף יצור החשמל בעקבות גידול במספר המערכות המחוברות.	908	2,642	לקוחות
הגידול נובע בעיקרו ממקדמות ששולמו לספקים בגין פרויקט אליזרסאן ומיתרות מע"מ תשומות בגין פעילות ההקמה בישראל.	5,430	25,628	חייבים ויתרות חובה
הסכום משקף הלוואה שניתנה לסולאיר ישראל שנפרעה לאחר תאריך המאזן. במקור, הלוואה זו הוענקה לסולאיר ישראל על מנת לקנות את חלקו של צד ג' בפרויקט אלציה. יתרת הלוואה מוצגת בסעיף נכסים לא שוטפים.	-	4,000	הלוואה לחברה אחרת
	9,017	65,416	סך הכל נכסים שוטפים
	נכסים לא שוטפים		
הגידול נובע בעיקרו מפקדון בקשר לשכירות הקרקע בפרויקט בספרד.	117	1,584	פקדונות לזמן ארוך
הקיטון נובע מכך שבשנת 2020 החברה עלתה לשליטה בשתי חברות שטופלו בשנת 2019 בהתאם לשיטת השווי המאזני וכתוצאה שונה הטיפול החשבונאי ביחס אליהן.	2,914	-	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	424	586	רכוש קבוע
הגידול נובע בעיקרו מהעלייה לשליטה בשתי החברות הספרדיות, במסגרתה נערך תהליך PPA ושיערוך לנכסים. חלק נוסף מהגידול נבע מהשקעה במערכות בהקמה בישראל שמוצגת לפי שיטת העלות.	9,318	271,621	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
הסכום נוצר כתוצאה מעלייה לשליטה בפרויקט בספרד.	-	1,216	מוניטין
הגידול נובע מעלייה במספר המערכות המחוברות לרשת החשמל שמוצגות בשווי ההוגן שלהן.	24,504	37,764	מערכות לייצור חשמל מחוברות
הגידול נובע מעלייה בשיעור ההשלמה ביחס לפרויקט בלוד המוגדר ככס חוזה בגין ביצוע.	11,924	12,850	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
הקיטון בין השנים נובע מביטול יתרה ביחס לחברה ספרדית כתוצאה מאיחוד הדוחות שבוצע בשנת 2020.	5,121	-	חייבים בגין פרויקט בביצוע

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

הגידול נובע מחכירות שטחים בשני הפרויקטים בהקמה בספרד. במרבית ההתקשרויות לחכירת גגות וקרקעות למערכות פוטו וולטאיות נכנס החוזה תחת תחולת IFRS16.	12,535	61,521	נכסי זכות שימוש
הגידול נובע בעיקרו מיצירת נכסי מסים נדחים בעקבות הפסדים וזאת עד לגובה העתודה למס בחברה.	2,868	4,374	מיסים נדחים
יתרת ההלוואה ב-2019 מורכבת בין היתר מהלוואה לחברה כלולה שאוחדה ב-2020.	1,321	184	הלוואה לאחר
הסכום משקף יתרה המורכבת משני רכיבים: א. סך של כ-3 מיליון ש"ח בגין ההלוואה המתוארת במצבת הנכסים השוטפים (ראה הלוואה לחברה אחת לעיל). ב. סך של כ-2.2 מיליון ש"ח שנוצר מיחוס הלוואת הבנק האוסטרי המקורית שהוענקה לסולאיר ישראל בלבד והוקצאה מחדש כתוצאה מתהליך ההנפקה בתחילת חודש פברואר 2021.	-	5,260	הלוואה לחברה אחת
	71,046	396,960	סך הכל נכסים לא שוטפים
	80,063	462,376	סך הכל נכסים
	התחייבויות שוטפות:		
הגידול נובע בעיקרו מהתקרבות מועדי תחילת תשלום קרן של ההלוואות הפרוייקטיות ומעלייה בהיקף האשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים.	51	5,185	חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
הגידול נובע בעיקרו מעלייה בהיקף ההשקעות בהקמת מערכות סולאריות.	1,665	34,977	ספקים ונותני שירותים
הגידול נובע בעיקרו מרכישה של 5.1% מפרויקט אלצ'יה מסולאיר ישראל ורכישת אחוזים נוספים בפרויקט אליזרסאן מצדדי ג'.	4,020	11,896	זכאים ויתרות זכות
עקב הגידול בהיקף החכירות, גדלות גם החלויות השוטפות.	796	1,525	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
הסכום משקף הלוואות שהתקבלו מצד ג' לחברה כלולה שאוחדה ב-2020, בגין רכישת חלק מפרויקט אליזרסאן.	-	1,991	הלוואות מאחרים
	6,532	55,574	סך הכל התחייבויות שוטפות
	התחייבויות לזמן ארוך		
הגידול נובע בעיקרו מעלייה בהשקעות הממומנות על ידי תאגידים בנקאיים בחלוקה הבאה: כ-150 מיליון ש"ח מהפניקס; כ-66 מיליון ש"ח מהבנק האוסטרי בגין הלוואת המטה ועוד כ-34 מיליון ש"ח בגין הלוואה להקמת פרויקט אליזרסאן.	61,905	249,512	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
	942	-	הלוואות מאחר
	261	576	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
הגידול נובע בעיקרו מהפרשים זמניים לצרכי מס שנוצרו בגין המערכות המחוברות בעקבות המעבר למודל הערכה מחדש ומעליה לשליטה בפרויקטים הספרדים והקצאת עודפי העלות ויצירת מיסים נדחים בגינם.	3,350	41,817	מיסים נדחים

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה	57,528	10,701
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	-	584
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	349,433	77,743
סך הכל הון (גרעון בהון)	57,369	(4,212)
סך הכל הון והתחייבויות	462,376	80,063

3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

תזרים מזומנים (באלפי ש"ח):

הסבר	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח			
ההפרש נובע בעיקרו מגידול בהפסד. להרחבה, ראו דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים פרופורמה.	(13,833)	(16,415)	(36,123)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת
בהשוואה לתקופה המקבילה דאשתקד, חל גידול של כ-74 מיליון ש"ח בהשקעות במערכות לייצור חשמל בהקמה וביזום.	(8,503)	(13,765)	(109,978)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
הגידול נובע בעיקרו מעלייה של כ-127 מיליון ש"ח במימון לזמן ארוך ביחס לזה שהתקבל בשנת 2019. המימון התקבל מהפניקס ומהבנק האוסטרי.	24,349	29,801	171,375	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון
	-	-	218	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	2,013	(379)	25,492	סה"כ תזרים מזומנים

מקורות מימון

- **מזומנים** - ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת המזומנים עומדת על סך של 27,235 אלפי ש"ח. בנוסף, לחברה יתרות פקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש (פקדונות משועבדים) בסך של כ-5,911 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח, פעילות החברה מומנה על בעיקרה על ידי גופים בנקאיים כמתואר בטבלה לעיל. נכון למועד פרסום הדוח, יתרת המזומנים ושווה מזומנים הנה כ- 98.5 מיליוני ש"ח.
- בשנת 2020 עמדה יתרת האשראי הממוצעת לזמן ארוך על סך של כ-156 מיליון ש"ח. יתרת האשראי לזמן קצר היתה זניחה ולא מהותית לאורך כל שנת 2020, למעט יתרה בסך 5 מיליון ש"ח שנוצרה ביום 31 בדצמבר 2020.
- לפרטים בדבר ההלוואות המהותיות שניטלו על ידי חברות הקבוצה, ראו סעיף 6.14.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- לפרטים אודות הנפקת מניות לראשונה לציבור, שבוצעה על ידי החברה בחודש פברואר 2021, ואשר תמורתה הכוללת לחברה, ברוטו, הסתכמה לסך של כ- 119 מיליון ש"ח, ראה סעיף א' לעיל.
- לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון ראה באור 15 לדו"חות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020 וכן סעיף 6.14 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

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.

סיכונים כלכליים

נוסף על האמור בסעיף 6.23 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, לפעילות החברה נלווים גורמי סיכון הקשורים לנזילות ומקורות מימון, כדלקמן:

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 יתרות 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 ולתאגידים 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 מזנין הנושאת 6.5% ריבית מעל ריבית היוריבור שלא תפחת מ- (-2.5%).

אחד מיעדי הכניסה להסכם הלוואת המסגרת הינו צמצום החשיפה לתנודות בריבית. אין לחברה מכשירים המצמצמים את חשיפתה לשינוי בשער הריבית המשתנה.

סיכון שערי חליפין: חלק מהותי מהחוב הפיננסי של החברה, ניטל מבנק אוסטרי במטבע זר – אירו (על אף שהחברה המירה במהלך השנה 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 הדו"ח לחברה עסקאות גידור בשווי הוגן של 68 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים בדבר גורמי סיכון פיננסיים ראו סעיף 6.23.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

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 9(ב1) לתקנות הדיווחים, הוראותיה של תקנה 9(בג) 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)-1(א)5ד(ב) 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) ו-9(ד) לתקנות הדיווחים.

ב. תרומות

למועד הדו"ח 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, 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.

חברי הדירקטוריון, אותם רואה דירקטוריון החברה כדירקטורים בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם, מר אבישי מלכה ומר עמית חיות. לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדו"ח פרטים נוספים על החברה המצורף לדו"ח זה.

ד. דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדו"ח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בחוק החברות. יצוין כי מר עמית חיות, המכהן כדירקטור בחברה, הצהיר כי הוא עומד בתנאי הכשירות הנדרשים על פי חוק החברות למינויו כדירקטור בלתי תלוי, ו-ועדת

הביקורת של החברה, שתמונה בתקופה הקרובה, תדון בהצהרתו זו.

ה. מבקר פנימי

למועד הדו"ח לא מכהן בחברה מבקר פנימי.

ו. פרטים בדבר המבקר של התאגיד

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד שטיינמץ עמינח ושות' (להלן: "משרד רוח"ח"). השירותים שניתנו על ידי משרד רוח"ח כוללים את דוח הביקורת לשנת 2020 ושירותים נוספים הקשורים בביקורת. כמו כן, ניתנו שירותי מס בהיקף זניח. להלן פירוט שכר משרד רואי החשבון בשנים 2019 ו-2020:

2019		2020		
ש"ח	שעות	ש"ח	שעות	
231,250	1,284	435,000	2,345	שירותי ביקורת ומס ושירותים הקשורים לביקורת ומס

* כמו כן, ביחס לתשקיף, הושקעו על ידי משרד רואי החשבון 2,492 שעות עבודה בתמורה לסך כולל של 498,750 ש"ח בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים בביקורת.

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.

ז. מורשי חתימה עצמאיים

למועד הדו"ח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים (כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

א. בדוחותיה הכספיים משתמשת החברה באומדנים חשבוניים בעלי השפעה מהותית על תוצאות החברה כגון בחינה קיומה של שליטה, שווי הוגן של מערכות פטו-וולטאיות ליצור חשמל, מדידת נכס והתחביויות מסים, שיעורי היוון לצורך מדידת ההתחייבות בגין חכירות וכד'.
לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

ב. 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. מלבד הערכות השווי אודות הקצאת עודפי עלות ברכישת מניות סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (המחזיקה בזכויות בפרויקט אליזרסאן בספרד) וחימין השקעות 2 (המחזיקה בזכויות בפרויקט אלצ'יה בספרד) המתוארות להלן, שהינן מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך, יתר הערכות השווי אינן מהותיות או מהותיות מאוד. להלן פרטים בדבר הערכת השווי שנעשתה ביחס להקצאת עודפי עלות הרכישה בפרויקט אלצ'יה, המצורפת גם לדו"ח זה, ובדבר הערכת השווי שנעשתה ביחס להקצאת עודפי עלות הרכישה בפרויקט אליזרסאן (אשר צורפה לפרק 9 לתשקיף להשלמה ומובאת בדו"ח זה בדרך של הפניה):

זיהוי נושא ההערכה:	הקצאת עודף עלות – רכישת מניות סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ	הקצאת עודף עלות – רכישת מניות חימין השקעות 2
תיאור נושא ההערכה:	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 פטו-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'יה, פרויקט פטו-וולטאי קרקעי בהספק של עד כ-350 מגה-וואט בספרד).
עיתוי ההערכה:	31/7/2020	23/12/2020
שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי:	מערכות סולאריות – 11,354 אלפי אירו מוניטין שלילי (רכישה במחיר הזדמנותי) - 419 אלפי אירו.	פרויקט אלצ'יה – 82,353 אלפי ש"ח, שווי המניות הנרכשות על ידי החברה (5.1% – 4,045 אלפי ש"ח).
זיהוי מעריך השווי:	BDO יעוץ וניהול בע"מ, באמצעות מוטי דלטקמר, 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 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.	
	BDO יעוץ וניהול בע"מ 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 תוכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFL/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.	

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	התחייבות לשיפוי מעריך השווי לסכומים מעבר לפי 3 משכה"ט ששולם בגין העבודה.
מודל הערכה:	DCF היוון תזרימי המזומנים.
הנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי:	<p>שיעור היוון - מחיר ההון המשקלל הינו 6.25% (נומינלי). שיעור צמיחה - לא רלוונטי. ערך גרט - לא רלוונטי. סטיית תקן - לא רלוונטית.</p> <p>שיעור היוון אלציה שלב 1 - מחיר ההון המשקלל הינו 8.25% (נומינלי). שיעור היוון אלציה שלבים 2-6 - מחיר ההון המשקלל הינו 10% (נומינלי). שיעור צמיחה - לא רלוונטי. ערך גרט - לא רלוונטי. סטיית תקן - לא רלוונטית.</p>

יצוין כי על אף שחלפו מעל 90 ימים מתאריך התוקף של שתי הערכות השווי האמורות, לחברה לא ידוע על שינויים שהתרחשו לאחר תאריך תוקפן אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכות השווי האמורות.

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-61% משווי הנכסים במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2020. מעריך השווי BOD יעוץ וניהול אינו תלוי בחברה. לפרטים אודות פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות הדיווחים ראו להלן:

זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי;	החברה, באמצעות מר יאיר אייזן, סמנכ"ל הכספים של החברה.
מועד ההתקשרות בין מזמין הערכות למעריך השווי;	הערכות השווי הוזמנו על ידי החברה ממעריך השווי במהלך החודשים האחרונים.
הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכות שווי;	דוח שנתי.
שם מעריך השווי	BOD יעוץ וניהול בע"מ.
פרטי מעריך השווי	ראה טבלה לעיל.
פרטי השכלתם ונסיונם של מעריכי השווי;	ראה טבלה לעיל.
התניות, אם היום כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי;	שכר טרחה נקבע מראש במסגרת ההתקשרות ללא התניות.
הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; הייתה הסכמה כאמור, יפורטו תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי;	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.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח ולאחריו

א. לפרטים אודות מערך ההסכמים, במסגרתו הועברה לחברה ביום 2 בפברואר 2021 מרבית פעילות סולאיר ישראל בתחום האנרגיה הפוטו-וולטאית לחברה (שעד לאותו מועד היתה נוטלת פעילות), ראו חלק ראשון סעיף א לעיל.

ב. לפרטים אודות ביצוע הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה שבוצעה ביום 2 בפברואר

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ
דו"ח הדירקטוריון

2021 ראו חלק ראשון סעיף א לעיל.

ג. לפרטים אודות אירועים מהותיים נוספים שאירעו בחברה בתקופת הדוח ולאחריה ראו חלק ראשון סעיף ה לעיל.

ד. לפרטים אודות הסכמי אשראי מהותיים בהם התקשרו חברות הקבוצה, בתקופת הדו"ח ולאחריה, ראה סעיף 6.14.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

אלון שגב, דירקטור ומנכ"ל

פאולה וילין שגב, יו"ר
דירקטוריון

תאריך : 31 במרץ 2021

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 בדצמבר 2020

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה חשבון המבקר
3-4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים פרופורמה
5	דוחות על הרוח הכולל מאוחדים פרופורמה
6-7	דוחות על השינויים בהון (בגרעון בהון) מאוחדים פרופורמה
8	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים פרופורמה
9	נספח לדוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים פרופורמה
10-65	באורים לדוחות הכספיים מאוחדים 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 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. 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 לסכום לא מהותי ולסך של כ- 2,914 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסכום לא מהותי, לסך של כ- 2,133 אלפי ש"ח וכ- 3 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 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 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 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 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
31 במרץ, 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
1,743	27,235	4	נכסים שוטפים
-	355		מזומנים ושווי מזומנים
936	5,556	ג19	פקדונות
908	2,642	5	פקדונות משועבדים
5,430	25,628	6	לקוחות
-	4,000	(6)ד27	חייבים ויתרות חובה
9,017	65,416		הלוואה לחברה אחרת
נכסים לא שוטפים			
117	1,584	ג19	פקדונות משועבדים לזמן ארוך
2,914	-	7	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
424	586	8	רכוש קבוע
9,318	271,621	ב9	מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
-	1,216	א7(ב3)	מוניטין
24,504	37,764	א9	מערכות לייצור חשמל מחוברות
11,924	12,850	10	נכס חוזה בגין הסדר זיכיון
5,121	-	19(א10)	חייבים בגין פרויקט בביצוע
12,535	61,521	11	נכסי זכות שימוש
2,868	4,374	ה17	מסים נדחים
1,321	184		הלוואה לאחר
-	5,260	(6)ד27	הלוואה לחברה אחרת
71,046	396,960		
80,063	462,376		

יאיר אייזן
סמנכ"ל כספים

אלון שגב
מנכ"ל

פאולה וילין שגב
יו"ר דירקטוריון

31 במרץ 2021
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
51	5,185	14	התחייבויות שוטפות
1,665	34,977	12	חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
4,020	11,896	13א	ספקים ונותני שירותים
796	1,525	11	זכאים ויתרות זכות
-	1,991		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
6,532	55,574		הלוואות מאחרים
			התחייבויות לזמן ארוך
61,905	249,512	14	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
942	-	19א(14)	הלוואה מאחר
261	576		התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
3,350	41,817	17ה	מסים נדחים
10,701	57,528	11	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
584	-	13ב	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
77,743	349,433		
			הון (גרעון בהון)
(*) -	(*) -	20	הון מניות
25,540	24,147		קרנות הון
(30,272)	(12,206)		עודפים (יתרת הפסדים)
(4,732)	11,941		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
520	45,428		זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,212)	57,369		סך הכל הון (גרעון בהון)
80,063	462,376		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				
31 בדצמבר				
2018	2019	2020	באור	
אלפי ש"ח				
7,315	14,051	10,320	21	הכנסות
8,525	9,036	9,894	22	עלות ההכנסות
(1,210)	5,015	426		רווח (הפסד) גולמי
1,473	633	-		הוצאות פיתוח פרויקטים
5,771	7,093	11,204	23	הוצאות הנהלה וכלליות
18	17	-		הוצאות אחרות
(8,472)	(2,728)	(10,778)		הפסד תפעולי
745	3,783	16,105	25	הוצאות מימון
-	937	1,123	24	הכנסות מימון
(9,217)	(5,574)	(25,760)		הפסד לאחר מימון, נטו
-	-	50,052	(3)א7	רווח מעלייה לשליטה
(3)	(2,126)	(871)		חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(9,220)	(7,700)	23,421		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
200	368	469	17ד	הכנסות מיסים על ההכנסה
(9,020)	(7,332)	23,890		רווח (הפסד) לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר
				<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
-	3,618	3,233		רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות
18	(155)	(243)		רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
				<u>סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
(23)	(521)	(546)		הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(5)	2,942	2,444		סך רווח כולל אחר לשנה
(9,025)	(4,390)	26,334		רווח כולל לשנה נטו ממש
				רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:
(9,020)	(7,322)	17,894		בעלים של החברה
-	(10)	5,996		זכויות שאינן מקנות שליטה
(9,020)	(7,332)	23,890		
				רווח (הפסד) הפסד כולל לשנה מיוחס ל:
(9,025)	(4,736)	20,555		בעלים של החברה
-	346	5,779		זכויות שאינן מקנות שליטה
(9,025)	(4,390)	26,334		
			26	רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):
(9)	(7.3)	1.8		רווח (הפסד) בסיסי למניה(*)
(9)	(7.3)	1.8		רווח (הפסד) מדולל למניה(*)
				סכום של הון המניות ששימש בחישוב הרווח (הפסד):
10,000,000	10,000,000	10,000,000		בסיסי למניה(*)
10,000,000	10,000,000	10,000,000		מדולל למניה(*)

(*) הוצג מחדש, ראה ביאור 26 להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 :

סך	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון (גרעון) (בהון) מיוחס לבעלים	עודפים (יתרת הפסדים)	קרן הערכה מחדש	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	הון המניות	ביאור
(4,212)	520	(4,732)	(30,272)	3,163	-	(544)	(116)	23,037	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
23,890	5,996	17,894	17,894	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(3,964)	-	(3,964)	-	-	-	-	-	(3,964)	-	העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני
2,444	(217)	2,661	-	3,311	-	(407)	(243)	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
-	-	-	172	(172)	-	-	-	-	-	הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים
815	733	82	-	-	82	-	-	-	-	גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה
(476)	(476)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
38,872	38,872	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מצירופי עסקים
<u>57,369</u>	<u>45,428</u>	<u>11,941</u>	<u>(12,206)</u>	<u>6,302</u>	<u>82</u>	<u>(951)</u>	<u>(359)</u>	<u>19,073</u>	<u>- (*)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

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 לשנה
(10,197)	-	(10,197)	-	-	-	-	(10,197)	-	העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני 18(13)
2,942	356	2,586	-	3,262	(521)	(155)	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
-	-	-	99	(99)	-	-	-	-	הפחתת קרן הערכה מחדש לעודפים
174	174	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מצירופי עסקים
<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	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	הון המניות	ביאור
אלפי ש"ח							
10,289	10,289	(14,029)	-	21	24,297	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(9,020)	(9,020)	(9,020)	-	-	-	-	הפסד נקי לשנה
8,937	8,937	-	-	-	8,937	-	העברת נכסים והתחייבויות במסגרת שינוי מבני רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
(5)	(5)	-	(23)	18	-	-	
<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			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
			רווח (הפסד) השנה
(9,020)	(7,332)	23,890	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(4,813)	(9,083)	(60,013)	(א)
(13,833)	(16,415)	(36,123)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
			רכישת רכוש קבוע
(38)	(137)	(300)	תמורה שהתקבלה ממימוש רכוש קבוע
89	12	-	מתן הלוואות לחברה מוחזקת
-	(1,136)	-	השקעה במערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום
(6,140)	(13,019)	(86,360)	פירעון הלוואה שנתנה לבעל עניין
525	-	-	רכישת חברות מאוחדות (נספח ג')
(3,064)	-	(8,747)	פירעון (הפקדה) בפקדונות משועבדים
218	539	(4,620)	הפקדה בפקדונות לזמן ארוך
(93)	(24)	(933)	הפקדה בפקדונות לזמן קצר
-	-	(355)	תשלום תמורה מותנית בגין רכישת השקעה בחברה מוחזקת
-	-	(1,663)	מתן הלוואה לחברה אחות
-	-	(7,000)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(8,503)	(13,765)	(109,978)	<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
			אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
(1,822)	(327)	-	רכישת זכויות מזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(1,037)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
6,969	59,927	300,549	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(323)	(1,865)	(3,173)	קבלת (פירעון) הלוואה לזמן ארוך מחברה אחות
11,587	(11,587)	-	העברת נכסים (התחייבויות) נטו במסגרת שינוי מבני
8,937	(10,197)	(3,964)	פירעון הלוואה מצדדים קשורים
(882)	-	-	קבלת הלוואה מאחר
-	942	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(117)	(7,092)	(121,000)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
24,349	29,801	171,375	<u>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי</u>
-	-	218	<u>מזומנים</u>
2,013	(379)	25,492	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
109	2,122	1,743	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
2,122	1,743	27,235	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
			פחת והפחתות
1,004	1,619	2,817	הפסד הון בגין מימוש רכוש קבוע
18	18	-	הכנסות מיסים על הכנסה
(200)	(368)	(469)	הפסד (רווח) ממדידה מחדש לשווי הוגן של זכויות הוניות בחברה שהוחזקו טרם השגת השליטה
-	-	(48,360)	רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי (מוניטין שלילי)
-	-	(1,692)	הפסד מירידת ערך של מערכות חשמל בהקמה וייזום הוצאות מימון נטו
1,128	389	-	חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
745	2,846	14,982	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
3	2,126	871	
-	-	178	
<u>2,698</u>	<u>6,630</u>	<u>(31,673)</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
			ירידה (עליה) בלקוחות
702	(613)	(1,734)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(181)	(2,904)	(16,296)	עליה (ירידה) בספקים ובנותני שירותים
(2,001)	(101)	7,325	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
436	741	(8,216)	עליה בנכס חוזה בגין הסדר זיכיון
(5,371)	(5,524)	(926)	עליה בחייבים בגין פרויקט בביצוע
-	(5,121)	(3,596)	
<u>(6,415)</u>	<u>(13,522)</u>	<u>(23,443)</u>	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
			ריבית ששולמה
(761)	(2,191)	(4,897)	מיסים ששולמו
(335)	-	-	
<u>(1,096)</u>	<u>(2,191)</u>	<u>(4,897)</u>	
			סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
<u>(4,813)</u>	<u>(9,083)</u>	<u>(60,013)</u>	
			(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
-	686	26,562	זכאים בגין רכישת השקעה בחברה כלולה
5,398	7,045	15,337	דמי הקמת הלוואה שנוקפו לקרן ההלוואה
2,524	-	-	זכאים בגין רכישת השקעה בחברות מוחזקות
-	1,186	-	
-	-	8,466	
			(ג) רכישת חברות מאוחדות
			הון חוזר
-	-	(23,526)	הלוואה לאחר
-	-	1,105	הלוואה לחברה אחות
-	-	6,004	מערכות לייצור חשמל בהקמה
-	-	164,672	נכס זכות שימוש
-	-	30,965	מוניטין
-	-	1,216	פקדון לזמן ארוך
-	-	651	התחייבות בגין חכירה
-	-	(30,864)	מיסים נדחים
-	-	(36,769)	שווי הוגן של זכויות הוניות קודמות בנרכשת
-	-	(50,710)	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(44,791)	מוניטין שלילי שהוכר ברכישה
-	-	(1,692)	זכאים בגין רכישת השקעה
-	-	(7,514)	מזומנים נטו, שאוחדו לראשונה
-	-	8,747	הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה ביום 26 ביוני 2019, כחברה פרטית בערבוך 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 עד למועד השלמת הנפקה ראשונה לציבור על פי תשקיף החברה, ביום 2 בפברואר 2021 הפכה החברה לחברה ציבורית אשר מניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. במועד השלמת הנפקת המניות, כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות של בעלי השליטה, הועברה 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, הועברה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ללא תמורה בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה, מרבית הפעילות של חברת סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר") וכן מרבית הבעלות והשליטה בישויות המוחזקות על ידי סולאיר (החברה והישויות אשר הועברו אליה במסגרת הרה ארגון יקראו להלן: "הקבוצה").

ביצוע הסכם הרה ארגון בפועל היה תלוי בקיומם 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 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 2018) או במועד בו נרכשה הפעילות המועברת, לפי המאוחר.

ג. להלן נתוני פרופורמה בדבר תוצאות ההנפקה:

ביום 2 בפברואר 2021, הונפקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה גייסה כ-110 מליוני ש"ח לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ערב ההנפקה (אלפי ש"ח)	גיוס הון בהנפקה (אלפי ש"ח)	הון המיוחס לבעלי מניות החברה לאחר ההנפקה (אלפי ש"ח)
11,941	109,805	121,746

4. הגדרות	
החברה	- סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ.
הקבוצה	- החברה וחברות מאוחדות בדוח הכספי.
סולאיר	- סולאיר ישראל בע"מ.
חברת החשמל	- חברת החשמל לישראל 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

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), התש"ע-2010.

הדוחות המאוחדים פרופורמה אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 במרץ 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:

- שערך 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 מדיניות החשבונאית של הקבוצה. בביאור 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 ועסקות 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. תרגום יתרות ועסקאות במטבע חוץ (המשך)

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.
- ב) ההכנסות וההוצאות של פעילות החוץ מתורגמים לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופה (אלא אם ממוצע זה אינו קירוב סביר של ההשפעה 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 שנזקפו לרווח כולל אחר מוכרים ברווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד הנובעים מהמימוש.

בנוסף, בעת שינויים בשיעור החזקה 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 מזוהים 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

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.

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. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות התלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף שהינו רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי מוכר מיידית ברווח או הפסד במסגרת סעיף "הכנסות אחרות".

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 נבחת ומטופלת כמפורט בבאור 2 ("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 הפנקסני 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 משפטית 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 נבחת ומטופלת כמפורט בבאור 2 ("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.

1. מזומנים ושווי מזומנים

המזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים בקופה, פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, השקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים. מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי כדוגמת סכומים המופקדים בחשבונות רזרבה לשירות חוב ו/או עד להתקיימות התנאים לשימוש על פי הסכמי המימון הפרויקטאליים, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מוצגים בדוח על המצב הכספי כפקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים.

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 בעלותן 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 מערכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, בניכוי פחת שנצבר ממועד ההערכה מחדש. הערכות שווי מבוצעות במועד החיבור של כל מערכת לחברת החשמל ובתקופות העוקבות 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 המשוערך 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 הפרש בין הפחת שנוקף לדוח רווח והפסד בהתבסס על הערך בספרים המשוערך 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 היסטורית 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.

נכס מופחת החל מהמועד שבו הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה 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, לרבות קרקעות, מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. רכוש קבוע ומערכות לייצור חשמל מחוברות (המשך):

אומדן שיעורי ההפחתה לתקופה השוטפת ולתקופות השוואה הינו כדלקמן:

%	
15-33	מחשבים וציוד היקפי
15	תוכנות מחשב
10	ציוד מקצועי
6-15	ריהוט וציוד משרדי
4	מערכות לייצור חשמל באמצעות 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 הפחתה 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 שהתכוונה ההנהלה. 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 ובאיזה מחיר.
- המעניק שולט - באמצעות בעלות, בזכות שייר משמעותית כלשהי בתשתית בסיום תקופת ההסדר.

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 לקבל 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.

לעניין עיתוי ההכרה בהכנסה ממתן שירותים, ראה סעיף ט"ו (ג) להלן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

הקבוצה מסווגת ומודדת 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.

מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת הינם לקוחות חייבים אחרים, פקדונות והלוואות לצדדים קשורים ואחרים.

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

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את התחייבויות 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. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית (מיידיית ושאינה מותנית בהתקיימות אירוע עתידי) לקיזוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

4. גריעת מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך):

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

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 החזויים - 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 מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

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, החזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

אחריות

הפרשה לאחריות מוכרת כאשר המוצרים או השירות, בגינם ניתנה האחריות, נמכרים. ההפרשה מבוססת על נתונים היסטוריים ועל שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות שלהן.
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.

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 חייבים במס בגין השקעה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מיסים על ההכנסה (המשך):

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.

נכסי מסים נדחים בגין הפסדים להעברה והפרשים זמניים לניכוי מוכרים כאשר צפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפסדים להעברה ואת הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, בכל תאריך דוח על המצב הכספי נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצורכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי, מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מסים על ההכנסה.

מסים נדחים מקוויזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

טו. הכרה בהכנסה

1. הכנסות מחוזיים 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

מכן. 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 מקיימת 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 מקיימת לאורך זמן, היא מקיימת 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 ההשלמה 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

מכירה החברה בהכנסה מחוזה הקמה לאורך זמן בהתאם לשיעור השלמה שמבוסס על שיעור גמר הנדסי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

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.

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 לקבל 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 שיווג 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.

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").

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 מזוהים 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.

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 התוספתי 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.

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 חוזי 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 ההכרה 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. נכסי זכות שימוש והתחייבות חכירה מוצגים בסעיפים נפרדים בדוח על המצב הכספי.
 מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כקצר 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 בממד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש בממד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי בממד 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.

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 שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. התחייבות הקבוצה לתשלום פיצויי פרישה לגבי חלק מהעובדים מטופלת כתוכנית הפקדה מוגדרת ולגבי יתר העובדים כתוכנית הטבה מוגדרת.

(א) **תכניות להפקדה מוגדרת**

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת באופן שוטף 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.

(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 החוזיה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עלויות 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הטבות לעובדים (המשך):

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 ההעסקה. 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 המדוללות 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. עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה.

כ. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

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 הריכוזיות 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 והתוספו דוגמאות להמחשת הבחינה האמורה.

להערכת הקבוצה ליישום התיקון עשויה להיות השפעה מהותית על הטיפול החשבונאי בעסקאות עתידיות של רכישת פעילות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תיקון ל- IAS 37, הפרשות התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

התיקון ייושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם עם אפשרות ליישום מוקדם.

בעת יישום התיקון, הישות לא תציג מחדש מספרי השוואה, אלא תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות:

- עלויות תוספתיות; וכן

- הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

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 חיזוניים 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 ההחלטות אשר יכולות להשפיע על אותן תשואות, באמצעות החזקה ברוב זכויות ההצבעה בדירקטוריון 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 הרלוונטיות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של הישות המושקעת.

באור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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 מעריכי 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 של אותם נכסים, שהוכר קודם לכן ברווח או הפסד, 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 א'ב' להלן.

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.

ד. עמדות מס לא ודאיות

מידת הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של החברה (uncertain tax positions) והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות מתבססת 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. שיעור הוון להתחייבות בגין חכירה

החברה מהוונת את תשלומי החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתית שלה. גידול או קיטון בשיעור ההיוון משפיע על התחייבות בגין חכירה, בנכס זכות שימוש ובהוצאות הפחת והמימון שיוכרו.

במידת ההתחייבויות בגין חכירות, הקבוצה היוונה תשלומי חכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתית 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 רגולטוריים 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.

באור 3 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. הכרה בהכנסה בגין עבודות בביצוע (המשך)

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	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,670	1,390
73	25,845
<u>1,743</u>	<u>27,235</u>

יתרות בשקלים
יתרות במטבע חוץ

יתרות במטבע חוץ כוללת יתרות במטבע הדולר ובמטבע האירו.

באור 5 - לקוחות

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
33	1,449
881	1,199
(6)	(6)
<u>908</u>	<u>2,642</u>

חובות פתוחים
הכנסות לקבל
בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי

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.

להערכת החברה, ההסתברות לחדלות פירעון של לקוחות נמוכה והחברה צופה כי הפסדי האשראי הצפויים בגינם הינם זניחים.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
3,658	7,130
554	5,570
408	8,519
-	3,596
586	670
224	321
-	(178)
<u>5,430</u>	<u>25,628</u>

הוצאות מראש (*)
 מוסדות
 מקדמות לספקים
 הכנסות לקבל
 חברות קשורות
 חייבים שונים
 בנכוי - הפרשה להפסדי אשראי

(*) הרכב הוצאות מראש

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
3,162	5,165
-	1,954
496	11
<u>3,658</u>	<u>7,130</u>

הוצאות מראש בגין הקמת הלוואות
 הוצאות נדחות בגין תשקיף
 אחרות

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		מיקום עיקרי של פעילות החברה/ השותפות	שם החברה המוחזקת
	2019	2020		
7א(2)(א)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(ב)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(ג)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(ד)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(ה)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(ו)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(ז)	74%	74%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(ז)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(ח)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(ט)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(י)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(יא)	80.01%	80.01%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(יב)	100%	100%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(יג)	100%	100%	תשתיות	בולגריה
7א(2)(יד)	45.9%	51%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(טו)	82.8%	94.7%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(טז)	51%	51%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(יז)	45.5%	71.2%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(יח)	41.5%	97.4%	פוטו-וולטאי	ישראל
7א(2)(יט)	51%	44%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(כ)	51%	51%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(כא)	51%	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד
7א(2)(כב)	51%	47.4%	פוטו-וולטאי	ספרד

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ספרד	פוטו- וולטאי	47.4%	51%	א7(2)(כג)	Energy Intersol 4 S.L (להלן: "אנרגי אינטרסול 4")
ספרד	פוטו- וולטאי	51%	51%	א7(2)(כד)	Energy Intersol 5 S.L (להלן: "אנרגי אינטרסול 5")
איטליה	פוטו- וולטאי	47.4%	-	א7(2)(כה)	Genzano 1 Energia S.r.l (להלן: "גינזו אנרגיה 1")
איטליה	פוטו- וולטאי	47.4%	-	א7(2)(כו)	Genzano 2 Energia S.r.l (להלן: "גינזו אנרגיה 2")
איטליה	פוטו- וולטאי	47.4%	-	א7(2)(כז)	Craco Energia S.r.l (להלן: "קראקו אנרגיה")

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/שותפויות הקבוצה. ראה גם סעיפים ב,ג,ד,ה,ז,ח,ט 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. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)(4)

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 19(א)(4) 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 פרסום הדוחות, החברה צופה שתקים מערכות תעריפיות תחת סול-נטו החזקות בהספק של כ-15 מגה-וואט אשר מתוכן חוברו לרשת החשמל מערכות בהספק של כ- 4.6 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. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)(3).

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 ביאור 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- 0.98 מגה-וואט. נכון למועד אישור הדוחות, חוברו מערכות בהיקף של כ- 0.782 מגה-וואט לרשת החשמל. תקופת הסכם הספקת החשמל עם המועצה האזורית הינו ל- 25 שנה מיום החיבור של המערכות לרשת החשמל. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)(6).

ח. סולפרויקט 11 מוחזקת במלואה על ידי סול נטו 1. סולפרויקט 11 יוזמת ומקימה מערכות פוטו וולטאיות בהספק של כ - 39 מגה-וואט על גגות גדולים לרבות על גגות לולים, רפתות ומפעלים ברחבי הארץ. מרבית מהזכויות להקמת המערכות הומחו לסולפרויקט 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- 52 מגה-וואט DC. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)(2).

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

במסגרת ההליך התחרותי, מקימה סולפרויקט 11 מערכות אשר מוכרות את החשמל המיוצר על ידם ישירות לחברת החשמל במחיר קבוע של 23.33 אג' לקוט"ש בתוספת הצמדה למדד, וזאת לתקופה של כ- 25 שנה ממועד חיבור המתקנים לרשת החשמל. למועד הדוחות חוברו שתי מערכות בהספק של כ-0.8 מגה-וואט.

ט. סול-נטו כ"ל מוחזקת במלואה על ידי סול נטו 1. כ"ל יוזמת ומקימה מערכות פוטו וולטאיות בהספק של כ- 0.8 מגה-וואט על גגות במפעלי כ"ל.

י. סולפרויקט 12 מחזיקה ב- 50% מחברת סול נטו גגות, אשר יוזמת ומקימה מערכות פוטו-וולטאיות על גגות גדולים לרבות על גגות לולים, רפתות ומפעלים ברחבי הארץ.

יא. עיט מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 80.01%. עיט יוזמת פרויקט אנרגיה מתחדשת המשלב אנרגיה סולארית, עם יכולות אגירה ופוטנציאל להפקת מים. נכון למועד הדו"ח אין כל וודאות באשר לעצם הקמת פרויקט עיט ו/או הספקו הסופי.

יב. סול-נטו פניציה יוזמת ומקימה מערכות פוטו וולטאיות בהספק של כ- 7.5 מגה-וואט על גגות מפעל פניציה. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)5).

יג. אי.אס.אייטש אינדסטריז המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100%, 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.

יד. ביום 19 בפברואר 2018 רכשה החברה 45.9% מהון המניות של חברת חימין 2. ביום 24 בדצמבר 2020, רכשה החברה 5.1% נוספים ממניות חימין 2 מחברת סולאיר. חימין 2 מחזיקה במלוא הזכויות במתקן פוטו וולטאי בהספק של 50 מגה-וואט באלצ'יה, ספרד. חברת חימין 2 מקדמת את הפיתוח של פרויקט אלצ'יה, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים חימין 2 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.

טו. נכון ליום 31 דצמבר 2020 מחזיקה החברה ב-94.7% ממניות DMA גריד לאחר שרכשה כ-11.8% נוספים ממניות DMA גריד. DMA גריד מחזיקה ב-50% מחברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ, המחזיקה ב-51% מחברת אליזרסאן. לפרטים נוספים ראה ביאור 19.

טז. 51% ממניות אנרגיי אינטרסול מוחזקות על ידי סול נטו 1, כאשר 49% ממניות אנרגיי אינטרסול מוחזקות על ידי חברת חימין סולאר. אנרגיי אינטרסול מחזיקה ב-86.4% מחברת חימין השקעות 3, אשר מחזיקה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ב-49% ממניות חברת אליזרסאן. לפרטים נוספים ראה ביאור 19.

יז. ליום 31 לדצמבר 2019, חברת אליזרסאן הוחזקה בעקיפין על ידי החברה בשיעור של כ-45.9%. במהלך החציון השני של 2020, רכשה החברה מניות נוספות בחברת סרגוסה ישראל וחברת DMA גריד, כך שליום 31 בדצמבר 2020 החזיקה החברה בעקיפין ב-71.2% והשיגה שליטה. לפרטים נוספים בדבר השגת השליטה באליזרסאן לאחר תאריך המאון הדוחות הכספיים ראה גם ביאור 19.

יח. סרגוסה ישראל הוקמה ביום 15 באפריל 2019. והוחזקה ע"י החברה בעקיפין בשיעור של כ-41.5%. במהלך החציון השני של השנה, רכשה החברה 50% נוספים ממניות סרגוסה ישראל, וכן 11.8% נוספים מחברת DMA גריד, המחזיקה ב-50% מסרגוסה ישראל. סרגוסה ישראל מחזיקה ב-51% ממניות חברת אליזרסאן. לפרטים נוספים בדבר השגת השליטה בסרגוסה ראה ביאור 19.

יט. חימין 3 הוקמה ביום 10 בדצמבר 2019 ומוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 44%. יתרת מניות חימין 3 מוחזקות על-ידי חברת אינדיגו אנרגיי בע"מ (להלן: "אינדיגו") וחימין סולאר בשיעור של כ-13.6% ו-42.4% (בשרשור), בהתאמה. חימין 3 מחזיקה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בכ-49% ממניות חברת אליזרסאן.

כ. אנרגיי אינטרסול 1 הוקמה ביום 16 בדצמבר 2019 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-51%. יתרת מניות אנרגיי אינטרסול 1 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת חימין סולאר, בשיעור של כ-49%. למועד הדוחות הכספיים, אנרגיי אינטרסול 1 הינה חברה ללא פעילות.

כא. אנרגיי אינטרסול 2 הוקמה ביום 16 בדצמבר 2019 ולמועד הדוחות, מוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגיי אינטרסול 2 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. למועד הדוחות הכספיים, אנרגיי אינטרסול 2 הינה חברה ללא פעילות.

כב. אנרגיי אינטרסול 3 הוקמה ביום 16 בדצמבר 2019 ומוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגיי אינטרסול 3 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. אנרגיי אינטרסול 3 מחזיקה בכ-100% מהחברות ג'זנו אנרגיה 1, ג'זנו אנרגיה 2 וקראקו אנרגיה, אשר מחזיקות, בהתאמה, בזכויות להקמת הפרויקטים ג'זנו 1, בהספק של כ-20 מגה וואט, ג'זנו 2, בהספק של כ-20 מגה וואט, וקראקו, בהספק של כ-18.72 מגה וואט. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)18).

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

כג. אנרגי אינטרסול 4 הוקמה ביום 16 בדצמבר 2019 ומוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 4 מוחזקות על-ידי חברת אינדיגו ובשרשור על-ידי חברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. למועד פרסום הדוחות אנרגי אינטרסול 4 מחזיקה בכ-100% מהון החברות אנרגי אינטרסול 1, אנרגי אינטרסול 2 ואנרגי אינטרסול 3.

כד. אנרגי אינטרסול 5 הוקמה ביום 16 בדצמבר 2019 ומוחזקת על-ידי החברה, בשרשור, בשיעור של כ-47.4%. יתרת מניות אנרגי אינטרסול 5 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת חימין סולאר, בשיעור של כ-49%. למועד הדוחות הכספיים, אנרגי אינטרסול 5 הינה חברה ללא פעילות.

כה. ביום 21 בדצמבר 2020 רכשה החברה, באמצעות אנרגי אינטרסול 3, 47.4% מהון המניות בג'נזו אנרגיה 1. יתרת מניות ג'נזו אנרגיה 1 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ג'נזו אנרגיה 1 מקדמת את פיתוח הפרויקט ג'נזו 1, בהספק של כ-20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ג'נזו אנרגיה 1 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.

כו. ביום 21 בדצמבר 2020 רכשה החברה, באמצעות אנרגי אינטרסול 3, 47.4% מהון המניות בג'נזו אנרגיה 2. יתרת מניות ג'נזו אנרגיה 2 מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. ג'נזו אנרגיה 2 מקדמת את פיתוח הפרויקט ג'נזו 2, בהספק של כ-20 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים ג'נזו אנרגיה 2 את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.

כז. ביום 21 בדצמבר 2020 רכשה החברה, באמצעות אנרגי אינטרסול 3, 47.4% מהון המניות בקראקו אנרגיה. יתרת מניות קראקו אנרגיה מוחזקות, בשרשור, על-ידי חברת אינדיגו וחברת חימין סולאר, בשיעורים של כ-7% ו-45.6%, בהתאמה. קראקו אנרגיה מקדמת את פיתוח הפרויקט קראקו, בהספק של כ-18.72 מגה וואט, וככל והפרויקט יגיע לבשלות, תקים קראקו אנרגיה את הפרויקט ותתפעל אותו לאורך חייו.

3. צירופי עסקים שארעו במהלך התקופה השוטפת

א. רכישת שליטה באלירסאן

ביום 31 ביולי 2020 רכשה החברה 50% ממניות חברת סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן "סרגוסה ישראל") כך שלאחר הרכישה הגדילה החברה את שיעור החזקתה בסרגוסה מ-41% ל-91%, וכתוצאה מכך השיגה החברה שליטה בחברת Alizrasun S.L (להלן: "אלירסאן") שהינה חברה בת של סרגוסה ישראל.

החברה ישמה את שיטת הרכישה כהגדרתה ב-IFRS 3, לטיפול החשבונאי ברכישת השליטה כאמור. יצוין לגבי רכישת כי הפעילות המוחזקת באלירסאן כוללת פרויקט פוטו וולטאי בהקמה בהספק של 50 מגה וואט, נכון ליום הרכישה בוצעו על ידי אלירסאן מרבית פעולות היזום והתכנון והפיתוח, והפרויקט נמצא בשלב טרום הקמה. לאלירסאן התקשרות קיימת עם קבלן הקמה למתן 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 יזום מימון והקמה של פרויקטים בתחום הפוטו וולטאי, כמו כן, לאלירסאן 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 אלירסאן ביצעה סגירה פיננסית למימון ההקמה של הפרויקט, וכן נחתם הסכם PPA למכירת החשמל והחלה ההקמה בפועל.

בגין השגת השליטה הוכר רווח בסך של כ-3,885 אלפי אירו (15,691 אלפי ש"ח) כתוצאה משערוך ההחזקות קודמות (45.9%) באלירסאן לשווי הוגן, מתוך רווחים אלו סך של 1,465 אלפי אירו (5,920 אלפי ש"ח) מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה. כמו כן, כתוצאה מהרכישה נוצר רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ-419 אלפי אירו (כ-1,692 אלפי ש"ח).

להלן נתונים בדבר התמורה שהועברה לפי מרכיביה השונים, הנכסים והתחייבויות שהוכרו במועד הרכישה:

בעסקת הרכישה נקבע סכום 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 אלירסאן. להערכת החברה יתרת ההלוואה בתוספת הריבית שנצברה למועד הרכישה מהווה בקירוב את שוויה 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.

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

זרימת מזומנים נטו ברכישה:

אלפי ש"ח	
12,217	סה"כ עלות הרכישה
3,469	בניכוי - תמורה שלא במזומן
8,747	תמורה ששולמה במזומן
-	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו
8,747	סה"כ

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

אלפי ש"ח	
(13,819)	הון חוזר
1,105	הלוואה לאחר
56,371	מערכות לייצור חשמל בהקמה
10,996	נכס זכות שימוש
(9,724)	מיסים נדחים
(10,803)	התחייבות לז"א בגין חכירה שווי הוגן של זכויות הוניות קודמות בנרכשת
(14,298)	זכויות שאינן מקנות שליטה מוניטין שלילי שהוכר ברכישה
(5,920)	זכאים בגין רכישת השקעה
(1,692)	סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי
(3,469)	
8,747	

ב. רכישת שליטה בחימין 2

ביום 23 בדצמבר 2020 רכשה החברה 5.1% ממניות חברת ב Himin investment 2 S.L – (להלן: "חימין 2"), טרם רכישת השליטה בחימין 2 כאמור לעיל, החזיקה החברה ב - 45.9% ממניותיה וטיפלה בהשקעה זו לפי שיטת השווי המאזני.

כך שלאחר הרכישה הגדילה החברה את שיעור החזקתה בחימין 2 מ - 45.9% ל - 51%. בגין השגת השליטה הוכר רווח בסך של כ - 32,669 אלפי ש"ח כתוצאה משערך החזקות קודמות (45.9%) לשווי הוגן.

החברה ישמה את שיטת הרכישה כהגדרתה ב-IFRS 3, לטיפול החשבונאי ברכישת השליטה כאמור, יצוין כי הפעילות המוחזקת בחימין 2 כוללת זכויות בפרויקט פוטו וולטאי בהספק של 50 מגה וואט (להלן: "אלציה 1") שנמצא בשלבים מתקדמים של פיתוח. כמו כן, חימין 2 יוזמת הרחבה של הפרויקט בכ- 300 מגה-וואט נוספים (להלן "פרויקט אלציה 2-6") בצמוד לפרויקט אלציה 1.

להלן נתונים בדבר התמורה שהועברה לפי מרכיביה השונים, הנכסים והתחייבויות שהוכרו במועד הרכישה:

הסכום שנקבע בעסקת הרכישה הינו בסך של 4,045 אלפי ש"ח, התמורה שולמה לאחר תאריך המאזן.

זרימת מזומנים נטו ברכישה:

אלפי ש"ח	
4,045	סה"כ עלות הרכישה
4,045	בניכוי - תמורה שלא במזומן
-	תמורה ששולמה במזומן
-	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו
-	סה"כ

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

נכסים והתחייבויות מזהים שנרכשו (על פי סכומים ארעיים כמפורט להלן):

אלפי ש"ח	
(9,707)	הון חוזר
6,004	הלוואה לחברה אחות
108,301	מערכות לייצור חשמל בהקמה
19,969	נכס זכות שימוש
1,216	מוניטין (הוכר ברכישה)
651	פקדון לז"א
(27,045)	מיסים נדחים
(20,061)	התחייבות בגין חכירה
(38,871)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(36,412)	שווי הוגן של זכויות הוניות קודמות
(4,045)	בנרכשת
-	זכאים בגין רכישת השקעה
-	סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי

4. עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

א. ביום 13 באוגוסט 2020, התקשרה החברה בהסכם עם טובלי השקעות לרכישת כ- 11.8% ממניות DMA גריד, 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 בהלוואת בעלים בחברת DMA גריד, אשר תהא זכאית לקדימות מהתקבולים הצפויים של חברת אליזרסאן. ליום הרכישה, הערך בספרים של הנכסים נטו של DMA גריד הנו 0. הקבוצה הכירה בקיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 476 אלפי ש"ח.

ב. ביום 26 באוקטובר 2020, הוענקו לחברת אינדיגו אנרגיה בע"מ (להלן "אינדיגו") כ-13.6% ממניות חברת חימין 3 כתשלום מבוסס מניות עבור שירותם למען פרויקט אליזרסאן בסכום של כ-204 אלפי אירו המהווה כ-6.6% מעלות רכישת הפרויקט ביום הרכישה. הקבוצה הכירה בגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 733 אלפי ש"ח ובגידול בקרן הון בסך 82 אלפי ש"ח.

ב. חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני

1. להלן פרטים בדבר השקעות החברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

שם החברה	מיקום עיקרי של פעילות החברה/ השותפות	טכנולוגיה	חלק החברה	הפניה לביאור
סול נטו גגות בע"מ (להלן: "סול נטו גגות")	ישראל	פוטו - וולטאי	50%	(2)ב7

2. פרטים נוספים:

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.

באור 8 - רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר 2020				
סה"כ	התקנות ושיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	מחשבים	כלי רכב
1,234	55	507	477	195
300	35	120	145	-
(195)	-	-	-	(195)
<u>1,339</u>	<u>90</u>	<u>627</u>	<u>622</u>	<u>-</u>
(810)	(25)	(247)	(384)	(154)
(112)	(7)	(43)	(47)	(15)
169	-	-	-	169
<u>(753)</u>	<u>(32)</u>	<u>(290)</u>	<u>(431)</u>	<u>-</u>
<u>586</u>	<u>58</u>	<u>337</u>	<u>191</u>	<u>-</u>

עלות
 יתרה ליום 1 בינואר 2020
 תוספות במשך השנה
 גריעות במשך השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
פחת שנצבר
 יתרה ליום 1 בינואר 2020
 תוספות במשך השנה
 גריעות במשך השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
 רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2020

ליום 31 בדצמבר 2019				
סה"כ	התקנות ושיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	מחשבים	כלי רכב
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

באור 9 - מערכות לייצור חשמל מחוברות ובהקמה וייזום

א. מערכות לייצור חשמל מחוברות
1. הרכב

2019	2020
באלפי ש"ח	
13,066	25,995
8,338	10,360
4,591	4,235
25,995	40,590
(727)	(1,491)
(764)	(1,335)
(1,491)	(2,826)
24,504	37,764

עלות
יתרה ליום 1 בינואר
תוספות במשך השנה
קרן הערכה מחדש
יתרה ליום 31 בדצמבר
פחת
יתרה ליום 1 בינואר
תוספות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר
מערכות לייצור חשמל מחוברות, נטו ליום 31 בדצמבר

2. פרטים נוספים

א. נכון לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 31 בדצמבר 2019 לחברה מערכות מחוברות בהספק של כ- 6.9 מגה וואט וכ- 3.6 מגה-וואט בהתאמה.

ב. החל מיום 1 בינואר 2019 המערכות לייצור חשמל המחוברות מוצגות בדוחות הכספיים בשוויץ ההוגן. השוויץ ההוגן נמדד סמוך למועד החיבור של כל מערכת לרשת החשמל. המודל לפיו חושב השוויץ ההוגן הינו היוון של תחזית תזרימי המזומנים הצפויים (DCF) המהוונים בשיעור ההיוון אשר נקבע על-ידי מעריך שוויץ בלתי-תלוי. בכל תאריך חתך, מתבצעת בחינה של הנהלת החברה אם ישנה השפעה מהותית על הערכת השוויץ של מערכות שחוברו בתקופות קודמות אשר שוויץ ההוגן נמדד בעת חיבורן לרשת החשמל. ככל שמתגלים הפרשים מהותיים, החברה מעדכנת את שוויץ ההוגן של מערכות אלו.

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 שוויץ ההוגן של המערכת בעת חיבורה לרשת. למועד הדוחות הכספיים ישנה מערכת אחת מחוברת אשר לבעליה יש אופציה לרכישה בהספק של כ-130 קילו-וואט.

ג. להלן ההנחות המשמעותיות ששימשו במדידת השוויץ ההוגן של המערכות המחוברות:

1. כאמור בסעיף ב' לעיל תזרימי המזומנים הצפויים הונו בשיעור היוון אשר משקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות המערכות המחוברות. בשנים 2020 ו-2019 שיעור ההיוון נע בין 2.23% ל- 6.28% ו- 5.25% ל- 7.25% בהתאמה.
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 השוויץ 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 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של 29,328 אלפי ש"ח ו- 20,050 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 9 - מערכות לייצור חשמל מחוברות ובהקמה וייזום (המשך)

ב. מערכות לייצור חשמל בהקמה וייזום

1. הרכב

2019	2020	
אלפי ש"ח		
4,340	9,318	יתרה ליום 1 בינואר
13,705	109,371	תוספות במהלך השנה
-	164,672	תוספות שנבעו כתוצאה מצירופי עסקים
(8,338)	(10,360)	סיווג ממערכות בהקמה למחברות
(389)	-	ירידת ערך של נכסים בהקמה
-	(1,380)	הפרשי תרגום
<u>9,318</u>	<u>271,621</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

2. פרטים נוספים

למועד אישור הדוחות, לחברה פרויקטים מחוברים בהיקף של כ-14.4 מגה-וואט, וכן פרויקטים בהקמה או לקראת הקמה בהספק של כ-51 מגה וואט בישראל וכ-100 מגה-וואט בספרד. לפרטים נוספים בדבר פרויקטים בהקמה וייזום ראה ביאור 19(א) 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 2020 ו-2019, חוברו כ-2,076 וכ-1,326 קילו-וואט מותקנים בהתאמה ויתרת נכס החוזה הינה בסך של כ-12,850 אלפי ש"ח וכ-11,924 אלפי ש"ח בהתאמה. נכון למועד הדוחות הכספיים סך ההספק הצפוי שיוקן הינו בסך של 2.2 מגה-וואט.

באור 11 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות

כאמור בביאור 2"טז 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 וקרקעות להקמת מתקנים פוטו-וולטאים
2. משרד
3. כלי רכב

1. מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים:

א. גגות וקרקעות:

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 למוזעור חשיפה זו כך שיובטח שעיקר העלויות יושקעו לאחר שתהא וודאות גבוהה ביחס להיתכנות הפרויקט, ועד אותה נקודה העלויות בדרך כלל אינן מהותיות).

באור 11 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך)

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

1. הסכמי חכירה על גגות בישראל:

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, שריון 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 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.

2. הסכמי חכירה על קרקעות בספרד:

א. ביום 6 באוקטובר 2020 התקשרה חימין 2, 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'יה, 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 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%.

ב. 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. 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. 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.

ב. הקבוצה 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 מזהים 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 הקבוצה 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, הקבוצה סיווגה את חכירות המשנה כמימוניות. לקבוצה אין אופציות הארכה ו/או ביטול ללא קנס בהסכמים עם חברות הליסינג אשר וודאי באופן סביר שימומשו.

באור 11 - נכסים והתחייבויות בגין שכירות (המשך)

- ג. הקבוצה חוכרת משרדים ברחובות, התקופה החוזית של הסכמי החכירה הנ"ל מסתיימת ביום 1 בנובמבר 2021. לקבוצה קיימת אופציה להארכת הסכמי החכירה למשך 3 שנים נוספות בתנאים הזהים לאלו של ההסכמים הקיימים.
1. בהתאם להסכם השכירות אשר נחתם בין החברה לסולאיר לחברה, לחברה זכות לחכור את המשרדים עד ליום 30 בספטמבר 2025, בתמורה לדמי 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'). לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ד27).
2. בהתאם להסכם שכירות המשנה אשר נחתם בין סולאיר לחברה, שוכרת החברה, כשוכרת משנה, משרדים נוספים מסולאיר ישראל, כשוכרת ראשית, החל מיום 1 באוקטובר 2020 ועד ליום 1 במאי 2022, ובתוספת של 3 תקופות אופציה בנות שנה אחת (עד ליום 1 במאי 2025) כל אחת בתמורה לשכירות חודשית בסך של 16 אלפי שח. לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ד27).

2. נכסים בגין זכות שימוש

גגות	קרקעות	משרדים	כלי רכב	סה"כ	
באלפי ש"ח					
11,043	-	1,596	1,045	13,684	עלות נכסים:
-	30,965	-	-	30,965	יתרה ליום 1 בינואר 2020
14,068(*)	3,519	1,173	1,134	19,894	תוספות בגין חברות בנות שאוחדו לראשונה
-	-	-	(525)	(525)	תוספות השנה
-	(213)	-	-	(213)	גריעות השנה
25,111	34,271	2,769	1,654	63,805	הפרשי תרגום
(301)	-	(310)	(538)	(1,149)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(577)	(290)	(387)	(409)	(1,663)	פחת שנצבר:
-	-	-	525	525	יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	3	-	-	3	תוספות השנה
(878)	(287)	(697)	(422)	(2,284)	גריעות השנה
24,233	33,984	2,072	1,232	61,521	הפרשי תרגום
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
					נכס זכות שימוש, נטו, ליום 31 בדצמבר 2020

(*) כולל דמי שכירות בסך של 2,826 אלפי ש"ח אשר שולמו מראש.

גגות	קרקעות	משרדים	כלי רכב	סה"כ	
באלפי ש"ח					
3,027	-	1,596	775	5,398	עלות נכסים:
8,016(*)	-	-	270	8,286	יתרה ליום 1 בינואר 2019
11,043	-	1,596	1,045	13,684	תוספות השנה
(122)	-	(44)	(236)	(402)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(179)	-	(266)	(302)	(747)	פחת שנצבר:
(301)	-	(310)	(538)	(1,149)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
10,742	-	1,286	507	12,535	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.

באור 11 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך)

3. התחייבות בגין חכירה

גגות	קרקעות	משרדים באלפי ש"ח	כלי רכב	סה"כ	
(2,974)	-	(1,557)	(545)	(5,076)	גובה התחייבות:
(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
(12,689)	(3,519)	(1,172)	(796)	(18,176)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
-	(30,965)	-	-	(30,965)	תוספות השנה
(768)	(109)	(70)	(18)	(965)	תוספות בגין חברות בנות שאוחדו לראשונה
1,133	346	428	427	2,334	הוצאות מימון
-	216	-	-	216	תשלומים בגין חכירה
(21,990)	(34,031)	(2,129)	(903)	(59,053)	הפרשי תרגום
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
באלפי ש"ח		
796	1,525	עד שנה
1,784	6,604	בין שנה לחמש שנים
8,917	50,924	מעל חמש שנים
11,497	59,053	סך הכל

באור 12 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
1,216	33,405	חובות פתוחים
449	1,572	המחאות לפירעון
1,665	34,977	

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 סך של 26,562 אלפי ש"ח מסך הספקים הינם בגין השקעות בהקמת מערכות פוטו וולטאיות.

באור 13 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
612	739	הוצאות לשלם
1,745	8,466	זכאים בגין רכישת השקעות (*)
289	579	מקדמות מלקוחות
1,240	1,563	עובדים ומוסדות בגין משכורת
76	148	מס הכנסה
43	20	אחרים
15	381	חברות קשורות
4,020	11,896	

באור 13 - זכאים ויתרות זכות (המשך)

(* זכאים בגין רכישת השקעות)

- א. 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-2,790 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', במהלך שנת 2020 שילמה החברה את 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(א)(9) להלן.
- ב. ביום 31 ביולי 2020 רכשה החברה 50% ממניות חברת סרגוסה ישראל, סך של 859 אלפי אירו (3,387 אלפי ש"ח) מסך תמורת הרכישה תשולם כ- 8 חודשים לאחר מועד הרכישה. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(א)(3) להלן.
- ג. ביום 23 בדצמבר 2020 רכשה החברה 5.1% ממניות חברת חימין 2 בתמורה לסך של 4,045 אלפי ש"ח, סך התמורה שולמה בחודש מרץ 2021.
- ד. ביום 13 באוגוסט 2020, התקשרה החברה בהסכם עם טובלי השקעות לרכישת כ- 11.8% ממניות DMA גריד, סך של 118 אלפי אירו (כ-465 אלפי ש"ח) מסך תמורת הרכישה ישולם ביום 30 באפריל 2021.

באור 14 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
61,956	254,697
(51)	(5,185)
<u>61,905</u>	<u>249,512</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
בניכוי חלויות שוטפות

ב. מועדי פירעון לאחר תאריך המאזן

2019	2020
באלפי ש"ח	
51	5,185
1,317	78,417
1,342	7,316
59,246	7,396
-	156,383
<u>61,956</u>	<u>254,697</u>

בשנה הראשונה (חלויות שוטפות)
בשנה השניה
בשנה השלישית
בשנה הרביעית
בשנה החמישית ואילך
סך-הכל

ג. פרטים בדבר הלוואות מהותיות:

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעורי הריבית	בסיס הצמדה	מועד נטילת האשראי	סוג	זהות הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב						
34,577	35,795	67,296	69,176	31.12.2022	+6.5% יוריבור (עם ריצפה של -0.2%)	יוריבור	29.10.2019	הלוואה	החברה
27,379	28,055	-	-	25.11.2020	+2.7% יוריבור (עם ריצפה של -0.2%)	יוריבור	28.6.2019	הלוואה	החברה
-	-	122,683	123,881	31.12.2021 ועד 18 חודשים טרום פקיעת תוקף ההסדרה באחרון מתקני הגגות	ריבית אג"ח ממשלתי צמודה לפי מח"מ ההלוואה מחושב (כ-11 שנה) + 2.6%	מדד המחירים לצרכן	25.11.2020	הלוואה	החברה
-	-	26,678	26,941	31.12.2021 ועד 18 חודשים טרום פקיעת תוקף ההסדרה באחרון מתקני הגגות	ריבית אג"ח ממשלתי לא צמודה לפי מח"מ ההלוואה מחושב (כ-11 שנה) + 2.6%	לא צמוד	25.11.2020	הלוואה	החברה
-	-	17,617	19,089	31.12.2025	+6% יוריבור (עם ריצפה של -2.5%)	יוריבור	30.11.2020	הלוואה	חברה בת
-	-	16,632	17,453	31.12.2037 ועד ליום 30.6.2020	2.75%	יוריבור	30.11.2020	הלוואה	חברה בת
-	-	3,791	3,944	31.3.2022	2.75%	יוריבור	30.11.2020	הלוואה	חברה בת
<u>61,956</u>		<u>254,697</u>							

באור 15 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות

1. מסגרת אשראי תאגידית

א. הסכם הלוואה

ביום 28 באוקטובר 2019 התקשרה החברה בהסכם הלוואה (אשר תוקן, לאחר תאריך המאזן, ביום 25 בינואר 2021) עם Kommunalcredit Austria AG (להלן: "הבנק האוסטרי" או "קומיונל קרדיט") למסגרת אשראי מתחדשת (Revolving Senior Facility).

מסגרת האשראי התאגידית מיועדת לפירעון התחייבויות קודמות של החברה, מימון הון תפעולי, צרכים תאגידיים כלליים ומימון פרויקטים חדשים.

מסגרת האשראי שניתנה עמדה על סך של כ-13,600 אלפי אירו (כ-52,740 אלפי ש"ח) ומבוססת על שווי הפרויקטים הקיימים בחברה במועד ההתקשרות.

מסגרת האשראי המנוצלת נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5% בתוספת ריבית ה-EURIBOR (בכפוף לריבית רצפה של 0.2%-). 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.

ביום 17 בדצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להגדלת המסגרת בסכום של כ-4.9 מליון אירו, בתנאים זהים להסכם הקיים.

במהלך 2020 משכה החברה עוד כ-7 מליון אירו בשתי משיכות. ביום 31 בדצמבר 2020, הגדילה החברה את יתרת הלוואה בכ-550 אלפי אירו נוספים והעניקה הלוואה לסולאיר בתנאים ובסכום זהים. הלוואה זו תיפרע בהתאם לתנאי הלוואת המטה שנטלה החברה.

ליום 31 לדצמבר 2020, היתרה המנוצלת והבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי עומדת על סך של 17,539 ו-961 אלפי אירו (כ-69,175 אלפי ש"ח ו-3,791 אלפי ש"ח בהתאמה).

לפרטים בדבר שינוי המסגרת והגדלת יתרת הלוואה ראה ביאור הנחות פרופורמה 18(3)ה) וביאור 27 בדבר צדדים קשורים.

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, עילות לפרעון מיידי

המלווה יהא רשאי להעמיד את מלוא הלוואה לפרעון מיידי, בין היתר, במקרה של אי פרעון של תשלום לפי תנאי הלוואה במועד פרעונו או הפרת תנאי הסכם הלוואה; שינוי שליטה באופן שבו ה"ה פאולה שגב ועודד עין דור יפסיקו להחזיק, באופן ישיר או עקיף, בלפחות 50% ממניות החברה; הפרת תנאי הסכם הלוואה; אי תשלום או העמדה לפרעון מיידי של התחייבות פיננסית 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.

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. בדצמבר 2019, גדלה המסגרת ל-51 מליון אירו.

ביום 13 באוקטובר 2020, התקשרה סול נטו 1 ביחד עם חברות בנות שלה (להלן: "חברות הפרויקט") בהסכם מימון פרויקטאלי (להלן: "הסכם המימון") עם חברת ביטוח הפניקס לפיו לחברות פרויקטי הגנות יוקצו קו אשראי כולל בסך של 250 מליון ש"ח. ביום 26 בנובמבר 2020, הלוואת החברה כ-150 מליון ש"ח, אשר שימשו בין היתר לפרעון מלא של המימון הפרויקטאלי מהבנק האוסטרי.

באור 15 - מימון פרויקטים, בטוחות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

לפי הסכם ההלוואה, 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).

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-4% 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) 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).

ההלוואות שימשכו תחת מסגרת ההלוואה (למעט סכום זניח בגין הלוואת פקדון שירות החוב) בחלקן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן וחלקן אינן צמודות (על פי החלטת החברה במועד המשיכה) וישאו ריבית שנתית קבועה המורכבת מריבית בסיס הנקבעת במועד כל משיכה בהתאם לריבית האגח הממשלתי (צמוד או לא צמוד לפי הענין) לאותו מח"מ + 2.6% (להלן: "הריבית 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.

ישנה עמלת הקצאת אשראי חד פעמית בגובה 0.5% מסכום מסגרת ההלוואה; עמלה שנתית של 0.75% מסך המסגרת הבלתי מנוצלת.

למועד הדוחות הכספיים ניצלה החברה סך של כ-150 מיליון ש"ח מתוך המסגרת.

ב. בטוחות

להבטחת התחייבויותיה של החברה וחברות הבנות שלה, 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- 1.08:1.

3. הלוואת חוב בכיר אליזרסאן –

ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה חברת אליזרסאן בהסכם הלוואת חוב בכיר בסך של 25.1 מיליון אירו, מתוכם: 24.1 מיליון אירו ישמשו לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של פרויקט אליזרסאן 1 (להלן: "ההלוואה העיקרית"); ומיליון אירו, אשר ישמשו לצורך מימון החשבון המשועבד לטובת הרוכשת מכוח הסכם ה-PPA בקשר עם פרויקט אליזרסאן 1 (להלן: "ההלוואה ה-PPA").

ההלוואה העיקרית תיפרע תשלומים דו שנתיים ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה, בסכומים משתנים הנעים 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.

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.

ההלוואות נושאות ריבית שנתית של 2.75%, כאשר ריבית הפיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאות ההלוואות.

קיימת עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בגובה 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.

באור 15 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

נכון למועד הדוחות, התקיימו התנאים שנקבעו לצורך השלמת (Closing) ההלוואה ומשיכת הלוואת ה-PPA וכן מיליון אירו מההלוואה העיקרית (להלן: "התנאים לקלוזינג"), לרבות עמידה ביחס 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) אשר לא יעלה על 66: 34 (להלן: "יחס ההלוואות").

התנאים שנקבעו לצורך משיכת יתרת ההלוואה העיקרית, הינם בין היתר: הלוואת המזנין נמשכה במלואה; כל התנאים לקלוזינג, לרבות יחס ההלוואות, עומדים בתוקפם; כל הסכמי הפרויקט, ההיתרים והאישורים הנדרשים, בהתאם לסטטוס הפרויקט באותה העת, עומדים בתוקפם ולא אירע כל אירוע הפרה ביחס 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 אנרגי אינטרסול ואליזרסאן (להלן: "הסכם ה-EPC") ואין חריגה מלוחות הזמנים הקבועים בהסכם ה-EPC.

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 הפעלה") ולמימון פקדון שירות החוב.

הלווה רשאית לבצע משיכות מכוח המסגרת עד למועד הפעלה המסחרית של הפרויקט או יום 30 בספטמבר 2021, לפי המוקדם. לאחר מועד זה, תבוטל יתרת מסגרת ההלוואה הבלתי מנוצלת.

במסגרת הסכם ההלוואה העיקרית, העמידה אליזרסאן, בין היתר, את הבטוחות להלן: 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); 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, שועבדו לטובת המלווה ערבויות שהעמידו החברה וחימין סולאר להבטחת התחייבויות אנרגי אינטרסול מכוח הסכם ה-EPC.

אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם, שאי עמידה בהן מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי - במקרה בו היחסים נמוכים מאלה: DSCR היסטורי - 1.05, DSCR חזוי - 1.05, LCR - 1.05. בנוסף, תנאי לביצוע משיכות תחת הסכם ההלוואה - יחס ההלוואות (כהגדרת המונח לעיל) אינו גבוה מ-66: 34.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אליזרסאן עומדת באמות המידה הפיננסיות.

4. הלוואות מזנין אליזרסאן -

ביום 27 בנובמבר 2020 התקשרה חברת אליזרסאן בהסכם הלוואות המזנין בסך של 5 מיליון אירו. מטרת ההלוואה הינה פרעון הלוואת הבנק האוסטרי בסך כ-2 מיליון אירו ומימון הוצאות פרויקט אליזרסאן חלף הון עצמי שידרש מהבעלים.

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 הלוואות 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.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית של 6% + EURIBOR לתקופה של חצי שנה (ובלבד שאינו נמוך מ-2.5%). ריבית פיגורים הינה 2% מעל לריבית הרגילה שנושאת ההלוואה.

מועדי תשלום הריבית על ההלוואה הם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה.

כמו כן, קיימת עמלת הלוואה חד פעמית (Arrangement fee) בסך של 268 אלפי אירו אשר שולמה במועד הקצאת ההלוואה.

נכון למועד פרסום הדו"ח, התקיימו כלל התנאים שנקבעו והלווה רשאית לבצע משיכות מכוח המסגרת עד ליום 30 ביולי 2021 (להלן: "תקופת הזמינות"). נכון למועד פרסום הדו"ח, ההלוואה נמשכה במלואה.

במסגרת הלוואת המזנין, העמידה אליזרסאן, בין היתר, את הבטוחות להלן: 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.

באור 15 - מימון פרויקטים, בטחונות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם, שאי עמידה בהן מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי - במקרה בו היחסים נמוכים מאלה: DSCR היסטורי - 1.05, DSCR חזוי - 1.05, LCR - 1.05. בנוסף, תנאי לביצוע משיכות תחת הסכם ההלוואה - יחס ההלוואות (כהגדרת המונח לעיל) אינו גבוה מ-34:66.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אליזרסאן עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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, פקדונות 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 הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הנ"ל בדוחות הכספיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, למעט הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה. לפרטים נוספים ראה בביאור 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 בשווקי המטבע והריבית, הנתונים נבחנים על ידם, ומעת לעת נבחנות דרכי הפעולה האפשריות.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים ואופן ניהולם:

1. סיכונים מט"ח

חלק ניכר מהחוב של החברה נלקח באירו, ויסולק באירו. לכן חשיפת החברה לתנודות בשער האירו גבוהה. לאחרונה, החליפה החברה את המימון קצר הטווח הפרויקטלי שלה ממטבע אירו, למימון ארוך טווח שקלי (לפרטים נוספים ראה בביאור 15). כמו כן, החברה מפתחת פרויקטים בחו"ל, בעיקר בספרד ומתנהלת שם במטבע מקומי. בנוסף, חשופה החברה לשער הדולר בעקבות יבוא חומרי גלם. לשם צמצום חשיפתה לשינויים בשערי החליפין, החברה מבצעת מעת לעת עסקאות גידור. למועד הדוח לחברה עסקאות גידור אשר שווין ההוגן אינו מהותי.

ליום 31 בדצמבר 2020		
שינוי בשער חליפין אירו		
גידול של 5%	יתרה בספרים	קיטון של 5%
אלפי ש"ח		
110,602	105,336	100,320

הלוואות מתאגידים בנקאיים

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

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

2. סיכוני אשׂראי

סיכון אשׂראי 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 האשׂראי שלה ושל אגרות החוב שלה, ועל פי ניסיון העבר של החברה עם הרשויות המוניציפליות, סבורה החברה כי סיכון האשׂראי בגין חברת החשמל והרשויות המוניציפליות בישראל זניח לאור כך, סיכון האשׂראי נמוך.

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 לרב ברמת הקבוצה המאוחדת. החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות של ה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו די מסגרות אשׂראי לא מנוצלות כך שהחברה לא תחרוג ממסגרות האשׂראי 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 באשׂראי.

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 החוזיים 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 החוזיים.

ליום 31 בדצמבר 2020					
מעל 3 שנים	שנה עד 3 שנים		הערך בספרים	ריבית %	
	אלפי ש"ח	עד שנה			
-	-	11,317	11,317	-	זכאים ויתרות זכות
-	-	34,977	34,977	-	ספקים ונותני שירותים
		1,991	1,991		הלוואות מאחרים
22,628	101,701	13,647	254,697	8.39%-2.38%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
80,987	7,230	3,443	59,053	6.28%-2.23%	התחייבויות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר 2019					
מעל 3 שנים	שנה עד 3 שנים		הערך בספרים	ריבית %	
	אלפי ש"ח	עד שנה			
-	-	2,275	2,275	-	זכאים ויתרות זכות
-	-	1,665	1,665	-	ספקים ונותני שירותים
25,460	44,747	3,245	61,956	6%-2.5%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
15,289	1,964	982	11,497	7% - 2%	התחייבויות בגין חכירה
-	1,082	-	942	12%	הלוואה מאחר
-	698	1,745	2,329	3.69%	זכאים בגין רכישת השקעה

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

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 לסיכונים אלו באמצעות פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

במהלך עסקיה, חשופה החברה לשינוי במדד המחירים לצרכן, כאשר חכירות צמודות למדד חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים כתוצאה מעליה אפשרית במדד. עם זאת, מרבית הכנסות החברה, הנובעות ממכירת חשמל לחברת חשמל, צמודות למדד המחירים לצרכן על פני תקופת האסדרה ולפיכך עליה בשיעור המדד תביא לעליה בהכנסות מייצור חשמל ותקטין חשיפה זו.

5. סיכון ריבית

א. לחברה ולתאגידים בבעלותה הלוואות ריבית משתנה הצמודות לריבית היוריבור. הלוואות המטה נושאת ריבית של יוריבור + 6.5% עם רצפה בשיעור של (0.2%).

כמו כן, הלוואות הפרויקטים נושאת ריבית הנקבעת במועד יצירת ההלוואה בשיעור של אג"ח ממשלתי בעל מח"מ דומה ואופן הצמדה דומה. בהתאם לכך, לחברה חשיפה לעלייה בשיעור הריבית של האג"ח הממשלתי עד מועד יצירת ההלוואה בפועל.

ב. ירידה של 1% בשיעור הריבית על מכשירי החוב בעלי ריבית משתנה לסוף תקופת הדיווח, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, תקטין בכ-1,226 אלפי ש"ח את הוצאות המימון של החברה. מנגד, עלייה של 1% בשיעור הריבית לסוף תקופת הדיווח הייתה גורמת לעלייה בהוצאות המימון העתידיות בסך של 2,280 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 בשנים בין השנים 2018-2020 הינו 23%

שיעור מס חברות בספרד בשנים 2018-2020 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 שערור וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שערור 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 היוסדה.

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ד. הכנסות מיסים על ההכנסה

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
-	(76)	(39)	הוצאות מיסים שוטפים
200	444	508	הכנסות מיסים נדחים (*)
<u>200</u>	<u>368</u>	<u>469</u>	

(*) 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.

ה. מיסים נידחים

ליום 31 בדצמבר 2020	זקיפה ישירות להון	זקיפה לרווח והפסד	צירופי עסקים	ליום 31 בדצמבר 2019	
319	72	16	-	231	הפרשות לזכויות לעובדים
43	-	42	-	1	הפרשה לחובות מסופקים
217	-	63	108	46	חכירות לפי IFRS 16
(4,249)	(989)	(869)	-	(2,391)	מערכות ליצור חשמל מחוברות
(36,660)	-	-	(36,660)	-	מערכות לייצור חשמל בהקמה
3,846	-	1,256	-	2,590	הפסדים להעברה לצרכי מס
(959)	-	-	-	(959)	חייבים בגין פרויקט בביצוע
<u>(37,443)</u>	<u>(917)</u>	<u>508</u>	<u>(36,552)</u>	<u>(482)</u>	

ליום 31 בדצמבר 2019	זקיפה ישירות להון	זקיפה לרווח והפסד	ליום 31 בדצמבר 2018	
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>	

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשד)

1. 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 שנוקף ברווח או הפסד:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
(9,220)	(7,700)	23,421
23%	23%	23%
(2,120)	(1,771)	5,386
		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
		שיעור המס הסטטוטורי
		הוצאות מס (הטבת מס) מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי
		עליה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
		הוצאות שאינן מותרות/ הכנסות לא חייבות לצורכי מס
151	177	66
-	-	-
		מיסים בגין שנים קודמות
		עדכון יתרות מיסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
-	-	-
-	109	(26)
		אחרים
		השפעת המס בגין תוצאות חברות כלולות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנכללות בדוח רווח והפסד נטו ממס
-	489	(11,311)
1,769	628	5,416
(200)	(368)	(469)
		הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים בתקופה

2. 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

ביום 30 בספטמבר 2020, מוזגה חברת רה-סולאר בע"מ, לחברת סולאיר, ובאותו יום, העבירה חברת סולאיר את מרבית נכסיה לחברה. יחס ההחזקות של בעלי השליטה בחברה הממוזגת לעומת שיעור החזקתם בסולאיר ערב המיזוג, השתנה באופן לא מהותי בעקבות המיזוג, כאשר יחס זה נשמר בעת פיצול החברה. 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 למזג את פעילות שתי החברות האמורות בתחום האנרגיה המתחדשת, לצורך העברת מרבית הפעילות האמורה לחברה אשר מנייתיה תיסחרנה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ועל כן הוסכם בין היתר כדלקמן:

א. סולאיר מיזגה לתוכה, את רה סולאר בהתאם לחוק החברות וזאת מיום ה- 30 בספטמבר 2020 (להלן: "המועד הקובע"). במסגרת המיזוג האמור, כלל פעילות רה סולאר לרבות כלל נכסיה, זכויותיה והתחייבויותיה, יועברו במצבם כפי שהם (AS IS) לסולאיר והכל בפטור ממש בהתאם סעיף 103 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) בכפוף לתנאים שיפורטו בסעיף קטן ב להלן.

באור 18 - שינוי המבנה ודוחות הפרפורמה (המשך)

ב. בתמורה למיזוג, הוקצו לבעלת המניות היחידה ברה-סולאר (להלן: "פאולה") מניות בסולאיר (על פי יחס השוויים שנקבע בין רה סולאר לסולאיר), כך שלאחר המיזוג וטרם הפיצול (כהגדרתו להלן) מחזיקה פאולה במניות סולאיר המהוות כ- 91.19% מזכויות ההון וההצבעה בסולאיר, ואילו מר עודד עין דור, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה (להלן: "עודד"), מחזיק (באמצעות נאמן) במניות המהוות כ-8.81% מזכויות ההון וההצבעה בסולאיר.

ג. כניסתו לתוקף של הסכם המיזוג הותנתה בהתקיימות כלל התנאים המתלים כמפורט בהסכם המיזוג והתרחשה בפועל ביום 2 בפברואר 2021.

2. הסכם פיצול

ביום 24 בספטמבר 2020 נחתם הסכם (להלן: "הסכם הפיצול") בין רה סולאר, 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 ממש לפי הוראות סעיף 105 לפקודה, וזאת בתוקף רטרואקטיבי למועד הקובע.

ב. כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול הייתה 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, הועברו 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 פנו 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-סולאר לסולאיר והן המתפצלת בין חברת סולאיר לחברה, הועברה מאז ומתמיד, ולצורך דוחות אלה, ב-1 לינואר 2018 (As Pooling).

ז. כל הפעילות של סולאיר הועברה לחברה מלבד אחזקותיה בשותפויות עם אנרגיקס, אחזקותיה בשותפויות עם אפקון וכן חלק מפעילות התחזוקה לצדדים שלישיים, וכן זכויות והתחייבויות נוספות והכל בהתאם להוראות הסכם הפיצול.

3. הנחות לדוחות פרופורמה:

הדוחות הכספיים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ואת תוצאות הפעולות של החברה לשלוש השנים שהסתיימו באותו תאריך.

א. יתרות בעלי העניין בסולאיר, אינן חלק מהפעילות שהועברה 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.

באור 18 - שינוי המבנה ודוחות הפרפורמה (המשך)

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 אלצ'יה"). עד ליום 23 בדצמבר 2020, הייתה 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 בסולאיר יחד עם 5.1% מהון המניות של חימין 2 וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיצול. במסגרת הסכם שנחתם ביום 15 באוקטובר 2020 בין סולאיר לצד השלישי, הוסכם, בין היתר, כי סולאיר תרכוש את זכויותיו לקבלת 5.1% מהון המניות של חימין 2, תמורה לכ-4.2 מליון ש"ח ותפרע התחייבויות קודמות בסכום נוסף של כ-3.8 מליון ש"ח נוספים. ביום 23 בדצמבר 2020, רכשה סולאיר את הזכויות שהוחזקו על ידי הצד השלישי, ובאותו יום רכשה החברה את זכויות אלה מסולאיר, כך שהחזיקה 51% מהון המניות של חימין 2 וזאת בתמורה לכ-4.05 מליון ש"ח ועלתה לשליטה בחברת חימין 2. למידע נוסף בדבר העלייה לשליטה וצירוף העסקים ראה באור 19.

ד. 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: "אליזרסאן"). אליזרסאן עוסקת בהקמת פרויקט פוטו-וולטאי בהיקף של 50 מגה-וואט, עם אופציה להרחבה עד ל-100 מגה-וואט בספרד. כתוצאה מהרכישה, החזיקה חימין 2 49% מהון המניות של אליזרסאן. ביום 15 בינואר 2020 הועברו תמורת כ-1.5 מיליון אירו אחזקותיה של חימין 2 באליזרסאן לחברת חימין השקעות 3. דוחות פרפורמה אלה משקפים את אחזקותיה של החברה באליזרסאן ללא הדילול האמור בסעיף קטן 1.

ה. 3. ביום 6 ביוני 2018, בוצעה הקצאה של מניות סולאיר לעודד בשיעור של כ-9.99% ממניות סולאיר לאחר החלוקה. יצוין כי ביום 30 בספטמבר 2020, כתוצאה מהמיזוג כהגדרתו לעיל, פחתו החזקות עודד לכ-8.81%. לצורך דוחות פרפורמה אלה, שיעורי האחזקות המתוארים לעיל, נלקחו בחשבון כאילו היו מאז ומעולם בחברה.

ו. 4. מסגרת אשראי תאגידי - ביום 30 באוקטובר 2019, התקשרה סולאיר בהסכם מימון עם הבנק האוסטרי, להעמדת מסגרת של 18.5 מיליוני אירו (להלן: "הלוואת הולדקו 1"). לאחר תאריך המאזן, ביום 25 בינואר 2021, נחתם הסכם המסב את כלל המסגרת של הלוואת הולדקו 1 לחברה מסולאיר. הסכם זה נכנס לתוקף כאשר כלל תנאי הסכם ההסבה הושלמו ביום 2 בפברואר 2021, עם ובכפוף להנפקה. בנוסף, חתמה סולאיר ביום 17 בדצמבר 2020 על הסכם מימון נוסף עם הבנק האוסטרי, להעמדת מסגרת של 5 מיליוני אירו, בתנאים דומים (להלן: "הלוואת הולדקו 2").

לצורך דוחות אלה הניחה החברה כי:

1. הלוואת הולדקו 1 פוצלה בין סולאיר לבין החברה ביום 30 באוקטובר 2019 כך שמסגרת האשראי של החברה עמדה על סך של 13.6 מיליוני אירו, מתוכה נוצלו ביום מתן הלוואה כ-9.1 מיליוני אירו, ובמהלך החציון השני של 2020 נמשכו כ-2.85 מיליוני אירו נוספים. מסגרת האשראי שנותרה בסולאיר ישראל עמדה על סך של כ-4.9 מיליוני אירו ונוצלה במלואה כנגד שווי הנכסים שנותרו בסולאיר לאחר הפיצול.

2. ביום 17 בדצמבר 2020 חתמה החברה על הסכם להגדלת מסגרת האשראי בכ-4,900 אלפי אירו נוספים, כך שסך מסגרת האשראי עמדה במועד הדוחות על 18,500 אלפי אירו. מתוך מסגרת זו משכה החברה כ-4.1 מיליוני אירו כך שיתרת הלוואה של החברה עמדה על כ-16.9 מיליוני אירו.

3. יצוין כי מכיוון שעל פי ההסכמות המקוריות אליהן הגיעו החברה וסולאיר ישראל במסגרת הסכם הפיצול, החברה נדרשת לשאת רק בסך של כ-16.9 מיליון אירו כאמור לעיל אולם התחייבות החברה לבנק האוסטרי נרשמה בספרי הבנק כ-17.5 מיליוני אירו כתוצאה מאופן יחוס הלוואה בפועל. בהתאם לכך סוכם בין החברה לבין סולאיר ישראל כי סולאיר ישראל תהא חייבת לחברה את הפער בין הסכומים האמורים (שהינו כ-550 אלפי יורו), לרבות הריבית בגינו, והיא תיפרע התחייבות זו בעת בה יבוצעו פירעונות של המסגרת המנוצלת (קרן וריבית) לבנק האוסטרי, באופן יחסי לחלקה של סולאיר ישראל במסגרת המנוצלת. יצוין כי ההתחייבות האמורה של סולאיר ישראל לחברה מגובה בערבות מצד ה"ה פאולה ואלון שגב, שהינם בעלי השליטה בסולאיר ישראל ובחברה. לצורך דוחות פרפורמה אלה, מניחה החברה כי סולאיר פרעה חלק מסכום הלוואה שהועמד לה, באמצעות קבלת הלוואה בתנאים דומים מהחברה, הן בשיעורי הריבית והן במועד פירעון הלוואה, אשר מנגד הגדילה את יתרת הלוואה של החברה מול הבנק האוסטרי.

4. 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 עד לכניסתו הרטרו אקטיבית של הסכם הפיצול ביום ה-30 בספטמבר 2020.

5. 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 תלויות, שעבודים וערבויות

א. 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 בוצע באמצעות הלוואות אותן העמיד תאגיד בנקאי אוסטרי לחברות הקבוצה, וזאת מכוח הסכם מימון בו התקשרו חברות הקבוצה עם אותו תאגיד בנקאי, בסך כולל של כ-51 מיליון אירו. ביום 13 באוקטובר 2020, נחתם הסכם מימון פרויקטלי ארוך טווח עם חברת ביטוח ישראלית אשר שימש לפרעון מלא של החוב הפרוייקטלי לבנק האוסטרי ומשמש למימון המשך ההקמות ואחזקות פרויקטי הגגות. 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 הפרוייקט 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 הפרוייקט 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 בחצריו 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-0.8 מגה-וואט המצויות בשלבי הקמה ופיתוח בפרוייקט 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, כסיווי 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 הדוחות, הפעילות המועברת כוללת מערכות בהפעלה מסחרית ובשלבי הקמה או לקראת הקמה הפועלות מכוח אסדרה תעריפית מערכות קטנות לגגות, בהספק כולל של כ-15 מגה-וואט אשר מתוכן חוברו לרשת החשמל מערכות בהספק של כ-4.6 מגה-וואט.

הפרוייקטים מכח אסדרה זו מוקמים על ידי סול נטו החזקות המוחזקות 100% על ידי החברה.

יצוין כי בהתאם להחלטת רשות החשמל מדצמבר 2019, ניתן היה לרשום מערכות בהספק של עד 200 ק"ו (חלף 100 ק"ו) מכוח אסדרה זו עד ליום 31 בדצמבר 2020.

רשות החשמל פרסמה אסדרת המשך לאסדרה הנ"ל המאפשרת רישום של מתקנים ללא הגבלת מכסה עד ליום 31 בדצמבר 2021, בתעריף משוקלל של כ-42 אגורות לקוט"ש. כמו כן, החל מיום 1 במרץ 2021, ניתן לרשום לאסדרה זו מתקנים עד להספק של 630 קילו-וואט כאשר ההספק העודף מעל 100 קילו-וואט יזכה לתעריף של 18.91 אגורות לקוט"ש.

באור 19 - התקשרויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

2. מערכות הסדרה תחרותית: תאגיד הפרויקט סולפרויקט 11 יוזם מערכות לייצור חשמל בינוניות וגדולות מכוח אסדרה למתקני גגות בהספק כולל של כ-39 מגה-וואט DC 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. יצוין כי המכסה אותה יוזמת סולפרויקט 11 הוסבה לה על ידי חברה בהחזקה משותפת עם קרן הליוס, 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, חלק ערבות ההקמה שהעמידה הליוס עבור המכסה האמורה.

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 החי"י, בכפוף למנגנון התחשבות המפורט בהסכם. נכון למועד הדוחות הכספיים הותקנו כ-2.2 מגה-וואט אשר מתוכם חוברו כ-2.07 מגה-וואט. 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 זכויותי והתחייבויותי 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 החי"י בגין החשמל שייצור במתקן הייצור. תקופת ההתקשרות עם הקיבוץ הינה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה בגגות 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. ביום 25 בנובמבר 2020 חתמה החברה על הסכם שכירות חדש עם מפעל פניציה אשר במסגרתו החלה, בהקמת הפרויקט. על פי ההסכם תועמד לפניציה אופציה חד פעמית לרכוש את הפרויקט במחיר נקוב בסיום ארבע שנות הפעלה מסחרית.

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-0.96 מגה-וואט שישמשו לחלק מהצריכה הכוללת של המועצה האזורית. תקופת הסכם הספקת החשמל מועצה האזורית הינו ל 24 שנים ו-11 חודשים מיום ההפעלה. למועד הדוחות חוברו לרשת כ-0.78 מגה-וואט.

7. הסכם המימון הפרויקטאלי: הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הלוואה מחברת ביטוח ישראלית לפרטים ראה ביאור 15 לעיל.

8. שותפות סולאיר-הליוס: ביום 13 במאי 2019, התקשרו החברה וחברת הליוס 4 עוז בע"מ (להלן: "הליוס") 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 גגות"), שהוקמה בסמוך להליך התחרותי וש-100% מהון מניותיה הוחזקו באותה עת על ידי החברה.

לצורך הגשת הצעה 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.

באור 19 - התקשרויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

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 כמימון ביניים ומימון בעלים.

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 עניינן 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 לימים 31 בדצמבר 2020, ו-31 בדצמבר 2019 הועמד מימון ביניים על ידי הליוס בסך של כ-27,750 אלפי ש"ח וכ- 2,450 אלפי ש"ח בהתאמה.

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 הדיון, 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 ישירותי 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 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 ההצלחה"). 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 ההצלחה), אזי החברה 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 החברה תהיה זכאית להפרש שבין דמי ההצלחה 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 הפרוייקטלי 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 ביום 21 בפברואר 2020, היתרה תשולם במועד החיבור לרשת החשמל ובכפוף לו. ביום 23 בדצמבר 2020, רכשה החברה כ-5.1% מהון המניות של חברת חימין 2, מחברת סולאיר שעד אותו מועד החזיקה בהם, כאשר בפועל אחזקות אלה היו שייכות לצד ג' בדרך של אופציות על ההון וההכנסות מהפרויקט. באותו מועד עלתה החברה לשליטה בחברת חימין 2, המחזיקה בפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(א)(3)(ב).

10. ביום 18 בספטמבר 2018, התקשרה החברה עם חימין סולאר (השותפה בהקמת אלצ'ה) במיזם משותף להקמת פרויקט אליזרסאן בסרגוסה, ספרד. חלקה של החברה בהקמה הינו 51%. בהסכם המיזם המשותף הוסדרו תנאי המסגרת להקמת הפרויקט. ביום 1 בינואר 2020, הועברה פעילות ההקמה לחברה בת אנרגי אינטרסול אשר מוחזקת באותם שיעורי אחזקה.

11. ביום 30 באפריל 2019 נחתם בין חימין 2, שהוחזקה 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.

ביום 27 בנובמבר 2020, נחתמה מסגרת אשראי תאגידית לפרויקט בסך של כ-5 מיליון אירו, אשר שימשו בין היתר לפרעון החוב שלקחה על עצמה חימין 2 בסך של 2 מיליון אירו. לאחר כיסוי החוב של חימין 2 לבנק האוסטרי, וכיסוי חוב בסך של כ-900 אלפי אירו נותר חוב בסך של 1.2 מיליון אירו מחימין 2 לחברת אליזרסאן. ביום 27 בנובמבר נחתם גם הסכם מימון של חוב בכיר למימון ההקמה באליזרסאן בסך של כ-24.1 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לעיל.

12. **מסגרת האשראי התאגידית:** ביום 28 באוקטובר 2019 התקשרה החברה עם בנק אוסטרי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת (Revolving Senior Facility), לפרטים נוספים ראה ביאורים 15 ו-18 לעיל.

13. **הלוואה מסולאיר:** ביום 15 במרץ 2018, התקשרה החברה עם חברת סולאיר לצורך קבלת הלוואה למימון פרויקטים בהקמה. לפרטים נוספים ראה ביאור 27(ג)(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, (שהוחזקה כדלקמן: כ - 11.8% על ידי טובלי השקעות; וכ - 83% על ידי סולאיר; וכ-5.2% על ידי אינדיגו בע"מ, מלווה נוספת לרכישת מניות אליזרסאן). טובלי השקעות העמידה ל DMA גריד 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. 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 בהלוואות הבעלים בחברת די אם איי, אשר תהא זכאית לקדימות מהתקבולים הצפויים של חברת אליזרסאן. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(א)(4).

באור 19 - התקשרויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

15. הסכם מימון עם אסף אופנהיים ועלייה לשליטה בפרויקט אליזרסאן: ביום 30 ביוני 2020, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% ממניות סרגוסה ישראל פרויקט סולאר בע"מ (להלן: "סרגוסה ישראל") מבעל המניות הנוסף, תמורת סך של 3,025 אלפי אירו, כאשר סך של 1,000 אלפי אירו מסך תמורת הרכישה הינם בגין רכישת המניות, וסך של 2,025 אלפי אירו בתמורה לקבלת הזכויות בהלוואות 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 אליזרסאן שהינה חברה בת של סרגוסה ישראל. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(א)(3)(א).

16. הלוואות פרויקט אליזרסאן: ביום 27 בנובמבר 2020, נחתמו שני הסכמי הלוואה לפרויקט אליזרסאן. לפרטים נוספים ראה ביאור 15(3) ו-15(4) לעיל.

17. חלוקת מניות חימין השקעות 3: ביום 26 באוקטובר 2020, הוענקו לחברת אינדיגו אנרגיה בע"מ (להלן "אינדיגו") כ-13.6% ממניות חברת חימין 3 כתשלום מבוסס מניות עבור שירותים למען פרויקט אליזרסאן, ובעיקר בגין השגת וקידום ההלוואות לפרויקט בסכום של כ-204 אלפי אירו המהווה כ-6.6% מעלות רכישת הפרויקט ביום הרכישה. סכום זה טופל כתיאום לסכום ההלוואות ותופחת לרווח או הפסד על פני תקופת ההלוואה לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

18. השלמת רכישת 3 פרויקטים באיטליה: ביום 12 באוגוסט 2020 חתמה HIMIN SOLAR ENERGY COMPANY SL, שלמטיב ידיעת החברה הינה בבעלות מלאה של חימין סולאר, שותפתה של החברה בספרד ואיטליה (להלן: "חימין אנרגיה"), על הסכמי מסגרת לפיתוח פרויקטים למול גורם מקומי הפועל בתחום האנרגיה המתחדשת באיטליה (להלן: "היזם"), אשר הוסבו לקבוצה. הסכמי המסגרת האמורים ימומשו בפועל על ידי חברה (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקטים"), אשר אנרג'י אינטרסול (שכאמור 51% מהונה מוחזק על ידי החברה ו-49% מהונה מוחזק על ידי חימין סולאר) תחזיק, בשרשור, בכ-93% מהונה ואילו אינדיגו תחזיק 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) לבנית 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.

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 הדו"ח, חברת הפרויקטים, שהינה Energy Intersol 3 s.l. שהינה בשליטת החברה, השלימה את רכישת הזכויות ב-3 פרויקטים שהוצגו לה על ידי היזם, באמצעות חברה בבעלותה, המצויים בגזנו וקרקו שבאיטליה, כאשר למטיב 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"י דמי הייזום הכוללים, כהגדרת המונח לעיל וחלקם בגין מקדמות לבעלי הקרקעות). התמורה האמורה שולמה מכספי הלוואות בעלים שהחברה העמידה 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).

למטיב 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 Craco ו-Genzano 2 המועד האמור הינו רבעון ראשון של שנת 2022 ואילו ביחס לפרויקט Genzano 1 המועד האמור הינו חודש ספטמבר 2021.

19. הלוואות בין החברה לסולאיר: ביום 24 בדצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם הלוואה לפיו תקצה החברה לסולאיר הלוואה בסך של 7 מליון ש"ח לרכישת זכויות צד ג' באחזקותיה בפרויקט אלצ'ה. ההלוואה נושאת ריבית של 6.5%, ותיפרע לאחר 5 שנים בסכום אחד של קרן וריבית. סולאיר רשאית לבצע פרעון מוקדם ללא עלות נוספת. לפרטים נוספים ראה ביאור 27. בנוסף להלוואה זו, ביום 31 בדצמבר 2020, הלוואה לחברה לסולאיר כ-2.2 מליון שח, כנגד הלוואה מהבנק האוסטרי. לפרטים נוספים ראה ביאור 18(3)(ה) וביאור 27(6).

באור 19 - התקשרויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

20. רכישת 5.1% מחברת חימין השקעות 2: ביום 24 בדצמבר 2020, רכשה החברה מסולאיר את אחזקותיה בחברת חימין השקעות 2 אשר היוו 5.1% מהון המניות של חימין 2. תמורת העסקה נקבעה לסך של כ- 4,045 אלפי ש"ח, אשר שולמה לאחר השלמת ההנפקה. בעקבות רכישת המניות, עלתה החברה לשליטה בחברת חימין השקעות 2, המחזיקה בפרויקט אלציה, וכתוצאה מעלייה לשליטה זו הכירה ברווח בסך של כ-30 מליוני שח.

21. מזכר הבנות בנוגע למיזמי אנרגיות מתחדשות בפולין: 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 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").

ב. התחייבויות תלויות

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה אינה צד להליכים משפטיים כלשהם. עם זאת, קיים סכסוך משפטי בין סולאיר לבין אנרגייקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, שמניותיה 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 שהוחרגו, 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" שהוחרגו במפורש מתניית 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 (לרבות התניית 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 תניית אי התחרות, כל הפרויקטים העצמאיים שסולאיר יזמה בתקופת אי התחרות לרבות פרויקטים פוטנציאליים, ולרבות פרויקטים שסולאיר מייעדת להקים במסגרת מכרז הגגות, 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 להכניסם 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 הגגות.

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 וזכויות 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 1 וסולאיר נט מטרינג בע"מ, תאגידיים בבעלות מלאה של סולאיר. הבטחות בגין התחייבויות כל חברות הפרויקט הלוות הינן בטוחות צולבות (Cross Collateralization).

באור 19 - התקשרויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

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 בשרשור, בין היתר, בזכויות בפרויקט הגגות, בפרויקט עיט, במיזם המשותף סולאיר-הליוס, ובפרויקטים אלצ'ה ואליוזרסאן בספרד וכן כל חברה בת אחרת שתוקם בעתיד על ידי החברה.

ד. ערבויות

החברה מעמידה מעת לעת במסגרת פעילותה השוטפת ערבויות לרשות החשמל כחלק מתנאי המכרזים השונים. בנוסף מעמידה החברה ערבויות ביצוע וטיב לתאגידיים בשליטתה לטובת צדדי ג שונים וכן ערבויות לחוזה שכירות לבעלי קרקעות ובעלי גגות.

ה. נגיף הקורונה

בסוף שנת 2019, 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 בשוקי 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 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 וכיוצא"ב.

באור 20 - הון מניות

סכום	מספר המניות	
	מונפק ונפרע	רשום
	31 בדצמבר 2020 ו- 2019	
באלפי ש"ח	באלפים	
-	11,000	(*)

מניות רגילות בנות ללא ע.נ.

(*) 100 מניות.

באור 21 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
5,371	10,784	5,676
1,275	1,881	3,295
-	1,112	604
669	274	745
7,315	14,051	10,320

הכנסות משירותי הקמה
הכנסות ממכירת חשמל
הכנסות מיזום
הכנסות מתחזוקה ואחרות

באור 22 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
4,955	6,726	6,111
2,718	882	927
384	485	944
468	943	1,912
8,525	9,036	9,894

עלויות בגין עבודות הקמה בביצוע
אחזקת מערכות ואחרות
שכר ונלוות
פחת והפחתות

באור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
1,175	2,114	4,385
2,024	2,143	3,968
295	306	374
111	115	202
7	23	10
337	368	494
536	676	905
135	129	215
1,158	1,219	473
(7)	-	178
5,771	7,093	11,204

שירותים מקצועיים
שכר עבודה ונלוות
שכר דירה, אחזקת רכב ומשרדיות
אגרות
פרסום
רכב
פחת והפחתות
תקשורת ומחשוב
אחרות
הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי

באור 24 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
-	925	99
-	12	351
-	-	673
-	937	1,123

הפרשי שער
הכנסות מריבית
הכנסות מימון קבלן מבצע

באור 25 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
416	2,811	12,945
81	223	505
-	-	106
22	334	1,564
173	292	856
-	-	90
-	75	37
53	48	2
745	3,783	16,105

ריבית על הלוואות (*)
עמלות
הוצאות מימון
הפרשי שער
הוצאות ריבית בגין התחייבות בגין חכירה
עסקאות גידור
אחרות
ריבית למוסדות

(*) הוצאות הריבית בשנת 2020 כוללות הפסד מפירעון מוקדם של ההלוואה הפרויקטאלית בסך של כ- 7 מליון ש"ח.

באור 26 - רווח (הפסד) למניה

הפסד בסיסי למניה

ההפסד הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או 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. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, במועד השלמת ההנפקה, בוצע פיצול של כל מניה הקיימת בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ל - 100,000 מניות, כך שלאחר ההנפקה, כמות המניות הרגילות של החברה הינה 10 מליון, (רגע לפני מכירת המניות לציבור). בהתאם לכך הרווח למניה הוצג מחדש, כך שהרווח למניה משקף את הרווח בהתאם לכמות המניות לאחר הפיצול.

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
(9,020)	(7,322)	17,894
10,000,000	10,000,000	10,000,000
(9)	(7.3)	1.8

רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות
רווח (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 71.09% מהון המניות של החברה (76.33% בזכויות ההצבעה).

א. יתרות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		הפניה לביאור
2019	2020	
באלפי ש"ח		
586	289	
5,121	-	(10א)19
1,321	-	(5ג)27
2,329	575	ב'13
-	9,260	(6ג)27

יתרות שוטפות בגין חברות קשורות, נטו
 חייבים בגין פרויקט בביצוע
 הלוואות לחברה מוחזקות
 זכאים בגין רכישת השקעה
 הלוואה לחברה אחות

ב. עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
2,356	1,756	3,435
3	3	3
-	1,112	604
-	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. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

1. הגב' פאולה וילין שגב הינה מבעלי השליטה (יחד עם בעלה, מר אלון שגב), אשר מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. בתמורה לכהונתה, בהיקף משרה מלאה, זכאית הגב' שגב, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 60,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב צמוד מקבוצת רישוי 7, טלפון נייד וחניה) בעלות חודשית כוללת של 83,400 ש"ח. בנוסף, זכאית הגב' שגב ל-30 ימי חופשה ו-30 ימי מחלה בשנה, לתקופת הודעה מוקדמת בת 90 ימים (למעט במקרים שהוחרגו), למענק הסתגלות שישולם לה עם פרישתה מהתפקיד בסך של 4 משכורות חודשיות ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידה מתוקף תפקידה בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). כמו כן, הגב' שגב זכאית למענק בשיעור של 2.5% מה-FFO המצטבר של החברה החל מיום 1 באוקטובר 2020, על בסיס מנגנון מענק רב-שנתי ובלבד שהמענק השנתי הממוצע שישולם לה על פני תקופת ההסכם לא יעלה על 500 אלף ש"ח. בנוסף, לגב' שגב ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללת בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.
2. מר אלון שגב הינו מבעלי השליטה בחברה (יחד עם רעייתו, הגב' פאולה וילין שגב) אשר מכהן כדירקטור ומנכ"ל בחברה. בתמורה לכהונתו כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90%, זכאי מר שגב, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לתנאי העסקה הזיהים לאלו המשולמים לרעייתו פאולה, ואשר מתוארים בה"ש 1 לעיל. במהלך שנת 2020 קיבל מר אלון מענק מהחברה בסך של 400 אלפי ש"ח.
3. מר עין דור הינו בעל ענין בחברה וקשור בהסכם בעלי מניות עם הגב' פאולה וילין שגב, מכוחו התחייב מר עין דור לא להצביע באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה וזאת כל עוד הסכם בעלי המניות האמור הינו בתוקף. בתמורה לכהונתו כמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, זכאי מר עין דור, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 45,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב צמוד, טלפון נייד וחניה) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-56,000 ש"ח. בנוסף, מר עין דור זכאי ל-25 ימי חופשה ולימי מחלה על פי דין, לתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (למעט במקרים שהוחרגו) ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). בנוסף, למר עין דור ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

ד. פרטים נוספים

1. **הסכם שכירות משרדים:**
החל מחודש נובמבר 2018 החברה שוכרת את משרדה ברחוב אלי הורוביץ 27 ברחובות, מסולאיר בשכירות משנה בעלות הזזה בהסכם 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.
בנוסף 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.
2. **התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד:**
יתרת התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד לימים 31 בדצמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019 הינה בסך של 576 אלפי ש"ח ו-261 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכה היתרה המיוחסת לבעלי העניין לימים 31 בדצמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2020 הינה 557 אלפי ש"ח ו-248 אלפי ש"ח בהתאמה.
3. **ערבויות מבעלי עניין:**
למועד הדוחות הכספיים לא קיימות ערבויות ללא הגבלה מבעלת השליטה ומנכ"ל החברה להבטחת התחייבויותיה של החברה בחשבונות הבנק בבעלות החברה.
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), אשר שימשה בין היתר לפרעון מלא של הלוואה זו.
5. **הלוואת החברה להקמת אליזרסאן:**
ביום 2 באפריל 2019, במסגרת רכישת אליזרסאן על ידי חימין 2, נתנה החברה הלוואה בסך 50 אלפי אירו (כ - 197 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 (א)14 לעיל. בעקבות עליה לשליטה בפרויקט אליזרסאן ואיחוד הדוחות בוטלה יתרת ההלוואה.
6. **הלוואה לחברת סולאיר ישראל:**
ביום 24 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח לחברת סולאיר ישראל, ההלוואה נושאת ריבית שנתי 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. סך של כ-4 מיליון ש"ח נפרע על ידי סולאיר ישראל לאחר ההנפקה. בנוסף להלוואה זו, ביום 31 בדצמבר 2020, הלוואה החברה לסולאיר ישראל כ-2.2 מיליון ש"ח, כנגד הלוואה מהבנק האוסטרי. לפרטים נוספים ראה ביאור 18(3)(ה). עבור הלוואה זו, הוכרו הכנסות ריבית ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של כ-17 אלפי שח.

באור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

7. מינוי דירקטורים

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, החברה שילמה למר יפתח זיידמן ומר אבישי מלכה מענקים בסך של 700 אלף ש"ח ו-70 אלף ש"ח, בהתאמה.

8. עדכון שכרם של בעלי השליטה

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).

9. מענקים לנושאי משרה

לאחר תאריך המאזן, ולאחר ההנפקה הוענקו לחברי הנהלה הבכירה מענקים בסך של 1,400 אלפי ש"ח ולשני דירקטורים כ-770 אלפי ש"ח.

10. הסכם שירותי ניהול

ביום 24 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם סולאיר בהסכם למתן שירותי ניהול ויעוץ כגון יעוץ מקצועי, ניהול כספים, יעוץ משפטי, ניהול חשבונות וכד'. תמורת שירותים אלה, תשלם סולאיר ישראל לחברה תשלום חודשי בסך של 5 אלפי ש"ח. סכום דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. הסכם יכנס לתקפה החל מיום הפיצול, ה-30 בספטמבר 2020 והנו לתקופה של 5 שנים.

באור 28 - אירועים לאחר תאריך המאזן

1. הרחבת פעילות החברה בספרד – ביום 10 בפברואר 2021 מימשה החברה אופציות ביחס לשלושה פרויקטים בהיקף כולל של כ-125 מגה-וואט, הממוקמים בסמוך זה לזה במחוז מקווינזה בספרד בסך של 3,750 אלפי אירו. נוסף לאמור לעיל, החברה, באמצעות חברת הבת, חתמה על הסכם בלעדיות לרכישת זכויות בפרויקט פוטו-וולטאי בהיקף של 133 מגה-וואט בטולדו, ספרד. עבור רכישת הזכויות בפרויקט טולדו תידרש לשלם החברה 108 אלפי אירו למגה - וואט.
2. הרחבת פעילות החברה באיטליה – ביום 9 במרץ 2021 הוקנתה לחברה בת של החברה, זכות בלעדיות לרכישת זכויות לייזום והקמה של פרויקטים פוטו-וולטאיים באיטליה בהיקף כולל של כ-312 מגה-וואט. לכל הפרויקטים זכות חיבור מובטחת לרשת החשמל. עבור רכישת הזכויות בפרויקטים באיטליה תידרש לשלם החברה כ-12,723 אלפי אירו.
3. כמו כן, ביום 26 במרץ 2021 הוקנתה לחברה בת של החברה, זכות בלעדיות להקמת פרויקט פוטו-וולטאי בסרדיניה בהיקף של כ-210 מגה וואט ובפרויקט פוטו-וולטאי בונציה בהיקף של כ-82 מגה-וואט. עבור רכישת הזכויות בפרויקטים לעיל תידרש לשלם החברה כ-40 אלפי אירו למגה - וואט.
4. קידום הקמת מתקן משולב לייצור חשמל, הפקת מים ואגירת אנרגיה בערבה – ביום 10 במרץ 2021 התקשרה החברה באמצעות חברה בשליטתה, חברת עיט, במספר הסכמים מכוחם הוענקו לחברת עיט אופציות לעשיית שימוש במקרקעין בשטח כולל של עד 2,100 דונם לצורך הקמת הפרויקט עיט. פרויקט זה מיועד להיות מתקן משולב של תחנת כוח סולארית לייצור חשמל והפקת מים בעל יכולת אגירת אנרגיה. תחנת הכח עיט נמצאת בשלבי ייזום ראשוניים בלבד, וכפופה לשילוב הפרויקט באסדרה מתאימה, לקבלת אישורים שונים, לגיוס מימון ועוד, כך שאין כל וודאות ביחס להוצאתה לפועל.

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 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.

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 - 66 מגה-וואט, מתוכם סך של כ - 14.4 מגה וואט מחוברים לרשת החשמל.

ב. תחום פעילות של ייזום מערכות פוטו-וולטאיות בספרד

החברה פועלת בספרד באמצעות חברות בנות, בתחום הייזום, הפיתוח וההקמה של מערכות פוטו-וולטאיות. במסגרת זו, נכון למועד אישור הדוחות לחברה שני פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, הממוקמים בערים אלציה (להלן: "פרויקט אלציה") וסרגוסה (להלן: "פרויקט אליזארסאן"), בהספק כולל של כ-100 מגה-וואט.

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים הינו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סך-הכל מאוחד	התאמות	הוצאות לא מיוחסות	אחר	ספרד- פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
באלפי ש"ח						
10,320	-	-	712	-	9,608	הכנסות המגזר
18,281	-	5,939	530	2,025	9,787	עלויות ישירות
(7,961)	-	(5,939)	182	(2,025)	(179)	רווח (הפסד) לפני פחת, מימון ומיסים
2,817	-	905	-	-	1,912	פחת והפחתות
14,982	-	3,292	9	-	11,681	הוצאות מימון, נטו
469	-	469	-	-	-	הכנסות מיסים
(25,291)	-	(9,667)	173	(2,025)	(13,772)	רווח (הפסד) השנה לפני חלק בתוצאות חברות כלולות
(871)	-	-	-	(871)	-	חלק המגזר בתוצאות חברות כלולות
50,052	-	-	-	50,052	-	רווח מעלייה לשליטה
23,890	-	(9,667)	173	47,156	(13,772)	רווח (הפסד) השנה
462,376	-	3,304	457	185,722	272,893	סך הנכסים
405,007	-	3,302	-	121,986	279,719	סך ההתחייבויות
						פירוט הכנסות:
5,676	-	-	-	-	5,676	הכנסות משירותי הקמה
3,295	-	-	-	-	3,295	הכנסות ממכירת חשמל
604	-	-	-	-	604	הכנסות מייזום
745	-	-	712	-	33	הכנסות מתחזוקה
10,320	-	-	712	-	9,608	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סך-הכל מאוחד	התאמות	הוצאות לא		ספרד- פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
		מיוחסות	אחר			
באלפי 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 ואחרות
14,051	-	-	-	5,121	8,930	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018						
סך-הכל מאוחד	התאמות	הוצאות לא		ספרד- פוטו וולטאית	ישראל- פוטו וולטאית	
		מיוחסות	אחר			
באלפי ש"ח						
7,315	-	-	-	-	7,315	הכנסות המגזר עלויות ישירות
14,783	-	5,082	-	554	9,147	רווח (הפסד) לפני פחת, מימון ומיסים
(7,468)	-	(5,082)	-	(554)	(1,832)	פחת והפחתות
1,004	-	536	-	-	468	הוצאות מימון, נטו
745	-	287	-	268	190	הכנסות מיסים
200	-	200	-	-	-	הפסד השנה לפני חלק בתוצאות חברות כלולות
(9,017)	-	(5,705)	-	(822)	(2,490)	חלק המגזר בתוצאות חברות כלולות
(3)	-	-	-	(3)	-	הפסד השנה
(9,020)	-	(5,705)	-	(825)	(2,490)	
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 ואחרות
7,315	-	-	-	-	7,315	

לקוחות עיקריים
 הכנסות הקבוצה מהחברה כלכלית לוד המשויכות למגזר הפוטו-וולטאי בישראל בשנים 2019, 2020 ו- 2018 הינן בסך של 1,167 אלפי ש"ח, 5,663 אלפי ש"ח ו- 5,371 אלפי ש"ח, בהתאמה.
 הכנסות הקבוצה מעיריית רמלה המשויכות למגזר הפוטו-וולטאי בישראל בשנת 2020 הינן 1,301 אלפי ש"ח.
 הכנסות הקבוצה מאליזארסאן, המשויכת למגזר הפוטו-וולטאי בספרד בשנת 2019 הינן בסך של 5,121 אלפי ש"ח.

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2020

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון
6	דוחות על תזרימי מזומנים
7-8	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן - "החברה"), לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה 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 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה 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.

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
31 במרץ, 2021

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
-	-	נכסים שוטפים
-	-	נכסים לא שוטפים
-	-	סך הכל נכסים
-	-	התחייבויות שוטפות
-	-	התחייבויות לזמן ארוך
- (*)	- (*)	הון
-	-	סך הכל התחייבויות והון

(*) פחות מ 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יאר איזון סמנכ"ל כספים	אלון שגב מנכ"ל	פאולה וילין שגב יו"ר דירקטוריון	31 במרץ 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-------------------	------------------------------------	---

לתקופה מיום 26 ביוני (*) עד יום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2019	2020
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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 :

סך ההון	עודפים אלפי ש"ח	הון המניות
-	-	(*) -
-	-	-
-	-	(*) -

יתרה ליום 1 בינואר 2020

סך הכל רווח כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

(*) פחות מ 1 אלפי ש"ח.

(**) יום ההקמה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 26 ביוני (*) עד יום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2019	2020
אלפי ש"ח	
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח התקופה

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.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה ביום 26 ביוני 2019, כחברה פרטית בערבון 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 עד למועד השלמת הנפקה ראשונה לציבור על פי תשקיף החברה, ביום 2 בפברואר 2020 הפכה החברה לחברה ציבורית אשר מניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. במועד השלמת הנפקת המניות, כחלק מביצוע רה ארגון בהחזקות של בעלי השליטה, הועברה 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, הועברה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ללא תמורה בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה, מרבית הפעילות של חברת סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר") וכן מרבית הבעלות והשליטה בישויות המוחזקות על ידי סולאיר (החברה והישויות אשר הועברו אליה במסגרת הרה ארגון יקראו להלן: "הקבוצה").

ביצוע הסכם הרה ארגון בפועל היה תלוי בקיומם 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 תאגידיים בנקאים).
- תמורה להנפקה 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. החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020, לפיהם משתקפת העברת הפעילות מבעלי השליטה, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2018) או במועד בו נרכשה הפעילות המועברת, לפי המאוחר.

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), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 במרץ 2021.

ב. הדוחות הכספיים נערכו על בסיס עלות.

באור 3 - הון מניות

הרכב הון המניות:

לימים 31 בדצמבר 2020 ו - 2019

לימים 31 בדצמבר 2020 ו - 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 רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים פרפורמה
בעקבות צירופי עסקים מהותיים

ליום 31 בדצמבר 2020

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

2	דוח רואה החשבון המבקר
3-5	דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים
6	באורים לדוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר המאוחדים פרופורמה בעקבות צירופי עסקים מהותיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה המצורפים של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן - "החברה") לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות סכום לא מהותי מכלל ההכנסות המאוחדות לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני אשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסכום לא מהותי לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. 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 והנהלה 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 תוצאות פעולותיהן פרופורמה של החברה והחברות המאוחדות שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
לפני אירוע הפרופורמה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אלצה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אליזרסאן	נתוני הפרופורמה
אלפי ש"ח			
10,990	670	-	10,320
9,894	-	-	9,894
1,096	670	-	426
11,556	352	-	11,204
(10,460)	318	-	(10,778)
18,322	2,217	-	16,105
1,123	-	-	1,123
(27,659)	(1,899)	-	(25,760)
-	(32,669)	(17,383)	50,052
-	871	-	(871)
(27,659)	(33,697)	(17,383)	23,421
469	-	-	469
(27,190)	(33,697)	(17,383)	23,890
הכנסות			
עלות ההכנסות			
רווח גולמי			
הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות אחרות			
רווח (הפסד) תפעולי			
הוצאות מימון			
הכנסות מימון			
הפסד לאחר מימון, נטו			
רווח מעלייה לשליטה			
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות			
בשיטת השווי המאזני			
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה			
הכנסות מיסים על הכנסה			
רווח (הפסד) לשנה			
רווח (הפסד) כולל אחר			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות			
3,233	-	-	3,233
(243)	-	-	(243)
רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת			
סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:			
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ			
(639)	(93)	-	(546)
2,351	(93)	-	2,444
(24,839)	(33,790)	(17,383)	26,334
(26,335)	(32,766)	(11,463)	17,894
(854)	(930)	(5,920)	5,996
(27,190)	(33,697)	(17,383)	23,890
(23,683)	(32,775)	(11,463)	20,555
(1,156)	(1,015)	(5,920)	5,779
(24,839)	(33,790)	(17,383)	26,334
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):			
(2.6)	(3.3)	(1.1)	1.8
(2.6)	(3.3)	(1.1)	1.8
רווח (הפסד) של הון המניות ששימש בחישוב הרווח (הפסד):			
בסיסי למניה (*)			
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
מדולל למניה (*)			
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000

(*) הוצג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

סמנכ"ל כספים	אלון שגב	פאולה וילין שגב	31 במרץ 2021
יאיר אייזן	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
נתוני הפרופורמה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אלצה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה - אליזרסאן	לפני אירוע הפרופורמה
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			
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>			
רווח מהערכה מחדש של מערכות לייצור חשמל מחוברות			
3,618	-	-	3,618
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת			
(155)	-	-	(155)
<u>סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>			
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)
זכויות שאינן מקנות שליטה			
(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)
זכויות שאינן מקנות שליטה			
(194)	(540)	-	346
(6,578)	(597)	(1,591)	(4,390)
הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):			
הפסד בסיסי למניה (*)			
(9)	(0.5)	(1.5)	(7)
הפסד מדולל למניה (*)			
(9)	(0.5)	(1.5)	(7)
סכום של הון מניות ששימש בחישוב ההפסד:			
בסיסי למניה (*)			
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
מדולל למניה (*)			
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000

(*) הוצג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים 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	
אלפי ש"ח				
7,315	-	-	7,315	הכנסות
8,525	-	-	8,525	עלות ההכנסות
(1,210)	-	-	(1,210)	הפסד גולמי
1,473	-	-	1,473	הוצאות פיתוח פרויקטים
5,772	1	-	5,771	הוצאות הנהלה וכלליות
18	-	-	18	הוצאות אחרות
(8,473)	(1)	-	(8,472)	הפסד לפני מימון ומיסים
745	-	-	745	הוצאות מימון
-	-	-	-	הכנסות מימון
(9,218)	(1)	-	(9,217)	הפסד לאחר מימון, נטו
-	3	-	(3)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(9,218)	2	-	(9,220)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
200	-	-	200	הכנסות מיסים על ההכנסה
(9,018)	2	-	(9,020)	הפסד לתקופה רווח כולל אחר
				<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
18	-	-	18	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
				<u>סכומים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
(23)	-	-	(23)	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(5)	-	-	(5)	סך הפסד כולל אחר לתקופה
(9,023)	2	-	(9,025)	הפסד כולל לתקופה, נטו ממש
(9,018)	2	-	(9,020)	הפסד לתקופה מיוחס ל:
-	-	-	-	בעלים של החברה
(9,018)	2	-	(9,020)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(9,023)	2	-	(9,025)	הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:
-	-	-	-	בעלים של החברה
(9,023)	2	-	(9,025)	זכויות שאינן מקנות שליטה
				הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):
(9)	-	-	(9)	הפסד בסיסי למניה (*)
(9)	-	-	(9)	הפסד מדולל למניה (*)
				סכום של הון מניות ששימש בחישוב ההפסד:
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	בסיסי למניה (*)
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	מדולל למניה (*)

(*) הוצג מחדש. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

באור 1 - כללי

דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר 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") ולרכישת השליטה בחברת Himin investment 2 S.L (להלן: "חימין 2") המחזיקה בפרויקט אלצ'ה ביום 23 בדצמבר 2020, (להלן: "רכישת השליטה באלצ'ה").

הדוחות הכספיים פרופורמה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 בדצמבר 2021.

באור 2 - הנחות הפרופורמה

הדוחות הכספיים פרופורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

1. הדוחות הכספיים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוחות הכספיים המאוחדים של החברות שנרכשו ליום 31 בדצמבר 2020 אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
2. הדוחות הכספיים פרופורמה נערכו תחת ההנחה כי עסקאות הרכישה בוצעו ביום 1 בינואר 2018, בהתבסס על הדוחות הכספיים של החברות שנרכשו. בדוחות הכספיים פרופורמה נוטרלו רווח מרכישה במחיר הזדמנותי ורווחים ממימוש רעיוני שנוצרו כתוצאה מהרכישות. לפרטים נוספים אודות הרכישות שפורטו לעיל ראה ביאור 7א(3) בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020.

הנדון: אישור הכללת הערכות שווי בדיווח תקופתי של סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "הדיווח התקופתי")

הרינו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללת הערכות השווי הבאות במסגרת הדיווח התקופתי אשר בכוונת סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ לפרסם על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020:

- הערכת שווי בנושא "הקצאת עלות רכישה PPA - סרגוסה ישראל בע"מ למועד 31 ליולי 2020", אשר נחתמה ביום 5 בינואר 2021, אשר תצורף בדרך של הפניה לתשקיף החברה מיום 1 בפברואר 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021);
- הערכת שווי בנושא "הקצאת עלות רכישה PPA – חימין השקעות 2 למועד 23 בדצמבר 2020", אשר נחתמה ביום 25 במרץ 2021 ואשר תצורף לדוח התקופתי.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יכלל בדיווח התקופתי.

בברכה,

מוטי דטלקרמר, רו"ח

BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ הקצאת עלות רכישה PPA – חימין השקעות 2 בע"מ

ליום 23 בדצמבר 2020

טיוטה לשם העברת מידע בלבד.

טיוטה זו מהווה דוח ביניים, וככזו עשויים לחול בה שינויים ועדכונים.

אין להישען על המידע הכלול בה, שעשוי להיות חלקי או לא לכלול את כל הנושאים שסוכם לבדוק אותם או שבדיקתם טרם נסתיימה ואנו שומרים לעצמנו, את הזכות להסיר, להוסיף או לשנות בכל דרך שנמצא לנכון על פי נסיבות העניין.



BDO Consulting Group
בית אמות BDO
דרך מנחם בגין 46-48
תל אביב-יפו 66184
טלפון: 03-6374391
פקס: 03-6382511
Website: www.bdo.co.il



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 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 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 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 מבוקרים של חברת חימין ליום 31 בדצמבר 2019, וכן טיוטת דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 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	
4,046	1,015	תמורה במזומן עבור 5.1%
36,410	9,136	שווי החזקות קודמות (45.9%)
38,869	9,753	זכויות שאינן מקנות שליטה (49%)
79,325	19,905	סה"כ תמורה
(3,028)	(760)	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 25.3.2021

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 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

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 הארכה 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):

31.12.2020	31.12.2019	אירו
התחייבויות שוטפות		
683,929	–	התחייבויות לזמן קצר
34,395	5,357	זכאים ויתרות זכות
1,695,170	–	התחייבות בגין חברות קשורות
–	1,962,897	התחייבויות פיננסיות אחרות
–	45	זכאים בגין מס
2,413,495	1,968,299	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות		
5,138,093	–	התחייבויות בגין חכירה
100,000	650,000	התחייבויות פיננסיות אחרות זמן ארוך
156,000	246,258	התחייבות לזמן ארוך בגין חברות קשורות
5,394,093	896,258	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(759,808)	(276,041)	סה"כ הון עצמי
7,047,780	2,588,517	סה"כ התחייבויות והון עצמי

31.12.2020	31.12.2019	אירו
נכסים שוטפים		
645	8,554	מזומנים ושווי מזומנים
210,440	40,747	חייבים ויתרות חובה
49,410	886,823	הלוואות לחברות קשורות
–	14,359	מיסים לקבל
260,496	950,484	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים		
1,522,393	1,636,033	הלוואות לחברות קשורות זמן ארוך
5,063,027	–	נכס זכות שימוש
36,785	–	נכס בהקמה ותשלומים מראש
165,080	–	פקדונות
–	2,000	השקעות אחרות
6,787,284	1,638,033	סה"כ נכסים לא שוטפים
7,047,780	2,588,517	סה"כ נכסים

פרק 3 מתודולוגיה

כללי

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 ונטל 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.

מתודולוגיה

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, משפטיים, 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 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 לשערכם 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 המזוהים 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 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 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 שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת המחרת הנכס, בהנחה שמשתתפים 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 היוונו 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- RFR - Relief from Royalty ("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, יכולול 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 אלצה' 1 (שלב 1) נאמד בכ-8.25%, בהתבסס על מודל WACC ועל הפרמטרים הבאים:

פרמטר	סימון	ערך	מקור
שיעור ההון	%E	56.69%	בהתאם למוצע חברות השוואה
שיעור החוב	%D	43.31%	בהתאם למוצע 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	מוצע ביטאות, חברות השוואה
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 פרויקטי אלצה' 2-6 נאמד בכ-10%, בהתבסס על מודל WACC ועל הפרמטרים הבאים:

פרמטר	סימון	ערך	מקור
שיעור ההון	%E	56.69%	בהתאם למוצע חברות השוואה
שיעור החוב	%D	43.31%	בהתאם למוצע 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	מוצע ביטאות, חברות השוואה
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 ש"ח	אלפי אירו	
תמורה במזומן עבור 5.1%	4,046	1,015	
שווי החזקות קודמות (45.9%)	36,410	9,136	
זכויות שאינן מקנות שליטה (49%)	38,869	9,753	
סה"כ תמורה	79,325	19,905	(1)
הון עצמי נרכש	(3,028)	(760)	(2)
הפרש מקורי	82,353	20,665	
שווי פרויקט אלצה 1	35,661	8,948	(3)
שווי פרויקטי אלצה 2-6	72,520	18,197	(4)
עתודה למס	(27,045)	(6,786)	(5)
מוניטין (P.N)	1,217	305	

(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-1,015 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-79.3 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-760 אלפי אירו (ראה מאזן החברה בפרק דוחות כספיים לעיל), ועל כן, אנו מסיקים כי שווי חברת חימין 2 עומד על כ-19.9 מיליון אירו.

ביאורים

להלן טבלת סיכום קביעת שווי חברת חימין, כפי שנגזר מהסכם ההפרדות מול קוגיטו:

אלפי ש"ח	אלפי אירו	
4,200	1,054	תשלום לקוגיטו בגין סילוק אופציות
5.1%	5.1%	זכויות האופציות מהון המניות של חימין
82,353	20,665	שווי פרויקט אלצה הנגזר מהעסקה
(3,028)	(760)	סך התחייבויות, נטו
79,325	19,905	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 31 בדצמבר, 2020 עומד על כ-760 אלפי אירו, כמפורט בפרק מאזן החברה הנרכשת. הונח כי לא חלו שינויים מהותיים בין 31 בדצמבר 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	1,032	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 מכפלת 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		מספר שנים	תקופה להיוון	שיעור הפחת	שיעור המס	שיעור ההטבה	מהוון
7,640	שווי פרויקט אלצ'ה 1 - לפני TAB	1	0.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.6%
14.62%	שיעור הטבת המס (TAB)	2	1.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.5%
1,308	שווי הטבת המס	3	2.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.4%
8,948	שווי פרויקט אלצ'ה 1 - לאחר TAB	4	3.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.3%
		5	4.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.2%
		6	5.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.1%
		7	6.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.0%
		8	7.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.9%
		9	8.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.8%
		10	9.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.8%
		11	10.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.7%
		12	11.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.7%
		13	12.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.6%
		14	13.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.6%
		15	14.50	6.7%	25.0%	1.67%	0.5%
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 הוון WACC – 10%;
- שיעור מס – 25%.

להלן תזרים המזומנים התפעולי של פרויקטי אלצה 2-6 וכן שווי התזרים התפעולי (לפני TAB), באלפי אירו:

2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	23.12.20-31.12.20	אלפי אירו
31,427	31,272	31,118	27,979	22,850	22,868	22,886	22,905	22,716	22,738	22,759	22,782	23,197	22,850	-	-	-	הכנסות
(6,477)	(6,404)	(6,333)	(6,054)	(5,637)	(5,093)	(5,043)	(4,994)	(4,931)	(4,883)	(4,837)	(4,791)	(4,774)	(4,705)	-	-	-	הוצאות תפעוליות
24,950	24,868	24,785	21,925	17,214	17,775	17,843	17,912	17,786	17,854	17,922	17,990	18,423	18,146	-	-	-	תזרים תפעולי לפני 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)	(9,600)	-	-	-	פחת
15,350	15,268	15,185	12,325	7,614	8,175	8,243	8,312	8,186	8,254	8,322	8,390	8,823	8,546	-	-	-	תזרים תפעולי לפני מס
(3,837)	(3,817)	(3,796)	(3,081)	(1,903)	(2,044)	(2,061)	(2,078)	(2,046)	(2,064)	(2,081)	(2,098)	(2,206)	(2,136)	-	-	-	הוצאות מס
11,512	11,451	11,389	9,244	5,710	6,131	6,183	6,234	6,139	6,191	6,242	6,293	6,617	6,409	-	-	-	תזרים תפעולי לאחר מס
התאמות:																	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(144,000)	-	-	CapEx
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	9,600	-	-	-	פחת
(7)	(7)	(235)	(387)	46	6	6	(10)	6	6	6	36	(23)	(1,491)	-	-	-	שינוי בהון חוזר
9,593	9,593	9,365	9,213	9,646	9,606	9,606	9,590	9,606	9,606	9,606	9,636	9,577	8,109	(144,000)	-	-	סה"כ התאמות
21,106	21,044	20,753	18,456	15,356	15,737	15,788	15,823	15,745	15,796	15,847	15,928	16,194	14,518	(144,000)	-	-	תזרים להיוון
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	0.01	תקופה להיוון
4,807	5,273	5,720	5,595	5,121	5,773	6,371	7,024	7,688	8,484	9,362	10,351	11,577	11,416	(124,906)	-	-	תזרים מהוון

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	1	0.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.6%
	2	1.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.4%
13.30%	3	2.50	6.7%	25.0%	1.67%	1.3%
2,419	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%
18,197			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%.

סולאיר אנרגיות מתחדשות בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

כתובת: רח' אלי הורביץ 27, רחובות

טלפון: 08 - 9374100

פקסימיליה: 08 - 9417966

כתובת דואר אלקטרוני: Alon@solaer.co.il

מועד הדו"ח: 31 בדצמבר 2020

מועד אישור הדוח: 31 במרץ 2021

תקנה 8: הערכות שווי

לפרטים ראה סעיף ב' בחלק השלישי לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

תקנה 10א': תמצית דו"חות כספיים פרופורמה על רווח כולל אחר

סה"כ לשנת 2019	סה"כ לשנת 2020	חציון שני 2020	חציון ראשון 2020	
14,051	10,320	6,463	3,857	הכנסות
9,036	9,894	6,785	3,109	עלות ההכנסות
5,015	426	(322)	748	רווח (הפסד) גולמי
633	-			הוצאות ייזום
7,093	11,204	6,830	4,374	הוצאות הנהלה וכלליות
17	-	(1)	1	הוצאות (הכנסות) אחרות
(2,728)	(10,778)	(7,151)	(3,627)	הפסד לפני מיסים ומימון
3,784	16,105	12,378	3,727	הוצאות מימון
938	1,123	1,104	19	הכנסות מימון
(5,574)	(25,760)	(18,425)	(7,335)	הפסד לאחר מימון, נטו
(2,126)	(871)	(327)	(544)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	50,052	50,052	-	רווח מעלייה לשליטה
(7,700)	23,421	31,300	(7,879)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
368	469	229	240	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
(7,332)	23,890	31,529	(7,639)	רווח (הפסד) לתקופה

ייעוד התמורה בפועל	היקף הגיוס	תיאור ההנפקה
<p>1. סך של כ-4.045 מיליון ש"ח שולם לסולאיר ישראל בע"מ (חברה אחות של החברה, להלן: "סולאיר ישראל"), בגין רכישת זכויותיה בפרויקט אלצ'ה שבספרד (לפרטים ראה סעיף 6.8.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).</p> <p>2. סך של כ-3.75 מיליון ש"ח שימש לרכישת זכויות בפרויקטי מקויננזה בספרד (לפרטים ראה סעיף 6.20.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). יתרת התמורה המיועדת תשמש את השלמת עסקת קלספארה ככל ותתממש.</p> <p>מלבד התמורות האמורות:</p> <p>(1) סך של כ-9.3 מיליון ש"ח אשר יועד לרכישת זכויות אפשרית בגין פרויקטים באיטליה הנבחנים על ידי החברה נכון למועד זה – טרם שולם, שכן פרויקטים אלו נמצאים עדיין בבחינה על ידי החברה.</p> <p>(2) סך של כ-2 מיליון אירו בגין העמדת ערבות בנקאית לטובת חברת החשמל בספרד לשם שמירת מקום ברשת לטובת פרויקט אלצ'ה – טרם נוטצל, שכן הערבות טרם הועמדה והצפי להעמדתה הינו רבעון 2, 2021.</p> <p>(3) הלוואה בסך של 580 אלף אירו שאמורה היתה להיות מועמדת ל-Himin Investment 2, S.L., אשר החברה מחזיקה, ב-51% מהונה, וזאת לטובת ריפוי סוגית הונה העצמי השלילי (כמפורט בסעיף 6.8.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) – טרם הועמדה, שכן הנושא נמצא נכון למועד זה בבחינה אצל יועצי המס של החברה בספרד, במטרה להקטין את היקף ההלוואה אליה נדרשת החברה.</p> <p>יתרת תמורת ההנפקה משמשת למימון פעילותה העסקית של החברה על פי החלטות הנהלת החברה מעת לעת.</p>	<p>כ-119 מיליון ש"ח (ברוטו).</p>	<p>הנפקת מניות ראשונה לציבור מכח תשקיף להשלמה מיום 1 בפברואר 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021) (להלן: "התשקיף להשלמה") והודעה משלימה לו מיום 2 בפברואר 2021.</p>

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניה/יחידת שותפות	מספר המניות/יחידות שותפות המוחזקות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה/יחידת שותפות	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאריך לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)*	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
סול נטו 2 ש.מ. (להלן "סול נטו 2") - החזקת פרויקט רמלה	-	1,000 יחידות שותפות	₪ 1	3,824	100%	1,645	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ז) לתקנות מס הכנסה.
סול נטו לוד בע"מ (להלן "סול נטו לוד") - החזקת פרויקט לוד	רגילה	100,000	₪ 0.01	(562)	100%	3,493	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ז) לתקנות מס הכנסה.
סול נטו החזקות בע"מ (להלן "סול נטו החזקות") - החזקת חבר פרויקטים במסגרת אסדרה תעריפית	רגילה	100,000	₪ 0.01	1,962	100%	(15,159)	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(ז) לתקנות מס הכנסה.
חימין השקעות 2 (להלן "חימין 2") - מחזיקה בפרויקט אלצ'יה	רגילה	1,530	1 אירו	4,045	51%	1,216	הלוואה באירו לרכישת פרויקט אליזארסאן, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 12%, ומועד פרעונה בסוף אפריל 2021.

שם החברה	סוג המניה/יחידת שותפות	מספר המניות/יחידות שותפות המוחזקות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה/יחידת שותפות	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)*	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
חימין השקעות 3 (להלן: "חימין 3") – מחזיקה ב-49% מאליזארסאן	רגילה	1,326	1 אירו	4,799	44.2%	480	הלוואה באירו, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 12%
Alizarsun S.1 (להלן: "אליזארסאן")	רגילה	2,136	1 אירו	-	71.2%	929	הלוואה באירו ללא ריבית נקובה, לא נקבע מועד פירעון סופי.
סרגוסה ישראל בע"מ (להלן "סרגוסה ישראל") – מחזיקה בחלק ממניות חברת אליזארסאן	רגילה	**49	0.01 ₪	4,038	97.4%	8,416	הלוואה באירו הנושאת ריבית שנתית בשיעור 12%.
אנרג'י אינטרסול – (להלן "אנרג'י אינטרסול") חברת הקבלנות לפרויקטי ספרד	רגילה	1,530	1 אירו	(74)	51%	9,071	הלוואה באירו הנושאת ריבית שנתית בשיעור 8%.
אנרג'י אינטרסול 4 (להלן "אנרג'י אינטרסול 4") – חברת החזקות לפרויקטי ספרד ואיטליה	רגילה	**1423	1 אירו	-	47.4%	2,904	הלוואה באירו הנושאת ריבית שנתית בשיעור 12%.
סולפרויקט 11 בע"מ (להלן "סולפרויקט 11") – חברת החזקות לפרויקטים במסגרת אסדרת הליך תחרותי	רגילה	100,000	0.01 ₪	5,808	100%	(88,716)	הלוואה בין חברתית שקלית, ללא ריבית למעט זקיפת הריבית בהתאם לסעיף 3(י) לתקנות מס הכנסה

* נתוני פרפורמה
** עיגול שברי מניות

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12):

שם החברה המוחזקת	סכום השקעה/הלוואה (אלפי ש"ח)	מועד ההשקעה/הלוואה	הלוואה/השקעה	פרטים נוספים
סול-נטו 2	3,655	11/2020	הלוואה	בעקבות החלפת מימון פרויקטלי ארוך טווח בקבוצה
סול-נטו שפיר	594	11/2020	הלוואה	בעקבות החלפת מימון פרויקטלי ארוך טווח בקבוצה
סול-נטו בית השיטה	1,379	11/2020	הלוואה	בעקבות החלפת מימון פרויקטלי ארוך טווח בקבוצה
נט-מטרינג	5,159	11/2020	הלוואה	הלוואה לצורך העמדת ערבויות
אליזרסאן	929	9-12/2020	הלוואה	הלוואה להוצאות פיתוח ויזום
חימין 2	711	7-12/2020	הלוואה	הלוואה להוצאות מימון פיתוח ויזום
סרגוסה ישראל	7,934	6-8/2020	הלוואה	לצורך כיסוי הלוואת בעלים (צד ג) במסגרת עסקת רכישת 50% ממניות סרגוסה ישראל.
חימין 3	480	6/2020	הלוואה	הלוואה להוצאות מימון פיתוח ויזום
אנרג'י אינטרסול 4	2,908	8-12/2020	הלוואה	הלוואה לרכישת זכויות בפרויקטים באיטליה וספרד
אנרג'י אינטרסול	9,094	8-11/2020	הלוואה	קו אשראי לצורך פעילות הקמה

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)

שם חברת הבת / החברה הכלולה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח (*)
סול נטו 2	(727)	42	-	-	73	18	-	-
סול נטו לוד	(134)	-	-	-	79	23	-	-
סול נטו החזקות	(173)	1,324	-	-	96	32	-	-
חימין 2	(1,525)	-	-	-	-	-	75	36
אליזרסאן – חברה המחזקה בחברת הפרויקט אליזרסאן 1	-	-	-	-	-	-	22	22

שם חברה הבת / החברה הכלולה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח (*)
סרגוסה ישראל	(400)	-	-	-	-	-	400	200
אנרגי אינטרסול	233	-	-	-	-	-	95	181
אנרגי אינטרסול 4	(2)	-	-	-	-	-	-	87
סולפרויקט 11	(5,990)	158	-	-	6	9	-	-

מסחר בבורסה

תקנה 20:

ביום 3 בפברואר 2021 נרשמו מניות החברה לראשונה למסחר בבורסה וזאת מכוח תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור והצעת מכר לציבור וכן תשקיף מדף של החברה מיום 1 בפברואר 2021 (נושא תאריך 2 בפברואר 2021) (להלן: "התשקיף להשלמה") והודעה משלימה מיום 2 בפברואר 2021 (להלן ביחד עם התשקיף להשלמה: "התשקיף"). מכוח התשקיף האמור, רשמה החברה למסחר 10,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב (מתוכן 275,000 מניות הוצעו בהצעת מכר לציבור) וכן הנפיקה החברה 2,475,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב לציבור.

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה⁽¹⁾

להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שביצעו באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלוונטי):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	שכר		מענק	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)				תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		
				שכר	400		דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	ריבית	דמי שכירות	אחר
פאולה וילין שגב ¹	יו"ר דירקטוריון פעיל	100%	71.09% 76.33% בזכויות ההצבעה	1,249	1,249								1,249
אלון שגב ²	מנכ"ל	90%	71.09% 76.33% בזכויות ההצבעה	1,218	400								1,618
יאיר אייזן ³	סמנכ"ל כספים	100%	-	610									610
עודד עין דור ⁴	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	6.87% 0% זכויות הצבעה	568									568

¹ הגב' פאולה וילין שגב הינה מבעלי השליטה (יחד עם בעלה, מר אלון שגב), אשר מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. בתמורה לכהונתה, בהיקף משרה מלאה, זכאית הגב' שגב, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 60,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב צמוד מקבוצת רישוי 7, טלפון נייד וחניה) בעלות חודשית כוללת של 83,400 ש"ח. בנוסף, זכאית הגב' שגב ל-30 ימי חופשה ו-30 ימי מחלה בשנה, לתקופת הודעה מוקדמת בת 90 ימים (למעט במקרים שהוחרגו), למענק הסתגלות שישולם לה עם פרישתה מהתפקיד בסך של 4 משכורות חודשיות ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידה מתוקף תפקידה בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). כמו כן, הגב' שגב זכאית למענק בשיעור של 2.5% מה-FFO המצטבר של החברה החל מיום 1 באוקטובר 2020, על בסיס מנגנון מענק **רב-שנתי** ובלבד שהמענק השנתי הממוצע שישולם לה על פני תקופת ההסכם לא יעלה על 500 אלף ש"ח. בנוסף, לגב' שגב ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללת בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. עוד לענין תנאי העסקתה [וכן לתנאי העסקתה, עובר ליום 1 באוקטובר 2020, בסולאיר ישראל, אשר העבירה לחברה את מרבית פעילותה בתחום האנרגיות המתחדשות בתוקף מיום 30 בספטמבר 2020], ראה סעיף 8.1.2 לתשקיף להשלמה (כהגדרתו לעיל).

² מר אלון שגב הינו מבעלי השליטה בחברה (יחד עם רעייתו, הגב' פאולה וילין שגב) אשר מכהן כדירקטור ומנכ"ל בחברה. בתמורה לכהונתו כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90%, זכאי מר שגב, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לתנאי העסקה הזיהים לאלו המשולמים לרעייתו פאולה, ואשר מתוארים בה"ש 1 לעיל. יובהר כי המענק המצויין בטבלה שולם למר שגב על ידי חברת רה-סולאר בע"מ שמוזגה לסולאיר ישראל בע"מ ערב הערברת מרבית פעילותה לחברה.

³ בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל כספים, זכאי מר אייזן, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 45,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב צמוד, טלפון נייד וחניה) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-56,000 ש"ח. בנוסף, מר אייזן זכאי ל-25 ימי חופשה ולימי מחלה על פי דין, לתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (למעט במקרים שהוחרגו) ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). בנוסף, למר אייזן ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. עוד לענין תנאי העסקתו [וכן לתנאי העסקתו, עובר ליום 1 באוקטובר 2020, בסולאיר ישראל] ראה סעיף 8.1.2 לתשקיף להשלמה (כהגדרתו לעיל).

⁴ מר עין דור הינו בעל ענין בחברה וקשור בהסכם בעלי מניות עם הגב' פאולה וילין שגב, מכוחו התחייב מר עין דור לא להצביע באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה וזאת כל עוד הסכם בעלי המניות האמור הינו בתוקף. בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, זכאי מר עין דור, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 45,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב צמוד, טלפון נייד וחניה) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-56,000 ש"ח. בנוסף, מר עין דור זכאי ל-25 ימי חופשה ולימי מחלה על פי דין, לתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (למעט במקרים שהוחרגו) ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). בנוסף, למר עין דור ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. עוד לענין תנאי העסקתו [וכן לתנאי העסקתו, עובר ליום 1 באוקטובר 2020, בסולאיר ישראל] ראה סעיף 8.1.2 לתשקיף להשלמה (כהגדרתו לעיל).

תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
512							512	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	אורן אפרת הירש ⁵

(1) על פי הוראות הסכם הפיצול (כהגדרתו בסעיף 6.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד), כלל עובדי סולאיר ישראל הועברו לחברה במועד הפיצול, רטרואקטיבית החל מיום 30 לספטמבר 2020. בהתאם לאמור, הנתונים המוצגים בטבלה לעיל מתייחסים לתגמולים המצרפיים של נושאי המשרה בשנת 2020 כפי שהיו בסולאיר ישראל עד ליום 30 בספטמבר 2020, וכן בחברה החל מיום 1 באוקטובר 2020 ואילך.

ב. תגמולים לבעלי ענין שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

יובהר כי ה"ה יפתח זיידמן ואבישי מלכה, המכהנים כדירקטורים בחברה החל מיום 18 בינואר 2021, העניקו לחברה בתקופת הדו"ח שירותי ייעוץ, אשר תמורתם הסתכמה ל-701 אלף ש"ח ו-188 אלף ש"ח, בהתאמה.

ג. לאחר מועד הדו"ח ולפני מועד פרסום הדו"ח, שולמו על ידי החברה תגמולים לנושאי משרה בכירה אשר תוארו לעיל בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח ואשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, כדלקמן: (א) החברה שילמה לה"ה זידמן, אייזן, אפרת הירש ומלכה, עם השלמת ההנפקה נשוא התשקיף להשלמה, מענקים בסך של 700,000 ש"ח, 500,000 ש"ח, 400,000 ש"ח, ו-70,000 ש"ח, בהתאמה. (ב) בנוסף לאמור בס"ק (א), החברה שילמה, עם השלמת ההנפקה נשוא התשקיף להשלמה, מענקים בסך כולל של 500,000 ש"ח לנושאי משרה נוספים בחברה.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

נכון למועד פרסום הדו"ח, בעלי השליטה בחברה הינם בני הזוג פאולה (להלן: "פאולה") ואלון שגב (להלן: "אלון"), המחזיקים (באמצעות נאמן, המחזיק במניות על מנת להבטיח את חסימת הבורסה החלה על המניות האמורות) בסך של 8,868,200 מניות החברה, המהוות כ-71.09% מהון החברה וכ-76.33% מזכויות ההצבעה בחברה. כמפורט בסעיף 3.6 לתשקיף להשלמה, הגבי שגב התקשרה ביום 31 בדצמבר 2020 בהסכם בעלי מניות עם מר עודד עין דור, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה המחזיק (באמצעות נאמן) במניות החברה המהוות 6.87% מהונה (להלן: "עודד"), ולפיו, בין היתר, עודד לא יצביע באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה וזאת כל עוד הסכם בעלי המניות האמור הינו בתוקף. פאולה מכהנת כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, ואילו אלון מכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה.

תקנה 22:

עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה ותאגידים בשליטתה התקשרו בהן במהלך שנת 2020 או במועד מאוחר לסוף שנת 2020 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דו"ח זה:

5. בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל הנדסה, זכאי מר אפרת הירש, החל מיום 1 באוקטובר 2020, לגמול חודשי (הכולל שכר בסך 40,000 ש"ח ברוטו, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב צמוד, טלפון נייד וחניה) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-50,500 ש"ח. בנוסף, מר אפרת הירש זכאי ל-24 ימי חופשה ולימי מחלה על פי דין, לתקופת הודעה מוקדמת בת 60 ימים (למעט במקרים שהוחרגו) ולהחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה (וזאת כנגד קבלות מתאימות, בהתאם לנהלי החברה). בנוסף, למר אפרת הירש ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. עוד לענין תנאי העסקתו (וכן לתנאי העסקתו, עובר ליום 1 באוקטובר 2020, בסולאיר ישראל) ראה סעיף 8.1.2 לתשקיף להשלמה (כהגדרתו לעיל).

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
1	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה בימים 30 בספטמבר 2020 ו- 18 בינואר 2021	<p>הסכמי מיזוג ופיצול במסגרתם: 1. סולאיר ישראל בע"מ (להלן: "סולאיר ישראל") מיזגה לתוכה, בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020 (להלן: "המועד הקובע") על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") את רה סולאר בע"מ (שהיתה בעלת השליטה בה, והיתה בשליטת פאולה), כאשר במסגרת המיזוג האמור, כלל פעילות רה סולאר בע"מ בתחום האנרגיה המתחדשת הועברה לסולאיר ישראל והכל בפטור ממס על פי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה. עקב ביצועו של הסכם המיזוג וערב ביצועו של הסכם הפיצול (כהגדרתו להלן) החזיקה פאולה במניות המהוות כ-91.19% מהון סולאיר ישראל ואילו עודד החזיק (באמצעות נאמן) במניות המהוות כ-8.81% מהון סולאיר ישראל. 2. העבירה סולאיר ישראל את מרבית פעילותה הממוזגת בתחום האנרגיה המתחדשת (למעט פעילות שהוחרגה) (להלן: "הפעילות המועברת") לחברה (אשר ערב העברת הפעילות האמורה היתה ללא כל פעילות), בתוקף מהיום הקובע, וזאת מכוח הוראות סעיף 105 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), כאשר במקביל לכך הפכה לפאולה למחזיקה במניות המהוות 91.19% מהון החברה ואילו עודד הפך למחזיק במניות המהוות 8.81% מהון החברה, וזאת ערב ההנפקה לציבור שבוצעה ביום 2 בפברואר 2021.</p> <p>יובהר כי בהתאם לתנאי ההתקשרויות, החל מהמועד הקובע תהיה החברה אחראית בלעדית לכל חוב, דרישה, תביעה ו/או טענה מכל צד שלישי בנוגע לפעילות המועברת וכן מצד עובדים שעברו 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.</p> <p>לפרטים אודות האופן בו פוצלה ההלוואה התאגידית אשר הועמדה על ידי בנק האוסטרי, בין סולאיר ישראל והחברה, באופן בו על אף האמור בתשקיף להשלמה של החברה מיום 1 בפברואר 2021, סולאיר ישראל תידרש לשאת בסך של כ-600 אלף אירו (נושא ריבית) מתוך ההלוואה התאגידית [התחייבות אשר מגובה בערבות בני הזוג שגב, בעלי השליטה בסולאיר ישראל והחברה] – ראה סעיף 6.14.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.</p>	בני הזוג שגב הינם צד להתקשרויות ובעטיין הן הפכו לבעלי השליטה בחברה.	ראה סעיף 6.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה וסעיפים 6.2.1 ו-8.2.1 לתשקיף להשלמה.
2	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 5 בנובמבר 2020	<p>אישור התקשרות החברה בהסכמי העסקה עם בני הזוג פאולה ואלון שגב, בתפקידים יו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל החברה, בהתאמה.</p> <p>יצוין כי בהתאם לתקנה 1(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הקלות"), התקשרות זו תהא טעונה אישור מחדש רק בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).</p>	בני הזוג שגב הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	לתנאים העיקריים של הסכמי העסקה שנחתמו עם פאולה ואלון שגב ראה תקנה 21 לעיל.
3	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 5 בנובמבר 2020	<p>בני הזוג שגב העמידו ערבויות (חלקן מוגבלות בסכום וחלקן האחר אינן מוגבלות בסכום) לטובת תאגידים בנקאיים בישראל, וזאת לשם להבטחת פירעון התחייבויות אשר הוסבו לחברה במסגרת הסכם הפיצול. יתרת הסכומים הנערבים עמדו ליום 31 בדצמבר 2020 על סך של כ-400 אלפי ש"ח. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, החברה פעלה להסרת הערבויות האמורות ונכון למועד פרסום הדו"ח אין ערבויות כאמור שהינן בתוקף.</p>	בני הזוג שגב הינם צד להתקשרויות האמורות.	
4	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021 וכן החלטת דירקטוריון החברה מיום 31 במרץ 2021	<p>כמפורט בסעיף 6.8.1.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה, בעקבות ביטול האופציות לזכויות בפרויקט אלציה שבספרד שהוקצו לקרן קוגיטו, צפויה היתה החברה להחזיק (בשרשרת), במועד כניסת הסכם הפיצול לתוקף, במניות המהוות 45.9% מהון חימין השקעות 2 (היוזמת את פרויקט אלציה בספרד) ואילו סולאיר ישראל (שהינה בשליטת פאולה) צפויה היתה להחזיק בזכויות למניות המהוות 5.1% מהון חימין השקעות 2.</p> <p>עם זאת, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של</p>	סולאיר ישראל, המוטבת על פי ההתקשרות, הינה חברה בשליטת פאולה.	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		<p>החברה, ביום 14 במרץ 2021 ובהתאם להחלטה עוקבת של דירקטוריון החברה מיום 31 במרץ 2021, שילמה החברה לסולאיר ישראל סך של 4.045 מיליון ש"ח ובתמורה לכך וויתרה 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.</p>		
5	<p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 5 בנובמבר 2020</p>	<p>פאולה ואלון התחייבו, כי כל עוד הם יהיו בעלי השליטה בחברה, 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 ובכפוף לאמור בסעיף 6.2.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.</p>	<p>בני הזוג שגב הינם צד להתחייבות האמורה.</p>	
6	<p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021</p>	<p>הסכם שירותים במסגרתו תעמיד החברה לסולאיר ישראל, באמצעות עובדי סולאיר ישראל שהפכו לעובדי החברה במסגרת הסכם הפיצול, שירותי ניהול 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. 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 שיידרש. יובהר כי כל ההוצאות הישירות והעקיפות הקשורות בשירותים ישולמו על ידי סולאיר ישראל בלבד.</p> <p>סכום דמי הניהול נקבע בהתאם להערכה ביחס להיקף ההסתייעות של סולאיר ישראל בעובדי ונושאי המשרה של החברה, 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. ההסכם בין הצדדים נכנס לתוקף ביום 30 בספטמבר 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.</p>	<p>סולאיר ישראל, שהינה צד להתקשרות, הינה חברה בשליטת פאולה.</p>	
7	<p>דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021</p>	<p>שני הסכמי שכירות אשר נכנסו לתוקפם ביום 1 באוקטובר 2020, אשר במסגרתם תשכור החברה מסולאיר ישראל שטחי משרדים (שימשו כמשרדי החברה) בהיקף כולל של 578 מ"ר (שחלקם צפויים לעבור בתקופה הקרובה לבעלות סולאיר ישראל וחלקם מושכרים על ידי מצד ג') וכן כ-15 מקומות חניה, המצויים בבניין משרדים בעיר רחובות, וזאת בתמורה לתשלום חודשי כולל בסך של כ-41 אלפי ש"ח (צמוד לעליית המדד ובתוספת מע"מ).</p>	<p>סולאיר ישראל, שהינה צד להתקשרויות, הינה חברה בשליטת פאולה.</p>	<p>ראה סעיף 8.2.7 לתשקיף להשלמה וכן סעיף 6.10.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.</p>

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
8	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021	אישור התקשרות ולפיה מספר המניות שתוצענה על פי התשקיף (כהגדרתו לעיל) על ידי החברה, מחד, ועל ידי המציעים בהצעת המכר על פי התשקיף (עליהם נמנית פאולה), מאידך, יהיה כמפורט בסעיף 2.1.1 לתשקיף להשלמה וכי הוצאות ההנפקה תחולקנה בין הצדדים בהתאם לחלקם היחסי בכמות מניות החברה שהונפקו ונמכרו מכוח התשקיף.	פאולה הינה צד להתקשרויות האמורות.	
9	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 18 בינואר 2021	התקשרות החברה בהסכם הלוואה עם סולאיר ישראל מיום 18 בינואר 2021, במסגרת העמידה החברה לסולאיר ישראל הלוואה בסך (קרו) של 7 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% (אשר תצורף מדי שנה לקרן הלוואה, קרי, ריבית דריבית) 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). על אף האמור לעיל, הוסכם כי בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית תוך 30 ימים מיום חתימת ההסכם, תפרע סולאיר ישראל סך של 4 מיליון ש"ח מיתרת הלוואה וזאת לא יאוחר מ-30 ימים מיום הפיכת החברה לחברה ציבורית. בהתאם, ביום 14 למרץ, 2021 פרעה סולאיר את הסך האמור כך שנכון למועד פרסום דו"ח זה, יתרת הלוואה עומדת על כ- 3 מיליון ש"ח.	סולאיר ישראל, שהינה צד להתקשרות, הינה חברה בשליטת פאולה.	
10	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 30 בספטמבר 2020	מתן התחייבות לפטור ושיפוי לפאולה ואלון, בנוסח הזהה לנוסח שניתן ליתר נושאי המשרה בחברה. יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).	פאולה ואלון הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	
11	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 26 בינואר 2021	התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ייעודית מסוג POSI לתקופה של 7 שנים החל מיום 12 בינואר 2021, לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף; התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שוטפת עד ליום 11 בינואר 2022; וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים (לרבות בעלי השליטה) בפוליסות האמורות. יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבני הזוג שגב, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).	פאולה ואלון נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במועד פרסום הדו"ח

למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בניירות הערך של החברה, במועד פרסום דוח זה, הינן כדלקמן:

במועד פרסום הדוח			שם ני"ע	שם בעל המניות
שיעור מזכויות ההצבעה ⁽²⁾	שיעור מזכויות ההון ⁽¹⁾	כמות		
76.33%	71.09%	8,868,200	מניות רגילות	פאולה וילין שגב ⁽³⁾
0%	6.87%	856,800	מניות רגילות	עודד עין דור ⁽⁴⁾

- (1) "שיעור הזכויות בהון" משמעו - שיעור מההון המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא).
- (2) "שיעור מזכויות ההצבעה" - משמע שיעור מזכויות ההצבעה בחברה (לרבות בדילול מלא) בנטרול מניות החברה המוחזקות על ידי מר עודד עין דור (באמצעות נאמן) במהלך תקופת ההימנעות מהצבעה (כהגדרת מונח זה להלן). לעניין זה יצוין כי במהלך תקופת ההימנעות מהצבעה, יראו במניות החברה שיוחזקו על ידי מר עין דור (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.
- "תקופת ההימנעות מהצבעה" - כל עוד הסכם בעלי המניות שנחתם בין הגב' שגב ומר עין דור ואשר מתואר בסעיף 3.6 לתשקיף להשלמה יהיה בתוקף.
- (3) יצוין כי בפועל מוחזקות מניותיה של הגב' שגב בחברה על ידי שמעון נאמניות בע"מ, וזאת לצורך הבטחת כללי החסימה החלים על המניות מכוח תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.
- (4) יצוין כי בפועל מוחזקות מניות מר עין דור בחברה על ידי איסוף שירותי נאמנות בע"מ, המחזיקה במניות האמורות עבור מר עין דור הן לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) והן לצורך הבטחת כללי החסימה החלים על המניות מכוח תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.

תקנה 24א:

הון רשום והון מונפק למועד פרסום הדו"ח

הון רשום - 40,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

הון מונפק - 12,475,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

תקנה 24ב:

מרשם בעלי המניות של החברה

שם המחזיק	מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	515736817	12,475,000
סה"כ		12,475,000

תקנה 26: חברי דירקטוריון החברה

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	יפתח זיידמן	אבישי מלכה	עמית חיות
תפקיד:	יו"ר דירקטוריון פעיל ⁶	מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה ¹	דירקטור	דירקטור	דירקטור (מיועד לכהן כדירקטור בלתי תלוי ⁷)
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 כתיב 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 ⁷
האם הינו/ה דירקטור/ית בלתי תלוי/ה או דירקטור/ית חיצוני/ת:	לא	לא	לא	לא	לא ⁷
האם הינו/ה דירקטור/ית חיצוני/ת מומחה/ית:	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו/בה כבעל/ת מומחיות חשבונאית 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 חשבונאית ופיננסית על פי הצהרתו (טרם התקיים דיון בדירקטוריון)	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי הצהרתו (טרם התקיים דיון בדירקטוריון)
האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	מועסקת כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים ראה תקנה 21 לעיל.	מועסק כמנכ"ל החברה. לפרטים ראה תקנה 21 לעיל.	מעניק שירותי ייעוץ לחברה ⁸	מעניק שירותי ייעוץ חשבונאי ופיננסי לחברה ⁹	לא
השכלה:	תיכונת	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 ראשל"צ.	BA בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב רואה חשבון מוסמך

⁶ יובהר כי אלא אם יוחלט אחרת על ידי אורגני החברה הנדרשים על פי דין, תוקף ההחלטה במסגרתה תהא רשאית הגב' פאולה וילין שגב 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.

⁷ נכון למועד זה, 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 בתקופה הקרובה, תדון בהצטרפו. כן יצוין כי מר חיות צפוי לכהן כחבר בוועדת הביקורת ובוועדת התגמול של החברה. יצוין כי מר חיות זכאי לגמול דירקטורים בגין כהונתו כדירקטור בחברה.

⁸ בהתאם להסכם שנחתם עם מר זיידמן ואושר על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מעניק 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 החדשי 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 נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2021 וכל אחד מהצדדים לו רשאי להביאו לידי סיום בהודעה בת 30 יום מראש. בנוסף, זכאי מר זיידמן לגמול דירקטורים בגין כהונתו כדירקטור בחברה.

⁹ בהתאם להסכם שנחתם עם מר מלכה ואושר על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מעניק 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 החדשי 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 נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2021 וכל אחד מהצדדים לו רשאי להביאו לידי סיום בהודעה בת 30 יום מראש. בנוסף זכאי מר מלכה לגמול דירקטורים בגין כהונתו כדירקטור בחברה.

שם הדירקטור:	פאולה וילין שגב	אלון שגב	יפתח זיידמן	אבישי מלכה	עמית חיות
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל סולאיר ישראל	יו"ר סולאיר ישראל, ייזום 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.	2014-0/5/2019: 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.
תאגידים נוספים בהם משמש/ת כדירקטור:	סולאיר ישראל, 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 אם 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 הגב' 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

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	עודד עין דור	יאיר אייזן	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 ¹⁰ :	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 ¹¹	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. בנוסף, מכהן (ללא תמורה) כמנכ"ל סולאיר נט- מטרינג בע"מ, 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 משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	כן, מחזיק במניות המהוות מעל 5% מהון החברה.	לא	לא	לא	לא	לא
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; רו"ח מוסמך; עו"ד מוסמך	רו"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 ההשקעות נדל"ן); סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת EGC Real Estate Group	מבקרת חיצונית במשרדי רו"ח וקסלר קודנצ'יק אנוך ושות', BDO זיו האפט.

¹⁰ התאריכים שיובאו בשורה זו הינה התאריכים בה החלו נושאי המשרה את תפקידם בסולאיר ישראל, שכאמור לעיל, העבירה בתוקף רטרואקטיבי ליום 30 בספטמבר 2020 את מרבית פעילותה לחברה, כאשר בכלל זה הועברו כלל נושאי המשרה ששמותיהם מובאים בטבלה זו להיות מועסקים על ידי החברה.

¹¹ כאמור 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.

תקנה 26: מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואי החשבון של החברה

משרד שטיינמץ עמינח ושות' - רחוב יגאל אלון 88, תל-אביב.

תקנה 28: תקנון החברה

עם כניסתו לתוקף של הסכם הפיצול, והפיכת החברה לחברה ציבורית, נכנס לתוקפו תקנון חדש המותאם להיות החברה חברה ציבורית. לנוסח התקנון החדש ראה דו"ח מידי מיום 1 בפברואר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-013770.

תקנה 29: החלטות אסיפה כללית

בתקופת הדו"ח, עת היתה החברה חברה פרטית, התקבלו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, במועדים שונים, החלטות רבות הנוגעות לביצוע ההנפקה לציבור; שינוי מבנה ההון של החברה; אישור תנאי כהונה של בעלי שליטה ודירקטורים וכן אישור התקשרות החברה בהסכמי ייעוץ עם דירקטורים בחברה; אישור התקשרויות עם סולאיר ישראל (הנמצאת בשליטת בעלי השליטה בחברה) לרבות הסכם הפיצול המתואר בסעיף 6.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד; אישור מדיניות התגמול של החברה; אישור החלפת תקנון החברה; אישור כלל ההחלטות המפורטות בתשקיף; וכיו"ב.

תקנה 29א: החלטות החברה

א. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות

למעט כמפורט בתקנות 21, 22 ו-26 לעיל, לא בוצעו בתקופת הדו"ח עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות.

ב. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי שבתוקף בתאריך הדו"ח

נכון למועד זה, לכלל חברי דירקטוריון ונושאי המשרה בחברה, ניתנו על ידי החברה כתבי שיפוי ופטור (כתבי השיפוי והפטור שניתנו לבני הזוג שגב הינם בתוקף עד לתום חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית, שאז תידרש החברה לחדש את ההתקשרות).

בנוסף, 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 הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

שם החותם:

פאולה וילין שגב

אלון שגב

תפקידו:

יו"ר הדירקטוריון

מנכ"ל החברה

נחתם ביום 31 במרץ 2021